

**10/2019. (VI.04.) önkormányzati rendelet**

**A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL**

## **Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testületének**

### **10/2019. (VI.04.) önkormányzati rendelete**

#### **A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL**

Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 43/A. § (6) bekezdés a) és c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek, a Fejér Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### ***I. FEJEZET***

#### ***BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK***

#### **1. Értelmező rendelkezések**

##### **1. §**

A rendelet alkalmazásában:

1. Nagyelemes fedés: olyan tetőfedés, amely elemének bármelyik mérete nagyobb, mint 55 cm.
2. Kiselemes fedés: olyan tetőfedés, amely elemének bármelyik mérete kisebb, vagy egyenlő 55 cm-rel.
3. Épített kémény: külső síkján téglával burkolt, vagy vakolt felületű kémény.
4. Áttört kerítés: A m<sup>2</sup>-ként legalább 30%-os átláthatóságot biztosító kerítés.
5. Információs vagy más célú berendezés: az önkormányzat tulajdonában lévő hirdetőtábla, hirdetővitrin.

## **II. FEJEZET** **A HELYI VÉDELEM**

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

(1) A helyi védelem feladata:

- a) a helyi épített értékek felkutatása, értékelése és számba vétele, dokumentálása, nyilvántartása, védetté nyilvánítása és a védendő sajátos területek meghatározása,
- b) a védett értékek, ezek környezetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, védelme, eszmei értékükkel összhangban álló hasznosításuk biztosítása és
- c) a védett értékek fenntartása és értékvédelmet szolgáló fejlesztése összhangjának megteremtése.

### **3. §**

(1) A helyi védelem alá helyezést, vagy a helyi védelem megszüntetését a polgármesterhez írásban benyújtott javaslattal lehet kezdeményezni.

(2) A javaslat tartalma:

- a) a védelemre vagy a védelem megszüntetésére javasolt érték megnevezése, címe, helyrajzi száma,
- b) a védelem alá helyezés vagy a védelem megszüntetésének szöveges és rajzzal vagy fényképpel illusztrált indoklása,
- c) a tulajdonos hozzájáruló nyilatkozata és
- d) a kezdeményező neve, címe és aláírása.

(3) A javaslat benyújtására jogosult:

- a) polgármester vagy
- b) Felcsút Községi Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 12/2017. (IX.26.) önkormányzati rendeletének 1. § 1. pontjában meghatározott partner.

(4) A helyi védelem elrendelésére akkor nyújtható be javaslat, ha a helyi védelemre javasolt érték szerepel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. R.) 23/B. §-ában meghatározott valamely értékvizsgálati dokumentumban.

(5) A helyi védelem megszüntetésére akkor nyújtható be javaslat, ha:

- a) a helyi védelem alatt álló érték megsemmisült,
- b) a helyi védelem alatt álló érték olyan mértékben károsodott, hogy helyreállítása nem, vagy aránytalanul nagy ráfordítással lehetséges,
- c) a helyi védelem alatt álló érték országos védelem alá kerül vagy
- d) a védelem megszüntetéséhez jelentős települési érdek fűződik.

(6) Amennyiben a javaslat hiányos, a polgármester nyolc napon belül, legfeljebb tizenöt napos teljesítési határidő megjelölése, és a mulasztás jogkövetkezményére – az eljárás megszüntetésére vonatkozó – figyelmeztetés mellett hiánypótlásra hívja fel a kezdeményezőt.

(7) A javaslatot a települési főépítész véleményezi, és javasolja:

- a) a helyi védelem alá helyezést,
- b) a helyi védelem megszüntetését vagy
- c) a javaslat elvetését.

#### 4. §

- (1) A javaslatot és a települési főépítési véleményt a polgármester a Képviselő-testület elé terjeszti.
- (2) A helyi védelem alá helyezésről a Képviselő-testület dönt, ha az ingatlan a tulajdonosa, fenntartója vagy kezelője vállalja a 7. §-ban meghatározott kötelezettségek teljesítését.
- (3) A helyi védelem megszüntetéséről a képviselőtestület dönt, ha:
  - a) a 3. § (5) bekezdés a) pontjában foglalt feltétel teljesült vagy
  - b) a 3. § (5) bekezdés b)- d) pontjában foglalt feltételek valamelyike teljesült és
    - ba) elkészült a védett érték teljes körű műszaki felmérése, részletes fotódokumentációja, és
    - bb) ha a települési főépítész javasolja, a védett érték történeti kutatása és
    - bc) a település arculata a védelem megszüntetésével nem változik kedvezőtlen irányba.
- (4) A döntésről a polgármester:
  - a) 15 napon belül írásban értesíti a javaslattevőt és a tulajdonost és
  - b) tájékoztatást tesz közzé a község honlapján.
- (5) A helyi védelem alatt álló értékekről vezetett nyilvántartás a Korm. R. 23/D. §-ban meghatározottakon túl tartalmazza a védett értékről készült fényképet is.
- (6) A helyi védelem alatt álló értéket közterületről jól látható helyen elhelyezett táblával kell jelölni, melyet az önkormányzat biztosít.

### 3. Az egyedi védelem meghatározása

#### 5. §

A helyi egyedi védelem alatt álló épített értékeket a rendelet 3.-4. melléklete tartalmazza.

### 4. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

#### 6. §

- (1) Helyi egyedi védettség alatt álló épület, érték felújítása, átalakítása, bővítése csak az eredeti épület kutatása, tervtári anyagok kutatása, korabeli párhuzamok figyelembevétele, szükség szerint falkutatás után, és annak alapján végezhető. A kutatás eredményét és következményeit, a helyreállítás lehetőségeit a kutatási dokumentációban dokumentálni kell. A kutatási dokumentációt a felsorolt munkálatok szándékának bejelentése alapján az önkormányzati főépítész készíti vagy készítteti el.
- (2) A helyi egyedi védelem alatt álló építmény, műtárgy, műszaki berendezés nem bontható el, felújítás, állagmegóvás alkalmával az eredeti állapotot kell fenntartani, vagy az (1) bekezdésben leírtak alapján helyreállítani.

### **III. FEJEZET**

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

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

###### **7. §**

- (1) Településképi szempontból meghatározó területek:
  - a) belterületen:
    - aa) központi területek: a település fontosabb intézményeit és ezek közvetlen környezetét magába foglaló területek,
    - ab) nem hagyományos falusias területek: a községre jellemző telekosztástól, épületformáktól karakteresen eltérő meglévő és tervezett fejlesztési területek,
    - ac) hagyományos falusias területek: a belterület aa) és ab) alpontokban meghatározott területekbe nem tartozó része,
  - b) külterületen:
    - ba) gazdasági területek, birtokközpontok,
    - bb) beépítésre nem szánt területek: a külterület ba) és bb) alpontokban meghatározott területekbe nem tartozó része.
- (2) A településképi szempontból meghatározó területek jegyzékét és térképi ábrázolását a rendelet 1. és 2. melléklete tartalmazza.

### **IV. FEJEZET**

#### **A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

##### **6. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények**

###### **8. §**

- (1) A község belterületén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerinti főépítmény és az utcai telekhatártól számított 15 m-nél közelebb elhelyezett melléképítmény, külterületen a lakó, szálláshely rendeltetésű építmény-tetőfedésére nagyelemes fedés nem használható, az alábbiak kivételével:
  - a) a teljes tetőfelület 30%-nál nem nagyobb üvegtető,
  - b) üveg vagy átlátszó műanyag bevilágító ablak,
  - c) hagyományos korcolt fémlemez fedés,
  - d) cserepeslemez.
- (2) Téglá, kerámia, kő homlokzatfelület az utcai telekhatártól számított 25 m-en belül nem alkalmazható, az alábbiak kivételével:
  - a) lábazat,
  - b) egyéb igénybe vett szerkezeti elemek, különösen: falsarok, oszlop, ablakkeret.
- (3) A község belterületén az utcai telekhatártól számított 25 m-en belül, külterületen a lakó, szálláshely rendeltetésű épületeken fém és műanyag homlokzatburkolat nem alkalmazható. Az épített oszlopok anyaga: kő,tégla, amely lehet látszó, vagy vakolt felületű,vakolt zsalukő vagy vakolt beton lehet.

## 7. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános és egyedi építészeti követelmények

### 9. §

- (1) A község belterületén a közterület menti telekhatáron létesített kerítés nem lehet magasabb, mint 1,8 m. A tömör kerítéslábazat nem lehet magasabb az utcai járda szintjétől, mint 0,8 m. Az oszlopok közötti kerítésfelületek áttörtségének mértéke nem lehet 30%-nál kevesebb. Az oldalsó és hátsó telekhatáron nem építhető 2,0 méternél magasabb kerítés.
- (2) Gazdasági területek, birtokközpontok területén létesített kerítés nem lehet 2,0 méternél magasabb.
- (3) Belterületen a kerítés mögé 1 m-en belül ültetett növényzet, különösen sövény, tuja-sor magassága nem haladhatja meg 50 cm-nél jobban a kerítés magasságát.
- (4) Közterületek, utcák kialakítása esetén, tilos burkolt felületet létesíteni:
  - a) a járda és a vízvezető árok,
  - b) a járda és az úttest között.
- (5) A község belterületén az épületek utcai homlokzata nem lehet ablaktalan. Az ablaknyílás mérete nem lehet kisebb, mint 1,5 m<sup>2</sup>.
- (6) A község külterületén nem építhető 2 méternél magasabb kerítés, csak élősövény, kő vagy faoszlopok közé feszített huzalkerítés építhető.
- (7) A község területén az építmények tetőfedésének színe az alábbi lehet:
  - a) égetett agyagcserép színű:
    - aa) téglavörös,
    - ab) terrakotta,
    - ac) barnás,
    - ad) füstös vagy
    - ae) szürkés,
  - b) természetes palaszínű,
  - c) szürke, világosszürkétől az antracitig,
  - d) barna,
  - e) sötétzöld vagy
  - f) vörösréz és cink esetében természetes színű.
- (8) Belterületen a tető hajlásszöge 35-50 fok közötti lehet, kivéve a torony jellegű épületrészeket, melyeké meredekebb lehet, külterületen a lakó- és szállásjellegű épületek tetőhajlásszöge 35-50 fok közötti lehet
- (9) Oromfalas épületek átalakítása során az oromfalat tilos megszüntetni.
- (10) A község belterületén az épületek homlokzatain a vakolt felület nem lehet kisebb az adott homlokzat nyílászárókkal csökkentett felületének 75%-nál, az alábbiak kivételével:
  - a) az utcai telekhatártól számított 25 m-nél távolabb elhelyezett gazdasági épületeken és melléképítményeken vagy
  - b) oromfalon, melynek eresz fölötti része faburkolatú lehet.
- (11) Téglá, kerámia, kő homlokzatfelület az utcai telekhatártól számított 25 m-en belül nem alkalmazható, az alábbiak kivételével:
  - a) lábazat,
  - b) egyéb igénybe vett szerkezeti elemek, különösen: falsarok, oszlop, ablakkeret.
- (12) A község belterületén az utcai telekhatártól számított 25 m-en belül, külterületen a lakó, szálláshely rendeltetésű épületeken fém és műanyag homlokzatburkolat nem alkalmazható.

(13) A község belterületén az utcai telekhatártól számított 10 m-en belül csak épített kémény létesíthető. Épületek utcai homlokzatán, és az utcai homlokzat síkjától számított 2m-en belül kémény nem építhető. A község területén az utcai telekhatártól számított 20 m-en belül konténer, mobil garázs nem helyezhető el.

## 10. §

- (1) Központi területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmény:
  - a) a lakóépületek kivételével téglá, fémlemez, műanyag burkolat alkalmazható.
- (2) Nem hagyományos falusias területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:
  - a) a területen kertvárosias jellegű, összetettebb tömegű, közepeléssel kialakított tetőidomú épületek létrehozása megengedett
  - b) a tetők hajlásszöge 25-50 fok közötti lehet.
- (3) Hagyományos falusias területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:
  - a) Az utcákkal határos telekhatáron nem létesíthető épített oszlopok nélküli kerítés.
  - b) Új épület építése vagy meglévő épület átépítése, bővítése esetén az épület tömege, tetőidoma, és a tetőgerinc iránya, az utcai telekhatártól számított 15 m-en belül nem térhet el az utcában hagyományosan kialakultaktól.
- (4) Gazdasági területekre és birtokközpontokra vonatkozó egyedi építészeti követelmények:
  - a) A területen létesítendő lakó- és szállásjellegű épületek tetőfedésének anyaga a 8.§ (1) bekezdés, színe a 9.§ (7) bekezdés szerinti lehet.
  - b) A területen létesítendő lakó- és szállásjellegű épületek homlokzatain - oromfal kivételével, mely faburkolatú lehet - a vakolt felület nem lehet kisebb az adott homlokzat nyílászárókkal csökkentett felületének 75%-nál.
- (5) Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:
  - a) A településrendezési eszközökben lehatárolt tájképvédelmi korlátozású mezőgazdasági területeken:
    - aa) Termék- és távvezetékek felszínen nem létesíthetők, kivéve az országos és megyei területrendezési tervben szereplő vezetékeket.
    - ab) Lapostetős épületek nem helyezhetők el.
    - ac) Csak szilikát alapú, kő, beton, vakolat, téglá, üveg; vagy fa homlokzatképzés használható, fém homlokzat csak gazdasági építmények esetében alkalmazható, ipari nyílászárók fémszerkezetű kialakítása lehetséges.
    - ad) A területen létesítendő lakó- és szállásjellegű épületek homlokzatain - oromfal kivételével, mely faburkolatú lehet - a vakolt felület nem lehet kisebb az adott homlokzat nyílászárókkal csökkentett felületének 75%-nál.
    - ae) A tetőfedés csak kiselemes cserép, pala, zsindely, vagy nád lehet. Gazdasági építményeken fémlemez fedés is alkalmazható.
  - b) A településrendezési eszközökben lehatárolt rekreációs területeken lapostetős építmények nem helyezhetők el.

## **8. A helyi egyedi védelemben részesülő építményekre vonatkozó építészeti követelmények**

### **11. §**

- (1) Az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok szélessége, magassága nem változtatható meg; felújításuk, cseréjük során az ablakosztást és az ablak külső oldalának megjelenését az eredetivel azonosan kell kialakítani. A nyílászárók osztását az eredetivel azonosan, azt visszaállítva kell kialakítani.
- (2) Az utcai homlokzattól számított 5 méternél nagyobb távolságban az épület kereszt-szárnyal bővíthető, melynek párkány- és gerincmagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel összhangban képzendő ki.
- (3) A tornácbemjárók nem szüntethetők meg. A tornácoszlopokat eredeti formájukban kell megőrizni, vagy újjáépíteni.
- (4) Tetőablak, napelem vagy napkollektor az utcai homlokzattól számított 5 méternél nagyobb távolságban, a tető síkjára illeszkedően helyezhető el.
- (5) Álló tetőablak nem alkalmazható.
- (6) Tetőfedésre nagyeleemes fedés nem használható.

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

### **12. §**

- (1) Hírközlési adótorony, antenna csak a hírközlési területen helyezhető el.
- (2) Lévkábeles kiépítésű területen a villamosenergia elosztási - 0,4 kV-os -, táv- és hírközlési vezetékeket közös egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
- (3) A középnyomáson ellátott területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. Gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezéseket a telkek elő-, vagy oldalkertjébe, vagy alárendelt homlokzatára kell telepíteni.

## **10. A reklámokra, reklámhordozókra és cégérekre vonatkozó településképi követelmények**

### **13. §**

- (1) Reklám, reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés nem helyezhető el:
  - a) utasvárón,
  - b) kioszkon,
  - c) közművelődési célú hirdetőoszlopon.
- (2) Nem helyezhető el reklámhordozó és cégér településképi, tájképi látványt, vagy a kilátást gátló módon.
- (3) A reklám a kihelyezés során más reklámokat sem részlegesen, sem teljes mértékben nem takarhat el.
- (4) Az önkormányzat településszerkezeti terve szerint közúti közlekedési területi besorolású övezetben (a továbbiakban: közúti övezet) reklámhordozó az adott közúton 1000 méterenként legfeljebb 1 db helyezhető el.
- (5) Cégér azon üzlet vagy műhely homlokzatára helyezhető el, amelyben az adott kereskedelmi vagy ipari tevékenységet folytatják.



- (6) A reklám a kihelyezés időtartama alatt az időjárásnak ellenálló technológiával készült reklámhordozón helyezhető el.

#### 14. §

- (1) A reklám és reklámhordozó mérete nem haladhatja meg a 2 m<sup>2</sup>-t, kivéve az információs berendezésen elhelyezett reklámot, mert annak mérete nem haladhatja meg a 0,125 m<sup>2</sup>-t.
- (2) A cégér mérete nem haladhatja meg a 0,5 m<sup>2</sup>-t,

#### 15. §

- (1) A reklámhordozó és a cégér:
- a) nem rozsdásodó,
  - b) állékony,
  - c) könnyen karbantartható és
  - d) élénk színeket nem használó anyagból kerül kialakításra.

#### 16. §

- (1) A reklámhordozó formájával illeszkedik a település vagy településrész jellegzetes, értékes és hagyományt őrző építészeti arculatához és szerkezetéhez.
- (2) A reklámhordozó álló vagy fekvő téglalap formájú.
- (3) A cégér méretével, formájával, anyaghasználatával és megjelenésével illeszkedik az épület tömegéhez, homlokzatképzéséhez, színéhez és a településrész jellegzetes, értékes és hagyományt őrző építészeti arculatához.

#### 17. §

- (1) Építési reklámháló kihelyezése, kizárólag építési tevékenység időtartamára, bármely települési területen megengedett, abban az esetben, ha az építésnapló-bejegyzés igazolja a felújítás megkezdését, vagy ha építési napló vezetésére nem áll fent kötelezettség, úgy vállalják ennek vezetését az érintettek, és ezzel igazolják a felújítás megkezdését.
- (2) A település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében szükséges reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés kihelyezése, évente összesen 12 naptári hét időszakra, bármely települési területen megengedett.

### 11. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

#### 18. §

- (1) A község belterületén alternatív energiatermelő berendezések, a napelem, napkollektor kivételével az utcai telekhatártól számított 10 m-en belül nem helyezhetők el.
- (2) A község belterületén, és a településrendezési eszközökben lehatárolt tájképvédelmi korlátozású mezőgazdasági területeken, a gazdasági területeken és birtokközpontok-

ban lévő lakó és szállásjellegű épületeken a tetőre elhelyezett napelem, napkollektor csak a tetősíkkal párhuzamos lehet.

- (3) A község belterületén a főépítményeken, külterületen a lakó, szálláshely rendeltetésű építményeken az épületgépészethez tartozó berendezéseket, vezetékeket a gázvezeték kivételével csak épületszerkezetekkel takartan vagy azokba beépítve lehet elhelyezni.
- (4) A község belterületén az épületek utcai homlokzatán műholdvevő tányérantenna nem helyezhető el.
- (5) A község belterületén riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó közterületre néző homlokzaton nem helyezhető el.

#### ***V. FEJEZET***

#### ***SZAKMAI KONZULTÁCIÓ***

#### **12. Rendelkezés a szakmai konzultációról**

#### **19. §**

- (1) A polgármester az írásbeli kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást biztosít, ha a kérelem tartalmazza:
  - a) a kérelmező nevét, címét, székhelyét,
  - b) a tervezett tevékenység helyének címét, helyrajzi számát,
  - c) a tervezett tevékenység rövid leírását, és
- (2) Ha kérelem hiányos, akkor a polgármester tájékoztatja a kérelmezőt arról, hogy csak abban az esetben tudja biztosítani a szakmai konzultációt kérelmező részére, ha a kérelme megfelel az (1) bekezdésben foglalt előírásoknak.

#### ***VI. FEJEZET***

#### ***TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS***

#### **13. A véleményezési eljárással érintett építmények köre**

#### **20. §**

- (1) A polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le a Korm. R. 26. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott esetekben.

#### **14. A véleményezési eljárás részletes szabályai**

#### **21. §**

- (1) A polgármester településképi véleményét minden esetben az önkormányzati főépítész szakmai álláspontja alapozza meg.
- (2) Ha a településképi véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció tartalma, megoldása a véleményezési eljárás után módosításra kerül, az építési engedélyezésre való benyújtása előtt a településképi véleményezési eljárást meg kell ismételni.

## 22. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás során a Korm. R. 26. § (3) bekezdésében foglaltakon túl az alábbiakat kell vizsgálni:
- a) a telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
    - aa) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
    - ab) megfelelően veszi-e figyelembe a környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
    - ac) az építmény szintjeivel, szinteltolásaival illeszkedik-e az esetlegesen lejtős terephez,
    - ad) a terep megváltoztatása az épület megközelítéséhez és a telek használatához minimálisan szükséges mértékű-e,
    - ae) a terep rendezett állapota és a kertépítészeti kialakítás összhangban van-e, épített támfalak csak a legszükségesebb mennyiségben és zöldfelületi megoldásokkal kombinálva vannak-e tervezve,
    - af) nem korlátozza-e, nem zavarja-e a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
    - ag) nem korlátozza-e a szomszédos ingatlanok benapozását, kilátását,
    - ah) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, ikerházas beépítés egyik felének megvalósítása, meglévő építmény bővítése esetén
    - ai) biztosított lesz-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további, csatlakozó beépítés,
    - aj) a beépítés javasolt sorrendje minden fázisban rendezett településképet eredményez-e.
  - b) az épület tömegformálásának, anyaghasználatának, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:
    - ba) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult épített környezethez, a településrész vagy a közvetlen környezet építészeti karakteréhez,
    - bb) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása, a homlokzati színhasználat és anyaghasználat összhangban van-e az épület rendeltetésével, használatának sajátosságával, a településrész vagy a közvetlen környezet építészeti karakterével,
    - bc) az építészeti kialakítás elkerüli-e a tájtól, településképtől, kortól idegen és érték nélkül bonyolult formajegyeket, részletképzéseket, anyaghasználatot,
    - bd) külterületi építkezés esetén illeszkedik-e a táji, természeti, mezőgazdasági, erdőgazdálkodási környezetbe,
    - be) a környezetéhez képest kontrasztot képező építészeti megformálás esetében létrehoz-e új építőművészeti értéket,
    - bf) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések jelen rendeletnek megfelelő és a környezettel való összhangban történő elhelyezésére és kialakítására,
    - bg) az elhelyezni tervezett épületgépészeti, elektronikai, távközlési berendezések épületszerkezetekkel való takarása megoldott-e, az azokra való rálátás nem befolyásolja-e kedvezőtlenül a településképet, az épített környezettel, a tájjal való összhangot,
    - bh) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
  - c) a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy az építmény rendeltetése, a közterülethez közvetlenül kapcsolódó építményrészek, azok használata

- ca) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
- cb) korlátozza-e, zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
- cc) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület jelenlegi és távlatban kialakuló adottságait, esetleges berendezéseit, műtárgyait, növényzetét,
- cd) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló, a közterületet érintő beavatkozásokra,

## **VII. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS**

#### **15. A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre**

##### **23. §**

(1)E rendelet előírásai szerint a következő tevékenységek megkezdéséhez kell településképi bejelentési eljárást lefolytatni:

- a) Építmény külsejének vagy homlokzatának a felület 30%-nál nagyobb részét érintő megváltoztatása, kivéve zártosított vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
- b) Új, önálló égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0m-t nem haladja meg.
- c) Az épület közterületről látható homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő megváltoztatása.
- d) Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0m<sup>2</sup> alapterületet.
- e) Az utcai telekhatártól számított 15m-en belül lévő, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek az építési tevékenység után nettó térfogata nagyobb mint 3,0 m<sup>3</sup> de legfeljebb 50m<sup>3</sup> és magassága nagyobb, mint 1,5m de legfeljebb 3,0 m.
- f) Önálló reklámtartó építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg
  - fa) beépítésre nem szánt területen a 9,0 m magasságot,
  - fb) beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot.
- g) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
- h) Emlékfal építése, melynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t.
- i) Nem önkormányzati tulajdonú park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal és műszaki specifikációval rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése.
- j) Nem önkormányzati tulajdonú területen lévő, megfelelőség-igazolással vagy teljesítmény-nyilatkozattal és jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkező építményszerkezetű, vagy tömegtartózkodás céljára nem szolgáló, vagy legfeljebb 180 napig fennálló
  - ja) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, vagy előadás tartására szolgáló építmény,

- jb) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
- jc) levegővel felfújt vagy feszített fedések,
- jd) ideiglenes fedett lovarda

építése.

- k) A legalább 1,5 m de legfeljebb 6,0m vagy magasságú, a legalább 3m<sup>3</sup> de legfeljebb 60 m<sup>3</sup> vagy térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, átalakítása, bővítése.
  - l) Közterületi telekhatár mentén álló támfal - melynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,0 m magasságot - építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, megváltoztatása.
  - m) Az utcai telekhatártól számított 15m-en belül lévő kerti építmény, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, átalakítása, bővítése.
  - n) Építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló, elhelyezése.
  - o) Helyi védelem alatt álló építmény vagy egyéb érték rendeltetésének megváltoztatása vagy átalakítása.
  - p) Kirakat létesítése.
  - q) Cég- és címtábla, cégér elhelyezése.
  - r) Reklám elhelyezése.
  - s) Reklámhordozó létesítése.
- (2) E rendelet előírásai szerint a következő esetekben kell rendeltetés megváltozáshoz településképi bejelentési eljárást lefolytatni:
- a) amennyiben telep bejelentési vagy engedélyezési eljárás is szükséges,
  - b) amennyiben a rendeltetés-változás megváltoztatja a csatlakozó közterület képét, a közterület használatának jellegét, növeli forgalmi terhelését.

### **A bejelentési eljárás részletes szabályai**

#### **24. §**

- (1) A 23. § (1) bekezdése szerinti esetekben a kérelmet az 5. melléklet szerint formanyomtatványon kell benyújtani.
- (2) A településképi bejelentéshez a Korm. rendelet 26/B. § (3) bekezdésében meghatározott, a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló tervet az alábbi tartalommal kell benyújtani:
  - a) A 23. § (1) bekezdés a-o) pontjai szerinti esetekben:
    - aa) műszaki leírás,
    - ab) helyszínrajz,
    - ac) meglévő és tervezett állapot alaprajzai
    - ad) metszetek, a megfelelés igazolásához szükséges mértékben,
    - ae) homlokzatok, nézetrajzok a megfelelés igazolásához szükséges mértékben,
    - af) látványterv,
    - ag) részletrajzok, a megfelelés igazolásához szükséges mértékben és
    - ah) fotók a helyszínről a közterület felől.

- b) A 23.§ (1) bekezdés p-s) pontja szerinti esetben:
  - ba) utcaképi vázlat,
  - bb) látványterv és
  - bc) fotók a helyszínről a közterület felől,
  - bd) műszaki leírás,
  - be) helyszínrajz,

**VIII. FEJEZET**  
**TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI BÍRSÁG**  
**16. A településkép-védelmi bírság**

**25. §**

- (1) A polgármester a településképi követelmények hatósági döntésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetén az ingatlan tulajdonossal szemben 1 000 000 forintig terjedő településkép-védelmi bírság kiszabását rendelheti el.
- (2) A településkép-védelmi bírság megfizetésének módja:  
A bírságot a bírság összegét megállapító határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül az önkormányzatnak 11736020-15727567-10500068 számú bírság számlájára kell átutalási megbízással teljesíteni, vagy készpénz-átutalási megbízással postai úton befizetni.
- (3) A településkép-védelmi bírság végrehajtását az állami adóhatóság fogatosítja.

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

**17. Hatálybalépés**

**26. §**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**18. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

**27. §**

- (1) Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2006. (VII.21.) önkormányzati rendelet 2.§-a, 6.§ (8)-(9) bekezdése, 7.§ (8)-(9) bekezdése, 8.§ (7)-(8) bekezdése, 9.§ (6), (8), (9) bekezdése, 10.§ (5) bekezdése, 11.§ (5), (6), (7) bekezdése, 13.§ (2) bekezdése, 14.§ (4) bekezdése, 15.§ (4)-(5) bekezdése, 16.§ (3)-(4) bekezdése, 17.§ (4), (5) (6) bekezdése, 19.§ (3)-(6) bekezdése, 20.§ (6)-(10) bekezdése, 21.§ (3) bekezdése, 22.§ (5)-(7) bekezdése, 23.§ (5)-(7) bekezdése, 24.§ (6)-(9) bekezdése, 25.§ (6) bekezdése, 26.§-a, 27.§-a, 28.§-a, 30-37.§-a.
- (2) Hatályát veszti Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményei-

ről, feltételeiről és tilalmáról és a településképi bejelentési eljárásról szóló 13/2017. (XI.28.) önkormányzati rendelete.

Mészáros László  
polgármester



Dr. Sisa András  
jegyző

1. melléklet a 10/2019. (VI.04.) önkormányzati rendelethez

**A településképi szempontból meghatározó területek a belterületen**

2. melléklet a 10/2019. (VI.04.) önkormányzati rendelethez

**A településképi szempontból meghatározó területek a külterületen**

3. melléklet a 10/2019. (VI.04.) önkormányzati rendelethez

**Felcsút Község helyi védett épített értékei**

1. református templom (57/1 hrsz.)
2. régi vasútállomás épülete (467 hrsz.);
3. a Fő u. 176. sz. (195/2 hrsz.: Müller-Bars-Kozma kúria);
4. a Fő u. 68. sz. (511 hrsz.: Tamássy-Margalit kúria)
5. a Fő u. 199. sz. (276/2 hrsz.: Vető kúria)
6. a Fő u. 56. sz. (498 hrsz.: Szőke-Gőcze kúria)
7. a Fő u. 65. sz. (386 hrsz.: Hajós-Kulcsár kúria)
8. a Polgármesteri Hivatal Fő u. 75. sz. (371/2 hrsz.)
9. a Fő u. 77. sz. (369/1-2 hrsz.) épület
10. a Puskás Ferenc Labdarúgó Akadémia és a Pancho Aréna épületegyüttese (194., 195/1. hrsz.)

4. melléklet a 9/2019. (VI.04.) önkormányzati rendelethez

**Felcsút Község helyi védett épített értékeinek térképi ábrázolása**



5. melléklet a 10/2019. (VI.04.) önkormányzati rendelethez

**BEJELENTÉS  
REKLÁM, REKLÁMHORDOZÓ, CÉGÉR ELHELYEZÉSÉRŐL**

1. *Bejelentő neve (szervezet neve, képviselője):*

.....

2. *Bejelentő lakcíme (székhelye):*

.....

3. *Bejelentő elérhetősége (levelezési cím, telefon, elektronikus cím):*

.....

4. *Bejelentéssel érintett reklám, reklámhordozó, cégér:*

*helye:*.....

*telek helyrajzi száma:* .....

*elhelyezés módja:* .....

*mérete:* .....

*anyaga:* .....

5. *Tervezett reklám, reklámhordozó, cégér rövid leírása:*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. *A bejelentéssel érintett reklámozás tervezett időtartama:*

.....

.....

.....

7. *A bejelentéshez csatolt tervdokumentáció (aláhúzással jelölve):*

- *műszaki leírás*

- *helyszínrajz*

- *utcaképi vázlat*

- *látványterv*

.....

.....

*bejelentő aláírása*