

[Jogszabálykereső](#)
[Önkormányzati rendeletek](#)
[Indokolások Tára](#)
[Nemzetközi szerződések](#)
[Jogszabályfordítások / Translated legislation](#)

Lesencetomaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2021. (X. 29.) önkormányzati rendelete

Lesencetomaj község településképi védelméről

Hatályos: 2021. 11. 01

Lesencetomaj Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló [2016. évi LXXIV. törvény 12. § \(2\) bekezdésében](#), kapott felhatalmazás alapján, az [Alaptörvény 32. cikk \(1\) bekezdés a\) pontjában](#) 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 és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró - Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Hatósági Iroda, a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság (világörökség védelme), a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság és a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 1. §** E rendeletben alkalmazásában használt fogalmak:
- Átlátható kerítés: olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg.
 - Egyéb műszaki berendezések: épületre szerelt műszaki eszköz (klíma kültéri egység, parabola antenna, közművezeték, mérőóra, napelem, napkollektor)
 - Értékvédelmi dokumentáció: értékvizsgálat alapján, a műemlékvédelmi érték dokumentálása szakterületen jogosult szakértő által készített, szöveges és fényképes dokumentáció.
 - 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.
 - Az információs kiegészítő elemek: cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla.
 - Információs vagy más célú berendezés: minden olyan berendezés (citylight, kétoldali hirdetőtábla, totemoszlop, útbaigazító tábla, amely részben reklámnak nem minősülő információs cél- vagy egyéb cél megvalósításával közérdeket is szolgál.
 - Látványterv: a tervezett létesítmény adott helyszínre illesztett, a környezethez való viszonyát több nézőpontból bemutató rajzos vagy képi megjelenítés.
 - Táblás burkolat: minden olyan magastetőn alkalmazott fedés, amely az anyagszerűségétől eltérő formában, méretben és textúrában jelenik meg, pld: bitumenes zsindelyelemek cserép-, palafedés mintázattal, bitumenes hullámlemezek, fém anyagú ún. cserepeslemezek cserépfedés utánzattal.
 - Tájba illesztés: Az építmények és a létesítmények a táji adottságokhoz igazodó elhelyezése és kialakítása, amely magában foglalja a létesítmény, az építmény elhelyezésére alkalmas helyszín meghatározását, az esztétikai megjelenést kedvezően befolyásoló kialakítását (táj adottságokhoz illő forma-, anyag- és színhasználat), illetve a létesítmény, építmény környezetének rendezését.

II. Fejezet

A HELYI VÉDELEM

1. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetésének szabályai

- 2. §** (1) A helyi egyedi védelem kiterjed az [1. melléklet](#) táblázatában felsorolt helyrajzi számokon lévő építmények és építmény-együttesek egészére, vagy csak azok jelzett részleteire.
- (2) A kezdeményezésben érintett építményekről, vélt örökségről - amennyiben nem áll rendelkezésre - értékvizsgálati dokumentációt készítet az önkormányzat. Helyi védelem akkor szüntethető meg ha a védetté nyilvánításakor fennálló értékek elpusztultak, vagy helyre nem állíthatóan károsodtak és ezt értékvizsgálat alá támasztja.
- 3. §** (1) Az Önkormányzat a helyi védelem alá tartozó épületekről, műtárgyakról, köztéri műalkotásokról, nyilvántartást vezet. A nyilvántartásba az önkormányzat hivatalában, Lesencetomaji Közös Önkormányzati Hivatal 8318 Lesencetomaj, Kossuth L. u. 91. lehet betekinteni.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza a külön jogszabályban meghatározottakon túl
- a védettségi kategóriát,
 - a fotót,
 - az egyedi helyi védelem alá tartozó érték rendeltetését és használatának módját.
- (3) Az Önkormányzat a helyi védelem alatt álló elemeket „Helyi védett épület” felirattal – az Önkormányzat által készítettet és kihelyezett – táblával jelöli meg, amelyeknek cseréjéről, pótlásáról gondoskodik.

2. A helyi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

- 4. §** A helyi védelem alatt álló értékek a védelem céljának megfelelő folyamatos karbantartásáról, rendeltetésének megfelelő használatáról, illetve fenntartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

III. Fejezet

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

- 5. §** Településképi szempontból meghatározó területek a következők:
- Lakóterületi településrész;
 - Kereskedelmi, szolgáltató és ipari, bányászati területi településrész;
 - Idegenforgalmi, szabadidős és sportcélú településrész;
 - Erdős településrész;
 - Mezőgazdasági településrész;
 - Kertes mezőgazdasági terület.

IV. Fejezet

TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

3. Építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozó általános egyedi építészeti követelmények

- 6. §** (1) Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.
- (2) Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, ríktó, a településképi bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.

4. A lakóterületre, kereskedelmi, szolgáltató és ipari, bányászati területekre, idegenforgalmi, szabadidős és sportcélú területekre vonatkozó, területi és egyedi építészeti követelmények

- 7. §** A területek beépítési- és építészeti karaktere megőrzendő.
- 8. §** (1) Az épületek fotómegének gerinciránya az utcavonalra merőleges.
- (2) A lakó épületek 35-45°-os hajlású magas tetővel készüljenek, illetve 30-45 fok között az egyéb funkciókra vonatkoztatva.
- (3) Az épületek meghatározó tetőhéjazata pikkelyszerű és hagyományos anyagú lehet. Főépületen és utcákról, közterületről látható épületeken, építményeken, táblás jellegű fedés nem alkalmazható. A tetőfedés cserép-rendszerű megjelenéshez hasonló kiselemes lemez, piros vagy barna sikk természetes pala, vagy nád elhelyezhető.
- (4) A tetőtér beépíthető. A tetőtéri ablakfelületek összterülete a tetőfelület maximum 20 %-a lehet.
- (5) Elsősorban hagyományos építőanyagok alkalmazandók - kő, fa, világos színű - elsősorban fehér- vakolat.
- (6) A telken elhelyezendő épületek építészeti kialakítása egymással összhangban legyen.
- Szerelt kémény nem építhető.

- b) Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat és az egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez és részletmegoldásaihoz illeszkedő anyagokból-, formai megoldásokkal- és színezéssel kell kialakítani.
- c) Közterületi telekhatáron csak átlátható kerítés létesíthető, alacsony, max 80 cm lábazatú fa, beton, kő, világos színűre vakolt lábazatú, a kerítés mező anyaga fa. Drótfonat tuskédróttal nem építhető.

5. A lakóterületekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

9. § Telkek összevonása esetén is követni kell az adott tömbben, vagy környezetében a területre jellemző beépítési módot.

10. § (1) Új épületet az építési tömbben jellemző tetőzettel kell kialakítani.

(2) Homlokzatot vakoltnak, vagy natúr anyagú burkolt falazatokkal kell képezni, faburkolatot legfeljebb a homlokzati felületek 30%-án lehet alkalmazni.

(3) Gépészeti szerelt elemek – kültéri klímaegységek, napelemek – közterületről láthatóan nem helyezhetők el.

(4) Kizárólag a kialakult beépítési struktúrába illeszkedő új beépítés valósítható meg, a környezetéből kiugróan nagy tömegű- és magasságú új épület nem létesíthető.

(5) A lakótelkek be nem épített részét dísz, vagy hasznónövényvel, kertként kell fenntartani.

(6) Az épület szélessége az utcavonalon 6,0 m. mélységig lakóterületen

a) oldalhatáron álló épületnél 7,0 m,

b) szabadon álló épületnél 8,0 m,

c) kialakult lakóterületeknél Kossuth utca 7,0 m.

6. Kereskedelmi, szolgáltató, ipari és bányászati területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

11. § (1) A tornyok és toronyjellegű technológiai építmények helyét, méreteiket és formájukat úgy kell meghatározni, hogy azok illeszkedjenek a környezet, a környező épületek, az utcakép, a települési sziluett, a növényzet, a domborzat, a táj adottságaihoz.

(2) A környezetéből kiugró, 7,5 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvel kell alátámasztani.

12. § Az építmények, épületek tömegformálásának, homlokzatképzésének, anyaghasználatának, részletmegoldásainak illeszkedniük kell az építési övezetben, illetve övezetben, tömbben, utcában, szűkebb környezetben, illetve tájban kialakult megoldásokhoz.

7. Parkokra, egyéb zöldterületekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

13. § (1) A környezethez való illeszkedés

a) a terepalakítást, csapadékvíz elvezetést és növényzettelépítést egymással összhangban, harmonikus megjelenéssel,

b) a közterületeket gazdaságosan, jól használhatóan, megfelelő utcabútorzattal ellátva,

c) a telkek előtti járdát, gépjármű-behajtót, vízvezető árkot, fák telepítésére is alkalmas méretű zóldsávot településképi szempontból rendezetten,

d) az új épületek építése során azok utcai- és közterületi megközelítési helyét és módját, a kapcsolódó út, zöldfelület és közterületi viszonyok vizsgálatával, ahhoz igazodva,

e) a közlekedési rendszerek fejlesztésekor település kialakult zöldfelületi és közterületi teherbíró képességét és jellemzőit figyelembe véve kell kialakítani.

(2) A közterületeken, és a külterületeken a fasorok megőrzendő, szükség esetén kiegészítendő. 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) Földfelszín alatti közművezeték hálózat kiépítés esetén a növényállomány megőrzése kiemelt szempont. A növényzet pótlását az eredeti helyszínen úgy kell biztosítani, hogy a földben elhelyezett vezeték javítása során ne sérüljön.

(4) A telekhatár és az úttest közötti közterületi zöldfelületet (zóldsávot) keresztező, az útsatlakozás szélességében (ennek hiányában az ingatlan kapuszélességében) létesíthető csak burkolt felület, amelyet személygépjármű és kisteher-gépjármű behajtója esetén kiselemes útburkolattal kell kialakítani.

(5) Játszóter rendeltetésű parkrészt lehatárolására csak átlátható, maximum 150 cm magas kerítés létesíthető.

(6) Az új kertépítészeti kialakítás során törekedni kell a helyi védettségű építészeti örökség kiemelését szolgáló, azzal harmonikus egységet alkotó megoldásokra

(7) A régi és új utcáknál legalább egyoldali fásítását biztosítani kell, ahol az ültetett fának szükséges tér rendelkezésre áll és a fa kifejtett állapotában sem zavarja a közlekedést, a közművek üzemeltetését.

(8) A be nem épített és burkolattal el nem látott felületeket növényzettel kell takarni és fenntartani, a hagyományokhoz illeszkedő utcabútorokkal. Külön gondot kell fordítani a szabálytalan út-és téralakulatok közlekedésre igénybe nem vett felületeire.

(9) Magas építmények, tornyok, oszlopok, táj- és utcaképet nem rontó módon, védett területen kívül helyezhetők el.

(10) A terek, teresedések, zöldterületek tudatosan úgy alakítandók ki, hogy minden területrészen legyen funkciója (Pihenés, idegenforgalom, tájékoztatás, emlékművek-és táblák, utcaberendezések elhelyezése) a közlekedési területek és közműsávokon túlmenően.

(11) A nem használt, felhagyott légrétegeket és tartóelemeiket a szolgáltatóknak, vagy a vezeték tulajdonosának az oszlopokról, oszlopsorokról el kell távolítani, valamint az épületekhez való becsatlakozást el kell bontani.

(12) Új közműépítéseknel a kifeszültségű erőátviteli- és közvilágítási hálózatokat föld alatt kell kiépíteni.

8. Kertes mezőgazdasági és mezőgazdasági területre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

14. § (1) Az épületeket a helyi hagyományoknak megfelelően hossztenyélével az útra merőlegesen, a szintvonalak figyelembevételével helyezendők el, magas tetős megoldással.

(2) Az épületek kizárólag állandó jellegű téglá, vályog, vályogtégla, vagy kőfalazatú épületként építhetők. Nem helyezhető el faház, lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény.

(3) Az épületek kialakítása során a tető hajlásszögét 30-45° között kell kialakítani. Tetőfedő anyagként cserepet, nádat lehet alkalmazni. Nagytáblás anyagú héjalások (hullámpala, bitumenes zsinde) alkalmazása tilos.

(4) A kialakult, de új településképi előírásoknak meg nem felelő meglévő épületek eredeti formában, ill. fenti építészeti előírások betartásával, tájba illő módon újíthatók fel, illetve építhetők újjá.

(5) Kerítés csak élő sövényből létesíthető, kivéve az erdővel, gyepvel határos területeken a vadvédelmi célú kerítést.

(6) Homlokzati felület világos (fehér) vakolattal készüljön.

(7) A közművezetéseket föld alá kell helyezni.

(8) Tetőablakok álló kivételben készülhetnek a tetőfel. max. 20 %-án.

(9) A kertes mezőgazdasági terület övezetén tájidegen növényzet nem telepíthető.

(10) A kertes övezetben lévő vízárok partjait és oldalait védő növényzet vendendő.

9. Helyi védelemmel érintett épületekre és elemekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

15. § (1) Helyi védett épület nyílászáróinak cseréje esetén:

a) épületen meglévő, eredeti nyílászárók külső osztásrendjét meg kell tartani,

b) az új nyílászáróknak követniük kell az eredeti nyílászárók osztását, jellemző profil kialakítását, a homlokzati megjelenés felőli, külső szárnyak esetében csak az építés korában alkalmazott osztásrendű, anyagú és szerkezetű elemek építhetők be, műanyagból készült, illetve műanyag külső felületű nyílászáró nem alkalmazható,

c) nyílászárók, biztonsági rácsok, zsalugáterek, árnyékolók felújítása esetén – a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével – csak az épületen meglévő nyílászárókkal azonos színek alkalmazhatóak.

d) a homlokzati felületre külső, vastag hőszigetelő réteg csak a kizárólag tagolatlan és díszítés nélküli homlokzat, egyszerű párkánylezárás esetében alkalmazható, amennyiben az eredeti homlokzati megjelenés változatlan formában és méretekkel visszaállítható.

(2) Helyi védett épületek esetén:

a) épület eredeti formavilágának megtartása érdekében az épületek szerkezetaineinek, homlokzatainak, tetőzetének részleteit, tartozékait meg kell őrizni, hiány esetén eredeti formában újra kell építeni,

b) homlokzati felújítás – kivéve az állagmegóvást - nem megengedett,

c) gépészeti szerelt kültéri egység az utca, közterület felől látható módon nem, az egyéb homlokzatokon takartan, egységes megjelenéssel helyezhető el.

(3) Az építéskori anyaghasználati megegyező - attól legfeljebb árnyalataiban eltérő színű és megjelenésű – 2 cm hullám méretet nem meghaladó égetett agyagcserep, vagy vékony, hornyolt betoncserep, síkjellegű fedés (hornyolt vagy kettős fedés) alkalmazható, kivéve a csillogó mázas bevonatú (engóbozott) elemeket,

(4) Az eredetiltől eltérő tetőfelépítmény alkalmazását kerülni kell, tetőtérbeépítés esetén tetőfelépítménnyel vagy tetősíkban elhelyezett nyílászáróval, egyedi tetősíkban levő bevilágítóval a vonatkozó tetősík felületének legfeljebb 20% - át szabad megbontani,

(5) Új vagy meglévő kémények külső felületét, burkolatát hagyományos anyaghasználatallal kell kialakítani, fém, műanyag külső anyagú, vagy külső fémváz elemeket vakolható burkolattal kell ellátni, kivéve a gázüzemű berendezések 15 cm-nél nem nagyobb átmérőjű égéstermék elvezetőjét.

10. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

16. § A településképet meghatározó területek alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére.

11. A reklámokra és reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

17. § (1) A reklámoknak, reklámhordozóknak az építmény karakteréhez, tagozataihoz, színezéséhez, arányrendszeréhez igazodónak kell lennie és még részben sem takarhatják az épület nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét.

(2) Utas várón, kioszkon, valamint információs vagy más célú berendezésen (citylight) összesen egy darab, legfeljebb 2,1 m² felületen lehet reklámot elhelyezni, amelyek ragasztás útján nem rögzíthetők.

(3) Utas váró tetején reklám nem helyezhető el.

(4) Információs vagy más célú berendezés olyan önállóan elhelyezett citylight lehet, melynek egyik oldalán reklám, másik oldalán pedig közérdekű információk tehetők közzé.

18. § (1) Az épületek, építmények erre a célra szolgáló portálijainak, kirakatainak üvegfelületei mögött - az üvegmező felületének 30%-át meg nem haladó méretű, nem kirívó színezésű, legfeljebb sűrűlt fényvel megvilágított, az üvegfelülettől legalább 5 cm-rel eltartottan befüggesztett reklám és reklámhordozó helyezhető el.

- (2) Építési reklámhálót csak építési állványzatra lehet feltenni, kizárólag az építkezés ideje alatt, az építési naplóban igazoltan.
- (3) Állandó elhelyezésű kioszk, pavilon esetében, annak legfeljebb egyik oldala alakítható ki reklámfelületként.
- (4) Az előkertekben, a közterület és közforgalom számára megnyitott magánterület felől látható helyen az ingatlan elidegenítésére vonatkozó hirdetés legfeljebb 1 m² felületű ideiglenes reklámhordozón helyezhető el.
- (5) Az előkertekben, a közterület és közforgalom számára megnyitott magánterület felől látható helyen benzinkutak, autószalonok, 500 m²-nél nagyobb kereskedelmi-szolgáltató intézmények, nagyméretű irodaházak esetében legfeljebb 1 db, az építménytől függetlenül elhelyezett, 6,00 m-nél nem magasabb, igényesen kivitelezett totomoszlop helyezhető el.

12. Információs kiegészítő elemek elhelyezésére vonatkozó egyedi építészeti követelmények

19. § (1) Az információs kiegészítő elemek (cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla) méretének, kialakításának, anyaghasználatának az épület, építmény karakteréhez, tagozataihoz, színezéséhez, arányrendszeréhez igazodónak kell lennie.

(2) Építményen, épületen megjelenő több információs kiegészítő elem anyaghasználatának, méretének kialakításának egymással összhangban kell lenniük.

20. § (1) A község területén levő épületeken, építményeken információs kiegészítő elem

- a) lakóépületben vagy önálló épületben kialakított, kereskedelmi, szolgáltató, irodai, kulturális, vendéglátó funkció esetében, a tevékenységet magába foglaló épületrészhez kötődő, földszinti és fogadószíni homlokzaton, a nyílászárók feletti sávban, csak cég- és névtábla, cégfelirat, 0,4 m² felületet nem meghaladó cégér, egyedi címfestett tábla,
- b) több – belső közlekedőből megközelíthető - rendeltetési egységet magába foglaló üzlet, esetében, - az [a\) pont](#)-ban meghatározottakon túl - az osztás és nyílás nélküli, jellemzően tömör homlokzat szerves részeként kialakított, az épület léptékéhez igazodó méretű és alakú, cserélhető tartalmú információs tábla,
- c) üzemi, ipari épületeken, raktárakon csak a saját tevékenységet jelző cég- és névtábla, cégfelirat, cégér, egyedi címfestett tábla helyezhető el.

(2) A helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben lehatárolt műemléki területen és azon álló épületeken, építményeken, valamint műemléki (M) és helyi egyedi védelem alatt álló épületeken, építményeken – a homlokzatok meglévő, vagy tervezett, vízszintes és függőleges tagolásához, nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához, szabad felületek arányaihoz és méretéhez illeszkedő - cégtábla, címtábla, cégér, legfeljebb 1-1 db hirdető-berendezés helyezhető el egységes információs rendszer részeként, a homlokzati arányokat figyelembe vevő méretekkel,

a) portál, vagy kirakat erre a célra kialakított felirati mezőjén önálló betű és logó, ragasztva, vagy a háttértől eltartottan felerősítve, igény esetén élben, háttérből, vagy kívülől derítő fényvel megvilágítva:

- aa) festett, polisztirol, öntött, anyagában színezett műanyag,
- ab) fa, festett gipsz, kerámia,
- ac) festett fém, rozsdamentes acél, réz, szálcsiszolt alumínium,
- ad) natúr, savmaratott, pasztellszínű edzett üveg anyagokból
- b) vakolt, vagy burkolt felületre a portál, kirakat felső széle és a földszintet az emeletől elválasztó osztóparkány, vagy képzeletbeli vonala között levő sávban, illetve földszintes épület esetében az épített parkány, vagy ereszvonalgig terjedő sávban – az [a\) pont](#)-ban megjelölt lehetőségeken túl:
- ba) homlokzatra festett kivitelben,
- bb) fából, festett fémből, rozsdamentes acélból készült – keretezett, vagy keretezés nélküli - táblára festve vagy ragasztva,
- bc) a homlokzat síkjától eltartott, kifésztett, impregnált fény- és vízálló szövetre festett kivitelben,
- bd) homlokzat síkjától eltartott, negatív betű kivágású fémtáblából,
- be) pasztell árnyalatú színes, vagy savmaratott biztonsági üvegtáblán festett, vagy ragasztott kivitelben - igény szerint hátulról derített megvilágítással.
- c) kirakatra, portálra, homlokzati felületre elhelyezett hirdető-berendezésen túl, épületenként legfeljebb 1db. - falra merőlegesen elhelyezett, legfeljebb 70 cm kiállítású, legfeljebb 0,4 m² befoglaló méretű cégér, a tevékenység, vagy logó ábrázolásával, igény szerint élben, vagy kívülől megvilágítva,
- ca) impregnált fa, festett fém, rozsdamentes acél, kovácsoltvas,
- cb) natúr, savmaratott, vagy pasztellszínű, biztonsági üveg anyagokból helyezhető el.

21. § (1) Az információs kiegészítő elemek (cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla) méretének, kialakításának, anyaghasználatának az épület, építmény karakteréhez, tagozataihoz, színezéséhez, arányrendszeréhez igazodónak kell lennie.

(2) Egy építményen, épületen megjelenő több információs kiegészítő elem anyaghasználatának, méretének kialakításának egymással összhangban kell lenniük.

(3) Az információs kiegészítő elemek még részben sem takarhatják az épület nyílászáró szerkezetét, parkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét.

13. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

22. § (1) Magastető épület esetén a táblás napelemeket, napkollektorokat napelemes cserép kivételével a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy:

- a) a tető széleinek, gerincének szélső 60 cm-es sávján ne nyúljanak túl,
- b) igazodjanak egymáshoz és a tetősík ablakhoz,
- c) sorolva, lépcsőztetés nélkül téglalap alakú felületet képezzenek.
- d) a tetőfelület anyagával harmonizáló napelemes cserép a teljes tetőfelületen, valamennyi építmény esetében alkalmazható.
- (2) A tetőszerkezetén elhelyezett antennatartó szerkezet legmagasabb pontja az építmény legmagasabb pontjánál legfeljebb 6 m-rel lehet magasabb.

V. Fejezet

TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI TÁJÉKOZTATÁS ÉS SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

14. Rendelkezés a szakmai konzultációról

23. § Településképvédelmi szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást az építési tevékenységgel érintett személy vagy az általa megbízott tervező kérhet a [2. melléklet](#)-ben szereplő kérelem alapján.

15. A településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció esetei

24. § (1) A főépítész a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet (a továbbiakban: kormányrendelet) szerint kérelemre a településképi követelményekről településképvédelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt (továbbiakban: szakmai konzultáció) biztosít.

(2) A szakmai konzultáció kötelező:

- a) az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetében az egyszerű bejelentés megtétele előtt,
- b) vállalkozások, üzletek hirdetőfeliratai, feliratai elhelyezése előtt.
- c) lakóépületek esetében terasz, erkély, loggia beépítése előtt.

16. A szakmai konzultáció részletes szabályai

25. § (1) A szakmai konzultáció helyszíne az önkormányzat hivatalos helyisége. Kérésre a szakmai konzultáció indokolt esetben az adott építési tevékenység helyszínén is lefolytatható.

(2) A szakmai konzultáció az építési tevékenységgel érintett ingatlanl kapcsolatos településképi követelményekre terjed ki és a hatályos településrendezési eszközökben foglalt előírásokra kiterjedhet.

(3) A szakmai konzultációt az építető vagy az általa megbízott tervező a [2. melléklet](#) szerinti formanyomtatványon írásban kezdeményezi.

(4) A szakmai konzultáció iránti kérelemhez 2 példány papír alapú dokumentációt kell csatolni, melyből egy példányt a bejelentő a konzultáció emlékeztetőjével együtt hitelesítve visszakap:

- a) helyszínrajz, homlokzat, a homlokzat- és tömegformálást indokoló alaprajzok, metszet
- b) szinterv, látványterv
- c) utcakép bemutatását tartalmazó tervdokumentáció
- d) fényképfelvételek.

VI. Fejezet

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

17. A településképi véleményezéshez kötött engedélyezési eljárások

26. § A 28s. §-ban meghatározott területeken, építményeken, a belterület területén, településképi szempontból meghatározó területeken belül történő építési munkákra, valamint az ott meghatározott építményekre vonatkozóan – településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni:

- a) új építmény építése, érvényben lévő építési engedély módosítása esetén,
- b) meglévő építmény és tetőtér beépített szininterület növekedését eredményező bővítésére, az épület tömegének, homlokzatának jelentős megváltoztatásával járó, vagy a településképet jelentősen érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

18. A településképi véleményezési eljárással érintett területek és építmények

27. § A településképi véleményezési eljárás hatálya alá tartoznak:

- a) a műemléki környezetben, valamint az országos jelentőségű védett természeti területen, a Natura 2000 területen megalósuló építmény,
- b) helyi védelem alatt álló, illetve utcakép-védelem alá tartozó építmény,

- c) köztézmények, önkormányzati beruházásban megvalósuló épület és a műemléki védelem alatt álló épületek kivételével az egyházi épületek,
 d) szobor, emlékmű, köztéri alkotás,
 e) a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó, egynél több lakóegységből álló, nem természetes személy által tervezett lakóépület
 f) kereskedelmi, szolgáltató és ipari épület jogszabályban építészeti hatósági engedélyhez kötött építészeti-műszaki tervei, valamint
 g) azon önkormányzati beruházások tervezési program meghatározása, programterve, amely megvalósítása jogszabályban építészeti hatósági engedélyhez köteles.
- 28. § (1)** A polgármester településképi véleményét az Önkormányzati Főépítész szakmai véleményére alapozza, a [26-27. §](#)-ok alapján településképi véleményezés hatálya alá tartozó alábbi tervezési és építési engedéllyel végezhető építési tevékenységek esetében:
- a) a [27. § a\) pontjában](#) felsorolt minden építmény,
 b) minden helyi védelem alatt álló építményt érintő,
 c) minden köztézményt, egyházi épületet érintő,
 d) minden önkormányzati beruházás programterve
 e) minden önkormányzati beruházásban megvalósuló új épület,
 f) az öt vagy több rendeltetési egységet tartalmazó új épülettel kapcsolatos,
 g) településképi szempontból meghatározó területekbe tartozó ingatlanokra tervezett három szintnél magasabb, illetve 1000 m²-nél nagyobb szintterületű épülettel kapcsolatos,
 h) a településképi szempontból meghatározó területeken kívüli területeken a településszerkezeti terv szerinti a kereskedelmi, szolgáltató és az ipari gazdasági, valamint a különleges területekhez tartozó ingatlanokra tervezett 3000 m²-nél nagyobb szintterületű új építményt érintő,
 jogszabályban építészeti hatósági engedélyhez kötött építészeti-műszaki tervei építési tevékenység.
- (2) Az [\(1\) bekezdésben](#) nem szereplő, de a [28-29. §](#)-ok szerint településképi véleményezési eljárásához kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a főépítész szakmai álláspontja képezi.

19. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

29. § A településképi véleményezési eljárás az építető vagy az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott papíralapú, az [3. melléklet](#) szerinti formanyomtatványú kérelemre indul az építészeti engedélyezési eljárást megelőzően.

30. § (1) A kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki tervdokumentációhoz a kormányrendeletben foglaltakon túl az alábbi munkarészek is kérhetők a terv jobb megértése érdekében:

- a) műszaki leírást,
 b) (tetőfelülnézeti) helyszínrajzot
 ba) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények,
 bb) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával,
 c) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát,
 d) metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
 e) valamennyi homlokzatot,
 f) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,
 g) látványtervet vagy modellfotót.
- (2) Helyi védelem alatt álló épület esetén az [\(1\) bekezdésben](#) foglaltakon túl indokolt esetben a védendő értékek felmérési dokumentációja és fotódokumentáció is kérhető: utcai, utcáról látható homlokzat, homlokzati nyílások rendje, nyílászárók, párkányok, tagozatok, lábazat, kapu, homlokzati díszek, tetőszerkezet.

20. A településképi véleményezés részletes szempontjai

31. § (1) A településképi véleményezési eljárás során az építészeti-műszaki tervdokumentációt a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben részletezett általános szempontok szerint kell vizsgálni.

- (2) A telepítéssel kapcsolatos részletes szempontok:
- a) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetéseszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 b) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
 c) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
 ca) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 cb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatos részletes szempontok:
- a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiából eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetéseszerű használatát,
 b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
 (4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatos részletes szempontok:
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerinti átalakuló épített környezethez,
 b) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 c) megfelelő-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezése és kialakítása,
 d) a terv településképpel megfelelő megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá, hogy
 e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterület kapcsolattal összefüggő részletes szempontok:
- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata
 aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
 ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
 b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (6) Az [\(1\) bekezdésben](#) meghatározott általános, valamint a [\(2\)-\(5\) bekezdésben](#) meghatározott részletes szempontokat a tervtanács, valamint a főépítész szakmai álláspont kialakítása során egyaránt figyelembe kell venni.

21. A településképi bejelentési eljárás

32. § (1) A településképi bejelentési eljárást – a képviselő-testület által átruházott önkormányzati hatósági hatáskörben első fokon a polgármester folytatja le.

- (2) A településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni
- a) a [\(3\)-\(4\) bekezdésben](#) meghatározott építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez nem kötött építési tevékenységek megkezdése előtt, valamint az ott meghatározott rendeltetés-változások tekintetében,
 b) a reklámok és reklámhordozók elhelyezése előtt.
- (3) A település közigazgatási területén az alábbi esetekben:
- a) helyi védelem bármely fajtája alá vont épületeken, építményeken és telken a településképet érintő felújítási-, helyreállítási, átalakítási, korszerűsítési, bővítési vagy bontási, továbbá a védett épület jellegét, megjelenését bármely módon érintő építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység megkezdése és végzése,
 b) szobor, emlékmű, köztéri műalkotás elhelyezése,
 c) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, egyéb tároló közterületen vagy közterületről látható módon történő elhelyezése esetén.
 d) közterületen és közterületről látható magánterületen kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület, illetve építmény építése, bővítése esetén, melynek mérete az építési tevékenységet követően sem éri el a nettó 20,0 m² alapterületet,
 e) épületek, építmények díszvilágítása során,
 f) amennyiben a meglévő arculat megváltoztatásra kerül, meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása során, az alábbi [g\) pontban](#) meghatározott esetekben:
 g) a *legalább 4 rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület, valamint a beépítésre szánt területen településképet jelentősen befolyásoló:*
 ga) kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó, ipari épület,
 gb) helyi igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
 gc) sportépítmény,
 gd) szálláshely szolgáltató épület,
 ge) igazgatási épület esetében.
 h) Építményen vagy attól különállóan a vállalkozások, üzletek hirdtetményei, feliratai elhelyezése, létesítése.
- (4) A [\(3\) bekezdésben](#) foglaltakon túl az alábbi esetekben:
- a) amennyiben a meglévő arculat megváltoztatásra kerül, meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
 b) minden új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) – 6,0 m-t meg nem haladó magasságú – égéstermék-elvezető kémény építése,
 c) közterületeken és közterületről látható épületek homlokzatához illesztett előtető, védőtető, sátor szerkezet építése, meglévő átalakítása, bővítése,
 d) utcafronti kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása,
 e) ablakokra, kirakatok üvegezésére fólia, betükből álló ábrából álló felirat elhelyezése, megváltoztatása,
 f) vállalkozások, üzletek feliratainak elhelyezése, megváltoztatása
 g) településképet befolyásoló, közterület felől látható napenergia-kollektor, szellőző, - klímaberendezés elhelyezése.

- h) építési reklámháló kihelyezése, nem építőipari termék megjelenítés,
 i) az építmények településképet befolyásoló rendeltetés változtatása esetén.
- (5) Mentessül a településképi bejelentés eljárás alól az adventi időszakban – amely e rendelet alkalmazása tekintetében november 30-tól január 10-ig tart, az ünnepkörhöz kapcsolódó, mobil reklámcélú hirdetőberendezés (különösen: figura, makett, ünnepi szimbólum) kihelyezése.
- (6) A bejelentési kérelmet és jogszabályban előírt mellékleteit, az erre célra rendszeresített, a [4. melléklet](#)ben szereplő nyomtatványon felhasználásával kell benyújtani a polgármesterhez. A benyújtás természetes személyek esetében papír alapon, vagy elektronikusan, egyéb szereplők esetében elektronikusan úton történik.
- (7) A reklámhordozó és információk kiegészítő elem elhelyezése előtt, a településképi bejelentéshez csatolni kell az érintett ingatlan valamennyi tulajdonosának, haszonélvezőjének és kezelőjének a hozzájárulását.
- 33. §** Településképi bejelentési eljárással érintett építési tevékenység esetén a telepítéssel, építéssel kialakítással kapcsolatos részletes vizsgálati szempont:
- megoldás léptékében, arányaiban megfelelően illeszkedik-e a kialakult településszerkezetbe, a környezetében levő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóság.
 - teljesíti-e az egyes eltérő karakterű településképpel rendelkező településrészek esetében a településképi szempontokkal kapcsolatos tömegalkotási, homlokzatformálási, anyaghasználati követelményeket,
 - harmonikusan illeszkedik-e a környezetébe és figyelembe veszi-e a környező beépítés sajátosságait.
 - rendeltetési mód változtatás során a kialakítás megfelel-e az eredeti épület funkcionális követelményeinek.
- 34. §** (1) A bejelentési kérelemhez az elbíráláshoz szükséges szakszerűségű tervdokumentációt kell mellékelni. A dokumentációnak a kormányrendeletben meghatározott munkarészeket, valamint – a bejelentés tárgyának megfelelően – a következőket kell tartalmaznia:
- a tevékenység miatt történő változást bemutató tervet (meglévő- tervezett állapot),
 - közterületi elhelyezés esetén M=1:500 méretarányú - indokolt esetben a közműszolgáltatókkal dokumentáltan egyeztetett – helyszínrajzot,
 - reklám homlokzati felületen történő elhelyezése esetén az egész homlokzati felületet ábrázoló tervet,
 - a homlokzatot vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványtervet, fotómontázst.
- (2) A településképi bejelentés tudomásulvétele esetén annak érvényességi ideje:
- a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni
 - reklám, reklámhordozó elhelyezéséről 6 hónapon belül gondoskodni kell
 - rendeltetésváltóztatás végrehajtásáról 6 hónapon belül gondoskodni kell.
- (3) Amennyiben nem az ingatlan tulajdonosa nyújtja be a kérelmet vagy egy társasházi lakásra vonatkozik a kérelem, úgy az ingatlan tulajdonosának / társasház közös képviselőjének hozzájáruló nyilatkozata.

22. A településképi kötelezési eljárás

- 35. §** (1) A településképi bejelentési eljárás kezdeményezésének elmulasztása, a bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése, a településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetére – a képviselő-testület által átruházott önkormányzati hatósági hatáskörben első fokon - a polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le.
- (2) Kötelezési eljárást kell lefolytatni:
- helyi építészeti- és településképi védelem érdekében, ha az építmény- és környezete műszaki, esztétikai állapota nem felel meg a településképi rendelet előírásainak, ha:
 - műszaki állapota nem megfelelő, homlokzati elemei hiányosak, töredeztettek, színezése lekopott,
 - nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják,
 - megjelenése, színezése az egységes és harmonikus városképet lerontja,
 - az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelépítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg,
 - a telek szabad területét nem a területfelhasználási előírásoknak megfelelően, településképet lerontó módon használják,
 - az építkezéssel érintett telek és környezete - az átmeneti állapot ideje alatt – nincs a vonatkozó előírásoknak megfelelően rendben tartva, bekerítve,
 - településképet rontó cégér, hirdető-berendezés, információs elem megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha annak mérete, anyaga, megjelenése nem felel meg a településképi követelményeknek, ha:
 - műszaki állapota nem megfelelő
 - megjelenített tartalom aktualitását veszítette, a megjelenített rendeltetés, vagy tevékenység megszűnt,
 - nem illeszkedik a településképi, és a jellemző településképi látványban idegen elemként jelenik meg,
 - előnytelenül változtatja meg az épület homlokzatát, tetőzetét, kirakatát, portálját,
 - bejelentés nélkül helyezték el,
 - harsány színeivel, nagy méretével, kirívó, feltűnő módon jelenik meg a település képben.
 - a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó településképi elem, épület létesítése esetén, akkor:
 - ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása ellenére megvalósították,
 - ha a bejelentési eljárás során, a polgármester tiltó és figyelmeztető felhívása ellenére megvalósították,
 - nem a településképi bejelentés során kiadott határozatnak megfelelően valósul meg.
 - A polgármester a kötelezési eljárás lefolytatása előtt felhívást küld az [1\) bekezdés](#)ben meghatározott szabálytalanságot tartalmazó ingatlan tulajdonosának és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.
 - A Polgármester a szabálytalanság észleléstől számított 15 napon belül megindítja az eljárást.
 - Az [1\) bekezdés](#)ben meghatározott kötelezettség megszegése esetén a polgármester önkormányzati településképi-védelmi bírságot szab ki, amelynek összege:
 - településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 100 000 forint,
 - a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén 200 000 forint,
 - a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 200 000 forint, legfeljebb 500 000 forint,
 - településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legalább 500 000 forint, legfeljebb 2 000 000 forint.
 - Az önkormányzati településképi-védelmi bírság kiszabásánál a Polgármester mérlegeli
 - a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
 - a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
 - a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
 - a jogsértő állapot időtartamát,
 - a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
 - a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint
 - a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.
 - A településképi kötelezés keretében előírt feladatokat végrehajtásának elmulasztása esetén a polgármester önkormányzati hatósági jogkörében eljárva, a legmagasabb összegű településképi-védelmi bírságot ismételtelen mindaddig kiszabhatja, amíg a jogsértő állapotot meg nem szüntetik.

VII. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉS

- 36. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba. A Rendelet hatálybalépésével hatályát veszti Lesencetomaj Község Önkormányzat Lesencetomaj község településképi védelméről szóló 6/2018. (IV.10.) számú önkormányzati rendelete.

1. melléklet

1. melléklet

2. melléklet

2. melléklet

3. melléklet

3. melléklet

4. melléklet

4. melléklet