

**Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.. /2017. (IX.....) önkormányzati rendelete**

**Szigetvár Város Településképi védelméről**

Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 4. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter és az illetékes nemzeti park igazgatósága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**

**BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

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

**1.§**

A rendelet célja Szigetvár Város (a továbbiakban: város) közigazgatási területén a településképi arculati kézikönyvben megfogalmazott települési arculat megőrzése, fenntartása és minőségi formálása.

A rendelet hatálya a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmére és a védelem megszüntetésére, a településképi szempontból meghatározó területekre és a településképi követelményekre terjed ki.

A rendelet megállapítja a város közigazgatási területén a településképi-érvényesítési eszközöket és alkalmazási szabályait, a településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert, valamint a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozását, működési feltételeit, eljárási szabályait.

## Értelmező rendelkezések

### 2. §

- (1) **Cégér:**  
a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 2. § 1b pontja szerinti épülettartozék
- (2) **Egyediség:**  
Sajátos jelenséghez vagy egy speciális, jellegzetes történelmi eseményhez kapcsolódó kép
- (3) **Eredeti állapot:**  
az eredeti építéskori állapot, vagy az a későbbi állapot, amelyet a védelem elrendelésekor védendő értéként határoztak meg
- (4) **Fahely, fasor hely:**  
közterületi fásítás kialakult helye, függetlenül attól, hogy fával beültetett-e vagy sem. Jellemzően út-, járda-, telekhatár menti ültetési sáv, amely vagy összefüggő zöldfelületként, vagy burkolatban kialakított soros elhelyezkedésű fakeretekként (fahely) jelenik meg
- (5) **Fenntartható tájhasználat:**  
a táj olyan módon és ütemben való használata, amely nem haladja meg a természeti erőforrások megújuló képességét, nem gyakorol az ott található természeti értékekre és biológiai sokféleségre negatív hatásokat
- (6) **Főépület:**  
az építési telken, építési területen, illetve földrészleten elhelyezhető, annak megfelelő rendeltetésű épület
- (7) **Gyalogos közterület:**  
a közterület teljes szélességében, vagy annak legalább 1/3-án kialakított egybefüggő gyalogosfelület
- (8) **Hajlított ház:**  
falusias beépítési jellemző: „L” alakban megtört tengelyvonalú épület
- (9) **Harmónia és egyensúly:**  
a részek egybetartozásának érzését keltő látványtulajdonság
- (10) **Hirdetmény:**  
minden olyan közérdekű tájékoztatás, információ, amely kereskedelmi, fogyasztási tevékenységgel sem közvetlenül, sem közvetve nem hozható összefüggésbe, a lakosság részére közérdekű információt közvetít

- (11) **Hosszúház:**  
falusias beépítési jellemző: „I” alakú épület, melynek hossz tengelye jellemzően egyenes vonal
- (12) **Információs vagy más célú berendezés:**  
a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § 4. pontjában meghatározott berendezés
- (13) **Jellemző gerincirány:**  
a magastető épület jellemző tetőgerinc iránya a közterülethez képest (merőleges, párhuzamos), vagy többféle gerincirány esetén a méretében meghatározó épületszárny alapján megállapítható tetőgerinc iránya, nem tekintve a tetőablak kiemelések, vagy a fő épülettömeghez képest kisebb tömegű épületszárnyak gerincirányát
- (14) **Jellemző szín:**  
a színezett felület legalább 60%-ának színe
- (15) **Jellemzően lapostetős épület:**  
olyan épület, melynek felülnézeti tetőfelületének legalább 60%-a lapostető
- (16) **Jellemzően magastetős épület:**  
olyan épület, melynek felülnézeti tetőfelületének legalább 60%-a magastető, a teraszokkal belső tereket határoló lapostetőket is figyelembe véve
- (17) **Kerítés áttörtségi mértéke:**  
a kerítés szabad átlátást biztosító felületének a kerítés egy utcára néző teljes felületéhez viszonyított aránya
- (18) **Kerti építmény:**  
a kerti tevékenységre, pihenésre, játékokra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra szolgáló műtárgyak közül: szabadtéri gyermek-játszószerszám, a hinta, a csúszda, a homokozó, szökőkút, kerti tó, kerti grill, terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti épített tűzrakóhely, kerti szabadlépcső(terep-lépcső) és lejtő, lugas, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti pavilon, kerti napkollektor
- (19) **Kettőzött ház:**  
sváb hagyományok szerinti azon épülettelepítés, melynek eredményeként egy telken – vagy az eredetileg egy telken – a telek két oldalhatárán, két, egymás felé néző épület áll
- (20) **Kilátásvédelem:**  
adott nézőpontból (pl. kilátóhelyek, panorámaútról, útról) feltáruló tájkép láthatóságának védelme, amely magában foglalja a kilátópont(ok)nak a védelmét (megközelíthetőség, állapot), a kilátás szögének és a

látótávolságnak a védelmét

- (21) **Környezetrendezési terv:**  
olyan kertépítészeti terv, amely célzottan épület, építmény, berendezés, műtárgy vagy műalkotás környezetének rendezését és kialakítását mutatja be
- (22) **Köztéri szobrok, emléktáblák és -kövek, emlékoszlopok, vízarchitektúrák:**  
azon alkotások, amelyeket a város állított az ábrázolt személy vagy esemény emlékének megörökítése, illetve a városkép esztétikai értékének növelése céljából
- (23) **Műszaki berendezés, tetőszerelvény:**  
az épület, vagy a rendeltetési egység működéséhez szükséges kívülről látszó, vagy kívülről szerelt, a belső épületgépészeti eszközökkel, vagy egyéb hűtés, fűtés, melegvízkészítés, szellőzés műszaki berendezéssel összeköttetésben lévő műszaki eszköz, szerelvény
- (24) **Napelempanel:**  
napenergiát elektromos árammá alakító photo-voltaikus (PV) táblás kivitelű műszaki berendezés
- (25) **Napkollektor:**  
napenergiát termikus energiává alakító műszaki berendezés
- (26) **Rálátás:**  
a horizont felett megjelenő, szemmagasság fölé emelkedő látványok érvényesülése
- (27) **Reklám:**  
a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11/F. § 3. pontjában meghatározott fogalom
- (28) **Reklámhordozó:**  
a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11/F. § 4. pontjában meghatározott fogalom
- (29) **Tájbaillesztés:**  
az építmények és a létesítmények a táji adottságokhoz igazodó elhelyezése és kialakítása, amely magában foglalja a létesítmény, az építmény elhelyezésére alkalmas terület meghatározását, az esztétikai megjelenést kedvezően befolyásoló kialakítását (táji adottságokhoz illő forma-, anyag- és színhasználat), illetve a létesítmény, építmény környezetének rendezését
- (30) **Tetőkiemelés:**  
magastető jellemző síkjától eltérő épületrész, amely a tetőtérben lévő helyiség nyílászárójának elhelyezésére szolgál és nem minősül tetőfelépítménynek

- (31) **Történeti közterület:**  
történeti beépítésű terület közterülete, továbbá a rendeletben külön kijelölt közterület
- (32) **Tűzfalkép:**  
tűzfalon festéssel vagy rokon technológiával készített képi felület, grafikai mű
- (33) **Utcabútor:**  
a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet 1. § 11. pontjában meghatározott fogalom
- (34) **Védelem alatt álló érték (objektum, terület):**  
az a védett érték, melyet országos, fővárosi, vagy kerületi jogszabály az érték megőrzése érdekében védetté nyilvánított;
- (35) **Védelemmel érintett (objektum / terület):**  
védett terület, védett érték, vagy valamely telek, terület amelyen védett érték található
- (36) **védett érték:**  
valamely – országos (műemlék), települési – egyedi védelem alatt álló érték összefoglaló neve
- (37) **védett terület:**  
valamely – országos (műemlék), települési – területi védelem alatt álló érték összefoglaló neve
- (38) **zöldfelület:**  
a település vagy telek időszakosan vagy tartósan növényzettel fedett (telepített vagy természetesen települt) vagy eredendően (terv szerint) e célra szánt területe, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg

## II. FEJEZET

### A HELYI VÉDELEM

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

A helyi védelem a település összefüggő részére (a továbbiakban: helyi területi védelem), valamint egyes építményeire, ezek részleteire (a továbbiakban: helyi egyedi védelem) terjed ki.

## **Helyi építészeti örökség védelmének általános szabályai**

### **3. §**

- (1) E rendelet hatálya alá tartozó építészeti örökség védelme alatt álló értékeket az Önkormányzat folyamatosan vizsgálja, és javaslatot tesz azok műemléki védettség alá vonásának kezdeményezésére. A javaslatról a Közgyűlés dönt.
- (2) Helyi védettség alatt álló érték műemléki védettség alá helyezése esetén, a műemléki védettség közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik.
- (3) Védett érték műemléki védettsége megszűnése esetén, az Önkormányzat köteles megvizsgálni a helyi építészeti örökség védelme alá helyezés lehetőségét.
- (4) Az Önkormányzat folyamatosan vizsgálja, és javaslatot tesz a helyi építészeti örökség védelme alá helyezés lehetőségére. A javaslatról a Közgyűlés dönt.
- (5) Az Önkormányzat a helyi építészeti örökségről nyilvántartást vezet, annak nyilvánosságát az Önkormányzat honlapján is biztosítja.

## **Helyi építészeti örökségi védelem keletkezése és megszűnése**

### **4. §**

- (1) A helyi védelem alá helyezést, vagy annak megszüntetését bárki írásban kezdeményezheti.
- (2) A védetté nyilvánítás vagy védettség megszüntetésének kezdeményezéséhez a javaslattevőnek az alábbi dokumentumokat kell csatolnia
  - a) egyedi védelem esetén:
    - aa) helyszínrajz,
    - ab) pontos hely (utca, házszám, helyrajzi szám),
    - ac) a védendő értéket bemutató, részletes, jól értelmezhető fotódokumentáció,
    - ad) az egyedi érték rendeltetésének, használati módjának leírása, növénygyed, növénycsoport vagy fasor esetén karakter- és állapotleírása,
    - ae) a védelemre vonatkozó javaslat rövid indoklása, történeti leírása,
  - b) területi védelem esetén:
    - ba) a védelemre vonatkozó javaslat indoklása,
    - bb) a védendő területről jól értelmezhető, áttekinthető szükséges léptékű térkép.

- (3) Egyedi érték védettségének megszüntetésének kérelmezéséhez a fentiekén túlmenően a védett épület helyére építendő, a Tervtanács által ajánlott tervdokumentációját is csatolni kell a kérelemhez.
- (4) A benyújtott javaslatot a Tervtanács véleményezi. Egyedi érték védetté nyilvánításának, vagy a védettségének megszüntetésének tervtanácsi jóváhagyása esetén a kérelmező a Közgyűlési döntést megelőzően a kérelmezett építmény műszaki dokumentációját benyújtja.
- (5) Az Önkormányzat ezt követően az alábbi tartalmú értékvizsgálati dokumentációt készítteti el
  - a) egyedi védelem esetén:
    - aa) helyszínrajz (egyedi épített érték esetén M=1:500 léptékben),
    - ab) fotódokumentáció a védendő értéket teljes egészében értelmezhető léptékű megjelenítésben,
    - ac) műszaki tervdokumentáció,
    - ad) az objektum rendeltetésének és használati módjának leírása,
    - ae) növényegyed, növénycsoport vagy fasor karakter- és állapotleírása és dendrológiai felmérési dokumentációja,
    - af) a védelem rövid szakmai indoklása, történeti kutatási dokumentáció,
  - b) területi védelem esetén:
    - ba) a védelemre javasolt településszerkezet, település- vagy tájrészlet, út, utca, tér vagy teresedés, kert vagy park rövid szakmai leírása, történeti kutatási dokumentáció (érintettség esetén a növényállomány dendrológiai felmérési dokumentációja),
    - bb) a védendő terület méretétől függően az áttekintéshez szükséges léptékű, a szabályozási tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajz.
- (6) Az érintett tulajdonost (tulajdonosokat), a tulajdonoson keresztül a használókat a kezdeményezésről az Önkormányzat értesíti. Az érintettek a kezdeményezéssel kapcsolatban 30 napon belül írásos észrevételt tehetnek.
- (7) A helyi építészeti örökség védelmére javasolt objektum vagy terület akkor kerül helyi védelem alá, ha a Közgyűlés rendelettel védetté nyilvánítja.
- (8) A védelem megszüntetésére irányuló eljárás esetén a védelem alá helyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.
- (9) A helyi építészeti örökség védelme alá helyezés tényéről, illetve megszüntetéséről az érdekelteket az Önkormányzat tájékoztatja.

## **A helyi értékvédelem tárgyainak jelölése**

### **5. §**

- (1) A védelem alatt álló építményt vagy más egyedi objektumot az e célra rendszeresített táblával kell megjelölni. A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles. A táblát a tulajdonossal egyeztetett helyre az Önkormányzat helyezi ki.
- (2) A tábla fenntartása és karbantartása a tulajdonos feladata.

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

### **6.§**

- (1) A helyi területi védelem a település hagyományos telekszerkezetének, beépítési módjának, a településkép jellegzetes elemeinek védelmére terjed ki, mely terület e rendelet 1. melléklet 1. fejezetét képező terven jelölt területi lehatárolással érintett ingatlanokra terjed ki.
- (2) A területi védelem kiterjed:
  - a) a településszerkezetet meghatározó közterületekre, utcahálózatra, azok burkolataira,
  - b) telekszerkezetre, ingatlanokra,
  - c) a területen található zöldfelületi elemekre,
  - d) a településképet meghatározó épületekre, építményrészekre, a hagyományos színvilág együttesre.
- (3) A helyi területi védelemmel érintett ingatlanok esetén az alábbi településképi követelmények figyelembe vételével kell eljárni:
  - a) Helyi védelem alatt levő területen egyedi védelem alatt nem álló épület részleges vagy teljes bontással járó átépítése, új épület létesítése esetén a történeti építési vonalakra utalni kell (homlokzatképzés, tömegtagolás, elhelyezés, stb.).
  - b) A területen, a település helyi karakterének kialakítása, a hagyományőrző arculatteremtés érdekében a környezettől idegen anyaghasználat, formai, stb. építészeti megoldások nem alkalmazhatók, meglévő épületek, építmények részleges homlokzati felújítása során sem megengedett.
  - c) Új épület(rész) építésénél a meglévő beépítéshez igazodva kell meghatározni (kialakítani):
    - ca) a tető hajlásszögét,
    - cb) a tetőgerinc irányát, tetőidom formáját
    - cc) a nyílászárók méretét és formáját, anyagát, arányát és színezését
    - cd) a kerítést,
    - ce) az alkalmazott homlokzati építőanyagok típusát, textúráját,
    - cf) az építmények homlokzati színezését.



- (4) Helyi védelem alatt lévő területen, épületet vagy építményt érintő építési tevékenység végzése csak az épület részletes felmérését követően elkészített kivitelezési tervdokumentáció alapján, a hagyományos építési módhoz történő illeszkedés igazolása esetén lehetséges.
- (5) Jegyzék (területi védelem)

#### **4. Az egyedi védelem meghatározása (jegyzék)**

##### **7.§**

- (1) E rendelet védettségi kategóriájába sorolt építmények építmények építészeti szempontból különösen értékesek, utcaképet meghatározó kubatúrával és tömegképzéssel, építészeti részletekkel rendelkeznek, ezért egyedi helyi védelem alatt állnak. Az egyedi védelem különösen az értékkataszteri lapon felsorolt építészeti értékekre terjed ki.
- (2) E rendelet mellékleteiben II. védettségi kategóriájába sorolt épületek vagy azok egyes részletei építészeti szempontból értékes elemeket tartalmaznak, kubatúrájuk és tömegképzésük illeszkedik a település hagyományához, ezért az egyes építészeti értékre vonatkozó építési követelményeket e rendelet 20. § (1) (b) pontja szerint kell alkalmazni.
- (3) Jegyzék (egyedi védelem)

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

##### **8.§**

- (1) E rendelet 1. melléklet szereplő, helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökséget a tulajdonos köteles jókarbantartani, állapotát megőrizni, a használat nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását.
- (2) Helyi védettségű építészeti örökséghez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy annak telkén új építmény, építményrész építése nem sértheti a védett építészeti érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét.
- (3) A védett építészeti értéket lehetőség szerint eredeti állapotban kell megőrizni. Előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.

Az I. és II. védettségi kategóriába tartozó épületek használata és fenntartása során biztosítani kell azok építészeti értékeinek megőrzését, a használat azokat nem veszélyeztetheti.

### **III. FEJEZET**

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

##### **6. Településképi szempontból meghatározó területek megállapítása**

###### **9.§**

- (1) A településképi szempontból meghatározó területek a település jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó jellemzőkkel bíró lehatárolható településrészek.
- (2) Az Önkormányzat településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területeket az e rendelet 2. mellékletében rögzített területi lehatárolással érintett ingatlanokra állapítja meg.

### **IV. FEJEZET**

#### **A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

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

###### **10.§**

- (1) A helyi védelemmel nem érintett vagy településképi szempontból nem meghatározó területeken (továbbiakban egyéb területek) az építmények anyaghasználatára, színezésére – amennyiben az adott területre vonatkozó előírás mást nem határoz meg - az alábbi (2)-(6) bekezdésben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (2) A falfelületek felületképzése nem készülhet természetes anyagtól (téglától, természetes kőtől, fától vagy vakolattól) eltérő anyagból.
- (3) Természetes kőburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható a helyre jellemző színű kőtől (sárgával vagy szürkével tört fehér színű kőtől eltérő kő) eltérő kőburkolat.

- (4) Téglaburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható sárga vagy terrakotta színtől eltérő téglá.
- (5) Építmények falzatának színezése során: a) nem alkalmazható a település hagyományos, meleg árnyalatú, sárgával tört fehér, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téglá és terrakotta színhasználatától eltérő színhasználat
- (6) Új tetőzet építése esetén a magastetők és ereszcsendesítők tetőfedése nem lehet:
  - a) égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalatú égetett agyagcseréptől vagy ahhoz hasonló színezésű betoncseréptől eltérő fedés,
  - b) fényes felületű fedés,
  - c) összhatásában kirívóan tarka fedés.

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

### **11.§**

- (1) Területi építészeti követelményeket az Önkormányzat által a 2. mellékletben meghatározott, településképi szempontból meghatározó területeken – amennyiben az adott területre vonatkozó előírás mást nem határoz meg - az alábbi (2)-(5) bekezdésben foglaltak szerint kell figyelembe venni
- (2) A beépítés telepítési módja tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemző telepítési módhoz, kivétel ez alól, ha a telek geometriai tulajdonságai olyanok, hogy a telken ezen elv szerinti telepítés kedvezőtlen beépítést eredményez.
- (3) Új építkezések, épület-átalakítások, közterület-formálás esetén az illeszkedés szempontjai között elsősorban az arányokat kell őrizni és kiemelten kezelni. Mindez nem zárja ki a korszerű építészeti formavilág és anyaghasználat megjelenését, alkalmazását. A hangsúly azonban mindig az arányokon kell legyen. Vonatkozik ez a településszerkezetre, ezen belül a közterületi arányokra, az egyes telkek forma- és méretrendjére és természetesen különösen is az újonnan építendő épületekre és az alkalmazott zöldfelületi megoldásokra.
- (4) Az illeszkedési főszabály szempontjainak alkalmazásakor figyelemmel kell lenni arra, hogy azok ne zárják ki újszerű építészeti, műszaki megoldások alkalmazhatóságát.

## **9. Településképi szempontból meghatározó területek általános követelményei**

### **12. §**

- (1) A területen csak olyan városképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.

- (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék valamint beilleszkedjenek az adott övezeti környezetbe.
- (3) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- (4) Kerti tető csak faszervezettel valamint cserép vagy zsindely fedéssel létesíthető, mezőgazdasági területen nádfedés is alkalmazható.
- (5) A területen azbesztcement-hullámpala és -lemezfedés nem alkalmazható (gazdasági épületeken sem).
- (6) Épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalansága biztosított legyen.
- (7) Az épületmélységek helyes megválasztásával meg kell előzni azt, hogy magas tetős épületek esetén az épületet önmagában tekintve és az utcakép vonatkozásában is aránytalanul magas, nagy tetőidomok jöjjenek létre.
- (8) Magastetős épület tetőterét csak egy szintként lehet beépíteni, melybe a tetőtér zárófödémével kialakuló padlástér nem értendő bele.
- (9) A bejárati előlépcsőt, az akadálymentesítést szolgáló építményt, rámpát, a közterület fölé benyúló építményrészt, kerítést úgy lehet elhelyezni, hogy a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetésekre és berendezésekre gyakorolt hatása kedvező legyen.
- (10) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival a homlokzatra és az épülettömegre vonatkozó építészeti megoldásoknak az utcaképre gyakorolt hatása kedvező legyen.
- (11) Bármely közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységes terv alapján kell kialakítani.
- (12) Az épületek átalakítása, bővítése utólagos hőszigetelése esetén e műveleteket a több rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén is csak egy időben, az épület egészét tekintve lehet valósítani. Ide kell érteni az épületek utólagos színezését, nyílászáró cseréjét, erkély vagy loggia beépítését, a tetőhéjazat

cseréjét, burkolatainak módosítását.

- (13) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy a takaratlanul maradó tűzfalak, túlnyúló épületrészek esztétikus megjelenésűek legyenek.
- (14) Támfal építéskor a támfalat természetes kővel, vagy téгла-kő vegyes burkolattal kell ellátni, vagy zöldhomlokzatként kell kialakítani.
- (15) Utcai kerítés kialakításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
- a) az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, városképi sajátosságaihoz illeszkedően lehet kialakítani.
  - b) kerítések felületének a járdaszinttől mért 0,8 m és 2,0 m magasság közötti sávját legalább 30 %-ban áttört és átlátható felületként kell kialakítani,
  - c) ahol zavaró zajterhelés van, ott olyan jellegű áttört kerítést kell kialakítani, amelynek legalább az áttört felületei mögé sövény kerül telepítésre,
  - d) a 14 m-nél keskenyebb közterületek menti útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától 6-6 m-en belül – a látóháromszögbe eső szakaszon – a kerítéseket 0,8 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani,
  - e) új épület építéskor kerítéssel egybeépítve kell kialakítani a kukatárolót.

## **10. Településképi szempontból meghatározó területek részletes előírásai**

### **13.§**

- (1) Lakótelepek:
- a) lapostetős épületen napelem elhelyezhető, zöldtetővel együttesen is kialakítható,
  - b) napkollektor homlokzaton nem helyezhető el,
  - c) klímaberendezés meglévő épületen rejtett vagy takart módon – illeszkedve az épület megjelenéséhez – helyezhető el,
  - d) parapetkonvektor új épületen nem létesíthető,
  - e) árnyékoló szerkezet az épület karakteréhez illeszkedően létesíthető.
- (2) Kisvárosias, átalakuló és új kertvárosias lakóterület:
- a) az övezetben az épületek csak magastetővel – az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével – 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és cserép vagy zindely héjalással építhetők,
  - b) a területen fa- és fémszerkezetű könnyűszerkezetes építmény nem építhető,
  - c) kerti tető a 11. § (4) bekezdése szerint létesíthető,
  - d) az építmények homlokzatain csak hagyományos illetve kéregvakolat alkalmazható. Egyéb burkolat csak lábazat- és díszítés kialakítása céljából készülhet - kizárólag természetes (vagy ezzel teljes mértékben azonos megjelenésű) alapanyagokból,
  - e) ha a beépítési mód zárt sorú, vagy zárt sorúsításra alkalmas, az oldalhatárokon,

- az utcai homlokzatvonalától mért 10 m-en belül nyílás nem létesíthető,
- f) az építmények minimális magassága igazodjon a szomszédos ingatlanon kialakult épületmagasságához, de legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságtól 1,00 m-rel térhet el,
- g) erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki,
- h) az elsődleges funkciót kiegészítő melléképület (gazdasági épület, garázs stb.) 3,5 m épületmagassággal, 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és a főépülettel” megegyező héjalással építhető,
- ha) oldalhatáron álló épület esetén a „főépülettel” azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő,
  - hb) szabadon álló főépület esetén a főépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő,
  - hc) zárt sorú beépítésnél a környező épületekkel azonos oldalhatáron álló keresztzárnyként, vagy különálló épületként jelenhet meg,
  - hd) újonnan épülő gazdasági épület vagy főépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, az csak a főépülettel együtt vagy azt követően létesíthető.
- i) kerítés létesítése:
- ha) a telek határvonalain kötelező kerítést építeni az OTÉK 44. §. (7)-(12) pontjában meghatározottak szerint,

(3) Falusias lakóterületek:

- a) az övezetben az épületek csak magastetővel – az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével – 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és cserép vagy zindely héjalással építhetők
- b) az építmények homlokzatain csak hagyományos illetve kéregvakolat alkalmazható. Egyéb burkolat csak lábazat- és díszítés kialakítása céljából készülhet - kizárólag természetes (vagy ezzel teljes mértékben azonos megjelenésű) alapanyagokból
- c) az Lf-1 övezetekben a hagyományos településképvédelme érdekében
- ca) az épületek szélességi mérete (keresztirányú mérete) a 9,0 m-t nem haladhatja meg,
  - cb) az épületek csak nyeregtetős, csonkakontyos kialakításúak lehetnek, a tető főgerinc-vonalát a hosszoldallal párhuzamosan kell kialakítani
- d) az elsődleges funkciót kiegészítő melléképület (gazdasági épület, garázs stb.) 3,5 m épületmagassággal, 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és a főépülettel megegyező héjalással, összevontan egy épülettömbben építhető.
- da) oldalhatáron álló épület esetén a főépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő,
  - db) szabadon álló főépület esetén a főépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő,
  - dc) újonnan épülő gazdasági épület vagy főépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, az csak a főépülettel együtt vagy azt követően

létesíthető,

e) kerítés létesítése:

ea) a telek határvonalain kötelező kerítést építeni az OTÉK 44. §. (7)-(12) pontjában meghatározottak szerint,

eb) a telek homlokvonalán és az előkertet érintő oldalhatárokon csak 1,50 m magas és áttört, nem tömör kerítés létesíthető, drótfonat erre a célra nem alkalmazható. Kivétel ez alól az Lf-1 övezet, ahol tömör kerítés is létesíthető.

(4) Belvárosi terület:

a) az övezetben az épületek csak magastetővel – az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével – 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és cserép vagy zsindey héjalással építhetők,

b) a területen fa- és fémszerkezetű könnyűszerkezetes építmény nem építhető,

c) a terület utca menti építményei homlokzatain csak hagyományos illetve kéregvakolat alkalmazható. Egyéb burkolat csak lábázat- és díszítés kialakítása céljából készülhet - kizárólag természetes (vagy ezzel teljes mértékben azonos megjelenésű) alapanyagokból,

d) ha a beépítési mód zárt sorú, vagy zárt sorúsításra alkalmas, az oldalhatárokon, az utcai homlokzatvonalától mért 10 m-en belül nyílás nem létesíthető,

e) az építmények minimális magassága igazodjon a szomszédos ingatlanon kialakult épületmagasságához, de legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságtól 1,00 m-rel térhet el,

f) erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki,

g) Az elsődleges funkciót kiegészítő melléképület (gazdasági épület, garázs stb.) 3,5 m épületmagassággal, 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és a főépülettel megegyező héjalással, összevontan egy épülettömbben építhető,

ga) oldalhatáron álló épület esetén a „főépülettel” azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő.

gb) szabadon álló főépület esetén a főépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő,

gc) zárt sorú beépítésnél a környező épületekkel azonos oldalhatáron álló keresztzárnyként, vagy különálló épületként jelenhet meg,

gd) újonnan épülő gazdasági épület vagy főépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, az csak a főépülettel együtt vagy azt követően létesíthető.

h) kerítés létesítése:

ha) a telek határvonalain kötelező kerítést építeni az OTÉK 44. §. (7)-(12) pontjában meghatározottak szerint,

hb) zárt sorú beépítési mód (építési hely) esetén, amennyiben az utcai építési vonalon a beépítés a telek teljes szélességét nem tölti ki (az épületek között előírt tűztávolság betartása mellett), úgy a fennmaradó szakaszon 2,0-2,4 m magas tömör kerítés építendő.

- (5) Egyéb intézményi terület:  
a) a telek határvonalain kötelező kerítést építeni az OTÉK 44. §. (7)-(12) pontjában meghatározottak szerint.
- (6) Gazdasági, mezőgazdasági területek:  
a) kerítés az OTÉK vonatkozó előírásai szerint létesíthető. Az építésügyi hatóság - településrendezési, közbiztonsági, köztisztasági, továbbá más közérdekből vagy a használat módja miatt - a telek határain kerítés építését elrendelheti vagy megtilthatja.
- (7) Üdülőházas és hétvégi házas területek:  
a) az övezetben az épületek csak magas tetővel, 35-50° közötti tetőhajlásszöggel és cserép vagy zsindely héjalással építhetők,  
b) erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki,  
c) a telek határvonalain tömör kerítés nem, legfeljebb 1,10 m magas, lehetőleg élő sövénykerítés létesíthető,  
d) a területen árusító pavilonok nem, - vendéglátó pavilonok pedig csak a terven jelölt területeken (és csak fedett-nyitott kivitelben) helyezhetők el.

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

### **14.§**

- (1) Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.
- (2) Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje.
- (3) A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- (4) A helyi védett épületeket az eredeti környezetükben kell megőrizni, indokolt esetben az áthelyezésük megengedhető.
- (5) Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően. A bontási engedélykérelemhez csatolni kell az épület felmérési és fotódokumentációját.



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

### **15.§**

- (1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények és műtárgyak elhelyezésével kapcsolatban az alábbi előírásokat kell betartani:
- a) új távközlési, illetve hírközlési magasépítmény (adótorony) helyének kijelölése egyedi elbírálás alapján, tájképi illeszkedést igazoló vizsgálatok benyújtásával történhet,
  - b) vezeték nélküli elektronikus hírközlés szolgáltatás antennáinak telepítése tilos a magasabb szintű tervekben védettséggel jelölt alábbi területeken:
    - ba) ökológiai hálózat részét képező magterületen, ökológiai folyosón, és puffer területen,
    - bb) tájképvédelmi területen,
    - bc) NATURA 2000 területen,
    - bd) helyi jelentőségű védett természeti területen,
    - be) helyi területi védelem alatt álló területen,
    - bf) helyi egyedi védettségű épület 100 m-es környezetében.
  - c) azokon a területeken, amelyek nem állnak helyi területi védelem alatt és településképet nem meghatározó területek, ott új antenna kizárólag a már meglévő antenna tartószerkezetére szerelhető fel,
  - d) A helyi területi védelem alatt álló területen a légvezetéseket fokozatosan föld alá kell helyezni,
  - e) transzformátor állomás:
    - fa) a helyi védett területeken nem helyezhető el,
    - fb) helyi területi védelem alatt nem álló területeken kizárólag építményben helyezhető el, amelyet az adott területre előírt anyagokból kell kialakítani és amely formavilágában illeszkedik a településképhez.
- (2) Az épületgépészeti és egyéb berendezések, tartozékaik elhelyezése úgy lehetséges, hogy azok utcaképre gyakorolt hatása kedvező legyen.

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

### **16.§**

- (1) A reklámhordozók létesítésére vonatkozó szabályok:
- a) Reklámot, reklámhordozó berendezést közterületen a településképi bejelentési eljárás alapján kizárólag utcabútorokon, azok felületének legfeljebb 1/3-án helyezhető el,
  - b) Reklámhordozó, vagy reklámhordozót tartó berendezés utcabútorra utólag nem szerelhető, azokat a reklám közzétételére alkalmas reklámfelülettel együtt kell megtervezni és létrehozni,

- c) Közterületről két vagy több oldalról látható reklámhordozó csak két vagy több oldali hirdetőfelülettel kerülhet kialakításra,
- d) A kihelyezett reklámhordozón tartós kivitelben és olvasható méretben fel kell tüntetni a tulajdonos nevét (megnevezését) és címét (székhelyét). Az adatokban bekövetkezett esetleges változásoknak megfelelően a feliratot két héten belül módosítani kell,
- e) a reklámhordozó akkor tekinthető leszereltnek, ha nem csak a hirdetőfelület, hanem annak tartószerkezete is az alapozással együtt elbontásra kerül. Amennyiben a tartószerkezet vagy annak részre nem kerül elbontásra, a hirdetési célú berendezést meglévőnek kell tekinteni.

(2) Cégek elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények:

- a) településképileg meghatározó területen, helyi egyedi védett épületen, helyi védett területen, műemléki jelentőségű területen vagy műemléki környezet területén álló épület homlokzatán az ingatlant használó vállalkozások számára, rendeltetési egységenként vagy üzletenként legfeljebb 1 db, homlokzati síkra merőleges, a homlokzat nyílásrendjével és építészeti tagozataival összehangolt nagyságú és kialakítású, de legfeljebb 0,7 m<sup>2</sup> felületű kétoldalas, legfeljebb 15 cm szélességű cégér elhelyezhető. A cégér LED-kijelzővel vagy futófényvel üzemelő technológiával nem látható el.

(3) A helyi védelemben részesülő területekre és elemekre vonatkozó különös szabályok:

- a) helyi egyedi védelem alatt álló épület, valamint helyi védett területen álló épület közterületről látható tetőfelületén
  - aa) reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés, vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés,
  - ab) háttérvilágítással ellátott, LED-kijelzőként vagy futófényvel üzemelő reklámberendezés

nem helyezhető el.

- b) helyi egyedi védelem alatt álló épület, valamint helyi védett területen álló épület közterületről látható homlokzatán

- ba) reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés,
- bb) háttérvilágítással ellátott, LED-kijelzőként vagy futófényvel üzemelő reklámberendezés,
- bc) reklámmegjelenítést tartalmazó árnyékoló szerkezet

nem helyezhető el.

## **14. Egyéb műszaki építmények elhelyezésének követelményei**

### **17.§**

- (1) A környezethez való illeszkedést az alábbi szempontok szerint kell vizsgálni:

- a) a terepalakítást, a csapadékvíz-elhelyezést és a növénytelepítést annak érdekében, hogy kedvezőbb környezeti változásokat eredményezzen,
- b) a telek előtti közterületi járda, gépjármű-behajtó, vízelvezető árok, zöldsáv kialakítása, utcaszintű összerendezését,
- c) az új épületek építése során azok közterületi kapcsolódási pontjait és módozatait, valamennyi esetben a kapcsolódó zöld és közterületi viszonyok vizsgálatával, ahhoz igazodva kell megoldani,
- d) a közlekedési rendszerek fejlesztésekor figyelembe kell venni a település zöldfelületi és közterületi teherbíró képességét és jellemzőit. Egyirányúsítással és a fenntartható városi logisztikai megoldásokból fakadó újszerű lehetőségekkel – különösen a belvárosban – el kell kerülni a közlekedési felület szélesítést a zöldfelületek rovására.
- (2) A közterületeken a fasorok megőrzendők, megtartandók, szükség esetén kiegészítendők. A közterületeken meglévő fa helyek, fasor helyek megtartandók, el nem építhetők, a lehetséges fásításokról a közterületet érintő építési, átépítési és felújítási, rekonstrukciós munkálatok során gondoskodni kell.
- (3) A közmű fejlesztés tervezésekor keresztmetszvényen is be kell mutatni a távlati közmű elhelyezést, mind a felszín alatti, mind a felszín feletti útszelvény elemeit elhelyezve. Földkábeles villamos hálózat kiépítés esetén a növényállomány megőrzése kiemelt szempont.
- (4) A telekhatár és az úttest közötti közterületi zöldfelületet (zöldsávot) keresztező, az útkezelői hozzájárulás alapjául szolgáló tervben rögzített útcsatlakozás szélességében (ennek hiányában az ingatlan kapuszélességében) létesíthető csak burkolt felület.
- (5) Mezőgazdasági-, erdő és zöldterületi övezetekben fenntartható tájhasználatot megvalósító gazdálkodást, kezelést vagy üzemeltetést kell folytatni, mind a természeti erőforrások, mind a tájképi értékek megőrzését figyelembe véve.

## **V. FEJEZET**

### **KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ**

#### **15. Településkép-védelmi tájékoztatás, szakmai konzultáció**

##### **18.§**

- (1) Amennyiben településképi véleményezési vagy bejelentési eljárás nem folytatható le, abban az esetben kötelező a szakmai konzultáció az építési tevékenység megkezdését megelőzően.

- (2) A szakmai konzultáció iránti kérelmet papír alapon a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani az erre a célra készült formanyomtatványon az építési cél rövid leírásával. A kérelemnek tartalmaznia kell az építető vagy kérelmező nevét és címét, telefonos elérhetőségét, valamint a tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát.
- (3) A szakmai konzultáció kizárólag személyesen történhet az előre egyeztetett időtartamban.
- (4) A szakmai konzultációra építészeti-műszaki dokumentációt kell hozni, melynek a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet kell tartalmaznia.
- (5) A kötelező szakmai konzultáció és azt igazoló emlékeztető nélkül, vagy nem az abban szereplő módon végzett építési tevékenység szabálytalan építkezésnek minősül.

## **VI. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS**

#### **16. A véleményezési eljárással érintett építmények köre, a véleményezési eljárás részletes szabályai**

##### **19. §**

- (1) A polgármester – amennyiben annak a Kormányrendeletben foglalt feltételei fennállnak – településképi véleményezési eljárást folytat le az építési engedélyezési eljárást megelőzően a (2) bekezdésben foglalt esetekben.
- (2) A településképi véleményezési eljárás során – a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel – megfelelő határidő tűzésével ki kell kérni
  - a) a Tervtanács véleményét
    - aa) védett területen 400 m<sup>2</sup> szintterületet vagy 2 rendeltetési egységet elérő új építmény építése vagy meglévő épület ekkorával történő bővítése,
    - ab) nem védett területen 600 m<sup>2</sup> szintterületet vagy 6 rendeltetési egységet elérő új építmény építése vagy meglévő épület ekkorával történő bővítése,
    - ac) védett épület engedélyköteles átépítése, felújítása,
  - b) az a) pontban meghatározottak kivételével az önkormányzati főépítész véleményét
    - ba) kétlakásosnál nagyobb új lakóépület építése,

- bb) 20 m<sup>2</sup>-nél nagyobb szintterületű új intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és irodaépület építése vagy meglévő épület ekkorával történő bővítése,
- bc) 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb szintterületű új ipari, gazdasági épület építése vagy meglévő épület ekkorával történő bővítése,
- bd) engedély-köteles hirdető-berendezés építése,
- be) védett területen építmény építése, átépítése
- bf) kertépítészeti vagy környezetrendezési vagy zöldfelület-rendezési terv készítésének szükségessége esetén.

- (3) A településképi vélemény iránti kérelmet papír alapon a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.
- (4) Kormányrendeletben foglaltakon túl, amennyiben a benyújtott tervdokumentáció munkarészei nem a településképi követelményeknek való megfelelés elbírálásához szükséges tartalommal vagy részletezettséggel kerültek kidolgozásra, a polgármester véleményében engedélyezésre nem javasolja a tervezett építési tevékenységet.
- (5) A (2) bekezdés szerint kikért vélemény esetleges elmaradása nem akadályozza a településképi vélemény kiadását.
- (6) A településképi vélemény iránti kérelem ismételten bármikor benyújtható.
- (7) A Tervtanács az átdolgozásra javasolt terv ismételt véleményezését főépítési véleményezési hatáskörébe utalhatja.

## **VII. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS**

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

##### **20.§**

- (1) A polgármester a Kormányrendelet 26.§ (1) bekezdés szerinti tevékenységek közül
  - a) a 6 rendeltetési egységet elérő épület esetében utólagos hőszigetelés, védett területen valamennyi épület, továbbá a helyi védett épület vonatkozásában homlokzati nyílászáró – áthidalóját nem érintő – cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
  - b) védett területen az épület közterületről látható homlokzatán lévő előtető, védőtető, kerttető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása

- átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni, gépészeti, hírközlési berendezések telepítései,
- c) épületben az önálló rendeltetési egységek számának növelése, ha a szükséges parkolók száma is növekszik,
- d) védett területen kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a 20 m<sup>2</sup> alapterületet,
- e) védett területen lévő közterületről közvetlenül látható, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a nettó 50 m<sup>3</sup> térfogatot, és a 3 m gerincmagasságot,
- f) hirdető-berendezésnek, hirdetményt vagy közérdekű helyi információt közvetítő berendezésnek minősülő önálló építmény építése, átalakítása, bővítése, megváltoztatása, melynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg:
- fa) beépítésre nem szánt területen a 9 m magasságot,
  - fb) beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot,
- g) telken közterületről észlelhető módon, vagy épület közvetlenül látható felületén – beleértve a nyílászárón, üvegfelületen, redőnyön – reklám, valamint hirdető-berendezés, hirdetményt vagy közérdekű helyi információt közvetítő berendezés elhelyezése,
- h) közterületen szobor, emlékmű, emléktábla, emlékkő, kereszt, emlékjel, emlékfal vízarchitektúra építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6 m-t,
- i) közterületen park, játszótér, sportpálya építőipari műszaki engedéllyel vagy megfelelő tanúsítvánnyal, valamint műszaki specifikációval rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése,
- j) kertépítészeti vagy környezetrendezési vagy zöldfelület-rendezési terv készítésének szükségessége
- esetén településképi bejelentési eljárást folytat le.

(2) A településképi bejelentési eljárásban meghozott tudomásul vételi határozat érvényességének ideje 2 év.

(3) A településképi bejelentési iránti kérelem ismételten benyújtható.

(4) A településképi bejelentés elmulasztása miatt a mulasztóval, valamint a bejelentéssel érintett tevékenység megtiltása esetén a döntésben foglaltak megszegőjével szemben 1.000.000 forintig ismételhető terjedő településképi bírság szabható ki.

## VIII. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

#### 18. Településképi kötelezési eljárás, bírság

##### 21.§

- (1) A polgármester – amennyiben magasabb szintű jogszabály másként nem rendelkezik – településképi kötelezési eljárást folytat le, és az érintett ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi, továbbá a növényzet beültetésére kötelezi a településképi követelmények érvényesülése érdekében
- a) a helyi építészeti, településképi és zöldfelületi értékvédelem érdekében, amennyiben
    - aa) az építmény, építményrész homlokzati elemeinek, színezésének védelme, egységes megjelenésének biztosítása, rendeltetésének megfelelő funkciójának megőrzése,
    - ab) a telkek és közterületek terület felhasználási szabályoknak megfelelő használata,
    - ac) az építkezés átmeneti állapotára tekintettel a terület adottságának megfelelő szintű bekerítése, rendben tartása
    - ad) a városi zöldfelületgazdálkodás sajátos szempontjai (településszerkezeti, településökológiai, település- és tájképi/esztétikai és vagyoni)
    - ae) a kertépítészeti vagy környezetrendezési tervtől eltérő megvalósítás, a későbbi, tervtől eltérő valamint a mindenkori jogszabályokkal ellentétes átalakítás, valamint a szakszerű karbantartás, ápolás, fenntartás elmaradása (különösen közterületi zöldsáv megengedett mértéken felüli leburkolása, telken belüli burkolt felületek zöldfelületek rovására történő növelése), vagy
    - af) a településképi eljárásokban rögzített majd megvalósított vagy a halasztott növénytelepítéskor megvalósult településrendezési tervi és településképi összhang igazolásának előírt határidőn belüli elmulasztása miatt szükséges.
  - b) a településképet rontó reklám és annak elhelyezésére szolgáló utcabútor, valamint cégér megszüntetése érdekében, amennyiben az
    - ba) nem felel meg az e rendeletben meghatározott szabályoknak vagy nem a jogszabályokban foglalt létesítési feltételeknek megfelelően került kihelyezésre,
    - bb) állapota nem megfelelő,
    - bc) megjelenése idejétmúlt vagy félrevezető,
    - bd) nem illeszkedik a megváltozott épített környezetéhez.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben elrendelt kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben 1.000.000 forintig terjedő ismételhető pénzbírság szabható ki.

## **IX. FEJEZET**

### **HELYI ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI TERVTANÁCS**

#### **19. A Helyi Építészeti - Műszaki Tervtanács felépítése**

##### **22.§**

- (1) A polgármester Szigetvár Város épített környezetével kapcsolatos értékvédelem, a településképi véleményezési eljárás keretében e rendeletben meghatározott esetekben a törvényben foglalt feladatok ellátása érdekében szakmai tanácsadó, véleményező testületként Helyi Építészeti – Műszaki Tervtanácsot működtet.
- (2) A Tervtanács elnöke az önkormányzati főépítész.
- (3) A Tervtanács tagjait – az önkormányzati főépítész javaslata alapján – a polgármester nevezi ki 3 évre. A kinevezett tagok száma a 17 főt nem haladhatja meg.

#### **A Tervtanács működése**

##### **23. §**

- (1) A Tervtanács igény szerint ülészik.
- (2) A tervtanácsi ülések összehívására, rendjére és nyilvánosságára, a Tervtanács határozatképességére, valamint a szavazás módjára vonatkozó rendelkezéseket az ügyrend tartalmazza, melyet a Tervtanács fogad el.
- (3) A Tervtanács működése költségeit Szigetvár Város Önkormányzata biztosítja a mindenkor köztisztviselési rendeletében.
- (4) A Tervtanács tagját – az elnök kivételével – tiszteletdíj illeti meg mindazon eljárás tekintetében, amellyel kapcsolatos véleményezésben részt vett. Ennek összege eljárásonként a mindenkor köztisztviselési illetményalap 10%-a.
- (5) A Tervtanács elnöke a Tervtanács adott eljárásban részt vevő tagját eseti jelleggel egyes szakkérdések tisztázására kérheti fel a Tervtanács megalapozottabb döntése érdekében (továbbiakban: bíráló). A bíráló véleményét a tervtanácsi ülés előtt írásban juttatja el a Tervtanács elnökének. A bírálói véleményt a tervtanácsi ülésen kell ismertetni.



- (6) A bírálót bírálatonként tiszteletdíj illeti meg, melynek összege a mindenkori köztisztviselői illetményalap 50%-a, amely már magában foglalja a (2) bekezdés szerinti tiszteletdíjat is.
- (7) A Tervtanács elnökének és tagjának összeférhetetlenségére a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet 7.§-ának rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

### **A Tervtanács eljárása**

#### **24.§**

- (1) A benyújtott tervdokumentációt az elnök által az adott eljárásban való részvételre felkért tervtanácsi tagok és a meghívott résztvevők számára a tárgyalás előtt legalább 3 munkanappal tanulmányozásra hozzáférhetővé kell tenni.
- (2) A tervtanácsi tárgyalásra tanácskozási joggal meg kell hívni:
  - a) a megtárgyalandó terv tervezőjét,
  - b) a beruházót, építtetőt,
  - c) a polgármestert,
  - d) az érintett terület önkormányzati képviselőjét,
  - e) a városüzemeltetési és városfejlesztési ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottság elnökét,
  - f) az első fokon eljáró építészet hatóság vezetőjét,
  - g) az állami főépítészt.
- (3) A Tervtanács a tervdokumentációt a IV. fejezetben meghatározottak figyelembe vételével kialakított véleményében engedélyezésre
  - a) ajánlja,
  - b) nem ajánlja minősítéssel látja el, vagy
  - c) átdolgozás után főépítész hatáskörbe utalja annak elbírálását.

### **Tervtanácsi vélemény**

#### **25.§**

- (1) A Tervtanács a településképi véleményezési eljáráshoz nyújtott szakmai véleményen túlmenően az alábbi esetekben az illeszkedés vagy az értékvédelemmel kapcsolatos kérdésekben véleményt adhat:
  - a) a mezőgazdasági övezetben szabadidős tevékenység létesítményeinek elhelyezéséhez;
  - b) a helyi védelem megszüntetésére, illetve keletkezésére benyújtott javaslatához;
  - c) a városképi sziluettre vonatkozó hatástanulmányhoz.

## X. FEJEZET

### ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

#### **20. A településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönzése, a helyi építészeti örökség alá tartozó építmények felújításának támogatása**

##### **26.§**

- (1) A támogatás elsődleges célja a magántulajdonban lévő helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épületek közterületről látható, a védett érték utcai megjelenését befolyásoló, a védettségét megalapozó értékeinek felújításának, karbantartásának támogatása.
- (2) A védett érték tulajdonosának a felújítási, karbantartási feladatokra az Önkormányzat évente meghatározott keretösszeg erejéig pályázati úton támogatást adhat.
- (3) A keretösszeg a védett értékek felújításán, karbantartásán túlmenően az értékvédelemmel kapcsolatos egyéb teendők (kutatás, tervek archiválása, a védelem népszerűsítése) elvégzésére is felhasználható.

## XI. FEJEZET

### ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

#### Hatálybalépés, átmeneti rendelkezések, hatályon kívül helyező rendelkezések 27.§

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

(2) Hatályát veszti Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szigetvár város településképi védelméről és az önkormányzati tervtanács működtetéséről szóló 17/2015. (IV.13.) önkormányzati rendelete.

E rendelet 2017..... 1-jén lép hatályba.

Szigetvár, 2017. ....

Dr. Vass Péter  
polgármester

Csökliné dr. Valler Mária  
jegyző

A ..../2017. (.....) önkormányzati rendeletet 2017. .... napján kihirdetem.

Csökliné dr. Valler Mária  
jegyző