

Pusztafalu Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2017(XII.29.) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről

Pusztafalu település Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

Első rész

Bevezető rendelkezések

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja

1. §

A rendelet célja Pusztafalu község sajátos településképének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása

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

2. A helyi védelem célja

2. §

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

3. A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja

3. §

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

4. A rendelet hatálya

4. §

(1) A rendelet tárgyi hatálya Pusztafalu község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a Település közigazgatási területén

a) jogszabályban meghatározott építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,

b) reklámfeliratot, illetve hirdető-berendezést helyez el vagy tart fenn, valamint ilyen céllal felületet alakít ki

c) meglévő építmény rendeltetését - részben vagy egészben - megváltoztatja.

d) az épület külső megjelenésén a rendeletben meghatározott változtatást végez

5. Értelmező rendelkezések

5. §

A rendelet alkalmazásában:

1. Áttört kerítés:

Amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 75%-át nem haladja meg, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg a 80 cm-t.

2. Eredeti állapot:

Az eredeti építéskori állapot, vagy az a későbbi állapot, amelyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéknek határozott meg.

3. Értékvizsgálat:

Építésügyi műszaki szakértői szakterületen belül megfelelő szakképzettséggel rendelkező természetes vagy jogi személy által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából annak minősülő építészeti értéket, amely védelemre érdemes lehet, valamint bemutatja a védelemre javasolt építészeti érték esztétikai, történelmi, műszaki jellemzőit. Az értékvizsgálat eredményét értékvédelmi dokumentáció tartalmazza. Az értékvizsgálat lehet a településrendezési terv részeként készülő örökségvédelmi hatástanulmány, s ennek örökségvédelmi adatlapja, de lehet önálló dokumentáció is.

4. Főépület:

Az építmények azon csoportja, mely a területfelhasználási rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett funkciók elhelyezésére szolgál.

5. Használaton kívüli, romos, felhagyott épület:

Emberi tartózkodásra, vagy egyéb rendeltetésű használatra már nem alkalmas, műszakilag leromlott állapotú, élet- és balesetveszélyes, hiányos épületszerkezetű, a településképet súlyosan rontó épület.

6. *Helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épületek:*

E rendelet alapján védetté nyilvánított helyi jelentőséggel bíró épületek, épületegyüttesek.

7. *Hirdető berendezés (részben reklámnak nem minősülő, közérdeket szolgáló információs berendezés):*

a) Cégtábla: Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás célját szolgáló helyiség, helyiség-együttes nevét és az ott folyó tevékenységet feltüntető tábla.

b) Cégér: Valamely mesterség jelvényként használt, rendszerint a rendeltetési egység bejárata közelében kifüggesztett tárgy, vagy címerszerű ábra, mely a falsíkra merőlegesen kerül elhelyezésre. Cégérnek minősül az az üzlethelyiségnél nem a falsíkra merőleges tábla is, mely csak ugyanazokat az információkat tartalmazza, amely cégtáblán kerülhet elhelyezésre. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos.

c) Címtábla: Intézmény, vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla.

d) Egyedi címfestett tábla: Olyan rögzített egyedi méretű, állandó tartalmú hirdető berendezés, mely a gazdasági, kereskedelmi szolgáltató tevékenységet végzők tevékenységéről, telephelyéről, megközelíthetőségéről ad információt.

e) Funkcionális célokat szolgáló utcabútor: Olyan utasváró, kiosk és információs vagy más célú berendezés, amely létesítésének célját tekintve elsődlegesen nem reklámközzétételre, hanem az adott területen ténylegesen felmerülő, a berendezés funkciójából adódó lakossági igények kielégítésére szolgál.

f) Információs célú berendezés: Az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati

g) Közérdekű molinó: Olyan, elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó, nem merev anyagból készült hordozófelületű hirdetőtábla, amely falra vagy más felületre, illetve két felület között van kifüggesztve oly módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett engedélyezett részét.

h) 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.

i) Major szerűen csoportosított épület elhelyezés: egymáshoz közel elhelyezett olyan néhány épületből álló épületcsoport, melyet beépítetlen területek vesznek körül.

j) Más célú berendezés: A pad, a kerékpárállvány, a hulladékgyűjtő, a telefonfülke, a reklámfelületet is tartalmazó, közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés, korlát és a közterületi illemhely.

k) Megállító tábla: Különösen az üzletek, szolgáltató egységek elé a közterületre kihelyezett mobil hirdetőtábla, amely egy- vagy kétoldalú.

l) Önkormányzati információs tábla: Olyan rögzített, egyedi méretű hirdető berendezés, mely a település lakói számára nyújt, rendszeresen változó tartalommal, közérdekű információkat.

m) Totemoszlop: Intézmény, vállalkozás nevét, logóját, vagy arculatára jellemző egyéb adatait, információkat feltüntető műtárgy.

n) Útbaigazító hirdetemény: Közérdekű információt nyújtó olyan közterületi jelzés, amelynek funkciója idegenforgalmi eligazítás, közösségi közlekedési szolgáltatásról tájékoztatás, vagy egyéb közérdekű tájékoztatás.

o) Üzletfelirat: Jellemzően közterületen álló, kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó, egy vagy több egységet magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés, melynek hossza legfeljebb 1,2 - 2,0 m közötti, magassága legfeljebb 90 cm, vastagsága 10 cm lehet.

p) Transzparens: Építményre kifeszített, vagy építmények között átfeszített reklámhordozó, mely általában textil jellegű anyagból készül, részben reklámnak nem minősülő, közérdekű információkat hordozó felirattal.

q) Zászlótartók: Egyes cégek arculati elemeit, márkanevét és az ahhoz tartozó arculati elemeket, cégjelzését tartalmazó részben reklámnak nem minősülő műtárgy.

8. *Illeszkedés elve:*

A környező meglévő építmények paramétereit, karakterét, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, anyaghasználatában és színezésében környezetéhez alkalmazkodó tervezői metódus.

9. *Kismélységű telek:*

A kismélységű telek az az önálló helyrajzi számú ingatlan, mely esetenként szabálytalan alakú, és a telekmélysége kisebb, mint 25 méter.

10. *Látványterv:*

A jelenlegi és a tervezett tájképet több nézőpontból rögzítő és a beillesztett építményt tartalmazó látványrajz a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép kiterjedését szemléltető módon.

11. *Melléképület:*

Az építmények azon csoportja, melyek a terület felhasználási, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett épületek, építmények használatát kiegészítik, különálló funkcionális egységet, vagy rendeltetési egységet képeznek és nem minősülnek melléképítménynek.

12. *Pasztelles földszínek:*

A vörös - narancs - sárga - barna színtartomány természet közeli meleg színeinek kis telítettségű vagy kevésbé telített árnyalatainak gyűjtőneve, melyeknek a szín mellett csak fehér tartalma van, fekete nincs.

13. *Romos, felhagyott épület:*

Emberi tartózkodásra, vagy egyéb rendeltetésű használatra már nem alkalmas, műszakilag leromlott állapotú, élet- és balesetveszélyes, hiányos épületszerkezetű, a településképet súlyosan rontó épület.

14. *Tájba illesztés:*

A tájba illesztés célja a tájban bekövetkező antropogén eredetű változásoknak a természeti adottságokhoz való igazítása, közelítése a meglévő természeti, táji értékekkel való összhang megteremtése, valamint az értékek károsodásainak mérséklése, kiküszöbölése.

Épületek esetében, valamint telekalakításkor a természeti és művi elemek összhangjának megteremtése érdekében leginkább az adott tájban történelmileg kialakult hagyományokat célszerű figyelembe lenni. Jellemző lehet a telek alakja, az építmények elhelyezkedése a telken belül, az anyag- és színhasználat, az építmény és részeinek szerkezete, magassága, szélessége, stílusa. Az anyaghasználatban általában

előnyösnek mondható a tájegységben előforduló természetes alapanyagok alkalmazása. A méretek meghatározásánál a domborzati viszonyok függvényében legtöbb esetben a minél kisebb területfoglalásra és magasságra érdemes törekedni. A színválasztásnál domináns a létesítmény közvetlen környezetének színvilága, amelybe harmonikusan kell illeszkednie az új tájelemnek.

15. *Településképi jelentőségű, meghatározó területek:*

A településkép jelentőségű területek olyan területi védelemmel ellátott területek, amelyek az épített környezet egyes összefüggő részeire terjednek ki, és a megjelenésükkel a településrész és a környezete arculatát meghatározó építmények együttest alkotnak.

16. *Utcakert:*

A járdák és a közút, vagy a kerítések és a közút közötti zöldterület.

17. *Utcaképi terv:*

A tervezéssel érintett épület és a szomszédos ingatlanok összességét ábrázoló terv a homlokzat beillesztésével.

18. *Településközpont területe:*

Olyan a településközpont területén lévő meghatározó jelentőségű terület, amely az épített környezet egyes összefüggő részeire, valamint az ahhoz kapcsolódó térre, utcára, utcaszakaszra terjed ki, és a megjelenésével a településrész és a környezete arculatát meghatározó építmények együttest alkotnak.

19. *Védett építmények, művészeti alkotások:*

Azok az épületek, épületrészek, műtárgyak, berendezési tárgyak, közterületi létesítmények, közterületi műalkotások, amelyek történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari, mérnöki szempontból a hagyományos településkép megőrzése szempontjából jelentős alkotások, ideértve a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítő elemeket, amelyeket a rendelet védetté nyilvánított.

20. *Védett érték károsodása:*

Minden olyan beavatkozás, ami a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános értékcsökkenését eredményezi.

21. *Zöldterület:*

Minden olyan földterület (telek vagy telekrész), amelyet döntő mértékben növényzet fed, függetlenül attól, hogy a település melyik terület felhasználási egységén belül helyezkedik el, és milyen tulajdonban van.

Második rész A helyi védelem

II. Fejezet

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

6. A helyi védelem feladatai

6. §

(1) A helyi védelem feladata:

a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji , építészeti, néprajzi, településtörténeti , régészeti, művészeti, műszaki-ipari-agrár szempontból érdemes

aa) településszerkezetek

ab) épületegyüttesek ,

ac) épületek és épületrészek, építmények,

ad) utcaképek és látványok

ae) műtárgyak, szobrok, emlékművek síremlékek felkutatása

b) védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése,

c) a védett értékekre károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.

(2) Pusztafalu település Önkormányzatának Képviselő - testülete az (1) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében a védelemre érdemes értékeit helyi védettség alá helyezi.

(3) A helyi védettség alá tartozó értékek felsorolását az 1. számú melléklet tartalmazza.

(4) Nem vonható helyi védelem alá a más módon már műemléki védettséget élvező építmény.

7. A helyi védelem alá helyezés általános szabályai

7. §

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

(2) A kérelemhez mellékelni kell

a) a védendő érték megnevezését és rendeltetését,

b) a védendő érték pontos helyét, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész pontos megjelölésével,

c) a védendő érték rövid leírását,

d) a kezdeményező nevét, személyes adatait, lakcímét, telefonos és elektronikus elérhetőségét.

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

a) a védendő értékek megnevezése, szükség esetén körül határolása, térképi ábrázolással,

b) a pontos hely, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész megjelölése,

c) a védendő érték leírása, dokumentálása (irodalom, fotók), egyéb adatok, tervek,

d) a védendő érték fotódokumentációja,

e) a védetté nyilvánítás indokolása.

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

8. A helyi védettség megszüntetése

8. §

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

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

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

- a) műszakilag indokolható,
- b) életveszély-elhárítása miatt,
- c) a védett elemet országos védelmi kategóriába emelték.

(4) A helyi védettség megszüntetésére irányuló kérelemhez mellékelni kell

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

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

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

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

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

9. A képviselő-testület döntésével összefüggő feladatok

9. §

(1) Az előzetes értékvizsgálat elkészítéséről az Önkormányzat gondoskodik.

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

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

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

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

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

10. §

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

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

11. §

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

Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

12. §

(1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos alapvető kötelezettsége.

(2) A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetésszerű használathoz szükségesek -e vagy sem.

(3) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésnek megfelelő használatlall kell biztosítani.

(4) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy e használat a hatályos jogszabályok szerint korlátozható.

Harmadik rész

A településképi szempontból meghatározó és kiemelt területek

III. Fejezet

Az épített és természeti környezet településképi szempontból meghatározó területei

13. §

(1) Az épített környezet településképi szempontból meghatározó területei:

a) a **településképi jelentőségű meghatározó területek** lehatárolását az 1. melléklet térképvázlata tartalmazza,

- b) a helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épületek, melyek felsorolását a rendelet 2. melléklete tartalmazza,
- c) egyedi tájértékek, melyek felsorolását és térképvázlatát a rendelet 3. melléklete tartalmazza,
- d) a külön jogszabályban megállapított világörökségi terület, régészeti lelőhely, műemléki környezet felsorolását a rendelet 1. függeléke tartalmazza
- e) Természetvédelemmel érintett területek, melyek térképi lehatárolását a rendelet a 3. függeléke tartalmazza.

Negyedik rész
A településképi követelmények
IV. Fejezet
Általános építészeti követelmények

10. Az illeszkedésre vonatkozó rendelkezések

14. §

- (1) A illeszkedés szabályait kell alkalmazni minden a rendeletben nem szabályozott esetben.
- (2) Illeszkedőnek tekinthető az épület, amennyiben
 - a) a környezetéhez igazodik,
 - b) a település építészeti karakterét megőrzi,
 - c) a meglévő formakultúrát megtartja,
 - d) léptékhelyes épülettömeget eredményez, és
 - e) a környezetét figyelembe vevő építési anyagot és színezést alkalmaz.

11. Általános követelmények

15. §

- (1) A településképi illeszkedés érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a kialakult településszerkezet, a településre jellemző építészeti karaktert sértő építészeti megoldás nem alkalmazható.
- (2) A településképi szempontból meghatározó és a településképi védelmi szempontból kiemelt területen lévő építményeket fenntartani, bővíteni, átalakítani, illetve új építményeket építeni egymással összehangoltan, a jellegzetes településképi, valamint az épített és természetes környezet megjelenését biztosító módon kell. E tekintetben az épületek fő tömeg- és tetőformája, külső homlokzata, az alkalmazott anyag, azok színe, felületképzése meghatározó jelentőségű.
- (3) A település közigazgatási területén, a használaton kívüli, romos, felhagyott épület felújítását, bontását az Önkormányzat kötelezési eljárás keretében elrendelheti
 - a) a településképi védelmében,

b) a közbiztonság védelmében,

c) az életet, egészséget, vagyónbiztonságot veszélyeztető állapotok elhárításának érdekében,

d) az épület hatásterületéhez tartozók védelme érdekében vagy

e) az egyes területek leromlásának megakadályozásának céljából.

(4) Építmények elhelyezésénél a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására kell törekedni, a zöldfelületek kialakításánál a táj- termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők. A telepítésre javasolt és telepítésre nem javasolt növényfajták felsorolását a 3. függelék tartalmazza.

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

12. A terepadottságokhoz való alkalmazkodás

16. §

(1) Az épületek, lakótelkek és közterületek kapcsolatánál is az illeszkedés szabályait kell alkalmazni. A terepre ültetésénél meg kell őrizni a hagyományos alkalmazkodás példáit.

13. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

17. §

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

(2) Új építmények építése, meglévő épületek héjazatának felújítása, cseréje során a tetőfedés esetében nem alkalmazható

a) harsány, a természetes fedési módoktól eltérő színű fémlemezfedés

b) főépületeken, illetve utcai homlokzaton műanyag hullámlemez,

c) a hullámpala és hasonló műszaki tulajdonságú építőanyag

d) a bitumenes hullámlemez, bitumenes zsindely alkalmazása,

e) fém trapézlemez a gazdasági területek kivételével,

(3) A közterület határán épülő kerítések esetén

a) a teljesen zárt, tömör fémlemezkerítés, színtől függetlenül, a közterületek felőli oldalon nem alkalmazható,

b) Teljesen zárt, típus betonkerítés a közterületek felőli oldalon nem alkalmazható.

(5) A függőleges homlokzatfelületeken az ipari, gazdasági területeken lévő építmények és a felvonulási építmények kivételével nem alkalmazható:

a) műanyag lemez,

b) fém trapézlemez a mezőgazdasági, ipari területek kivételével.

14. A fényszennyezés megakadályozására vonatkozó követelmények

18. §

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

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

V. Fejezet

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

15. Általános területi építészeti követelmények

19. §

(1) Oldalhatáron álló beépítési módnál

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

b) utcaszakaszonként egységes melléképület elhelyezést kell megvalósítani.

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

20. §

Melléképület

a) oldalhatáron álló beépítés esetében a melléképületeket is oldalhatáron kell elhelyezni,

b) esetében a kialakult állapot szerint, az illeszkedés szabályaira figyelemmel, a szabályozott beépítési módtól eltérő, más beépítési mód is alkalmazható.

c) kismélységű telkek oldalkert felőli építési helyén belül csak a főépülettel egybeépítve, az illeszkedési szabályok megtartása mellett engedélyezhető.

d) főépülettel egybeépített melléképület nem lehet magasabb a főépületnél.

21. §

A magastető

- a) építése egységes, teljes épületegyüttest magába foglaló módon történhet,
- b) hajlásszöge a 45°-ot nem haladhatja meg,
- d) építése esetén nem építhető alacsony hajlásszögű, 30° alatti tetőszerkezet ,
- e) építése esetén a tetőtérben több önálló hasznos szint nem alakítható ki.

22. §

A kerítés

- a) áttört vagy tömör rakott kőfal kialakítású lehet.
- b) magassága legfeljebb 1,8 méter áttört, 1,6 méter rakott kőfal kerítés esetén
- c) a tömör lábazat magassága áttört kerítésnél legfeljebb 80 cm lehet,
- d) a kapuépítmény legmagasabb pontja legfeljebb 2,4 méter lehet.
- e) építése és fenntartása során kötelező
 - ea) az időtálló, minőségi anyaghasználat,
 - eb) az élénk színek kerülése, harmonikus, telítetlen földszínek, vagy a fehér szín alkalmazása.
 - ec) a természetes anyagok használata,
 - ee) a balesetmentes kialakítás,
 - ef) műszaki állapotának folyamatos karbantartása.

23. §

(1) A homlokzatok kialakítása során

- a) az új lakó- és közösségi épületek földszinti, illetőleg bejárati padlómagasságát a közterület tervezett , vagy már kiépített magasságának figyelembevételével úgy kell kialakítani, hogy az építmény megközelítése biztonságos , a külső képe pedig településképi szempontból elfogadható legyen,
- b) az üzlet és egyéb portálokat, cégtáblákat , feliratokat, elötetőket , nyílászáró-rácsokat és az egyéb díszítéseket , berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez és részletmegoldásaihoz illeszkedő anyagokból, formai megoldásokkal és színezéssel kell kialakítani,
- d) tilos a homlokzatok építészeti egységét részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani .

16. Egyedi építészeti követelmények

24. §

Az anyaghasználatnak

- a) illeszkedőnek,
- b) időtállóknak,
- c) minőséget képviselőnek,
- d) természetesnek, vagy ahhoz hasonló megjelenésűnek
- e) a környezetétől nem elütő színűnek , és
- f) árnyalatában pasztell földszínűnek vagy fehérnek

kell lennie.

25. §

A tömegformálásnak

- a) illeszkedőnek
- b) építészeti minőséget tükrözőnek,
- c) arányosnak ,
- d) funkciójával összhangot mutatónak

kell lennie.

26. §

(1) A homlokzat kialakításnak

- a) a homlokzattagolást arányosan alkalmazónak
- b) a tagozatokat visszafogottan használnak.
- c) díszítésében egyszerűsége törekvőnek,
- d) pasztell földszíneket alkalmazónak vagy fehér színűnek.
- e) nyílásrendszerében rendezettnek, és
- g) lehetőleg természetes anyagokat vagy megjelenésében azt mutatónak kell lennie.

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

27. §

- (1) Az előkertben elhelyezett műtárgyakat növényzettel kell eltakarni vagy mérsékelni.
- (2) Antenna a védett, vagy településképi jelentőségű útvonal felőli homlokzatra nem rögzíthető.
- (3) Szellőzőt és klímaberendezést utcafronti homlokzatra tilos elhelyezni.

VI. Fejezet

A településképi szempontból meghatározó zöldterületekre vonatkozó területi és egyedi követelmények

28. §

- (1) A közutak építési területén - amennyiben műszakilag lehetséges –
 - a) legalább egyoldali zöldsávot , út menti fasort kell telepíteni, melyek helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell,
 - b) új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani,
 - c) ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni,
 - d) új utak építéséhez kohósalakok tilos felhasználni.
- (2) Légvezeték alatt csak olyan kis növésű fák , cserjék ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges .
- (3) Burkolatkészítésnél, vagy annak felújításakor a burkolat területébe eső fás növényzet csak úgy vehető körbe burkolattal, hogy annak töve körül legalább 2,5 m² területű szabad, földes terület maradjon, melyet faverem-rácscsal vagy vízáteresztő kavicsozással kell ellátni.
- (4) A közművek elhelyezésénél a zöldterületek védelme érdekében a közműveket a műszaki lehetőségek figyelembe vétele mellett a járda vagy az útburkolat alatt kell vezetni.
- (5) A közművesítés, vagy közmű bekötés munkálatainak során történő burkolat bontások esetén a burkolatot teljes szélességében kell helyreállítani a közút, a közterület kezelője által meghatározott határidőig.

29. §

- (1) A zöldfelület kialakítása során bármely
 - a) fás szárú, elsősorban nagy lombkoronát növesztő
 - b) az épületek, vagy tartózkodási helyek árnyékolására alkalmas
 - c) a művi értékekkel egységben kezelt,
 - d) a táji jellegzetességet, termőhelyi adottságokat visszatükröző,

- e) nem allergén és nem invazív fajokat tartalmazó, és
 - f) közterületen, utcaszakaszonként egységes, minőségi megjelenést biztosító növényzet telepíthető.
- (2) A zöldfelületen kerti építmény úgy helyezhető el, és burkolat úgy alakítható ki, hogy
- a) egységes arculatot teremtsen,
 - b) ne eredményezzen zavarosan vibráló burkolatot.
 - c) teremtsen meg az építmény és a burkolat összhangját,
 - d) a burkolt felületeket a szükséges mértékre korlátozza,
 - e) utcaszakaszonként egységes megjelenést biztosítson , és
 - f) építészeti és tájépítészeti szakmai szempontokat képviseljen.

17. Települési zöldterületek és különleges zöldterületi intézmények

30. §

- (1) A zöldterületeket a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.
- (2) A településen található zöldterületek a zöldterület rendeltetése szerint közparkok és utcakertek.
- (3) Közparkok legalább 70 %- ban kialakítandó zöldfelületeinek legalább 40 %-át fásítottan kell kialakítani a tájkarakterhez illeszkedő növényállománnyal. A területen játszó- és pihenőszerek, kerti építmények , szobrok, emlékművek és a területet kiszolgáló épületek helyezhetők el, egyedi építészeti megoldásokkal.
- (4) A járdák és a közút közötti utcakertek, zöldsávok zöldterületi jellegét meg kell őrizni.

31. §

- (1) A temető kerítései részben urnafalként is kialakíthatók.
- (2) A temető területeken az urnafalakak a terepadottságok kihasználásával támfal szerűen, vagy részben földdel takartan kell megvalósítani.
- (3) Sírbolt, kripták csak az erre a kijelölt területen létesíthető.
- (4) Sírmezőkön belül az egyes sírok fölé önálló felépítmény nem építhető.

VII. Fejezet

A helyi védelemben részesülő értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

32. §

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

18. Építészeti követelmények

33. §

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

(2) Átalakítás során tilos megváltoztatni az épület

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

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

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

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

(6) Fekvő tetőablak egyedileg és sorolva is elhelyezhető.

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

(8) Épületgépészeti berendezés kültéri egysége közterületről látható módon nem helyezhető el.

19. A teljes épület vagy építmény és az építészeti részértékek védelme

34. §

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

(2) A védett épület, építmény

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

(3) A védett épület bővítése esetén

a) az eredeti tömegforma, homlokzati kialakítás, utcaképi és településszerkezeti szerep nem változhat, és

b) a tervezett bővítés a meglévő épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

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

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

20. Helyi építészeti örökség fenntartása

35. §

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Helyi védettségű építészeti örökség bonthatósága

36. §

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

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

a) a bontani kívánt építményrész építészeti értéket nem hordoz,

b) a bontás a helyi védelem alatt álló építmény használata érdekében, a védelem alá helyezését megalapozó építészeti értékek sérelme nélkül megvalósítható,

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

VIII. Fejezet

A reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

37. §

(1) Reklámhordozók elhelyezése a hagyományosan kialakult településképet nem változtathatja meg hátrányosan.

(2) Kizárólag olyan reklámhordozó helyezhető el, amely

a) a kihelyezés időtartama alatt az időjárásnak ellenálló technológiaiával készült,

b) nem korrodálódik ,

c) állékony,

d) karbantartása könnyű,

e) nem használ élénk színeket ,

f) a reklám megjelenését nem befolyásolja,

g) másik reklámhordozót nem takar el.

(3) Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó a telekhatárt nem keresztezheti és közvetlenül a telekhatáron nem helyezhető el.

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

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

22. A reklámhordozók kialakítására vonatkozó szabályok

38. §

(1) Reklámhordozó

- a) megvilágítása céljából kizárólag 80 lumen/Watt mértéket meghaladó hatékonyságú, statikus meleg fehér színű fényforrás használható
- b) analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzé tehető.

39. §

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

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

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

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

40. §

(1) Közvilágítási, hírközlési berendezésen, oszlopon, egyéb közmű berendezésen kizárólag tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz helyezhető el, melynek száma oszloponként, berendezésenként legfeljebb 2 darab, mérete legfeljebb 2,0 m² lehet.

23. Az utcabútorokra vonatkozó szabályok

41. §

(1) A helyi értékvédelemmel érintett ingatlanon és környezetében és műemléki környezetben kizárólag olyan funkcionális célokat szolgáló utcabútor helyezhető el, amelynek kialakítása a településképi megjelenést hátrányosan nem befolyásolja.

(2) A helyi értékvédelemmel érintett ingatlanon és környezetében és műemléki környezetben létesített funkcionális célú utcabútor esetén kizárólag az utcabútor felülete vehető igénybe reklámközzététel céljából.

(3) A funkcionális célokat szolgáló utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzétételre alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám.

(4) Más célú berendezés reklám célra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezést, amelynek egész felülete hasznosítható reklám célra.

23. Egyes utcabútorok elhelyezésére vonatkozó különleges szabályok

42. §

(1) A településképi jelentőségű meghatározó területeken belül az utasvárók azonos kialakításban és típusban jelenjenek meg.

(2) Közterületen kiosk nem létesíthető.

(3) Közterületen közművelődési célú hirdetőoszlop egymástól legalább 100 méteres távolságra létesíthető, kivéve, ha az intézmény telekszélessége meghaladja az 50 métert, akkor egy telekre több közművelődési célú hirdetőoszlop is elhelyezhető.

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

- a) az önkormányzat működés körébe tartozó információk;
- b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk ;
- c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;
- d) idegenforgalmi és közlekedési információk ;
- e) a társadalom egészét vagy széles rétegét érintő, elsősorban állami információk;
- f) gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információk

(5) Az információs célú berendezés felületének legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklám közzétételére, felületének legalább egyharmadának közérdekű információt kell tartalmaznia.

25. A reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó követelményektől való eltérés szabályai

43. §

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

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

- a) a felújítás megkezdésének időpontja az építési naplóba történt bejegyzéssel igazolható,

b) építési napló vezetési kötelezettség nem áll fenn, azonban az érintettek vállalják azt, és ezzel igazolják a felújítás megkezdését.

IX. Fejezet

A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

44. §

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

a) a gazdasági területek,

b) a különleges területek közül

ba) a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,

bb) a nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület

bc) a hulladékkezelő területe,

bd) a mezőgazdasági üzemi területek

c) a közlekedési- és közműterületek,

d) különleges beépítésre nem szánt területek közül

da) a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület, alkalmas.

(2) Belterületen és zártkerti területeken mobil átjátszó állomás nem létesíthető.

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

a) a településképi jelentőségű meghatározó védett zöldterületek és zöldterületi intézmények,

b) a természetvédelemmel érintett területek , az országos ökológiai hálózat területei, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

nem alkalmasak .

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

a) a lakó (kertközségias, falusias) területek ,

b) vegyes (településközpont, intézményi) területek,

d) az (1) bekezdés b) pontjában nem szereplő különleges területek,

e) a zöldterületek ,

f) az erdő (védelmi, gazdasági, közjóléti) területek,

g) a vízgazdálkodási területek

f) a természet közeli területek,

g) az (1) bekezdés d) pontjában nem szereplő különleges beépítésre nem szánt területek nem vehetők igénybe.

(5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítéskor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét figyelembe kell venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

X. Fejezet

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

45. §

Az egyéb műszaki berendezések esetén

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

46. §

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó anyaghasználata során

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

47. §

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

(2) Védett és településképi szempontból meghatározó területen

a) Az utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál - a külön jogszabályban meghatározott módon - biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét. Figyelemmel kell lenni arra, hogy az elektronikus hírközlési építményt elsősorban közterületen, meglévő elektronikus hírközlési építmények közös eszközhasználatával vagy más fizikai infrastruktúra elemeinek vagy más hálózatüzemeltető meglévő fizikai infrastruktúrájának felhasználásával kell elhelyezni.

b) Az elhelyezés a lehető legkisebb mértékben érintsen egyéb nem köztulajdonban lévő ingatlant és lehetőleg föld alatt vagy meglévő oszlopsoron legyen vezetve, új oszlop létesítése csak műszaki szükségsszerűségről létesíthető.

48. §

Kisméretű mobilhálózati bázisállomás (mikrocella)

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

49. §

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

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

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

50.

Védett épületen homlokzati napelem, napkollektornem helyezhető el.

51. §

Műszaki berendezés homlokzaton történő elhelyezésének

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

Ötödik rész Településképi-érvényesítési eszközök

XI. Fejezet

A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

52. §

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

53. §

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

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

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

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

- a) építési helyen belüli építmény elhelyezés,
- b) építési helyen belüli melléképület elhelyezése ,
- c) az illeszkedés szabályainak megállapítása ,
- d) egy építési telken több épület elhelyezése,
- e) tetőidomok , tetőhajlásszögek, és tetőablakok megállapításánál
- f) védelem alatt álló területen lévő épület felújítása, átalakítása során, reklámok, feliratok, közművek homlokzaton való elhelyezése során, annak érdekében, hogy az épület eredeti formavilágának megtartása biztosított legyen,
- g) az épületek homlokzati színezésének, tetőformájának és tetőhéjazatának kialakításánál, változtatásánál, anyagának és színezésének meghatározásánál,
- h) közterületen elhelyezkedő, és újonnan elhelyezendő mikroarchitektúra elemek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások, térburkolatok, jelző és irányító táblák, és minden egyéb közterületi tárgy esetében, ha a közterületről látható változást eredményez ,

i) kivitelezési időszakra, ideiglenesen felállított állvány , felvonulási épület, mobil wc, mobil mosdó-zuhanyozó építmény elhelyezése ,

j) vízfelület létesítése

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

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

b) felvetett javaslatok

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

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

XII. Fejezet

A településképi véleményezési eljárás

54. §

A településképi véleményezési eljárás lefolytatásának megindításához szükséges kérelmet a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

55. §

Az eljárás során a tervdokumentáció tartalmát az önkormányzati főépítész ellenőrzi.

56. §

A polgármester az 5. mellékletben meghatározottak szerint ad véleményt a települési főépítész álláspontja alapján.

57. §

A településképi véleményezési eljárás során

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

b) az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

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

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

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

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

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

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

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

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

d) vizsgálni kell, hogy

da) - amennyiben sor került rá - figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás , illetve szakmai konzultáció során készült emlékeztetőben foglaltakat,

db) amennyiben da) pontban foglalt emlékeztetőben foglaltak mellőzésre kerülnek, az eltérő megoldás azzal egyenértékű vagy kedvezőbb-e ,

e) vizsgálni kell, hogy a kérelem tárgya megfelel-e a rendeletben foglalt településképi követelményeknek.

XIII. Fejezet

A településképi bejelentési eljárás

58. §

Az eljárás megindításához szükséges bejelentés formanyomtatványát a rendelet 6. melléklete tartalmazza .

59. §

Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a rendelet 7. mellékletében meghatározott esetekben, az építési tevékenységet megelőzően,

a) az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetében,

b) a reklámok elhelyezése tekintetében , a reklámelhelyezést megelőzően,

c) az építmények rendeltetésének megváltoztatása tekintetében, a rendeltetés-változtatást megelőzően.

60. §

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

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

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

a) a településképi megfelelés körében elsősorban

aa) a telepítés (környezetbe illeszkedés, a beépítés vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme) településképibe való illesztése, a helyi építészeti érték védelmének érvényre juttatása, azokra gyakorolt hatása,

ab) a településrendezési eszközöknek való megfelelést, a rálátás és kilátás követelményeinek való megfelelés,

ac) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakítási módja,

ad) közterület mentén az épület kialakításának módja, feltételei,

ae) az építmény takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítási módja és feltételei, valamint

af) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdető-berendezések kialakítása.

b) a kialakult település-, illetve telekszerkezetnek való megfelelés,

c) a környezet kialakult illetve védendő építészeti valamint zöldfelületi adottságaihoz történő illeszkedés,

d) a tervezett jövőbeli beépítéshez történő illeszkedés,

e) a kialakult magassági adottságokhoz történő illeszkedés,

f) a reklám-, illetve hirdető-berendezések kialakításával és elhelyezésével kapcsolatos szabályoknak és követelményeknek való megfelelés

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

a) A helyi területi védettség esetén a meglévő utcaszerkezet, építési vonal, telekosztás, építmények tér- és tömegarányának, tetőformájának, párkány- és gerincmagasságának megváltoztatásával jár;

b) A helyi területi védettség esetén a településképi feltárulása szempontjából zavaró megjelenésű, színű, formájú, a település általános építészeti színvonalát rontja;

c) HV egyedi védettség esetén az épület. építmény tömegének, homlokzatának, tetőzetének, homlokzati tagozatainak, díszítőelemeinek, burkolatainak, tetőfelépítményeinek, kéményeinek,

nyílászáró szerkezeteinek, valamint egyéb épülettartozékainak megváltoztatásával , eltávolításával vagy elbontásával jár;

d) bármely védettségi és településképi szempontból meghatározó kategória esetén a környezetbe nem illő építéstechnológia, homlokzatkiképzés, felületképzés és színezés alkalmazását tervezi, és a védett érték vagy településkép megőrzését veszélyeztetné, jellegét hátrányosan megváltoztatná, vagy értékcsökkenését eredményezné.

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

a) meghatározhatja az épület tetőfedésének anyagát,

b) előírhatja a homlokzat kialakításának módját és színezését,

c) korlátozhatja az építmények falán reklám felfestését vagy reklámhordozó elhelyezését , a portálokon és nyílászárókon elhelyezett reklámgrafikák megjelenését;

d) megtilthatja az építmények közterületről látható megjelenését kedvezőtlenül befolyásoló gépészeti berendezések, antennák , légvezetékek , árnyékolók alkalmazását;

e) előírhatja és korlátozhatja reklámhordozók , hirdetőfelületek , hirdető berendezések, cégérek, cégtáblák, címfeliratok elhelyezésének módját és formáját.

XIV. Fejezet

A településképi kötelezés, a településképi kötelezési eljárás

61. §

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

a) szakmai konzultáció elmulasztása,

b) települési véleményezési eljárás elmulasztása,

c) településképi bejelentési eljárásban megtiltott tevékenység folytatása ,

d) településképi bejelentési eljárásban tudomásul vett tevékenység eltérő végrehajtása ,

e) településképi rendeletben meghatározott követelmények nem teljesítése.

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

a) helyi védett területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása,

b) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása,

c) építmény , építményrész vonatkozásában, ha annak:

ca) műszaki állapota nem megfelelő, balesetveszélyes, homlokzati elemei hiányosak, töredezetek , színezése kopott,

- cb) nem a rendeltetésnek megfelelő funkcióra használják,
- cc) megjelenése, színezése az egységes és harmonikus településképet rontja,
- cd) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelepítés nem valósult meg, hiányos , vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg,
- ce) a telek szabad területét nem a terület-felhasználási előírásoknak megfelelően használják,
- cf) az építkezéssel érintett telek és környezete az építés ideje alatt nincs a vonatkozó előírásoknak megfelelően rendben tartva , bekerítve,
- d) a 17.§ (3) bekezdés szerinti esetekben.

62. §

(1) A polgármester településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel

- a településképi követelmények teljesülése éroekében az ingatlan tulajdonosát az építmény , építményrész

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

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

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

63. §

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

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

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

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

a) felújítására,

b) átalakítására, vagy

c) elbontására,

d) a több egységből álló építmények homlokzatainak, feliratainak, reklámberendezéseinek összehangolt építészeti-műszaki tervezésére és kivitelezésére,

e) a rossz műszaki állapotban lévő, a településképet rontó építmények külső helyreállítására és színezésére, legfeljebb 2 éves határidővel;

f) a jogszabályok előírásaival ellentétesen - de 10 évnél nem régebben - elhelyezett, illetőleg felszerelt pavilonok, sátrak, elmozdítható (térelemes vagy kerek) építményjellegű szerkezetek. árusítás vagy szolgáltatás céljára használt, üzlethelyiségtől független védőtökök, szabadtéri pultok, asztalok, hirdető- vagy reklámberendezések és más szerkezetek eltávolítására, legfeljebb 30 napos határidővel;

g) az egységes utcakép biztosítása, a telek településképileg megfelelő állapotának megőrzése, vagy a közterület és a szomszédos ingatlanoknak - a telken folytatott tevékenység miatt - szükségessé váló védelme céljából a telek bekerítésére, vagy pedig a telek kerítésének elbontására, illetőleg bekerítésének elhagyására, és helyette a telekhatár kertészeti eszközökkel (sövényvel, rézsüvel, kis támfallal, stb.) történő megjelölésére, legfeljebb 1 éves határidővel

kötelezheti.

64. §

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

XV. Fejezet

A helyrehozatali kötelezettség

65. §

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

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

Záró rész

Záró rendelkezések

66. §

- (1) Ez a rendelet 2018. január 1-én lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.
- (3) A rendelet hatálybalépésekor már folyamatban lévő ügyekben, kizárólag az építető, vagy a tulajdonos kérésére, alkalmazhatók jelen rendelet előírásai.
- (4) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Pusztafalu község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
- (5) A rendelet mellékletei:
 1. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása
 2. melléklet: Helyi védettségű épületek, építmények, szobrok, emlékművek listája
 3. melléklet: Egyedi tájértékek
 4. melléklet: Településképi véleményezés - KÉRELEM minta

5. melléklet: Településképi bejelentés - KÉRELEM minta és kötelező mellékletek

(6) A rendelet függelékei:

1. függelék: Örökségvédelemmel érintett ingatlanok listája
2. függelék Növényirtó listák
3. függelék Növényirtó listák
4. függelék Természetvédelemmel érintett területek

Pusztafalu, 2017. december 28.

.....
Takács Viktor
polgármester

.....
dr. Bényei Norbert
jegyző