

## Szeghalom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2018. (II.27.) önkormányzati rendelete

### a településkép védelméről

Szeghalom Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdés, a 12. § (2) bekezdés, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. §-ában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, 23. § (5) bekezdés 5., 6. és 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogszabályokról szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, továbbá Szeghalom Város Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2017. (IX.26.) önkormányzati rendeletével megállapított, a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályaiban nevesített Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

A rendelet célja Szeghalom építészeti, városképi, környezeti értékeinek védelme, a település történeti múltját, építészeti kultúráját és polgárainak identitását meghatározó települési környezet elemeinek egészben vagy részben történő megőrzése, minőségi fejlesztése a jövő nemzedékek számára, a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények érvényesítése, az épített környezet esztétikus alakítása.

#### Értelmező rendelkezések

#### 2. §

E rendelet alkalmazásában:

- Cégtábla:** kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény (helyiség, helyiségegyüttes) nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat;
- Cégér:** valamely mesterség vagy tevékenység jelvényeként használt, rendszerint üzlet, műhely, illetve vendéglátó létesítmény bejáratához, a homlokzati síkra merőlegesen 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.
- Címtábla:** az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla.
- Egyedi tájékoztató tábla:** olyan – rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú – hirdető-berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, nyitvatartásáról, megközelítéséről ad információt;

5. *Egységes információs tábla:* az önkormányzat által kijelölt gazdasági társaság által telepített, a helyi tájékozódást segítő, közérdeket is szolgáló útírányt közvetítő berendezés, ide értve a rusztikus információs táblákat is.
6. *Építményrész jelen rendelet alkalmazásában:* minden olyan építményszerkezet, műszaki alkotás, berendezés, eszköz, információhordozó, kiegészítő elem, egyéb műszaki berendezés, amely az építmény közterületről látható homlokzatának vizuális megjelenését befolyásolja.
7. *Eredeti állapot:* a védett építmény építésekor fennálló állapot vagy egy olyan későbbi állapot, melyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéknek határozott meg.
8. *Fényreklám:* saját fényforrással rendelkező, egy vagy többoldalú, világító reklámhordozó (pl. reklámdoboz, fénycsőreklám, futófény, led panel, videófal, monitor, stb.), mely állandó, vagy váltakozó fénykibocsátású.
9. *Főépület:* Beépítésre szánt területen, az adott övezeti besorolásban megengedett rendeltetésű, a telek előkertjéhez illesztett épület, építmény.
10. *Földszínek:* a természetben előforduló, nem szintetikus anyagok (pl. talaj, homok, mész, egyes kőzetek, a növényzet) jellemző színei, illetve az azok felhasználásával előállított kevésbé telített színárnyalatok.
11. *Gazdasági útírányjelző tábla:* természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet tevékenységet végző székhelyére, fióktelepére vagy telephelyére vonatkozó útírányt jelző tábla, amelyen a vállalkozás arculatának megfelelő felirat és logó is szerepelhet.
12. *Helyi területi védett településszerkezet:* a Képviselő-testület által megállapított területi védelem, mely az adott terület településszerkezetére, utcahálózatára, telekszerkezetére, beépítési módjára vagy ezek együttesére terjed ki.
13. *Helyi egyedi védett építmény:* a Képviselő-testület által megállapított egyedi védelem, mely egy adott építmény, épület, épületrész tekintetében a hagyományos településkép megőrzése szempontjából jelentős, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás.
14. *Helyi védett érték:* helyi területi védett településszerkezet, területi védett utcakép, egyedi védett építmények összessége.
15. *Homlokzat-, tűzfalreklám:* épületek, építmények közterületről látható falfelületén megjelenő, ragasztással, festéssel vagy vakolással készített reklám.
16. *Információs tábla:* olyan rögzített, egyedi méretű hirdető-berendezés, mely a szeghalmiak számára nyújt, rendszeresen változó tartalommal, közérdekű információkat.
17. *Látványterv:* a tervezett építmény látványrajzának a jelenlegi környezetbe illesztett látványterve, mely alkalmas a megváltozott településkép szemléltetésére.
18. *Információhordozó:* rendeltetési egységre vonatkozó cég-, címtábla, cégér, üzletfelirat, a vállalkozást népszerűsítő, a vállalkozás tevékenységével kapcsolatos egyéb felirat és más grafikai megjelenítés együttes megnevezése, ide nem értve a reklámot.
19. *Megállító reklámhordozó:* valamely vállalkozás tevékenységéhez kapcsolódó, közvetlenül a vállalkozás bejáratánál, a terasz területén vagy annak határán a nyitvatartási idő alatt elhelyezett, egy- vagy kétoldalas mobil hirdetőeszköz, egyéb eszköz.
20. *Molinó:* építményen kifeszített, vagy építmények között átfeszített írásos, képi információt tartalmazó reklámhordozó.
21. *Pozitív lábazat:* a felette elhelyezkedő falszakasz síkjához képest kiugró lábazat.
22. *Tagozat:* a homlokzat alapsíkjából kiugró nem tartószerkezeti szerepű építészeti elem (párkány, falpillér, kváderezés, szemöldökpárkány, stb.).

23. *Területi jellegű védelem:* a műemléki környezet, a helyi területi védettségek, országos, vagy helyi természeti védelem (nemzeti park, természeti területek, ex lege védett területek, NATURA 2000 területek stb.) által érintett területek.

24. *Totemoszlop:* Legfeljebb 6.0 m magas, olyan tájékoztató eszköz, amely egy vállalkozás nevének megjelölésére, tevékenységének népszerűsítésére szolgál. A totemoszlop alaprajzi és méretét teljes magasságában megtartja vagy attól legfeljebb + 10%-ban térhet el.

25. *Üzlet jelen rendelet alkalmazásában:* kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenység folytatása céljából létesített vagy használt épület, önálló rendeltetési egységet képező épületrész vagy helyiség, ideértve az elsődlegesen raktározás, tárolás célját szolgáló olyan épületet, épületrészt és helyiséget is, amelyben kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységet folytatnak.

26. *Üzletfelirat:* Jellemzően közterületen álló, kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó, egy vagy több egységet magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés, melynek hossza legfeljebb 1,2 – 2,0 m közötti, magassága 60 cm, vastagsága 10 cm lehet.

27. *Vetített reklám:* közterületről látható bármely felületen, vetítő berendezéssel megjelenített reklám.

### **Általános építészeti követelmények**

#### **3. §**

(1) A városképi illeszkedés érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a kialakult városszerkezetet, a Szeghalomra jellemző építészeti karaktert sértő építészeti megoldás nem megengedett.

(2) Az illeszkedés tekintetében vizsgálni kell az alábbi építészeti elemeket:

a) a tetőidom formáját, a tető hajlásszögét,

b) a tetőfelépítmények jellegét, arányát,

c) a homlokzatok építészeti kialakítását,

d) a tömegképzés jellegét,

e) a nyílások arányrendszerét, a teljes homlokzatfelülethez való viszonyát, horizontális, vagy vertikális jellegét,

f) az utcai kerítések és ezek nyílásainak megoldását.

(3) Új épület, épületbővítés építésekor annak homlokzat, párkány- és gerincmagasságát a közterület felől szomszédos műemléki, vagy helyi védettségű épülethez igazítani kell, a legnagyobb függőleges irányú eltérés  $\pm 1,0$  m lehet.

(4) A épületek közterületről látható nyílászáróinak cseréje esetén az eredetivel megegyező osztású nyílászáró helyezhető el kivéve, ha az épület valamennyi nyílászárója együttesen, egységesen cserére kerül.

#### **4. §**

(1) Gépészeti berendezéseket, szellőzőt, klímaberendezést, megújuló energia berendezéseit országos, vagy helyi védett értékek esetében utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni.

(2) Az (5) bekezdés szerinti berendezéseket erkéllyel rendelkező lakások esetén csak erkélyre lehet kihelyezni úgy, hogy a szomszédos lakásokat ne zavarja. Erkéllyel nem rendelkező lakások esetében a klímaberendezések a homlokzaton függőlegesen egymás alatt, ugyanazon ablakok parapet falán helyezhetők el a teljes épülethomlokzaton.

(3) Külterületi épületeken, építményeken hullámpala, cserepeslemez, trapézlemez, hullámlemez, bitumenes hullámlemez és bitumenes zsindegy, valamint 5 cm-nél vékonyabb hasított kő burkolat alkalmazása nem megengedett, kivéve a gazdasági, üzemi alaprendeltetésű létesítményeket.

(4) Előkertés beépítés esetén a közterület határán 50 %-ot meghaladó hosszban tömör kerítés nem megengedett.

## 5. §

(1) Zöldfelületek, ingatlanon belüli zöldterületek kialakítása során a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.

(2) Zöldfelületek kialakításánál a fás szárú növényzet esetében a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell alkalmazni.

a) Meglévő közterületi fasorok pótlásánál az egységes látvány megtartása, illetve kialakítása érdekében az adott területen leggyakoribb fa faj telepítendő.

b) Utcafásításra javasolt fafajok: a 6. sz. mellékletben szerepelnek

c) Parkoló-fásításra javasolt fafajok: magas kőris (*Fraxinus excelsior*), csörgőfa (*Koelreuteria paniculata*) és a korai juhar (*Acer platanoides*).

## Településképi szempontból meghatározó területek területi és egyedi építészeti követelményei

### 6. §

Szeghalom településképi szempontból eltérő karakterű területei az 1. mellékletben szereplő térkép szerinti lehatárolásnak megfelelően az alábbiak:

a) történeti beépítésű területek,

b) lakótelepek,

c) alacsony intenzitású beépítések,

d) technológiai területek,

### 7. §

Szeghalom településképi szempontból meghatározó területei az 1. mellékletben szereplő térkép szerinti lehatárolásnak megfelelően az alábbiak:

a) történeti beépítésű területek,

b) lakótelepek,

c) alacsony intenzitású beépítések,

d) technológiai területek,

### 8. §

(1) A homlokzatok kialakítása során, a rendezett településképi érdekében, a nyílászárók méret és osztásrendszerét összehangoltan kell kialakítani.

(2) Épületek tűzfal-as csatlakozása esetén a már meglévő tűzfal takarásával kell kialakítani a csatlakozó épületet, a megmaradó, látszó tűzfal nem lehet nagyobb, mint a takart tűzfal mérete, az utcai traktusra vetítve.

(3) Magastető utólag a 18,0 méteres homlokzatmagasságot nem meghaladó épületekre építhető.

(4) Utólagos hőszigetelés kivitelezése során a hagyományos szeghalmi homlokzatzdíszítéseket meg kell őrizni.

(5) A külső homlokzatok színezését épületenként egységes koncepció alapján lehet elvégezni. Emeletes épületek esetén a homlokzatok színezését legalább homlokzatonként egyszerre kell elvégezni. A nyílászárók, redőnyszerkezetek és spaletták épületenként egységesen meghatározott színűek lehetnek.

### 9. §

A tetőtér beépítésének az előírásai:

- a) A tető síkjában fekvő tetőablak, fénycsatorna síkban megjelenő fénygyűjtő eleme bármelyik épület esetében engedélyezhető.
- b) Az épület egy tetősíkján csak egyfajta tetőablak, illetve - felépítmény jelenhet meg. Az új beépítésnél a meglévő tetőablak, illetve - felépítményformához kell igazodni.
- c) A tetőablak elhelyezésénél igazodni kell a homlokzati nyílástengelyekhez.

### **Történeti beépítésű terület**

#### **10. §**

- (1) Meg kell őrizni a terület építészeti, településképi hagyományait, jellegzetességeit, az épített környezet értékeit. Az épületek bővítését úgy kell megoldani, hogy a tervezett bővítés, átalakítás a régi épület formálásával, anyaghasználatával összhangban legyen. Új épület, épületbővítés építésekor annak illeszkedni kell a terület kialakult építészeti hagyományaihoz.
- (2) Új épület, épületbővítés építésekor annak homlokzat, párkány- és gerincmagasságát a közterület felől szomszédos épületekhez kell igazítani, a legnagyobb függőleges irányú eltérés  $\pm 1,5$  m lehet.
- (3) Az épületeket magastetővel kell ellátni, a tetőgerinc irányának a két szomszédos épület valamelyikének tetőgerinc irányával meg kell egyeznie.
- (4) A meglévő tetőidom átépítése, vagy új épület tetőszerkezetének kialakítása során annak dőlésszöge legfeljebb 5 %-kal térhet el a szomszédos épületek jellemző tetőhajlásszögétől.
- (5) Egy épületen csak egyféle árnyékoló jelenhet meg, egységes méretben, formában és színben.
- (6) A városkép védelme érdekében a közterületen elhelyezendő közmű-berendezések (energiaellátási és hírközlési sajátos építmények) kizárólag a terület karakteréhez alkalmazkodó, egyedi kialakítással létesíthetők.

#### **11. §**

- (1) Az épületeket ellátó közművezetékek (gáz, elektromos, telefon, tv kábel) az épületeken látszó módon nem vezethetők.
- (2) Az újonnan létesülő közvilágítási lámpaoszlopok a terület karakteréhez alkalmazkodó formai kialakításúak lehetnek.
- (3) A magastető síkján és azzal párhuzamosan elhelyezhető gépészeti berendezés (napkollektor, napelem) a közterületről nem látható tetőfelületen létesíthető, kivéve a lapostetős és az 1970 után épült épületek esetében, melyek tető-, födémszerkezetén napkollektor, napelem bárhol elhelyezhető.

### **Az építési tevékenységek részletes szabályai az anyaghasználatról**

#### **12. §**

- a) A nyílászárók csak fából készülhetnek, kivéve, ha az épület, építmény nyílászárói annak eredeti állapotában más anyagból voltak kialakítva. A tetőtéri ablakok kivételével csak az eredetivel azonos méretű, formájú és tagolású ablak helyezhető el. Szerkezeti átalakítás, vagy csere esetén a külső méreteket, az eredeti szerkezeti méreteket és kiképzést, az üvegosztásokat, a homlokzati takaró- és díszítőléceket, spalettákat az eredetivel megegyező módon kell kialakítani.
- b) Épített égéstermék elvezető csak téglakémény lehet. Égéstermék elvezető csak függőleges lehet, a külső határoló falakon nem jelenhet meg.
- c) A tetőhéjazat natúr színű pikkelyfedés, vagy korcolt fémlemez fedés lehet, kivéve, ha az épület, építmény tetőzete annak eredeti állapotában más héjazattal volt kialakítva. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle anyag jelenhet meg.

d) Az épületeken, építményeken hullámpala, cserepeslemez, trapézlemez, hullámlemez, bitumenes hullámlemez és bitumenes zszindely, valamint az 5 cm-nél vékonyabb hasított kő burkolat alkalmazása nem megengedett.

e) A homlokzatokon egyszéges színezést kell kialakítani földszínek alkalmazásával.

### **13. §**

Az építési tevékenységek részletes szabályai az utólagos hőszigetelésről:

a) Látszó faszerkezetek díszítései a hőszigetelés következtében nem tűnhetnek el.

b) Az eredeti téglarchitektúrát a homlokzat hőszigetelésével egy időben helyettesíteni kell legalább min 2. cm vastag téglalapkaburkolattal, vagy azonos mintázatú, színezésű és méretezésű helyszínen készített textúrával, épületenként egyszégesen.

c) A homlokzat hőszigetelése esetén – a lábazatot is hőszigetelve – pozitív lábazatot kell kialakítani.

### **14. §**

Az épületek bővítésének szabályai:

a) Bejárati előtetők egy épületen egyfajta megoldás alkalmazásával, azonos méretben építhetők. Ha megtalálható az eredeti forma, azt kell visszaállítani. Az előtető hajlásszöge 30-45° közötti, tartószerkezete fa, vagy fával burkolt acél, héjazata a főépületével megegyező, falra merőleges kinyúlása 1,5 m lehet.

b) A bővítmény tetőidoma, homlokzati arányai, anyaghasználata, színezése az eredeti épület jellemzőivel azonos legyen.

c) Hangsúlyos tetőfelépítmény (pl. torony) csak az eredeti állapot visszaállításával lehetséges, melyet korabeli fotóval, képpel, vagy tervvel kell igazolni.

### **15. §**

A tetőtér beépítésének az előírásai:

a) Tetőtérbeépítés során a tető eredeti jellege, formája nem változhat. A jelenlegi állapot módosítása kizárólag az eredeti állapot visszaállítása érdekében, valamint jelen előírásoknak megfelelő tetőfelépítmény létesítése esetén történhet.

b) Megnyitható oromfal esetén az eredeti kialakításhoz leginkább illeszkedő ablak helyezhető el.

c) Kiemelt tetőablak elhelyezése csak főépítési konzultáció alapján lehetséges.

### **16. §**

Műemléki környezetben, függetlenül annak tényleges elhelyezkedésétől, jelen rendelet történeti beépítésű területekre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

## **Alacsony intenzitású beépítések**

### **17. §**

(1) A főépület takarásában (a telek homlokvonaláról nézve) lévő épületek kivételével az épületeket magastetővel kell ellátni.

(2) Ingatlanonként egy darab, legfeljebb 4,5 m széles személygépkocsi-behajtásra alkalmas kapu helyezhető el. A 12 m-nél szélesebb ingatlanokon legfeljebb két ilyen kapu nyitható.

(3) Magastetős főépület esetén a tetőhajlásszög 30-47 fok között alakítható ki.

(4) Zöld és kék tetőszín nem megengedett.

(5) A főépület takarásában lévő (a telek homlokvonaláról nézve) épületek kivételével építményeken nem megengedett a hullámpala, cserepeslemez, hullámlemez, trapézlemez, valamint a bitumenes hullámfedés alkalmazása.

## **Lakótelepek**

### **18. §**

(1) Az épületek homlokzatán utólag elhelyezhető előtető (bejáratok lefedésére épített vagy felszerelt szerkezet), továbbá védőtető (erkélyek, nyílászárók szélességi méretét meg nem haladó, az épület homlokzati síkjából legfeljebb az erkélylemez széléig kinyúló eső és nap elleni védelmet biztosító, helyszínen épített vagy előregyártott termékként felszerelt szerkezet). Egy épülethomlokzaton egységesen kell kialakítani az utólagos szerkezeteket.

(2) Erkélyeket, loggiákat érintő beavatkozások csak homlokzatszakaszonként egységesen végezhetők. Az épületeken a gépészeti berendezések elhelyezése csak az erkélyek, loggiák padozatán helyezhető el. Az erkéllyel, loggiával nem rendelkező lakások esetében csak a klímaberendezések kültéri egysége, az épület teljes magasságában ugyanazon ablakok alatt elhelyezhetők, a hozzá tartozó vezetékeket belső térben kell vezetni.

(3) Lakótelepi többszintes lakóépületek homlokzati falfelületeinek színezése esetén legfeljebb három szín használható.

## **Technológiai területek**

### **19. §**

A területen történő építés engedélyezéséhez, a természeti környezetbe történő beillesztés igazolására kertészeti, környezetrendezési tervet kell készíttetni.

### **Reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

### **20. §**

(1) Közterületen, közterületnek nem minősülő ingatlanon közterületről látható

a) bizonyíthatóan nem a funkciójának megfelelő használattal, hanem hirdetési céllal kihelyezett mobil reklámhordozó (így például: megállító tábla, bábu, mobil molinó, parkoló kerékpáron, gépjárművön, vagy gépjármű-vontatványon felépítmény)

b) építési reklámháló, homlokzat-, tűzfalreklám, vetített reklám

nem helyezhető el

(2) Molinó helyezhető ki évente legfeljebb összesen tizenkét naptári hét időszakra Szeghalom város területén megrendezendő kulturális, sport, kereskedelmi, szolgáltató programokról, rendezvényekről, eseményekről való tájékoztatás, figyelemfelhívás érdekében az alábbi közterületeken:

a) Széchenyi utca

b) Tildy utca

c) Kossuth utca

d) Szabadság tér

e) Újtelep

(3) Gazdasági útirányjelző tábla egységes információs táblákon elhelyezhető, mérete nem haladhatja meg az 1 m<sup>2</sup>-t.

### **21. §**

(1) Közterületnek nem minősülő ingatlanon elhelyezett közterületről látható reklám, reklámhordozó, valamint információhordozó létesítésének, festésének, felszerelésének előírásai:

a) 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb szintterületű építmény közterületről látható homlokzatán, illetve a közterületről látható telekterületen belül csak a saját telephelyen végzett saját tevékenységet hirdető, maximum 3 darab és összesen maximum 2 m<sup>2</sup>-es felületnagyságú berendezés lehet.

b) 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb szintterületű építmény közterületről látható homlokzatán, illetve a közterületről látható telekterületen belül csak a saját telephelyen végzett saját tevékenységet hirdető, maximum 3 darab és összesen maximum 3 m<sup>2</sup>-es felületnagyságú berendezés lehet.

c) műtárgyon annak függőleges felületnagyságának 5% mértékéig

(2) Reklám, reklámhordozó, valamint információhordozó közterületről látható homlokzaton történő létesítésének feltételei:

a) elhelyezésük a homlokzat erre alkalmas mezőiben történjen, oly módon, hogy ne takarjon építészeti tagozatot

b) üzletfeliratot különálló, az építészeti tagozatok nagyságrendjével összehangolt, legfeljebb 30 cm magasságú betűk felszerelésével, vagy az erre alkalmas homlokzatmezőben való felfestéssel lehet megvalósítani

c) üzletfelirat színvilága harmonizáljon az épület színezésével, karakterével, arányrendszerével

d) különálló betűkből álló felirat indirekt, illetve háttérvilágítással ellátható, amely nem lehet futófény, nem vibrálhat, nem villoghat

e) az egy épületen elhelyezett különböző rendeltetési egységek feliratai egységes stílusban alakítandók ki

f) csak a tevékenység folytatásának idejére helyezhető el a vonatkozó rendelkezések alapján

(3) Ezen berendezések megszüntetése és eltávolítása elsősorban az érintett személy, vállalkozó, ennek hiányában az ingatlan tulajdonosának kötelezettsége.

(4) Közterületen és köztulajdonban álló ingatlanon – a 2. § (2) bekezdésben foglaltak kivételével – reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése kizárólag utcabútor igénybevételével lehetséges.

## 22. §

(1) Reklám, reklámhordozó, valamint információhordozó közterületről látható homlokzaton történő létesítésének sajátos feltételei:

a) Védett épületen kizárólag az épületben lévő rendeltetési egységekre vonatkozó reklám, reklámhordozó, információhordozó helyezhető el

b) Konzolosan elhelyezett felirat, cégér kinyúlása nem lehet nagyobb 1,5 m-nél.

c) Dobozejellegű, belső világítással ellátott felirati tábla nem létesíthető.

## 23. §

(1) E rendeletben foglalt településképi követelmények megsértése, a településképi bejelentési eljárás kezdeményezésének elmulasztása, valamint a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése esetén a polgármester felhívja az ingatlan birtokosa, használója, vagy kezelője, ezek hiányában tulajdonosa (továbbiakban együtt: ingatlantulajdonos) figyelmét a jogszabálysértésre, és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

## Egyéb településképi követelmények

## 24. §

(1) Közmű-létesítmények (pl. nyomvonalas létesítmények, elektromos transzformátor, közvilágítási kapcsolószekrény, távközlési elosztószekrény, gáznyomás-szabályozó) elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a városképi megjelenésre.

(2) Történeti beépítésű területen vezetékes elektronikus hírközlési hálózat föld alatt vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlop létesítése nem megengedett.



(3) A közép-, a kisfeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózatokat, illetve a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítményeit földalatti elhelyezéssel kell kivitelezni területi jellegű védelemmel érintett területeken.

(4) Gépészeti és közmű-csatlakozási berendezések az épületek utcai homlokzatára, előkert nélküli beépítés esetén nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.

## 25. §

(1) Magastetős épület esetén táblás napelemeket/napkollektorokat a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy

a) azok a tető szélein, gerincén ne lógjanak túl,

b) vágakat legfeljebb 50 cm-re közelítsék meg,

c) széleik igazodjanak egymáshoz, a tető-felépítményekhez és a tetősík ablakok osztásrendszeréhez,

d) napelemek, napkollektorok egy tetősíkon csak egy, téglalap befoglaló idomú tömbben helyezhetők el,

e) közterület felől láthatóan legfeljebb az adott tetősík 50%-át fedhetik le.

(2) Lapostető esetén a tető széleihez igazodóan, attól legalább 50 cm-t tartva, a tető teljes területe lefedhető

(3) Közterülettel határos 5 méteres teleksávon kívül elhelyezett melléképület teljes tetőfelülete táblás napelemmel/napkollektorral lefedhető.

(4) Napelemcserép a tető teljes felületén alkalmazható.

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

## 26. §

(1) A területi jellegű védelemmel érintett, a történeti beépítésű, valamint a lakótelepek területén új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni, vagy meglévő oszlopsoron kell vezetni.

(2) Beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésiújak, új energiaellátási elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni, amennyiben ez műszakilag megoldható.

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

(4) Már üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója

(a) területi jellegű védelemmel érintett területen,

(b) történeti beépítésű és lakótelepi területen,

(c) közparkokban

csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

### **Teljes település ellátását biztosító vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

## 27. §

(1) Új antenna csak a településképi szempontok érvényesítésével és a környezethez illeszkedően helyezhető el. Az illeszkedést településképi véleménnyel kell igazolni.

(2) A beépítésre szánt területeken az antennák elhelyezésénél a következő követelményeknek kell megfelelni:

- a) Antenna csak már meglévő építményre telepíthető.
- b) Ha meglévő épület, építmény tetejére valamely okból nem telepíthető az új antenna, akkor az antenna önállóan csak multifunkcionális (pl. sportpálya térvilágítás, kilátó, vadles stb.) kialakítással telepíthető.
- c) Antenna templomtoronyra nem helyezhető el.
- d) Műemléki, vagy helyi védettséggel érintett építményen, területi jellegű védelem alatt álló területen, közparkban, történeti beépítésű területen antenna nem telepíthető.
- e) Önálló tartószerkezettel telepített antenna lakóépületektől csak legalább 100 méter távolságra helyezhető el.

### **Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó egyedi előírások**

#### **28. §**

(1) Teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak

- a) területi jellegű védelem alatt álló,
  - b) történeti beépítésű területen, alacsony intenzitású beépítések területén, lakótelepeken,
  - c) közparkban
- nem helyezhetők el.

(2) A területi jellegű védelem alatt álló területeken, a településképi szempontból meghatározó területeken, a parkok területén a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelmények:

- a) amennyiben a műszaki megoldások lehetővé teszik, föld alatt kell elhelyezni,
- b) föld feletti kialakítás esetén kő-, téгла- vagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemez fedés megengedett.

### **Helyi védettség előírásai**

#### **A helyi védelem fajtái**

#### **29. §**

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

(2) A helyi területi védelem

- a) a településszerkezet (utcahálózat, teleszerkezet, beépítési mód, az építési vonal, településszerkezeti szempontból jelentős zöldterület vagy növényzet),
  - b) a településkép (külső településkép, belső településkép, utcakép),
  - c) a település táji környezete (a település megjelenése a tájban, hagyományos művelési mód, növényzet és természetes környezet),
  - d) településkarakter (a településszerkezet, a településkép elemei, formái, anyagai, színvilága együttesen)
- védelmére terjed ki.

(3) Szeghalom Város helyi területi védett értékeit e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(4) A helyi egyedi védelem

a) az építmény (épület és részei, a műtárgy), vagy ezek együttese egészére vagy valamely részletére (anyaghasználat, szerkezet, színezés stb.),

b) az építményhez tartozó földrészletre és annak jellegzetes növényzetére,

c) szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor védelmére,

d) az egyedi tájérték védelmére

terjed ki.

(5) A helyi egyedi védelem e rendelet 3. számú mellékletében megjelölt értékek védelmére terjed ki.

### **Helyi védettség keletkezése és megszűnése**

#### **30. §**

(1) A helyi védettség alá helyezést vagy megszüntetést bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti Szeghalom Város Önkormányzata Polgármesterénél.

(2) A védelemre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

a) a védendő érték megnevezését, területi javaslat esetén egyértelmű körülhatárolását,

b) azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, vagy telekrész, emelet, ajtó),

c) a védelem indoklását,

d) fotódokumentációt a védendő értékről és környezetéről,

e) értékvizsgálatot,

f) megszüntetésre vonatkozó kérelem esetén az a), b), d), e) munkarészeket, valamint részletes indoklást.

(3) A jegyző a védelemre, vagy annak megszüntetésére vonatkozó kezdeményezést előkészíti, amelyet a hatáskörrel rendelkező önkormányzati bizottság az érintett civil szervezetek bevonásával véleményez, majd előterjeszti a képviselő-testület elé. Az előterjesztés része a védelemre vonatkozó kezdeményezés tárgyában készített főépítési szakmai vélemény.

(4) A védelem megszűnik, ha

a) a helyi védett érték helyrehozhatatlanul megsemmisül,

b) a helyi védett érték műemléki védettséget kap, vagy

c) ha a képviselő-testület a helyi védelmet megszünteti.

(5) A helyi védetté nyilvánításról, annak módosításáról, vagy megszüntetéséről értesíteni kell:

a) az érintett ingatlan tulajdonosát postai úton,

b) az illetékes építésügyi hatóságot,

c) az illetékes ingatlan-nyilvántartó hatóságot,

d) a kulturális örökségvédelmi hatóságot,

e) a védettség kezdeményezőjét.

(6) Az épített örökség védettségének megszüntetésekor, a védettség megszüntetésének kezdeményezője gondoskodik:

(a) az építmény, épület és telek felmérési (helyszínrajz, alaprajzok, metszetek, homlokzatok és részletek) és fotódokumentációjának elkészíttetéséről és a megyei levéltárban történő elhelyezéséről,

(b) az értékes építészeti, szerkezeti elemek és tárgyak megmentéséről, elhelyezéséről.

### **31. §**

A helyi védettségre vonatkozó kérelmekről, módosításról vagy megszüntetésre irányuló javaslatokról a Képviselő-testület évente egy alkalommal dönt, kivéve rendkívüli esetben, ha a védendő érték műszaki állapota vagy egyéb, az érték megmaradását befolyásoló tényező ezt indokolja.

## **Védett értékek nyilvántartása**

### **32. §**

(1) A helyi védett településszerkezetéről, helyi védett utcaképről és helyi védett építményekről a jegyző cím szerint rendezett, naprakész elektronikus nyilvántartást vezet.

(2) A nyilvántartás része a helyi védett értékeket tartalmazó lista, az érték főbb jellemzőit és adatait tartalmazó adatlap, valamint a helyi védett értékeket ábrázoló térkép.

(3) A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez.

### **33. §**

(1) A helyileg védett értékkeé nyilvánítás, illetőleg a megszüntetés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

## **Az építészeti örökség helyi védelmének feladatai**

### **34. §**

(1) A helyi védett értékek fennmaradásának, megőrzésének módja elsődlegesen a rendeltetésnek megfelelő használat.

(2) A helyi védett építmények rendeltetészerű használatáról, valamint szükségessé váló felújításáról annak tulajdonosa köteles folyamatosan gondoskodni. Ennek költségei a tulajdonost terhelik.

(3) A helyi védett épületek mai igényeknek megfelelő használatát, felújítását, korszerűsítését a településképi szempontok érvényesítése mellett támogatni kell.

## **Az építészeti örökség helyi védelmének részletes szabályai**

### **A helyi védett településszerkezet védelme**

### **35. §**

(1) A helyi védett településszerkezet esetében meg kell őrizni:

a) a történelmileg kialakult utca-, tér- és telekszerkezetet,

b) a jellemző beépítési módját,

c) az utca jellegzetes karakterét, térarányait,

d) a jellemző homlokzati- és tömegarányokat, tetőhajlásszöget, anyaghasználatot.

(2) A helyi védett településszerkezetben építendő új épület vagy épületrész esetében az építési, vagy részleges bontási munka, illetve felújítás során az adott tömbre kell vizsgálni az (1) bekezdésben meghatározott illeszkedési követelményeket, a tervezett munkálatokat úgy kell elvégezni, hogy illeszkedjenek a helyi védett településszerkezet településképebe.

(3) Helyi védett településszerkezetben belül lévő ingatlanon a nem helyi védett építmény elbontható.

### **A helyi egyedi védett építmények védelme**

### 36. §

(1) A helyi egyedi védett építmény felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni, illetve vissza kell állítani az épület eredeti:

- a) tömegformáját, tömegarányait,
- b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
- c) homlokzati tagozatait,
- d) homlokzati díszítőelemeit,
- e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
- f) nyílászáróinak, falfelületének, lábázatának, tetőfedésének anyaghasználatát.

(2) A helyi egyedi védett építményeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület formájával összhangban kell lennie.

(3) A helyi egyedi védett építmények belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló elvek és szabályok betartása mellett, megengedett.

(4) A védett épületeket utólagosan, a homlokzatok külső oldalán hőszigetelni csak a díszítő ornamentika elemeinek megtartásával, illetve az eredeti, de jelenleg hiányzó elemek visszaállításával lehet.

### 37. §

(1) A helyi egyedi védett építmények közterületről látható homlokzatán épületgépezeti berendezések, azok tartozékai nem helyezhetőek el.

(2) Adott homlokzatot – különösen az utcai homlokzatot – vagy egy síkban lévő homlokzatszakszakt egy időben, és egységes színezéssel, anyaghasználattal és kivitelben lehet csak felújítani, a tulajdonviszonyoktól függetlenül.

(3) Az épület egységes megjelenése érdekében átalakítás, korszerűsítés vagy bővítés esetén az eredeti állapot nyíláskiosztása és anyaghasználata megőrzendő.

(4) Az eredeti állapotában téglaburkolatú, illetve vakolatdíszítésű utcai homlokzatok megőrzendők, illetve helyreállítandók.

(5) Védett épület homlokzatának hőszigetelése esetén a homlokzatképzés csak az eredetivel egyező textúrájú és színezésű lehet.

(6) Utólagos redőny, roló csak úgy helyezhető el, ha az eredeti ablaknyílás méretét nem csökkenti és az utcai homlokzaton a roló tokja nem látható módon van elhelyezve.

### 38. §

(1) Helyi egyedi védett vagy e rendelet mellékletében védelemre javasolt építmény bontására csak a helyi egyedi védett építmény olyan mértékű károsodása esetén kerülhet sor, amely műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A helyi egyedi védett építmény bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

(2) A helyi egyedi védett építmény hiteles rekonstrukciója esetén a rekonstruált homlokzat, épületrész építése során a Helyi Építési Szabályzat építési paramétereitől el lehet térni.

(3) A helyi egyedi védett építménnyel szomszédos új épület építése esetén, amennyiben nem tartozik településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárás hatálya alá, az illeszkedés igazolására főépítési szakmai konzultáció emlékeztetőjét kell bemutatni.

## **Településképi támogatási rendszer**

### **A településképi támogatás**

### 39. §

- (1) A védett érték megóvása, állagának megőrzése érdekében a képviselő-testület értékvédelmi alapot tart fent.
- (2) Az alapból a tulajdonos kérelmére, pályázat útján visszatérítendő vagy vissza nem térítendő támogatás nyújtható. A támogatás csak a fenntartás és állagmegóvás tulajdonosi kötelezettségét, illetve az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó költségeire adható (értékkülönbözet). A kérelemhez olyan költségvetést kell becsatolni, amelyből az értékkülönbözet megállapítható.
- (3) Az alapban felhasználható összeget minden évben a költségvetési rendeletben elkülönítve kell meghatározni.
- (4) A pályázatok kiírásáról és döntésre történő előkészítéséről - a főépítész közreműködésével - a hatáskörrel rendelkező önkormányzati bizottság gondoskodik.
- (5) A pályázatokat minden évben a költségvetés elfogadását követő 30 napon belül kell kiírni. A pályázatokat a képviselő-testület bírálja el a pályázati határidő leteltét követő ülésén. Amennyiben az értékvédelmi alapon az első elbírálást követően maradvány keletkezik, a pályázat több alkalommal is meghirdethető.

#### **40. §**

- (1) A döntésnek tartalmaznia kell a támogatásban részesítettek megnevezését, a támogatás mértékét, a védett érték és az azon végzett munkák megjelölését, a munkák igazolt költségét, visszatérítendő támogatás esetén a visszatérítés időtartamát.
- (2) A konkrét támogatás feltételeit, folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött szerződésben kell rögzíteni.
- (3) A szerződésben foglaltak végrehajtásának ellenőrzése a főépítész feladata.
- (4) Az alapot az önkormányzat védett, vagy védelemre méltó épített örökségi érték vásárlására is felhasználhatja.

#### **41. §**

- (1) A településképi védelme érdekében, a helyi egyedi védelemmel érintett építmények fenntarthatósága, védett értékeinek megőrzése, bemutathatósága érdekében az önkormányzat pályázati formában elnyerhető településképi díjat adhat.
- (2) A településképi díj pályázat felhívását, a képviselő-testület évente meghozott döntése alapján, a polgármester írja ki.
- (3) Évente egy településképi díj ítélhető meg.
- (4) A benyújtott pályázatnak a következőket kell tartalmaznia:
  - a) amennyiben a munka építési engedély köteles: az építési engedélyezési tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt,
  - b) amennyiben a munka nem építési engedély köteles:
    - ba) az építési tevékenység részletes leírását,
    - bb) helyszínrajzot,
    - bc) az ingatlan tulajdoni lapját,
    - bd) a főépítész konzultáció emlékeztetőjét,
    - be) településképi bejelentési dokumentációt.
- (5) A településképi díj odaítéléséről a képviselő-testület dönt, a főépítész szakmai állásfoglalása alapján.

(6) A településképi díjat nyert építményt az Önkormányzat a következő felirattal jelölheti meg: „Szeghalom Város Önkormányzata által Településképi díjjal elismert építmény”.

### **Településképi érvényesítési eszközök**

#### **Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció**

##### **42. §**

(1) A településkép védelme érdekében a főépítész tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről.

(2) A főépítész szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező a következő esetekben, és a településképi eljárásokat megelőzően:

a) lakóépületek egyszerű bejelentéssel végezhető építési munkálatai esetén,

b) fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban,

(3) A főépítész szakmai konzultáció kérhető a következő esetekben:

a) új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, feújítása, korszerűsítése során, ha az az építmény vonatkozásában közterületről látható módon, a településkép szempontjából megváltoztatja:

aa) a telepítési módot,

ab) a szintszámot vagy az épület legmagasabb pontját,

ac) a kerti építményeket, műtárgyakat,

ad) az építmény anyaghasználatát,

ae) az építmény homlokzatának kialakítását, tömegformálását,

af) a kerítés kialakítását,

ag) a telek zöldfelületének kialakítását.

b) új cégér és reklámhordozó elhelyezése esetén.

(4) Új épület építése, meglévő épület bővítése, átalakítása esetén a főépítész konzultáción be kell mutatni a tervezett létesítmény látványterveit.

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

(6) A szakmai konzultációról emlékeztetőt kell felvenni, amelyben az ügyvel kapcsolatos lényeges információkat kell rögzíteni. A szakmai konzultáció emlékeztetőjét a településképi eljárások, egyszerű bejelentések és az engedélykérelmek dokumentációjához kell csatolni.

### **Településképi véleményezési eljárás**

##### **43. §**

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni

a) a történeti beépítésű területen minden I. fokú építésügyi hatósági engedélyezési, valamint meg nem kezdett építés esetén az engedély érvényességének meghosszabbítására irányuló eljárást megelőzően;

b) a jelen rendeletben foglalt építészeti követelményektől való eltérés igénye esetén,

c) nem történeti beépítésű területek esetében a főépület takarásában (a telek homlokvonaláról nézve) lévő épület, építmény kialakításával, megváltoztatásával járó építési tevékenység kivételével minden I. fokú építésügyi hatósági engedélyezési, valamint meg nem kezdett építés esetén az engedély érvényességének meghosszabbítására irányuló eljárást megelőzően;

#### **A településképi véleményezés szempontjai**

#### 44. §

(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

a) figyelembe veszi-e a településképi-védelmi tájékoztatás, szakmai konzultáció során készült emlékeztető szerinti javaslatokat,

b) az a) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, településképi megjelenést eredményez-e.

(2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy az átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit, több építési ütemben megvalósuló új beépítés, vagy meglévő építmények bővítése esetén,

b) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,

c) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell különösen, hogy

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e az elvárt településképi követelményekhez,

b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása, az alkalmazott homlokzatburkoló szerkezetek anyaga és színe összhangban van-e a környező utcai térfallal,

c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,

d) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,

e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a kialakult környezet adottságaihoz.

(4) Közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdető-berendezések kialakítási módjával és feltételeivel kapcsolatosan vizsgálni kell, hogy

a) milyen módon viszonyul a már megújult utcák, terek közterületi minőségéhez,

b) növényalkalmazások során figyelembe veszi-e a környező épületek rendeltetését vagy a környezetében korábban telepített növényzetet.

#### **A településképi véleményezési eljárás lefolytatása**

#### 45. §

(1) A településképi véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmező (építtető) a 3. melléklet szerinti kérelmet nyújtja be a polgármesterhez. Nem magánszemély kérelmező az építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikusan, digitális formában, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) által biztosított elektronikus tárhelyre feltölti a papíralapú kérelem benyújtásával egyidőben.

(2) A tervdokumentáció tartalmát az önkormányzati főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott építészeti műszaki tervdokumentáció nem felel meg a tartalmi követelményeknek, a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre nem javasolja.

(3) A polgármester a településképi véleményt az önkormányzati főépítész szakmai véleménye alapján adja ki.



(4) A polgármester a véleményt elektronikusan feltölti az elektronikus tárhelyre és papír alapon megküldi a kérelmezőnek.

### **Településképi bejelentési eljárás**

#### **46. §**

A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az alábbi esetekben:

- a) az e rendeletben meghatározott építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységek, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációk készítése,
- b) meglévő építmény rendeltetésének – részben vagy egészben – történő megváltoztatása,
- c) reklámok és reklámhordozók elhelyezésével kapcsolatosan.

### **A településképi bejelentéshez kötött eljárások**

#### **47. §**

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

- a) önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén;
- b) közterületen vagy közhasználatra nyitva álló magánterületen szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékfal építése, elhelyezése esetén;
- c) utasváró fülke építése esetén;

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a történeti beépítésű és lakótelepek területén

- a) az építési engedéllyel építhető építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása (az épület bármely homlokzatán a nyílászárók cseréje, tokkeret, spaletta, zsalugáter vagy redőny cseréje, a homlokzati anyaghasználat, mintázat cseréje vagy változtatása, valamint a tetőhéjazat cseréje) esetén,
- b) a meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászárójának anyaghasználatát, osztását, és színét tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő cseréje, a homlokzatfelület színezése, és a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén,
- c) az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése és megváltoztatása esetén,
- e) a homlokzati erkélyeket és loggiákat érintő beavatkozások, melyek azok eredeti formáját, méretét, lehatárolását, színét és anyaghasználatát érintik, vagy teljes beépítését jelentik, továbbá az épületen elhelyezni kívánt gépészeti berendezések (különösen klíma kültéri egysége, parabola antenna, napkollektor, napelem, védőtető) építményen történő elhelyezése esetén.
- f) nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése esetén
- g) a gépészeti berendezések (különösen klíma kültéri egysége, parabola antenna, napkollektor, napelem, védőtető) építményen történő elhelyezése esetén;
- h) legalább 30 napig fennálló, rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény;
- i) legalább 30 napig fennálló mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyzó elhelyezése, árnyékszék építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése esetén,

#### **48. §**

Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni, ha a változás érinti a közterület kialakítását, a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet.

#### **49. §**

Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a reklámok és reklámhordozók elhelyezésénél, valamint a cégjelzések, reklám- és hirdető-berendezések közül a következő esetekben:

a) az építmények homlokzatára, tetőfelületére, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített

aa) kirakat kialakítása,

ab) reklám-felületet is tartalmazó előtető, napvédő ponyva elhelyezése,

b) az építmények homlokzatára, tetőfelületére, az építési telek előkert kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített, az építési telek előkertjében álló cégjelzés, reklám- és hirdető berendezés elhelyezése;

c) közterületen vagy közhasználatra nyitva álló magánterületen reklám- és hirdető berendezés elhelyezése esetén

### **A településképi bejelentési eljárás lefolytatása**

#### **50. §**

(1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul a 3. számú melléklet szerint. A bejelentéshez papír alapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni a bejelentés tárgyához igazodó tartalommal, mely az elvégzendő tevékenység tekintetében elegendő információt nyújt az elbírálásához.

(2) A tervdokumentációnak tartalmaznia kell – a bejelentés tárgyának megfelelően – legalább az alábbi munkarészeket

a) műszaki leírást,

b) közterületet érintő elhelyezés esetén  $m=1:500$  léptékű helyszínrajzot,

c) a reklám berendezés elhelyezési és rögzítési módjának műszaki megoldását,

d) az érintett felület egészét érintő homlokzatot,

e) fotómontázst vagy látványtervet, világító reklámeszköz esetén éjszakai látványtervet is

(3) A tevékenység tudomásul vételéről vagy megtiltásáról szóló döntés kialakítása során az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

a) az építési szabályok teljesítése,

b) településképi összhang,

c) szerkezeti és funkcionális megfelelés,

d) távlati fejlesztési célok megvalósításának a biztosítása,

e) településképi követelményeknek való megfelelés.

(4) A tudomásul vételről szóló döntés érvényességi ideje a tudomásulvételtől számítva 1 év.

(5) A dokumentáció tartalmát az önkormányzati főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg az (2) bekezdésben meghatározott tartalmi követelményeknek, a polgármester a tervezett tevékenységet megtiltja.

(6) Amennyiben a benyújtott dokumentáció hiánytalan, a polgármester az önkormányzati főépítész szakmai állásfoglalása alapján, feltétellel vagy anélkül tudomásul veszi a bejelentést, illetve, - ha a nem felel meg a meghatározott követelményeknek vagy nem illeszkedik a településképi - megtiltja.

#### **51. §**

(1) A polgármester a döntését hatósági határozatban hozza meg.

(2) A cégjelzések, reklám- és hirdető-berendezések esetében az igazolás időtartama 3 év, egyéb esetekben az igazolás határozatlan időtartamra szól. A bejelentéstől számított 1 éven belül kell megkezdeni a tevékenységet, ellenkező esetben ismételt be kell jelenteni.

(3) Amennyiben a településképi bejelentési eljárás lefolytatásához kötött tevékenység közterülethasználati hozzájáruláshoz is kötött, a közterület-használati hozzájárulás kiadására csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a megengedő határozat birtokában és az abban meghatározott kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

## **52. §**

(1) A településképi bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását a polgármester ellenőrzi.

(2) Amennyiben a bejelentés elmulasztását vagy eltérő végrehajtást tapasztal, akkor kötelezési eljárást folytat le.

(3) Reklám és reklámhordozó elhelyezése esetében tapasztalt eltérő végrehajtás esetén értesíti a kormányhivatalt.

## **Településképi kötelezés**

### **53. §**

(1) A településképi követelmények teljesítése érdekében a polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le vagy önkormányzati településképi bírságot szab ki a településképi bejelentési kötelezettség

- elmulasztása,

- alapján lefolytatott eljárásban hozott döntéstől eltérő végrehajtása,

- alapján lefolytatott eljárásban hozott döntés végre nem hajtása esetén,

továbbá lakóépületek egyszerű bejelentéssel végezhető építési munkálatai esetén, amennyiben az nem e rendeletben foglaltak szerint kerül megvalósításra

(2) Reklám, reklámhordozó településképi bejelentési eljárás nélküli vagy a bejelentéstől eltérő elhelyezése esetén a polgármester 15 napon belül értesíti a kormányhivatalt.

(3) Kötelezési eljárás hivatalból, vagy kérelemre folytatható le.

(4) A kérelemre és hivatalból lefolytatott eljárás az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseinek alkalmazásával történik.

(5) A kérelemnek tartalmaznia kell a bejelentés tárgyát képező ingatlan pontos címét és a bejelentés indoklását, valamint a bejelentő nevét, értesítési címét és egyéb elérhetőségét (e-mail, telefon).

(6) Amennyiben a helyszíni bejárás során a bejelentés megalapozott, az eljárást az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezései szerint folytatja le a polgármesteri hivatal.

### **54. §**

(1) A polgármester az észleléstől számított 15 napon belül megindítja az eljárást, az ingatlan tulajdonosát értesíti az eljárás megindításáról.

(2) Az (1) bekezdésében foglaltak megszegése esetén a polgármester önkormányzati településképi bírságot szabhat ki, amelynek összege:

a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 100.000 forint,

b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén 200.000 forint,

c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 200.000 forint, legfeljebb 500.000 forint,

d) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén legalább 500.000 forint, legfeljebb 1.000.000 forint.

(3) Az önkormányzati településképi bírság kiszabásánál a polgármester mérlegeli különösen:

a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,

b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,

c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,

d) a jogsértő állapot időtartamát,

e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,

f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint

g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

(4) A településképi kötelezés határidőn túli elmulasztása esetén a polgármester önkormányzati hatósági jogkörében eljárva, a legmagasabb összegű településképi bírságot ismételten mindaddig kiszabhatja, amíg a jogsértő állapot meg nem szűnik.

(5) A településképi bírság ismételt kiszabása esetén a mérlegelés szempontjai az önkormányzati településképi bírság kiszabásánál arányos a mulasztással okozott jogsértő magatartás következményeivel, illetve a jogkövető magatartás megszegésének súlyával.

## **Záró rendelkezések**

### **55. §**

(1) Jelen rendelet a (2) bekezdésben foglalt kivétellel a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet 39. §-a. és 40.§-a 2019. január 1. napján lép hatályba.

(3) Jelen rendelet hatálybalépésével hatályát veszti a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló 19/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelet.

(4) Jelen rendelet hatálybalépésével hatályát veszti a helyi építési szabályokról szóló 7/2010. (VI.1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 10. § (5) bekezdése, 34. § (1) bekezdés b) pontja, 39. § (3) bekezdés k) pontja, 44. §-a, 2. sz. függelék és 3. sz. függelék.

(5) A HÉSZ II. rész 1.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, alakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka), valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak, a TKR-nek, és e rendelet építési, zöldfelület alakítási és környezetvédelmi előírásainak megfelelően szabad.

(6) A HÉSZ II. rész 10.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A beépítésre szánt területek az 1. és 2. számú mellékletekben (SZÁ-1. és SZÁ-2. tervlapok) lehatároltak, amelyeken építményt elhelyezni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet (továbbiakban:OTÉK), a TKR és jelen előírásoknak megfelelően lehet. A beépítésre szánt területek övezeti előírásait a 3. számú melléklet tartalmazza.

(7) A HÉSZ II. rész 16.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

Beépítés új telekalakítás esetén oldalhatáron álló. Meglévő telken, ahol a telek szélesség oldalhatáron álló beépítést nem tesz lehetővé, az előírt telepítési távolság betartásával lehet ikres beépítés is.

.....  
**Macsári József**  
polgármester

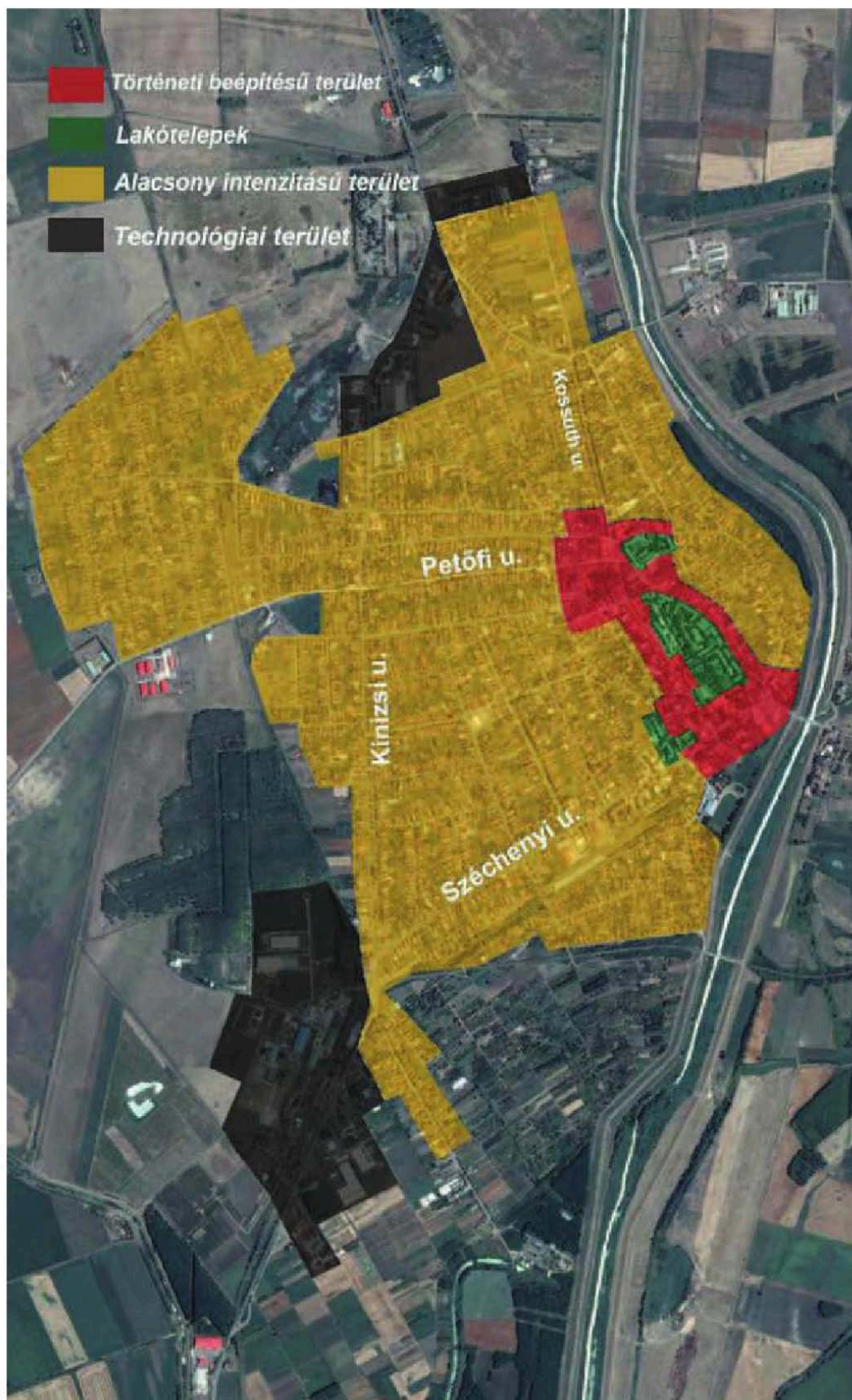
.....  
**dr. Pénezly Erika**  
jegyző

**A rendeletet kihírdettem: 2018. február 27-én.**

**dr. Pénezly Erika**  
jegyző

**1.sz. melléklet**

a 2/2018. (II.27.) önkormányzati rendelethez



## **2.sz. melléklet**

### **a 2/2018. (II.27.) önkormányzati rendelethez**

#### **Helyi építészeti értékvédelem alatt álló épületek**

- a) Hunyadi u. 54. hrsz. 1939. – építészeti együttes
- b) Kossuth u. 3. hrsz. 1996. – bölcsőde
- c) Nagy M. u. 2/1. hrsz. 1014. – posta
- d) Nagy M. u. 4. hrsz. 1015. – földhivatal (irodaház)
- e) Szabadság tér 2/1. hrsz. 434. – lakóház
- f) Szabadság tér 2/2. hrsz. 436. – lakóház
- g) Szabadság tér 5. hrsz. 1018/1. – bíróság
- h) Szabadság tér 5/1. hrsz. 1018/2. – lakóház
- i) Szabadság tér 9. hrsz. 1895. – lakóház
- j) Tildy Zoltán u. 2. hrsz. 493. – volt szülőotthon
- k) Tildy Zoltán u. 3. hrsz. 974. – lakóház
- l) Tildy Zoltán u. 5. hrsz. 981. – lakóház
- m) Tildy Zoltán u. 10. hrsz. 491. – gyógyszertár
- n) Tildy Zoltán u. 11. hrsz. .989. – ÁFÉSZ iroda főépület
- o) Tildy Zoltán u. 12. hrsz. 486. – üzlet
- p) Tildy Zoltán u. 26. hrsz. 464. – lakóház
- q) Tildy Zoltán u. 30-32. hrsz. 460/4. – mozi
- r) Tildy Zoltán u. 31/1. hrsz. 1001/2. – Schillinger ház
- s) Vasúti vendéglő, Kinizsi u. 2. sz.
- t) Kinizsi u. 17. hrsz. 1720. – malom
- u) Szabolcs Vezér u. 9. hrsz. 529/1. – kórház főépület
- v) Ady Endre u. 6. hrsz. 509. – tüdőgondozó
- w) Vésztői út, hrsz. 0120/1. – Vidra-tanya épülete
- x) Kernye, hrsz. 018/7. – gépház, gátórház (1897)
- y) Tövisskes, hrsz. 11160/27. – Wekerle kastély

**3.sz. melléklet**

a 2/2018. (II.27.) önkormányzati rendelethez

**BEJELENTÉS**

**Településképi bejelentési eljáráshoz**

Alulírott ..... (név) településképi bejelentést tesz a következők szerint:

**A bejelentő adatai:**

neve: .....

címe/székhelye: ..... (ir.szám) ..... (település)

..... (utca) ..... (hsz.) ..... (em/aj)

**A bejelentő elérhetőségei (megadása nem kötelező):**

e-mail címe: .....

telefonszáma: .....

**A bejelentéssel érintett ingatlan adatai:**

címe: ..... (ir.szám) ..... (település)

..... (utca) ..... (hsz.) ..... (em/aj)

helyrajzi száma: .....

**Az építési tevékenység, vagy reklámok, ill. reklámhordozók megjelölése (leírása):** .....

**Az építési tevékenység, vagy reklámok, ill. reklámhordozók elhelyezésének tervezett időtartama:** .....

**Melléletek:**

a) Az építési tevékenység, vagy reklámok, ill. reklámhordozók elhelyezésének ábrázolása,

b) egyéb: .....

Kelt: ....., 2018. ....

.....

aláírás



# TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉS KÉRELME

*Településképi véleményezési eljárás lefolytatásához*

<b>Kérelmező (építető) adatai</b>	<b>Tervező adatai</b>
Név:	Név:
Székhely:	Tervezői jogosultság száma:
Levelezési cím:	Levelezési cím:
Kapcsolattartó:	Tervező szervezet:
Telefon:	Telefon:
e-mail:	e-mail:

## **Kérelem tárgyának rövid leírása**

------------------

## **Kérelem tárgyának helye, az ingatlan adatai**

Ingatlan címe:	
Hrsz:	
Ingatlan területe:	
Ingatlan építési övezete:	
Előírt beépítési mód:	
Előírt építménymagasság:	
Előírt maximális beépítettség:	
Előírt legkisebb telekterület:	

<b>Tervezett létesítmény adatai</b>		
<b>Telekkel kapcsolatos adatok az építési tevékenység végzése</b>		
	<b>előtt</b>	<b>után</b>
Beépítés módja:		
Az ingatlan beépítettsége:	%	%
Zöldterületi fedettség:	%	%
Oldalkertek mérete:	m	m
	m	m
Hátsókert mérete:	m	m
Előkert mérete:	m	m
<b>Az épülettel kapcsolatos adatok az építési tevékenység végzése</b>		
	<b>előtt</b>	<b>után</b>
Rendeltetés:		
Rendeltetési egységek száma:		
Építménymagasság:		
Gépkocsi elhelyezés: (épületben, teleken belül,		
Parkolók száma:		
Tető kialakítása: (magas tető, lapos tető)		
Tető hajlásszöge:		
Héjazat anyaga:		

<b>Mellékletként beadandó a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészet- műszaki terv tartalma (1 példány papír alapú tervdokumentáció és ÉTDR rendszerbe feltöltött tervdokumentáció)</b>	
Műszaki leírás: (telepítésről, építészet- kialakításról, épület védetség- minősítéséről, beépítettség számítás, építménymagasság számítás)	
Szabályozási terv részlete az ingatlanra vonatkozóan:	
Helyszínrajz: (szomszédos építmények, terepviszonyok és égtáj feltüntetésével)	
Alaprajz(ok): (egyezményes és olvasható jelöléssel, olvashatósághoz és a megértéshez szükséges léptékben)	
Homlokzat(ok): (hirdető berendezések ábrázolásával)	
Metszet(ek)	
Meglévő állapotot bemutató fényképfelvétel:	
Településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzatkialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása: (környezetet is bemutató makett, fotómontázs, digitális megjelenítés)	

**Egyéb-tervvel kapcsolatos-lényeges adat, információ**

--

Kelt: ....., 2018. év .....hónap .....nap

.....  
Kérelmező (építető) aláírása

#### 4.sz. melléklet

#### a 2/2018. (II.27.) önkormányzati rendelethez

Település fásításra ajánlott utcásorfa fajok:

- a) Kis termetűek, légvezetékek alá:
- Fraxinus ornus 'Mecsek' - gömkőrís
  - Fraxinus excelsior 'Aurea' - aranykőrís
  - Koelreuteria paniculata - csörgőfa
  - Acer platanoides 'Globosum' - gömbjuhar
  - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' - galagonya
  - Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'*  
- gömbakác
  - Prunus fruticosa 'Globosa' - gömbcsepleszmeggy
- b) Nagyobb termetű fajok: Celtis occidentalis - ostorfa
- Gleditsia triacanthos - lepényfa**
- Quercus robur - kocsányos tölgy
  - Tilia tomentosa 'Szeleste' - ezüsthárs
  - Fraxinus angustifolia 'Raywood' - keskenylevelű kőrís
  - Acer platanoides 'Cleveland' - korai juhar
- c) Szűk utcák fásítására javasolt oszlopos habitusú fajok:
- Quercus robur 'Fastigiata' – oszloptölgy
  - Carpinus betulus 'Fastigiata' – oszlopos gyertyán
  - Pyrus calleryana 'Chanticleer' – oszlopos díszkörte
  - Acer platanoides 'Olmsted' - oszlopos korai juhar