

**Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének
20/2017. (X. 24.) önkormányzati rendelete
a településkép minőségi alakításáról és védelméről**

**a módosításáról szóló 4/2018. (II. 12.), és 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelettel
egységes szerkezetben**

Törökbálint Város 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:

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet célja
1. §**

(1) A rendelet célja Törökbálint Város (továbbiakban: Város) építészeti, városképi, természeti értékeinek védelme és igényes alakítása, a település történeti múltját, építészeti kultúráját és polgárainak önbecsülését, identitását elősegítő épületek, épületrészek, építmények, valamint az azok által létrehozott utcák, terek, szobrok egészben vagy részben történő megőrzése, minőségi fejlesztése a jövő nemzedékek számára, a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása.

**2. A rendelet hatálya
2. §**

(1) A rendelet hatálya a Város közigazgatási területére terjed ki.

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

**II. Fejezet
Helyi értékvédelem**

**3. Épített környezet helyi védelme
3. §**

(1) A helyi értékvédelem feladatai:

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

- aa) településszerkezetek,
 - ab) épületegyüttesek,
 - ac) épületek és épületrészek, építmények,
 - ad) utcaképek és látványok,
 - ae) műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek felkutatása
- b) a védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése,
- c) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.
- (2) Törökbálint Város 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. melléklet tartalmazza.
- (4) Nem vonható helyi védelem alá a más módon már műemléki védettséget élvező építmény.

4. §

(1) A II. Fejezet alkalmazása során:

- a) értékvizsgálat: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyek, szervezetek által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából védelemre érdemes értéket. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, illetve természeti jellemzőit.
- b) területi védelem: e rendelet szempontjából a településszerkezet, a településkép, valamint beépítési mód védelmével érintett területek.
- c) védett épület, építmény: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy műszaki-ipari-agrár szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját – védelem illeti. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősülhet az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.
- d) védett épületrész: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, építményben helyezkedik el. Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsőháza, díszítményei, illetve különleges tartószerkezete.
- e) védett értékek károsodása: minden olyan esemény, amely a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.
- f) védett műtárgy: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított c) és d) pontok alatt fel nem sorolt építmény, műtárgy, különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.
- g) védett településkarakter: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, a településépítészet jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese.
- h) védett településkép: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet

elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, szilettek, műtárgyakat, közterületi bútorzatot és burkolatokat.

- i) védett településszerkezet: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.

4. Helyi védetté nyilvánítás és annak megszüntetése

5. §

- (1) A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt.
- (2) A helyi védetté nyilvánítást és annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy kezdeményezheti írásban.
- (3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a) egyedi építmények, épületek esetén:
 - aa) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
 - ab) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-illetve telekrész, emelet, ajtó),
 - ac) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (fotók, irodalom),
 - ad) a kezdeményezés indoklását,
 - b) településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén:
 - ba) az együttes megnevezését,
 - bb) körülhatárolását,
 - bc) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását,
 - bd) a kezdeményezés indoklását.
- (4) A helyi védetté nyilvánítással és megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről szakértő bevonásával a főépítész gondoskodik.

6. §

- (1) A védetté nyilvánításhoz előzetes értékvizsgálatot kell készíteni, amelyhez be kell szerezni:
- a) a döntést előkészítő települési főépítész szakvéleményét,
 - b) indokolt esetben a védendő érték jellegétől függően a műemlékvédelmi, régészeti szakhatóság, valamint a szakértők véleményét.
- (2) Az előkészítés során be kell szerezni az érintett ingatlantulajdonosok álláspontját.
- (3) A helyi védetté nyilvánítási, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket az alábbiak szerint kell értesíteni:
- a) az egyedi értékekre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekelteknek írásban kézbesíteni kell,
 - b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel,
 - c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik,
 - d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségbe ütközne, értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni.
- (4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- (5) A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni.
- (6) A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről értesíteni kell:
- a) az érdekelteket:

- aa) a helyi védettség kezdeményezőjét,
- ab) a helyi védelem alá helyezett ingatlan tulajdonosát,
- ac) a helyi védelem alá helyezett ingatlan kezelőjét, ha az nem azonos a tulajdonossal,
- b) az illetékes Földhivatalt,
- c) az illetékes építésügyi hatóságot,
- d) területi védelemnél az érdekelt közműveket,
- e) Helytörténeti Gyűjteményt.

5. Védett értékek bontása

17. §

Helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt – az építésügyi hatóság vagy az építésfelügyeleti hatóság által elrendelt bontás kivételével – csak a védelem megszüntetése után lehet elbontani. A rendelkezés alól kivételes felmentés a 13.§ (2) bekezdés szerinti esetekben adható. A védelem megszüntetésére vonatkozó eljárás menetét az 5-6. § tartalmazza.

6. A védett értékek használata és fenntartásának támogatása

8. §

- (1) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.
- (2) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.
- (3) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, az építésfelügyeleti hatóság az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak alapján előírhatja az építmény, építményrész kötelező karbantartás körét meghaladó felújítását.

9. §

- (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
- (2) A támogatás mértékét az önkormányzat évente a költségvetési rendeletében határozza meg. Az érintettek a támogatást pályázat útján nyerhetik el.
- (3) A támogatás ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között – a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság állapítja meg.
- (4) Egyedi helyi védelemmel érintett ingatlan tulajdonosa kérelme alapján a helyi építményadó alóli mentességben részesülhet a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 13/A. §-ában foglaltak szerint.
- (5) Nem adható önkormányzati támogatás, vagy a kapott támogatást vissza kell fizetni, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkákat. E rendelkezés a szabálytalan beavatkozástól számított 5 évig érvényesíthető.

¹ Ezt a szakaszt módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

7. A védett értékek nyilvántartása

10. §

- (1) A helyi védetté nyilvánított értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthes.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
 - a) a védett érték megnevezését,
 - b) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
 - c) a helyszínrajzot,
 - d) a rendeltetés és használati mód megnevezését,
 - e) az eredeti tervdokumentáció másolatát, ha az rendelkezésre áll,
 - f) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés és döntés másolatát, a védettségi kategória meghatározását, a védelem rövid indokolását
 - g) a védett érték felmérési terveit, amennyiben beszerezhetők, illetve előállíthatók,
 - h) a védett érték fotódokumentációját,
 - i) a védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek jegyzékét (iktatószámát),
 - j) minden egyéb adatot, amelyet a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart.
- (3) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik a főépítész közreműködésével.
- (4) A helyi védelem alatt álló építményt – annak értékeit nem sértő módon – az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni.
- (5) A tábla szövege:
„Helyi védelem alatt álló épület/építmény”
- (6) A tulajdonos a tábla elhelyezését túrni köteles.

8. A védett településszerkezetre, településképre vonatkozó általános építési előírások

11. §

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

9. Helyi építészeti örökség területi védelmére vonatkozó előírások

12.§

- (1) A területi védelem alatt álló területek térképi lehatárolását az 2. melléklet tartalmazza.
- (2) A helyi területi védelem alatt álló területen kötelező a telekstruktúra, a kialakult utcakép jellegzetességeinek, karakterének megtartása az alábbiak szerint:
- a) oldalhatáron álló beépítés,
 - b) kialakult utcavonal (nincsen előkert vagy fűrészfogas),
 - c) kialakult tetőgerinc irány,
 - d) oromfalas megjelenés,
 - e) hagyományos tömegformálás,
 - f) 40-45 fokos tetőhajlásszögű hagyományos tetőforma,
 - g) hagyományos külső megjelenés: vakolt homlokzat, natúr cserépfedés, természetes anyagok használata,
 - h) hagyományos arányú, osztású fanyílászárók (utcai ablakok 1: 1,5 arányú, közepén felnyíló kialakítás, fix vízszintes osztóborda). Az épület utcafrontjától 8 méteren belüli mélységben a külső szárny kizárólag fából készülhet. Az utcától 8 méteren túli távolságra lévő épületrészekben a hagyományostól eltérő méretű és osztású, de a hagyományoshoz formailag illeszkedő nyílászárók elhelyezhetők.
 - i) utcafronton hagyományos egy vagy több szárnyú fakapu,
 - j) külső megjelenésében falazott kémény,
 - k) természetes anyagokból épített min. 30 %-ban áttört kerítések: fa, kő, téglavagy vakolt oszlopok között farács, fa lécezet, kovácsoltvas vagy egyszerű fém pálcázatból álló kerítés elemek, 40-60 cm magasságú tömör lábazat,
- (3) Fenti általános előírásoktól eltérni a védett területekre vonatkozóan megfogalmazott egyedi előírás esetén lehet.
- (4) A védett területekre vonatkozó egyedi előírások:
- A helyi védettség alatt álló Ófalura vonatkozó egyedi előírások a 18.§-ban találhatóak.
 - Dózsa György utca Munkácsy M. utca és Patak utca közötti szakaszán kötelező a hagyományos beépítéshez való illeszkedés, a vakolt homlokzat, fehér, törtfehér, pasztell sárga, világosszürke homlokzati színek használata.
 - Szent István utca 16-26. szám közötti részen az utcafronttól számított 8 méteres távolságban a beépítés és az épülettömegek jellegének megtartása kötelező.
 - Erzsébet utca 10-20. szám között kötelező az oromfalas beépítés, az utcakép megőrzése.
 - Nyár utca Baross utca és József Attila utca közötti szakaszán, valamint a Walla tér környezetében kötelező a zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítés, a vakolt homlokzati megjelenés, az ablakok körül vakolatkeret alkalmazása.
 - Bartók B. utca páros oldalán kötelező a kialakult oromfalas beépítés, páratlan oldalon a zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítés megtartása.
 - Kossuth Lajos utca Kápolna u.- Mátyás u. közötti szakaszon kötelező az előkert nélküli, oromfalas beépítés, a vakolt homlokzat, fehér, törtfehér, világosszürke homlokzati színek használata.
 - József A. utca Munkácsy M. utca és Nyár utca közötti szakaszán kötelező az utcakép jellegének –oromfalas oldalhatáron álló házak- megőrzése.

10. Helyi egyedi védelem alatt álló értékekre vonatkozó általános előírások

13. §

- (1) Az egyedi védelem alatt álló építmények felsorolását az 1. melléklet tartalmazza.
- (2) ²A védett épületeket kötelező hagyományos építészeti tömegükben – beépítési mód, tömegarányok, tetőforma, tetőhajlásszög homlokzati jellegzetességek, nyílászáró arány és osztásrend - kell megőrizni, az 5. számú mellékletben található nyilvántartásban felsorolt megőrzendő értékek figyelembevételével. Védett épület jelentős állagromlása esetén, a Képviselő-testület különösen indokolt esetben, a védett épület szerkezete részben vagy egészben bontható, azzal a feltétellel, hogy a védett épület/épületrész homlokzata, tömege a védett értékek megjelenítésével visszaépítésre kerül.
- (3) Védett épületrészt tilos lebontani, bővítéssel, átalakítással megváltoztatni. A helyi védettség alatt álló épületek és a szomszédos ingatlanok csatlakozó épületei esetében nem kötelező a zártsorú beépítés alkalmazása. Ebben az esetben hézagosan zártsorú beépítés is alkalmazható.
- (4) A védett épület eredeti tetőformáját, a tető dőlésszögét, eredeti tetőfelépítményeket meg kell tartani, a héjalás anyaga – az eredetihez színében és formájában hasonló – új építőanyaggal felváltható.
- (5) A homlokzati burkolatokat, díszítőelemeket, tagozatokat meg kell tartani, illetve hiteles dokumentumok alapján vissza kell állítani.

14.§

- (1) Védett épület homlokzatán szekcionált garázkapu, redőnytok, gépészeti berendezés, klímaberendezés, szerelt kémény nem helyezhető el.
- (2) Utcáról látható tetőfelületen napelem nem helyezhető el.
- (3) A védett építményen az utcától mérve 8 méteres távolságon túl és az utcaképi látványt nem zavaróan helyezhető el antenna vagy hírközlési egység.
- (4) A védett ingatlanon hirdetés, reklám nem helyezhető el, csak cégtábla, cégér, kötelező szakmai konzultáción egyeztetett formában.
- (5) A védett épületeket kizárólag úgy lehet bővíteni, hogy az épület jellege, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon. A bővítésnek az épület védett részeivel, formaképzésével, anyaghasználatával összhangban kell lennie.
- (6) Védett épületben belső átalakításkor, korszerűsítéskor a belső védett értékeket (pl. lépcsőkorklát) meg kell őrizni.
- (7) Alaprajzi módosítás a jellemző homlokzati nyílászáró kiosztás figyelembevételével történhet.
- (8) Védett épület külső hőszigetelése csak abban az esetben engedhető, ha az épület arányai és részletei nem változnak meg.

III.Fejezet

Településképi szempontból meghatározó területek

11. Településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke

15. §

- (1) Ófalu: Felsővár utca, Felsőerdősor utca, Templom utca, Vár tér, Munkácsy Mihály utca - Dózsa György utcától- felfelé eső szakasza.

² Ezt a szakaszt módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

- (2) Városközpont: Munkácsy Mihály utca - Dózsa György utcától- lefelé eső szakasza, Szabadság tér, Nyár utca, Baross utca, Patak utca, Dózsa György utca (Patak utcáig), Pelsöczy F. utca által határolt terület, valamint a Géza fejedelem út, Bajcsy Zsilinszky út és Hosszúrét-patak közötti/patak menti terület.
- (3) Általános lakóterületek: Újtelep, MÁV-telep, Rudák-telep, Jázmin utca és környezete, Annahegy lakóövezetei.
- (4) Józsefhegy: Fácán utca, Józsefhegy utca és Dózsa György utca (Patak utcáig) környezete.
- (5) Tükröshegy déli lejtője: Szabadság tér, Kossuth Lajos utca és Árpád utca környezete, Nemzetőr utcától és Kastély utcától délnyugatra eső terület.
- (6) Tükröshegy új lakóterületei: Nemzetőr utca és Kastély utca északkeleti oldala, Raktárvárosi út, Bornemissza G. utca, Honvéd utca vonala által határolt terület.
- (7) ³Üdülő területek- TSZT lehatárolással megegyezően: Annahegy üdülő övezeti része: Hegyalja u.- Séta u.- Anna u. – Gyöngyvirág u. - M0 gyorsforgalmi út - Diósdí út- Vadvirág u. által határolt terület, valamint a Szabadházi-hegy üdülő övezet: Zengő u., Cserhát u., Somlyói u., Villányi u., Pilis u., Badacsony köz, Tenkes u., Mecsek u. menti ingatlanok, Felsővölgyi út melletti üdülőterület.
- (8) Pistály- TSZT lehatárolással egyezően: Csobánc utca, Pistályi út, Veréb utca vonala, valamint a Napliget lakó övezet, Iparterület, Tétényi-fennsík és Volt Lőszerraktár terület közötti kertes mezőgazdasági besorolású településrész
- (9) Városmagtól távol eső lakóterületek (Czégényi-tanya: Felsővölgyi út melletti lakóterület, Idamajor: Érd felől, a régi honvédelmi útról megközelíthető falusias lakóterület), tanyák, birtokközpontok
- (10) Átalakuló területek - TSZT lehatárolással megegyezően: egykori Téglagyár és környezete: Bajcsy Zsilinszky E. u.- Téglagyár u., Honvéd u. vonala által körülzárt terület, valamint a Tó-park környezete: Törökbálinti-tó körüli területek a vasúti pálya-M0 gyorsforgalmi út- Biatorbágy közig. határig
- (11) Gazdasági és különleges területek (TSZT lehatárolással egyezően): Hidas menti terület, Depo, Budaörs- törökbálinti szennyvíztisztító, Köles-dűlő, Égett-völgy, volt Laktanya, Iparterület, Dulácska környezete, Nemzetközi Üzleti Park, Vállalkozói terület, Régi vasútsor és környezete, Technopark, Tó utca és környéke.
- (12) Természetvédelmi területek- TSZT lehatárolással megegyezően: az Ófalut és Városközpontot szegélyező helyi védettségű Nagy-erdő, a Róka-hegy erdői, a Kerek-dombi erdő ill. országos természetvédelem alatt álló Tétényi-fennsík.
- (13) Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a 3. sz térképi melléklet ábrázolja.

IV. Fejezet

Településképi követelmények

12. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

16.§

- (1) Hullámpala, műanyag hullámlemez, hagyományostól eltérő színű (pl. kék, zöld) tetőfedés nem alkalmazható.
- (2) Lakó-, üdülőépület esetében nem alkalmazható:
 - a) gerendákból összeálló homlokzat
 - b) tetőfedésként cserepeslemez, hullámpala, műanyag hullámlemez,
 - c) a homlokzaton hullámlemez burkolat,

³ Ezt a szakaszt módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

- d) díszítő elemként csempe vagy hasított kőburkolat az ablakok körül,
 - e) lapostető felső rétegenként takarás nélküli vízszigetelőlemez (látható felületként javasolt járható burkolat, fenntartható zöldtető vagy min. 5 cm vastag kavicsréteg elhelyezése),
- (3) Belterületen kerítés nem lehet nagytáblás fém- vagy műanyag hullámlemez, illetve náddal borított.

13. ⁴Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó építészeti követelmények

17.§

- (1) ⁵Az épületek utcai homlokzatán, látható helyen – átalakuló területek, gazdasági és különleges területek kivételével – technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, szerelt kémény stb.) nem helyezhető el, az utcavonalhoz képest 2 méteren belül elhelyezkedő utcai homlokzatra kábelcsatorna nem tehető.
- (2) Lakó-, és üdülő épületeken
- a) csak paszellszínű homlokzat megengedett, erősebb színek csak kivételesen és jellemzően kiegészítő, díszítő elemként használhatók kötelező szakmai konzultáción történő jóváhagyással,
 - b) közterületről látható homlokzaton falfestmény, murália nem helyezhető el, kivételt képez ez alól az üzlethelyiségek, vendéglátóhelyek hirdetési felületei,
- (3) Utcai kerítésnek legalább 30 %-os átláthatóságot kell biztosítania. Régi házak, kerítések bontásából származó mészkő blokkokból épített kerítés teljesen tömör is lehet, amennyiben a kerítés felületének min. 25 %-a zöldnövényvel van befuttatva.
- (4) Kerítések elé, valamint közvetlenül az útpadka mellé (gépjárművek leállása, lehúzóadás) nem ültethető tömör sövény.
- (5) Az útburkolatok egységes megjelenése érdekében a telekbehajtó és a közterületi járda burkolatának igazodnia kell a már kialakult állapothoz.
- (6) Építés során kötelező a fás szárú növényállomány megőrzése, ettől eltérni csak akkor lehet, ha igazoltan beteg, kiöregedett a faállomány vagy az épület elhelyezése ellehetetlenül.
- (7) Közterületi fás szárú növényültetés csak tulajdonosi hozzájárulás alapján végezhető.

14. Ófalu

18.§

- (1) Az Ófalu teljes területe helyi területi értékvédelem alatt áll.
- (2) A helyi területi értékvédelemre vonatkozó 12.§ (2) bekezdésben megfogalmazott általános szabályokon felül az alábbi előírások betartása kötelező:
- a) ⁶
 - b) legfeljebb 6,60 m széles fesztávú utcai véghomlokzat (oromfal),
 - c) a HÉSZ előírásaival összhangban pince+ földszint+ tetőteres vagy padlásteres kialakítás megengedett,
 - d) fehér, törtfehér, halványszürke színű vakolt homlokzat,
 - e) az épület utcafrontján garázkapu és redőnyszekrény nem létesíthető,
 - f) nyílászáró pácolt, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színekre (fehér,

⁴ Ezt a címet módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

⁵ Ezt a szakaszt módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

⁶ Ezt a pontot hatályon kívül helyezte a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. 2018.12.20.

- zöld, barna ill. a szürke árnyalatai) mázolt kivitelben készülhet,
- g) az ablakok külső árnyékolására a spaletta vagy zsalugáter ajánlott, redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos vagy fehér színben lehet alkalmazni,
 - h) tetőfelépítmény, bonyolult tetőszerkezet kialakítása nem megengedett,
 - i) az épület utcafrontjától 8 méteren belüli mélységben homlokzatzól kinyúló, 2 méternél hosszabb előtető nem megengedett, helyette tornác ajánlott,
 - j) utcafronti kerítés nem lehet fémoszlopos, drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes, illetve átláthatatlan tömör sövény,
 - k) kerti építmény és melléképület csak hagyományos anyagból – kő, téglafa -, natúr színű cserépfedéssel, magastetős kialakítással készülhet,
 - l) kötelező tájba illő, helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzet alkalmazása. Nem alkalmazhatók pikkelylevelű örökzöldek, valamint mediterrán növények.

15. Városközpont

19.§

- (1) Az új beépítésnek illeszkednie kell a védett településkarakterhez (tetőforma, homlokzatképzés, nyílászárók aránya, osztása, színezés, anyaghasználat, kerítés,), illetve a városközpont területén található helyi védettségű épületek megjelenéséhez.
- (2) ⁷Zárt sorú beépítés esetén az utcával határos épületrészt utcával párhuzamos gerinccel kell kialakítani.
- (3) Városközpont lakó övezeteiben a beépítés módja illeszkedjen az utcára, utca szakaszra jellemző, már kialakult beépítéshez (oromfalas oldalhatáron álló vagy utcával párhuzamos gerincű, zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítés).
- (4) ⁸A városközpont településközpont és lakó építési övezeteiben az alábbiak megengedettek:
 - a) az utcai és oldalhatáron álló homlokzat eresz magasságának legnagyobb értéke 6,6 m, a Vt-2 jelű településközpont vegyes övezet területének kivételével,
 - b) főépületen 40-45 fokos hajlásszögű magastető megengedett, zárt sorú beépítés esetén a 40-45 fokos tetőhajlásszögre vonatkozó előírás csak az utcai homlokzatra vonatkozik a Vt-2 jelű településközpont vegyes övezet területének kivételével
 - c) a HÉSZ előírásaival összhangban jellemzően pince + 2 illetve 3 szintes beépítés,
 - d) vakolt homlokzat, a homlokzati felület legfeljebb 40%-a lehet kő vagy téglaburkolatú.
- (5) A városközpont településközpont és lakó építési övezeteiben nagytáblás fém burkolóelemek alkalmazása tiltott.
- (6) ⁹Utcafronti homlokzaton szekcionált garázkapu nem létesíthető, csak középen felnyíló fából készült vagy faburkolatú kapu.
- (7) Utcával határos homlokzaton redőnyszekrény nem helyezhető el.
- (8) Utcái kerítés nem lehet drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes, illetve átláthatatlan tömör sövény.
- (9) ¹⁰

16. Általános lakóterületek

20.§

⁷ Ezt a szakaszt módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

⁸ Ezt a pontot módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

⁹ Ezt a pontot módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

¹⁰ Ezt a pontot törölte a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

- (1) Az új beépítésnek igazodnia kell a környező lakóterület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkednie kell építészeti megjelenéshez (beépítés módja, előkert mértéke, tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat).
- (2) A HÉSZ előírásaival összhangban jellemzően pince + földszint+ tetőtér vagy emelet kialakítás megengedett.
- (3) Utcaképhez illeszkedve 25-45 fok közötti hajlásszögű magastető megengedett, a tető alapterületének legfeljebb 40 %-án alacsonyabb hajlásszögű tető vagy tetőterasz kialakítható.
- (4) Előkert nélküli épület utcai homlokzatán tilos garázskapu elhelyezése, kivéve zárt sorú beépítés esetén.
- (5) Zárt sorú beépítés esetén utcafronti homlokzaton szekcionált garázskapu nem létesíthető, csak középen felnyíló fából készült vagy faburkolatú kapu.
- (6) Oldalhatáron álló homlokzat eresz magasságának legnagyobb értéke 5,00 m lehet.
- (7) Utcái kerítés nem lehet drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes.
- (8) A KPP-1 jelű pince övezetben kő vagy vakolt homlokzat, hagyományos arányú és osztású fa nyílászáró, magastető és natúr színű cserépfedés használata megengedett.
- (9) A Jázmin és Akácfa utcában a hagyományos kő- vagy vakolt homlokzat, valamint a natúr színű cserépfedés megengedett.
- (10) A Rudák-telep sorházas beépítésű épületei előtt az utcai kerítés csak egységes kivitelben megengedett úgy, hogy az egységesen 1,80 m magas kerítés, 10 cm-enként 10 cm széles, natúr színű, függőleges deszkázatból kerül kialakításra.

17. Józsefhegy

21.§

- (1) Kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával (1 méternél nagyobb feltöltés vagy bevágás nem lehet). A tömeg harmonikus hegyoldalba illeszkedését a Kálvária dombról vagy az Apponyi utca felől készített látványképpel igazolni kell.
- (2) A területen 25-45 fokos magastető megengedett, ettől eltérni akkor lehet, ha a telekstruktúra, a tereplejtés és a kilátás biztosítása indokolja és tervező kötelező szakmai konzultáció keretében igazolja a lapostetős kialakítás létjogosultságát, településképi illeszkedését.
- (3) ¹¹A Fácán utca Felsővár utcával párhuzamos szakaszán, valamint a Fácán utcából nyíló zsákutca Felsővár utca felé eső oldalán kizárólag magastetős épület létesíthető. Az Ófaluhoz az településképi illeszkedést a Felsővár utca felől készült látvány fotóval kell igazolni.
- (4) Lejtős terep esetében, a lejtő felől nézve egymás felett, a tömegek egymáshoz képest történő eltolása nélkül, legfeljebb 2 szint építhető.
- (5) Józsefhegy utca lejtő felőli oldalán lévő ingatlanokon garázsépület csak a telekhatárról 3 méterrel hátrahúzva létesíthető, kerti építmény jellegű, nyitott gépkocsi beálló telekhatárra is tehető.
- (6) Kötelező az utcai telekhatár vonalában álló támfalak, tömör kerítések min. 50 %-os növényvel való befuttatása.
- (7) A Józsefhegy utca lejtés felőli oldalán a kilátás megőrzése érdekében legalább 70%-os átláthatóságot biztosító kerítés elhelyezése megengedett, a tömör lábazat magassága max. 70 cm lehet.

¹¹ Ezt a pontot módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

- (8) Utcai kerítés nem lehet drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes, illetve átláthatatlan tömör sövény.
- (9) Kizárólag tájba illő, helyi ökológiai adottságokhoz alkalmazkodó növényzet alkalmazása megengedett. Nem alkalmazhatók pikkelylevelű örökzöldek, valamint mediterrán növények.

18. Tükörhegy déli lejtője

22.§

- (1) Kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával (1 méternél nagyobb feltöltés vagy bevágás nem lehet). A tömeg harmonikus domboldalba illeszkedését látványképpel kell igazolni (Kálvária dombról, Újtelep felől, Munkácsy Mihály utca felől).
- (2) Az új beépítés, bővítés, átalakítás esetén szükséges a domboldalba illeszkedést vizsgálni, a Walla-kilátó látványát zavaró nagy tömegek, tetőformák nem helyezhetők el.
- (3) Csak környezethez illeszkedő kő- vagy vakolt homlokzati kialakítás megengedett.
- (4) Kizárólag a 35-45 fok hajlásszögű, natúrszínű cserépfedésű magastető alkalmazása megengedett.
- (5) Árpád utca, Kossuth Lajos utca és Szabadság tér környezetében (GanseWaide)
- a) az utcafronton a nyílászárók aránya, osztása, anyaghasználata illeszkedjen a hagyományos környezethez,
 - b) utcafronton garázskapu nem létesíthető, csak hagyományos egy vagy több szárnyú fakapu.
 - c) nyílászáró természetes, natúr fa, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színű (fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalatai) lehet.
- (6) Az ablakok külső árnyékolására spaletta, vagy zsalugáter használható.
- (7) Lejtős terep esetében, a lejtő felől nézve egymás felett, a tömegek egymáshoz képest történő eltolása nélkül, legfeljebb 2 szint építhető.
- (8) Utcai kerítés nem lehet drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes, illetve átláthatatlan tömör sövény.
- (9) Kizárólag tájba illő, helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzet alkalmazása megengedett. Nem alkalmazhatók pikkelylevelű örökzöldek, valamint mediterrán növények.

19. Tükörhegy új lakóterületei

23.§

- (1) Az új beépítésnek igazodnia kell a már kialakult környező lakóterület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkedjen építészeti megjelenéshez (tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat)
- (2) A HÉSZ előírásaival összhangban lakóépületek esetében jellemzően pince+ földszint+ tetőtér vagy emeletkialakítás megengedett.
- (3) Lakóépületek esetében általánosan 25-45 fokos magastető megengedett, ettől eltérni akkor lehet, ha a telekstruktúra, a tereplejtés és a kilátás biztosítása indokolja és tervező kötelező szakmai konzultáció keretében igazolja a lapostetős kialakítás létjogosultságát, településképi illeszkedését.
- (4) Lakóépület és lejtős terep esetében, a lejtő felől nézve egymás felett, a tömegek egymáshoz képest történő eltolása nélkül, legfeljebb 2 szint építhető.
- (5) Utcai kerítés nem lehet drótháló, drótfonat, lemez- vagy műanyagbetétes.

20. Üdülő területek

24.§

- (1) Az új beépítésnek igazodnia kell a környezetben kialakult beépítéshez, a környező üdülőépületek léptékéhez, megjelenéséhez.
- (2) Oldalhatáron álló homlokzat eresz magasságának legnagyobb értéke 4,50 m lehet.
- (3) Lejtős terep esetében, a lejtő felől nézve egymás felett, a tömegek egymáshoz képest történő eltolása nélkül, legfeljebb 2 szint építhető.
- (4) ¹²Az Anna-hegy területén és a Felsővölgyi út mentén 25-45 fokos hajlásszögű magastető megengedett.
- (5) A Szabadházi-hegyen általánosan 25-45 fokos magastető megengedett, ettől eltérni akkor lehet, ha a telekstruktúra, a tereplejtés és a kilátás biztosítása indokolja és tervező kötelező szakmai konzultáció keretében igazolja a lapostetős kialakítás létjogosultságát, településképi illeszkedését.

21. Pistály és egyéb kertes mezőgazdasági területek

25.§

- (1) Kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával (1 méternél nagyobb feltöltés vagy bevágás nem lehet). A tömeg harmonikus illeszkedését a hegyoldalba látványképpel igazolni kell.
- (2) Kertes mezőgazdasági övezetben a természetes anyaghasználat, kő-, téglá, fa- vagy vakolt homlokzat, cserépfedés megengedett.
- (3) Oldalhatáron álló homlokzat eresz magasságának legnagyobb értéke 4,50 m lehet
- (4) Lejtős terep esetében, a lejtő felől nézve egymás felett, a tömegek egymáshoz képest történő eltolása nélkül, legfeljebb 2 szint építhető.
- (5) Általánosan 25-45 fokos magastető megengedett, ettől eltérni akkor lehet, ha a telekstruktúra, a tereplejtés és a kilátás biztosítása indokolja és tervező kötelező szakmai konzultáció keretében igazolja a lapostetős kialakítás létjogosultságát, településképi illeszkedését.

22. Városmagtól távol eső lakóterületek (Czégényi-tanya, Idamajor), tanyák, birtokközpontok

26.§

- (1) Az új beépítésnek illeszkednie kell a környező lakóterület, utca, utcaszakasz, szomszédos tanya beépítéséhez, építészeti megjelenéshez (beépítés módja, előkert mértéke, tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat).
- (2) Falusias lakóövezetekben és mezőgazdasági területek tanyáin, birtokközpontjaiban az építményeken a természetes (kő, téglá, fa) anyaghasználat megengedett.
- (3) Lakóépületek esetében hagyományos kő-, vagy vakolt homlokzat, natúr színű cserépfedés, 35-45 fokos magastető megengedett.

23. Átalakuló területek (Egykori Téglagyár és környezete, Tó-park környezete)

27.§

¹² Ezt a pontot módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

- (1) A Téglagyár utca menti lakóterület esetében kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával (1 méternél nagyobb feltöltés vagy bevágás nem lehet). A tömeg harmonikus domboldalba illeszkedését látványképpel igazolni kell.
- (2) Lakóépületek esetében – Téglagyár utca menti területen –30-45 fokos magastető megengedett.
- (3) A Törökbálinti-tó területén az úszó- és állóművek egységes külső megjelenése érdekében fa, fém és üveg felületek által határolt, legfeljebb kétszintes, lapostetős tömeg megengedett.
- (4) A Törökbálinti-tó környezetében a park funkcióhoz kapcsolódó vendéglátó, kulturális, ismeretterjesztő és sport célú épületek építésekor természetes anyaghasználat (kő, tégl, fa) és földszintes kialakítás megengedett.

24. Gazdasági és Különleges területek

28.§

- (1) Az új beépítésnek igazodnia kell a környező területen kialakult színvonalas anyaghasználathoz, illeszkednie kell a szomszédos épületek építészeti megjelenéséhez, homlokzati színezéséhez.
- (2) Az épületeken kötelező a cégtáblák, cégérek, reklámok, logók helyének, színének megtervezése.
- (3) Lejtős területen kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával. A tömeg harmonikus domboldalba illeszkedését látványképpel kell igazolni.
- (4) Utcafronton kötelező a kerítések 70 %-os átláthatóságának biztosítása.

25. Természetvédelmi területek

29.§

- (1) A helyi védettségű erdők területén természetes anyaghasználat, kő, tégl, fa és cserépfedés megengedett, kizárólag fakerítés használható.

IV. Fejezet

Reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó előírások

26. Általános előírások

30.§

E Fejezet alkalmazásában:

- a) *cégér*: valamely mesterség vagy tevékenység jelvényeként használt, rendszerint üzlet, műhely, illetve vendéglátó létesítmény bejáratához kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra. Cégérnek minősül az a – nem az épület falsíkjára, valamint a kerítésre, kerítés-kapura kihelyezett – tábla is, mely csak a cégtáblán szereplő információkat tartalmazza. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető-berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos.
- b) *cégtábla*: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat;

- c) *címtábla*: az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla;
- d) *egyedi tájékoztató tábla*: olyan – rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú – hirdető-berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, illetve megközelítéséről ad információt;
- e) *kirakat*: kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatásra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület.
- f) *közterület*: a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11/F. § 1. pontja szerint

31. §

- (1) Reklám-, illetve hirdető berendezés, felület építése, elhelyezése, áthelyezése, átalakítása és bővítése az országos jogszabályok, és e rendelet betartásával végezhető.
- (2) Reklám-, illetve hirdető berendezés, felület közterületen, valamint közterületről látható magánterületen a településrész jellegzetes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatához illeszkedő formai kialakítással, színhasználattal létesíthető.
- (3) Reklám-, illetve hirdetés elhelyezése közterületen csak utcabútoron - utasváró, kioszk, információs vagy más célú berendezés – lehetséges.
- (4) Utasváró hát- vagy oldalfalának felhasználásával, egyedileg kialakított zárt üvegvitrinben helyezhető el hirdetés, a vitrin méretéhez igazodó méretben.
- (5) Sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, hideg-meleg étel és ital árusítására, virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló árusító pavilon, kioszk üvegvitrinében helyezhető el csak a hirdetés. A kioszk homlokzatát, tömegét az adott településrészre vonatkozó településképi előírások szerint kell kialakítani, murália (ragasztás, falfestés) elhelyezése nem megengedett.
- (6) Információs vagy más célú berendezés (a továbbiakban: információs hirdető berendezés) közérdeket szolgáló, 1/3 részben önkormányzati közcélú információt átadó, 2/3 részben adott cégre vagy tevékenységre figyelmet felhívó, tájékoztató, felület vagy berendezés lehet, ezen belül:
 - a) hirdetőtábla,
 - b) egyedi tájékoztató tábla.
- (7) Közművelődési célú hirdetőoszlopon, hirdető felületen csak közművelődéssel kapcsolatos tájékoztatás, reklám, plakát helyezhető el.
- (8) A közművelődési célú hirdetőoszlopok, információs hirdető berendezések, kioszkok állítása esetén a településképi illeszkedést tervtanácsi véleménnyel kell igazolni.
- (9) Építményeken, kerítésen az adott épületben működő szervezettel, céggel, tevékenységgel kapcsolatban a következők hirdető-felületek, - berendezések helyezhetők el:
 - a) cégtábla,
 - b) cégér,
 - c) címtábla,
 - d) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület.
- (10) A (9) bekezdésben felsoroltakon felül reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése magánterületen nem megengedett.

32. §

- (1) Világító felületű vagy megvilágított hirdető-berendezés csak cégér, cég-, címtábla, kirakat lehet.
- (2) Saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület tulajdonosa köteles gondoskodni, annak rendszeres karbantartásáról.
- (3) Ha a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés tulajdonosa a (2) bekezdés szerinti kötelezettségének nem tesz eleget és azt felszólításra sem teljesíti, úgy a polgármester településképi kötelezés keretében előírhatja a berendezés leszerelését, a felület megszüntetését.

27. Az épületportálok kialakítására, a cég- és címtáblák elhelyezésére vonatkozó egyes szabályok

33. §

- (1) A kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egységet, valamint közforgalmú irodát, illetve bemutatótermet magába foglaló új épület engedélyezési tervének, továbbá meglévő épület esetén az ilyen rendeltetés-változásra vonatkozó bejelentés mellékletének tartalmazni kell az épület közterületről látható felületén (a homlokzaton, a kapualjban, az épület előtti kerítésen, illetve támfalon) elhelyezendő cég- és címtáblák, valamint a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés és az egyéb épületszerkezetek (pl. esővédő tetők és kirakatszekrények), továbbá a homlokzat érintett szakasza megvilágításának megoldását.
- (2) A terven az esetben is fel kell tüntetni valamennyi lehetséges cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését, méretét, tartó-, illetve hordozó felületét és szerkezeti megoldását, ha azok megvalósítása több ütemben történik.
- (3) Amennyiben a már meglévő cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés megjelenése, kialakítása ellentétes az e rendeletben megfogalmazott településképi elvárásokkal, illetve elhelyezésük bejelentés nélkül történt, az önkormányzat kezdeményezheti azok átalakítását, megszüntetését.

28. Hirdetmények elhelyezése építmények közterületről látható felületén

34.§

- (1) Építmény homlokzatán, építési telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – kizárólag az ingatlan rendeltetési egységeiben folytatott kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó saját vállalkozást népszerűsítő berendezés (cég- és címtábla, cégér és ilyen célú fényreklám) létesíthető, illetve az építési telken csak hasonló tartalmú önálló hirdető-berendezés helyezhető el a településképre vonatkozó előírások betartásával.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik a közművelődési intézményi épületek, építmények homlokzatán, az ilyen célú ingatlanok kerítésén, kerítéskapuján és támfalán létesített, illetve elhelyezett hirdető-berendezésekre.
- (3) Védett épületen, valamint a hozzátartozó telken, a telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán cégér, cég-, címtábla kivételével saját vállalkozást népszerűsítő berendezés nem helyezhető el.
- (4) Az (1)-(3) bekezdés szerint tervezett saját vállalkozást népszerűsítő berendezések tartó-, illetve hordozó szerkezeteit, felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai és alkalmazott anyagai illeszkedjenek az érintett épület (építmény) építészeti megoldásaihoz, homlokzati tagolásához, a nyílászáró kiosztásához, építészeti részletképzéséhez, színezéséhez, illetve a településképi környezethez.

29. A közterületi információs hirdető-berendezések létesítésének általános szabályai

35. §

(1) Közterületen információs hirdető-berendezést – függetlenül annak méretétől és szerkezetétől – a jogszabályi tilalmakra is figyelemmel úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részei és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, valamint ne sértse a szomszédok jogait és törvényes érdekeit.

(2) Legfeljebb 11 m² nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés az alábbi helyeken létesíthető:

- a) az M7 északi felhajtó és déli oldali lehajtója,
- b) M0 melletti vállalkozási terület,
- c) M0 le- és felhajtója,
- d) Kinizsi utca – Régi vasútsor kereszteződés,
- e) Raktárvárosi út Depo előtti körforgalom környezetében,
- f) Raktárvárosi út Pannon út körforgalomnál Depo és Centrum felé,
- g) Raktárvárosi út Pannon út körforgalomnál Diósdí kihajtó,
- h) Raktárvárosi út Pannon út körforgalomtól Depo felé,
- i) Raktárvárosi út – patak kereszteződése,
- j) Bajcsy –Zsilinszky E. út – Őrház utca sarok,
- k) Szent István utca – Érdi út találkozási,
- l) Kinizsi utca - Óvoda u. sarok

(3) Legfeljebb 1,5 m² nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés az alábbi helyeken létesíthető:

- a) Szabadság tér,
- b) Munkácsy M. utca
- c) Géza-fejedelem út,
- d) Szolgáltatósor előtti terület,
- e) Munkácsy M. u. és Patak u. közötti új átkötő út,
- f) Baross utca
- g) Köztársaság tér.

(4) Apróhirdetések, hirdetések közzétételére alkalmas, legfeljebb 1, 5 m²területű, információs hirdető-berendezés elhelyezhető:

- a) Géza-fejedelem út, végállomás környezete,
- b) Szolgáltatósor előtti buszmegálló környéke,
- c) Kinizsi utca – Óvoda u. buszmegálló környéke,
- d) Kazinczy u. –Óvoda u. buszmegálló környéke,
- e) Köztársaság tér,
- f) Széchenyi tér,
- g) Dióskert,
- h) Pince tér,
- i) Dózsa Gy. utca általános iskola környezete,
- j) Árpád u. óvoda környezete,
- k) Baross u. – József A. utca kereszteződése
- l) Szerűskert környezete,
- m) Kastély utca,
- n) Hegyalja utca,
- o) Séta utca,
- p) Depo előtti buszmegálló környezete.

(5) Közművelődési célú hirdetőoszlop elhelyezhető:

- a) Szabadság-téren,
- b) Géza-fejedelem út menti területen,
- c) Bálint Márton Általános Iskola és Középiskola környezetében,
- d) Munkácsy M. utca menti Sétatéren.

(6) Közterületi információs hirdető-berendezés, közművelődési célú hirdetőoszlop a település teljes közigazgatási területén csak egységes kivitelben készülhet, a főépítész által jóváhagyott terv szerint.

VI. Fejezet

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

30. Általános előírások

36.§

(1) Teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alkalmas településképi szempontból meghatározó területek:

- a) mezőgazdasági,
- b) gazdasági,
- c) különleges területek.

(2) Teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas településképi szempontból meghatározó területek:

- a) Ófalu
- b) Tükörhegy déli lejtője (műemléki védettséggű Walla-villa és kastély környezete)

(3) Belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, a Városműhely területén, a Hosszúréti-patak környezetében, az Iparterületen, a Tó-Park a Dulácska környezete területén új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(4) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetései, új energiaellátási elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(5) Új elektronikus hírközlési hálózatokat beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(6) Már beépített területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is

- a) műemléki környezetben,
- b) városközpontban,
- c) sétáló utcává alakítandó utcában,
- d) területgazdálkodási igény miatt (pl. közlekedés célú területbővítési igény miatt),
- e) helyi védettséggű területen,
- f) közparkokban

csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető.

31. Teljes település ellátását biztosító vezeték nélküli elektronikus hírközlés

37. §

- (1) Új antenna csak a településképi szempontok érvényesítésével és a környezethez illeszkedően helyezhető el.
- (2) Belterületen, valamint a külterület beépítésre szánt területein az antennák elhelyezésénél a következő követelményeknek kell megfelelni:
 - a) csak már meglévő építményre telepíthető a gazdasági övezetek kivételével,
 - b) templomtorony belső terében helyezhető el,
 - c) helyi védettséggel érintett építményen, helyi védettséggel érintett területen, közparkban, családi házon nem telepíthető.

32. Felszíni energiaellátási sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó egyedi előírások

38. §

- (1) Az Ófalu, a Városközpont, a Józsefhegy, a Tükörhegy déli lejtője, és a helyi védettség alatt álló területek, terek, parkok területén a felszíni energiaellátási sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos követelmények:
 - a) építmények esetében is elsődlegesen földalatti elhelyezés preferált,
 - b) föld feletti kialakítás esetén kő-, téglavagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemez fedés megengedett.

VII. Fejezet

Településkép-érvényesítési eszközök

33. Beépítési és településképvédelmi tájékoztatás

39. §

- (1) Az építető, illetve az általa megbízott tervező az építési tevékenységgel érintett ingatlanra vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírásairól, valamint a településképi követelményekről tájékoztatást kérhet.
- (2) A tájékoztató iránti kérelem – a kérelmező egyértelmű megjelölésével és aláírásával – papír alapon vagy digitális formában (.pdf formátumban) nyújtható be.

40. §

- (1) ¹³A tájékoztató – a hatályos településrendezési eszközökön és településképi rendeleten alapuló – szöveges és térképi adatokat tartalmazó dokumentum. A tájékoztatóban meg kell jelölni
 - a) a kötelező,
 - b) az irányadó, valamint
 - c) a tájékoztató tartalmi és eljárási elemeket.
- (2) ¹⁴A tájékoztatóban szereplő irányadó ajánlásoktól való eltérés esetén a tervezőnek a tervdokumentáció műleírásában indokolni kell az eltérés szükségességét és megalapozottságát.

¹³ Ezt a pontot módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

¹⁴ Ezt a pontot módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

- (3) A tájékoztatóban szereplő kötelező összes követelményt és adatot (a beépítésre, valamint az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket és egyéb előírásokat) – az építési munkával érintett ingatlan és környezete adottságait is figyelembe véve –, együttesen kell értelmezni és alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- (4) A tájékoztató nem mentesíti a tervezőt attól, hogy a tervezés során a helyszínen ellenőrizze a tervezési feladattal összefüggő, azt befolyásoló adottságokat, így különösen
- a) a telek tényleges beépítését, a telken álló, valamint a szomszédos telkeken lévő építmények elhelyezkedését, kialakítását, megjelenését és műszaki állapotát,
 - b) az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét,
- (5) Az építési munkával érintett ingatlan, illetve a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében a főépítész javaslatot tehet a tervvel kapcsolatos koncepcionális, illetve tartalmi kérdések előzetes tisztázását célzó szakmai konzultációra.
- (6) A tájékoztató építési munka végzésére nem jogosít.

41. §

- (1) A tájékoztatót a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell megadni.
- (2) A tájékoztatót az építési engedély iránti kérelemhez, valamint a településképi véleményezési és bejelentési eljárás iránti kérelemhez mellékelni kell.
- (3) A tájékoztatók nyilvántartásáról a jegyző a főépítész közreműködésével gondoskodik.

34. Szakmai konzultáció

42. §

- (1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, illetve a beépítési és településképvédelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építető, illetve az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítész gondoskodik.
- (2) A szakmai konzultáció keretében lehetőség van
 - a) a tervezés során felmerült megoldások értékelésére,
 - b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
 - c) a tájékoztatóban foglalt irányadó szabályozási elemek, illetve e rendelet szerinti illeszkedési követelmények egyeztetésére, valamint
 - d) az esetleges tervtanácsi bemutatással összefüggő tartalmi és eljárási szabályok pontosítására.
- (3) Kötelező a főépítész szakmai konzultáció a következő esetekben:
 - a) helyi védettség alatt álló terület, helyi védettség alatt álló építmény,
 - b) paszellszínektől eltérő homlokzati szín,
 - c) szélkerék elhelyezhetősége,
 - d) lakó és üdülő épületek esetében magastetőtől eltérő tetőforma alkalmazásának és településképi illeszkedésének igazolása,
 - e) teljes település ellátását biztosító elektronikus hírközlési antennatartó létesítése,
 - f) ¹⁵ településképi véleményezés körébe nem tartozó lakóépületek esetében az utcaképi illeszkedés igazolása.

¹⁵ Ezt a pontot módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

43. §

- (1) A szakmai konzultáció időpontja a főépítéssel egyeztetve kerül kijelölésre.
- (2) A tervezés során ugyanazzal az építési tevékenységgel kapcsolatban az építtető, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.
- (3) A 42. § (3) a), b), c), d), e) pontban meghatározott esetben a szakmai konzultációt a tervezéssel érintett ingatlan tulajdonosa, valamint a tervezett tevékenység megjelölésével az építtető, illetve az általa megbízott tervező kezdeményezi, a szakmai konzultáció megbeszélés szerinti időpontjának rögzítésével.
- (4) A 42. § (3) a), b), c), d), e) pontban meghatározott esetben az egyeztetett időpontban megtartott szakmai konzultáción a tervezőnek a konzultáció napjára dátumozott papír alapú tervdokumentációt kell bemutatnia.
- (5) ¹⁶A 42. § (3) f) pontban meghatározott esetben az utcaképi illeszkedést a tervezett épület tervdokumentációjának telepuleskep@torokbalint.hu e-mail címre való megküldésével kell igazolni. Személyes konzultációt főépítész abban az esetben kezdeményez, amennyiben az utcaképi illeszkedést nem tartja igazoltnak.
- (6) A lakosság megfelelő tájékoztatása érdekében az (5) bekezdés szerinti utcaképi illeszkedés igazoláshoz készült utcakép részletet az önkormányzat, a főépítész közreműködésével az önkormányzati honlapon - erre a célra biztosított felületen - megjelenteti.
- (7) A konzultációhoz a dokumentációt a tervezőnek elektronikus úton (pdf. formátumban) a szakmai konzultációt legalább 7 nappal megelőzően meg kell küldenie a főépítésznek.
- (8) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján a szakmai konzultáció keretében a főépítész kezdeményezheti a helyi építészeti-műszaki tervtanácsi véleményezését.
- (9) Amennyiben a szakmai konzultáción az illeszkedés megítélése tekintetében a felek véleménye nem egyezik, az építtető kérheti a helyi építészeti-műszaki tervtanács 8 napon belüli összehívását.

44. §

- (1) A szakmai konzultációt a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell megtartani.
- (2) Az építtető, illetve az általa megbízott tervező a főépítési szakmai konzultáció során elhangzottakról emlékeztetőt készíthet, melyet – ellenjegyzés céljából (szerkeszthető formátumban) – meg kell küldenie a főépítésznek. A főépítész az emlékeztetőt – változatlan tartalommal vagy indokoltesetben szöveges kiegészítésekkel – ellenjegyzi és megküldi az építtetőnek, tervezőnek.
- (3) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció műleírása a szakmai konzultációra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a terviratok között az (1) bekezdés szerinti emlékeztetőt és az azokhoz tartozó munkaközi dokumentáció tervlapjainak másolatát is szerepeltetni kell.
- (4) Fás szárú növényültetésre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulást a főkertész szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki. A főkertész a szakmai véleményét a városrész stílusa, hangulata, a közlekedés biztonsága, a közművek elhelyezkedése, fenntartási és ökológiai szempontok figyelembevételével alakítja ki.
- (5) Növényültetéssel kapcsolatos szakmai konzultációról a főkertész készíti emlékeztetőt.

¹⁶ Ezt a pontot módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

(6) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz – azonosítható módon – tartozó tervdokumentációk nyilvántartásáról a jegyző a főépítész közreműködésével gondoskodik.

VIII. Fejezet **Településképi véleményezési eljárás**

35. Általános szabályok **45. §**

(1) ¹⁷Építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban a (2) bekezdésben meghatározott esetekben településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni

- a) új építmény építésére,
- b) meglévő építmény (a meglévő tetőtér beépítését is ideértve) – a beépített szintterület növekedését eredményező – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárások esetén.

(2) E rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni mindazon építmények építészeti-műszaki terveivel kapcsolatban, melyek

- a) helyi egyedi vagy területi védettség alatt állnak,
- b) a helyi rendelet a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményének kikérését írja elő,
- c) településszerkezeti és városképi szempontból a lakó, a településközpont vegyes, intézményi, a különleges, a vízgazdálkodási övezetekben lévő ingatlanokon tervezett, valamint üdülő övezetekben a 100 m² beépítettséget meghaladó építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
- d) építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban, amennyiben annak tartalma a településképi bejelentési eljárásról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott építési tevékenységek körét érinti, továbbá, ha a homlokzat színezése pasztellszínektől eltérő színezésű.

(2) E fejezet előírásait nem kell alkalmazni a területi építészeti-műszaki tervtanács hatásköre alá eső, valamint az összevont telepítési eljárás, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakasz kezdeményezésére vonatkozó esetekre.

(3) A polgármester véleményét az önkormányzati főépítész véleménye, illetve a helyi építészeti-műszaki tervtanács működéséről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott esetekben a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontja alapján alakítja ki.

(4) Amennyiben a helyi építészeti-műszaki tervtanács (továbbiakban: tervtanács) határozatképessége objektív okok miatt nem biztosítható, a tervtanácsi állásfoglalást a főépítész szakmai állásfoglalása helyettesítheti.

(5) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész kezdeményezheti a tervtanácsi véleményezését.

36. A településképi véleményezési eljárás szabályai **46. §**

A polgármester településképi véleményét a főépítész készíti elő, szakmailag megvizsgálja a véleményezésre benyújtott dokumentációt, megadja szakvéleményét vagy a

¹⁷ Ezt a pontot módosította a 18/2018. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályba lépés: 2018.12.20.

tervtanács működéséről szóló önkormányzati rendeletben szabályozott esetekben összehívja a tervtanácsot.

(1) A településképi véleményhez csatolni kell a tervtanácsi vagy főépítési állásfoglalást, melynek elutasítás esetén tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.

(2) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a beépítési tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció, illetve e rendelet, valamint a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától eltérő megoldást tartalmaz, az eltérést a műleírásban indokolni kell.

(3) A településképi vélemény kiadására 15 napos határidő áll rendelkezésre.

(4) Polgármester a tervezett építési tevékenységet feltétel nélkül vagy feltétel meghatározásával javasolja, vagy engedélyezésre nem javasolja.

IX. Fejezet **Településképi bejelentési eljárás**

37. Általános szabályok **47.§**

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

- a) építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek és Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek,
- b) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezésének,
- c) építmények rendeltetés változtatásának megkezdése előtt.

(2) E rendeletben foglaltak szerint településképi bejelentés köteles az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt építési munkák közül

- a) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása,
- b) meglévő építmény homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő, de anyaghasználatát, osztását, illetve színét tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő – cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének, színének megváltoztatása esetén,
- c) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) – 6,0 m-t meg nem haladó magasságú – égéstermék-elvezető kémény építése esetén,
- d) meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, illetve megváltoztatása esetén, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,
- e) épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása,
- f) nettó 20,0 m² alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,
- g) nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, bővítése esetén,
- h) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén,

- i) sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m^2 alapterületet, vagy a 3,0 m magasságot,
- j) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,
- k) emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,
- l) legfeljebb 180 napig fennálló rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatóványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény, kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény, levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek), ideiglenes fedett lovarda, legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építmény
- m) növénytermesztésre szolgáló üvegház vagy fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása,
- n) a 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, illetve a 60 m^3 vagy annál kisebb térfogatú ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő építmény bővítése esetén,
- o) közterületi kerítés, valamint közterületről látható tereplépcső, kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén,
- p) vendéglátó-ipari létesítményhez kapcsolódó közterületről látható terasz létesítése esetén,
- q) napenergia-kollektor, szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, építmény közterületről látható felületén való elhelyezése esetén,
- r) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló, árnyékoló közterületről látható területen történő elhelyezése esetén,
- s) utasváró fulke,
- t) kilátó építése, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg,
- u) közterületen filmforgatáshoz kapcsolódó építmény építése.

38. A településképi bejelentési eljárás szabályai

48. §

(1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott papíralapú bejelentésre indul. A bejelentéshez 1 példány papíralapú dokumentációt és a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.

(2) A dokumentációtartalma: a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv, műszaki leírás, továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolás a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről.

49. §

(1) Polgármester hatósági határozatban feltétel meghatározásával vagy anélkül tudomásul veszi vagy megtiltja az építési tevékenységet, vagy rendeltetésváltoztatást.

(2) A 48. § szerinti tevékenység a bejelentés alapján akkor kezdhető meg,

- a) ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges,
- b) ha a polgármester a bejelentést tudomásul veszi és az előírt feltétel teljesülését főépítész igazolja,

- c) ha a polgármester a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem bírálja el.
- (3) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés
- a) nem felel meg az e rendeletben előírt követelményeknek,
 - b) a tervezett építési tevékenység, illetve hirdető berendezés, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület nem illeszkedik a településképhez,
 - c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, illetve, ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

39. A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai

50. §

- (1) A 48. § szerinti tevékenység esetén a településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
- a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
 - b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
 - c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy
 - d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
 - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén
 - da) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,
 - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az építmény, épületrész megjelenésével kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a külső megjelenés megfelel-e e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,
 - c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - d) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá, hogy
 - e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

- (4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét.

51.§

(1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat

- a) telephely engedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
- b) a korábbi rendeltetéshez képest
 - ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
 - bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve
 - bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
- c) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha
- d) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.

52. §

- (1) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolás 6 hónapig érvényes.
- (2) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.
- (3) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység előírásoknak megfelelő végzését.

X. Fejezet Településképi kötelezés

40. Általános szabályok

53.§

- (1) A polgármester településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények be nem tartása esetén az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.
- (2) ¹⁸A polgármesternek a településképi kötelezési eljárás lefolytatása során a 2017. CLXXIX. törvény és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (3) A településképi kötelezésről a polgármester önkormányzati hatósági döntést hoz településképi kötelezettségről szóló határozat formájában.
- (4) A településképi kötelezés keretében a településképet rontó reklámok, cégek megszüntetése, átalakítása, az építmény, építményrész felújítása, átalakítása, helyreállítása vagy elbontása, növényzettelépítés vagy az elpusztult növényzet pótlása rendelhető el.

¹⁸ Módosította a 4/2018. (II. 12.) önkormányzati rendelet 2018. február 13-i hatállyal.

41. A településképi kötelezettség megszegése és végre nem hajtása esetén alkalmazható bírság esetkörei és mértéke
54. §

- (1) Az 54. § (1)-(3) bekezdésében meghatározott esetekben, továbbá a településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén a kötelezett 10.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő bírsággal sújtható.
- (2) A bírságot a polgármester jogosult kiszabni.

XI. Fejezet
Záró rendelkezések
55. §

- (1) Ez a rendelet a 2017. november 6. napján lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti az épített környezet helyi védelméről szóló 11/2014. (IV. 30.) önkormányzati rendelet, a településképi véleményezési eljárásról szóló 10/2013. (II.25.) önkormányzati rendelet, a településképi bejelentési eljárásról szóló 9/2013. (II.25.) önkormányzati rendelet, a településképi kötelezésről szóló 36/2013. (IX.23.) önkormányzati rendelet, a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól szóló 7/2013. (II.25.) önkormányzati rendelet, valamint a reklámhordozókról szóló 8/2013. (II. 25.) önkormányzati rendelet.

Mellékletek:

- 1.melléklet: Helyi védettségű épületek, épületegyüttesek, területek, szobrok, emlékművek felsorolása
2. melléklet: Helyi területi védelemmel érintett területek térképi lehatárolása
3. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása
4. melléklet: Ajánlott fák listája
5. melléklet: Helyi védettségű épületek nyilvántartása

Elek Sándor
polgármester

Kailinger Ildikó
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva 2018. december 21-én.

Kailinger Ildikó
jegyző