

**Leányfalu Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.....számú önkormányzati rendelete
a településkép védelméről**

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/A.§ (6) c) pontjában biztosított jogkörében eljáró Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pest Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, Miniszterelnökség és Nemzeti Média- és Hírközlési hatóság véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. fejezet - ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet célja, hatálya és értelmező rendelkezések

1. §

A rendelet célja Leányfalu Nagyközség sajátos településképének és épített környezetének megőrzése érdekében elsősorban: a helyi értékvédelemmel kapcsolatos; a településszerkezet, településkarakter, tájképi elemek és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területekre, a reklámhordozókra, a településképi követelményekre vonatkozó, valamint a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása, továbbá Leányfalu településképe és történelme szempontjából meghatározó épített értékek védelme, a település építészeti örökségének, jellemző karakterének a jövő nemzedékek számára történő megővése.

2. §

- (1) A rendelet hatálya Leányfalu teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre,
 - a) aki/amely Leányfalu közigazgatási területén építési tevékenységet végez
 - b) az a) pontban meghatározott építési tevékenységgel érintett ingatlan tulajdonosára.

3.§

(1) Jelen Rendelet alkalmazása során Leányfalu teljes közigazgatási területén: területet építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait a Leányfalu Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 1/2017.(I.12.) ök. rendelet (továbbiakban HÉSZ) és a Leányfalu Nagyközség Képviselő-testülete által elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

(2) A Rendeletet minden építési tevékenység esetében alkalmazni kell.

4.§

Jelen Rendelet mellékletei a következők:

- a) 1. melléklet: Helyi területi védelem alatt álló ingatlanok jegyzéke – helyi védett utcakép (táblázat)
- b) 2. melléklet: Helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanok jegyzéke (táblázat)
 - ba) 2/1 melléklet: helyi védett épület 1. kategória

- bb) 2/2 melléklet: helyi védett épület 2. kategória
bc) 2/3 melléklet: helyi védett épület 3. kategória
bd) 2/4 melléklet: helyi védett objektum
- c) 3. melléklet: A Településképi szempontból meghatározó területek és részterületek lehatárolása (térkép)
d) 4. melléklet: A településképi véleményezési eljárás megindításához beadandó formanyomtatvány
e) 5. melléklet: A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó építészeti-műszaki dokumentáció minimális tartalma
f) 6. melléklet: A támfal, a támfalgarázs és a gépjárműbeálló kialakításának módja
g) 7. melléklet: A felszíni parkoló fásítása
h) 8. melléklet: A telepítésre ajánlott növényfajták jegyzéke
i) 9. melléklet: A növénytelepítés ajánlott ültetési távolságai
j) 10. melléklet: Nem telepíthető növényfajok jegyzéke

2. értelmező rendelkezések

5.§

A rendelet alkalmazásában használat fogalmak jegyzéke és magyarázata

1.	cégtábla	az épület homlokzatán elhelyezett információs tábla , melyen az ingatlanon működő intézmény, gazdasági társaság vagy más szervezet azonosítására, nevének, címének, elérhetőségének, tevékenységének közlésére szolgáló, reklámot nem tartalmazó felirat, logó található és amely gyűjtőfogalomba beletartozik a cégér, címtábla, címfelirat, cégfelirat, üzletfeliratis
2.	cégzászló	az épület homlokzatán vagy az ingatlanon elhelyezett olyan zászló , melyen az ingatlanon működő intézmény, gazdasági társaság vagy más szervezet azonosítására, nevének, címének, elérhetőségének, tevékenységének közlésére szolgáló, reklámot nem tartalmazó felirat, logó található
3.	díszkivilágítás:	az épületek, építmények homlokzati díszítő elemeként időszakosan megjelenő világító vagy a homlokzatot megvilágító elemek összessége, mely információs felületként nem alakítható ki;
4.	egyéb grafikai elem:	az épület homlokzatán elhelyezett olyan információhordozó , mely nem tartozik a cégtábla gyűjtő fogalmába, az ingatlanon működő intézmény, gazdasági társaság vagy más szervezet azonosítására, logójának megjelenítésére nevének, címének, elérhetőségének, tevékenységének közlésére szolgál, reklámot nem tartalmaz
5.	értékvizsgálat:	a vonatkozó jogszabályokban előírt szakképzettséggel rendelkező személy(ek), szervezet(ek) által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, vagy a település szempontjából annak minősülő értéket, tartalmazza a vizsgált érték történeti, esztétikai és műszaki jellemzőit;
6.	értékvizsgálati dokumentáció:	az értékvizsgálat eredményét rögzítő dokumentáció, melyben a vizsgált értékre vonatkozóan legalább az alábbiakat kell meghatározni: megnevezés <ul style="list-style-type: none"> • pontos hely (hrsz., utca, házszám)

		<ul style="list-style-type: none"> • tulajdonos, kezelő (bérlő) neve, címe • helyszínrajz a vizsgált érték feltüntetésével • rendeltetés, használati mód • a vizsgált érték rövid bemutatása (állapot elírása, eredeti tervező, építető neve, építés éve, ismert átalakítások stb.) • fotódokumentáció • a meglévő vagy a javasolt védelem típusa, indoklása • minden egyéb releváns adat;
7.	helyi védett elem	a helyi védett épület, - objektum, és – utcakép gyűjtőfogalma
8.	helyi védett épület (helyi egyedi védelem):	<p>a képviselő-testület által védetté nyilvánított épület, amely építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy műszaki szempontból jelentős alkotás. A hagyományos településkép megőrzése szempontjából</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1. kategóriába sorolt elemei kiemelkedő jelentőségű, • 2. kategóriába sorolt elemei jelentős, • 3. kategóriába sorolt elemei meghatározó <p>épített értéket hordoznak. A védett épület minden alkotórészét – ideértve az eredeti állapot térrendszerét, homlokzati kialakítását, a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítő elemeket, továbbá esetenként a használat módját – védelem illeti;</p>
9.	helyi védett objektum (helyi egyedi védelem):	a képviselő-testület által védetté nyilvánított építmény, műtárgy, képzőművészeti alkotás – különösen emlékmű, szobor, kopjafa díszkút;
10.	helyi védett utcakép (helyi területi védelem):	a képviselő-testület által védetté nyilvánított, topográfiaileg körülhatárolható ingatlanok együttese, melyek telekszerkezete és beépítési módja építészeti, településképi, településtörténeti, helytörténeti értéket hordoz, a védett utcakép telekszerkezetét és beépítési módját illeti védelem;
11.	jellemző szín:	a színezett felület legalább 75%-ának színe
12.	jellemzően lapostetős épület:	olyan épület, melynek a beépítésbe beszámító (felülnézeti) területének legalább 75%-a lapostetős,
13.	jellemzően magastetős épület:	olyan épület, melynek a beépítésbe beszámító (felülnézeti) területének legalább 75%-a magastetős,
14.	kirakat- és üzletportál:	a kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó egység helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatásra szolgáló, közterületre néző, üvegezett felület;
15.	kirakatvitrin:	doboz jellegű, jellemzően termék elhelyezésével, a vállalkozás, üzlet áruválasztékának bemutatását szolgáló berendezés
16.	közterület felől látható objektum:	olyan objektum, mely a közterület felől látható, abban az esetben is, ha részben vagy egészben kerítés, vagy növényzet takarja az utca felőli láthatóságot
17.	mobil információs	a vállalkozási tevékenységhez kapcsolódó, közvetlenül az üzlet, vállalkozás épülete, vagy telke előtt közterületen, vagy onnan

	tábla	láthatóan a telken elhelyezett ideiglenes (nyitvatartási idő alatt) helyhez nem rögzített, hordozható információs eszköz
18.	településképi szempontból meghatározó részterület:	a településképi szempontból meghatározó terület eltérő karakterű területrészei, melyekre az általános településképi követelmények mellett sajátos településképi előírások is vonatkoznak

II. fejezet - AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG HELYI VÉDELME

3. helyi örökség védelem célja, feladata

6.§.

- (1) A település épített értékei – tulajdonformára tekintet nélkül – a nemzet kulturális kincsének részei, ezért megóvásuk, fenntartásuk jelentőségükhöz méltó használatuk és megfelelő bemutatásuk - közérdek.
- (2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a megóvandó épített értékeit helyi védettség alá helyezi az alábbiak szerint:
 - a) helyi területi védelem, helyi védett utcakép az 1. melléklet szerint,
 - b) helyi egyedi védelem a 2. melléklet szerint:
 - ba) helyi védett épület 1. kategória,
 - bb) helyi védett épület 2. kategória,
 - bc) helyi védett épület 3. kategória,
 - bd) helyi védett objektum.
- (3) A helyi értékvédelem feladata különösen:
 - a) helyi védett elemek nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, és a lakossággal történő megismertetése,
 - b) a helyi védett elemek károsodásának megelőzése, fenntartásuk és megújulásuk elősegítése,
 - c) a helyi védelem alatt nem álló, de településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-agrár szempontból védelemre érdemes épített vagy táji értékek számbavétele, dokumentálása és nyilvántartása.

4. Helyi védettség keletkezése és megszűnése

7.§

- (1) A helyi védettség alá helyezésről, illetve annak megszűnéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt.
- (2) A helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését
 - a.) bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti a Polgármesteri Hivatalnál Értékvizsgálati dokumentáció benyújtásával, vagy
 - b.) településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök készítése során, örökségvédelmi hatástanulmány és értékkataszter alapján vagy önálló értékvizsgálat alapján az önkormányzat kezdeményezheti.
- (3) A védelemmel kapcsolatos döntés előkészítéséről a főépítész, hiányában szakértő bevonásával az önkormányzat hivatala gondoskodik.
- (4) A védetté nyilvánításhoz vagy annak megszüntetéséhez előzetes értékvizsgálatot kell készíteni, amelyhez:
 - a.) be kell szerezni a döntést előkészítő települési főépítész szakvéleményét,

b.) indokolt esetben be lehet szerezni a védendő érték jellegétől függően az örökségvédelmi, régészeti szakhatóság, valamint a szakértők véleményét.

8.§

- (1) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell.
 - a.) a helyi egyedi védelemre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnek írásban kézbesíteni kell.
 - b.) helyi területi védelemre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel.
 - c.) a használó értesítése a tulajdonos útján történik.
 - d.) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni. Közhírré tételnek minősül a település honlapján történő legalább 30 napig elérhető megjelentetés.
- (2) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- (3) A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni.
- (4) A közhírré tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését a településen biztosítani kell.
- (5) Amennyiben a javaslattevő véleményező szervezetek, illetve az érdekeltek a megadott 30 napos határidőn belül nem terjesztik elő írásban javaslataikat, véleményüket, illetve észrevételeiket, úgy abban az esetben úgy kell tekinteni, hogy az eljárás megindítását nem ellenzik és az ügyben javaslatot, véleményt és észrevételt nem kívánnak tenni.
- (6) Az eljárás során érdekeltnek minősül:
 - a) a javaslattal érintett objektum tulajdonosa, kezelője, használója, a tulajdonos meghatalmazott képviselője,
 - b) a kezdeményező,
 - c) az illetékes építésügyi és örökségvédelmi hatóság.
- (7) A helyi védettség elrendeléséről és megszüntetéséről az (1) bekezdésben foglaltak szerint értesíteni kell:
 - a) az érdekelteket,
 - b) az illetékes Földhivatalt,
 - c) az illetékes építésügyi hatóságot,
 - d) területi védelemnél az érdekelt közműveket.

9.§

- (1) A helyi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetése tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.
- (2) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről, illetve a HÉSZ-ben, valamint jelen rendeletben történő átvezetésről a jegyző gondoskodik. Az ingatlan tulajdonosának kezdeményezésére indult eljárás eredményeként az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés/törlés költségét a kérelmező köteles viselni.
- (3) A bejegyzés, illetve az átvezetés esetleges elmaradása a védettség hatályát nem érinti.
- (4) Helyi egyedi védelem alatt álló épület és helyi védett objektum a védelem fennállása alatt nem bontható el.

III. fejezet - A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

5. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása 10.§

- (1) Településképi szempontból meghatározó területek a következők:
- a **Településképi szempontból kiemelt terület,**
 - a **Rálátás kiemelt védelmével érintett terület,**
 - a **Rálátás védelmével érintett terület,**
 - a **Természetes erdőségek és a vízparti területek.**
- (2) Településképi szempontból meghatározó részterületek a következők:
- a Településképi szempontból kiemelt területen belül a **Gyulai Pál utcától északra eső nagyterületű intézmények részterülete,**
 - a Rálátás kiemelt védelmével érintett területen belül a **pincesor részterülete,**
 - a Rálátás védelmével érintett területen belül
 - a **11-es út menti részterület**
 - a táji karakterelemek részterülete.
- (3) A Településképi szempontból meghatározó területeket és részterületeket jelen rendelet 3. számú melléklete rögzíti térképen.

IV. fejezet –A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

6. A településképi követelmények fajtái és alkalmazásuk 11.§

- (1) A településképi követelmény lehet:
- a **területi építészeti településképi követelmény** HÉSZ megalkotására vonatkozóan,
 - a **egyedi építészeti településképi követelmény**, mely kiterjedhet
 - az építmény tömegformálásának módjára,
 - az építmény anyaghasználatára,
 - a homlokzat kialakítására,
 - a kirakat- és üzletportál, kirakatvitrin kialakítására,
 - épületen elhelyezhető cégtáblára (cégerre, címtáblára, címfelíratra, cégfelíratra, üzletfelíratra)
 - az építményen elhelyezhető műszaki berendezésre és egyéb épülettartozékokra, kiegészítő elemekre,
 - kerítés, támfal, támfalgarázs építményeire,
 - közterületen elhelyezhető köztárgy, építménynek nem minősülő tárgy, műtárgy, vendéglátó terasz kialakítására,
 - a telek növényzetére – beleértve a közterületi telket is - , valamint
 - a sajátos építményekre,
 - a **egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmény,**
 - a **országos védelem alatt álló területre és elemre vonatkozó településképi követelmény.**
- (2) Az egyedi építészeti településképi követelmények közös szabályait együtt kell alkalmazni
- az országos és a helyi védelem alatt álló elemekre, és
 - a településképi szempontból meghatározó részterületekre
- vonatkozó egyedi építészeti településképi követelményekkel.
- (3) A területi építészeti településképi követelményeket a helyi építési szabályzat kidolgozása vagy módosítása során kell alkalmazni, azok előírásai az építési tevékenységre közvetlenül nem érvényesíthetők.

7. Az országos és helyi védelem alatt álló elemekre vonatkozó településképi követelmények

12.§.

Az országos védelem alatt álló műemléki környezet területére vonatkozó településképi követelmények:

- a) a műemlékek rálátásának védelme biztosítandó,
- b) nem sérülhet a műemlék megjelenése, érvényesülése, a műemlékre nyíló látvány és a műemlékből feltáruló látvány,
- c) minden nemű beavatkozást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alávetni,
- d) a telken melléképítmény építési helyen belül, az építési hely hátsókert felé eső részén – a védőtávolságok megtartásával –, illetve a hátsókertben helyezhető el, a főépítménytől különállóan.,
- e) a amennyiben a HÉSZ lehetővé teszi tároló létesítését, legfeljebb 1 db, legfeljebb 20m² alapterülettel létesíthető, egyszintes kialakítással, úgy, hogy az érintett telek közterületi utcafrontjáról nézve a főépítmény takarásába kerüljön, átmenő telek esetén a főépítmény takarását attól a közterületi utcafronttól kell figyelembe venni, amelyhez az érintett meglévő főépítmény tartozik, saroktelek esetén a közterületi telekhatárok metszéspontjáról nézve a főépítmény takarásába kerüljön,
- e) a telken a környezet kialakítása kertészeti és zöldfelületi tervek alapján történhet.

13.§

(1) Az országos és a helyi egyedi védelem alatt álló elemekre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények

- a) a védett épület kialakítására vonatkozó előírások:
 - aa) bármilyen átalakítás, felújítás, bővítés esetén az eredeti tervek szerinti állapotnak megfelelően vagy azokkal összhangban lévő építészeti kialakítást kell megvalósítani,
 - ab) tetőtér, padlás az eredeti kubatúrán belül beépíthető, de az épület emeletszinttel történő magasítása, tetőtéri térdfallal, vagy térdfal-magasítással járó beépítése nem megengedett,
- b) védett épület anyaghasználatára vonatkozó előírások
 - ba) felújításnál az eredeti ismert vagy annak jellegét mutató anyag alkalmazandó az eredeti színezéssel,
- c) a védett épület tetőformájára és anyaghasználatára vonatkozó előírások
 - ca) nem változtatható meg, illetve az eredeti állapot állítandó vissza,
 - cb) tetőtér beépítés az eredeti tetőforma, hajlásszög és fedőanyag figyelembevételével vagy megtartásával történhet,
 - cc) a tetőzeten új nyílászáró nyitása csak olyan homlokzaton létesíthető, mely nem érinti a főhomlokzatot,
 - cd) a tetőzeten nyílászárók tetősík ablakként, vagy az épületen már kialakított nyílászárókhoz hasonló módon, vagy új álló nyílászárók a meglévő homlokzati nyílászárókkal összhangban létesíthetők,
- d) a védett épület homlokzati kialakítására vonatkozó előírások
 - da) a homlokzati nyílászárók cseréje esetén az épület homlokzatán alkalmazott ismert eredeti nyílászárók jellemző anyagát, belső osztását meg kell tartani, vagy vissza kell építeni, ha az épület minden nyílászárója cserére kerül, az új nyílászárók jellemzői kövessék az eredeti nyílászárók anyagát, osztását, ritmusát,
 - db) új nyílászáró nyitása csak abban az esetben létesíthető, ha nem érinti főhomlokzatot,
 - dc) a homlokzati nyílászárók, biztonsági rácsok, zsalugáterek, árnyékolók felújítása esetén – a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével – a csak az épületen meglévő nyílászárókkal azonos színek alkalmazhatók,
 - dd) a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás esetén az ismert eredeti homlokzati rendszer vízszintes és függőleges tagolását, rizalitokat, nyílászáró-kiosztást figyelembe kell venni,

- e) védett épületen cégtábla (cégér, címtábla, címfelirat, cégfelirat, üzletfelirat) –beleértve annak szerkezetét is – kizárólag az eredeti kialakítással megegyezően létesíthető, amennyiben az épületen nem volt eredetileg cégtábla, akkor újonnan táblaszerű kialakítással nem létesíthető,
- f) a helyi védett objektum csak az eredeti anyaghasználat figyelembevételével újítható fel.

8. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti településképi követelmények

14.§.

- (1) A Településképi szempontból kiemelt területen belül a **Gyulai Pál utcától északra eső nagyterületű intézmények részterületére** vonatkozó területi építészeti településképi követelmények:
- a) a **termálfürdő területén** a meglévő épületekre, építményekre és a meglévő kertkialakításra és növényzetre való tekintettel, a fürdő egész területének összefüggésében, valamint a Duna-parti funkciókhoz való kapcsolódás figyelembevételével kell meghatározni a bővítések, vagy új épületek és egyéb építmények létesítmények
- aa) telepítésnek, elhelyezésének potenciális helyét és magasságát,
- ab) az épülettömegek tagolásának módját,
- ac) a kerítés kialakítás eltérő módjait a Móricz Zsigmond út mentén és a Duna-part felől (pl. megnyithatóság stb.),
- b) az **üdülőterületen** a meglévő épületekre, építményekre és a meglévő kertkialakításra és növényzetre való tekintettel, az üdülő egész területének összefüggésében, a termálfürdőhöz való funkcionális kapcsolódás és a Duna-parthoz való lejutás lehetőségeinek biztosításával kell meghatározni az épületek és egyéb építmények, létesítmények
- ba) telepítésnek, elhelyezésének potenciális helyét és magasságát,
- bb) az épülettömegek tagolásának módját
- bc) a kerítés kialakítás eltérő módjait a Móricz Zsigmond út mentén (pl. hátrahúzás lehetősége stb.),
- c) a **termálfürdőtől északra lévő fejlesztési területen** a Duna-parti látvány és feltárulás összefüggésében, az ártéri erdőkre való tekintettel és a Duna-parti funkciókhoz való kapcsolódás összefüggésében kell meghatározni az épületek és egyéb építmények, létesítmények
- ca) telepítésnek, elhelyezésének potenciális helyét és magasságát,
- cb) az épülettömegek tagolásának módját,
- cc) a kerítés kialakítás eltérő módjait a Móricz Zsigmond út mentén és a Duna-part felől (pl. megnyithatóság stb.).
- (2) A Rálátás védelmével érintett településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó területi építészeti követelmények:
- a) a **táji karakterelemek részterületén** belül az erdős területek védelme biztosítandó a beépítések telepítése során,
- b) a hrsz.: 2100 ingatlan (Sorg-villa) területén
- ba) a meglévő műemlék épületegyüttes védelme biztosítandó,
- bb) az építés számára igénybe vehető helyszín kijelölése során a kilátás és rálátás elvárásait kell meghatározni,
- c) a táji karakterelem területét le kell határolni (szőlő, gyümölcsös, stb.), az erdős területek védelme biztosítandó a beépítések telepítése során.

9. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények

15.§

- (1) Amennyiben az országos vagy helyi védelemmel érintett elemre, területre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik, akkor a **Természetes erdőségek és vízparti területek** elnevezésű településképi szempontból

meghatározó területen az ismeretterjesztés és az erdei turizmust szolgáló építmények (esőtető, épített tűzrakóhely, erdei bútorok, kilátó, erdei tornapálya stb.) kialakításánál a következő egyedi építészeti településképi követelményeket kell betartani:

- a) elsősorban a természetes építőanyagok és azok természetes színei alkalmazhatók,
- b) rikító színek nem alkalmazhatók,
- c) fémburkolatok, fém homlokzati felületek nem alkalmazhatók.

(2) Amennyiben az országos vagy helyi védelemmel érintett elemre, területre vagy településképi szempontból meghatározó részterületre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik, akkor a **Településképi szempontból kiemelt terület, a Rálátás kiemelt védelmével érintett terület, a Rálátás védelmével érintett terület** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken a (3)-(13) bekezdésekben rögzített egyedi építészeti településképi követelményeket kell betartani.

(3) Az épület anyaghasználatára vonatkozó előírások

- a) a környezethez való illeszkedés érdekében a homlokzatfelületek jellemző színei az alábbiak: fehér, sárga, okker, homok- és agyagszín, téгла- és terrakotta vörös és ezek árnyalatai,
- b) a környezethez való illeszkedés érdekében a homlokzatfelületeken a természetes és hagyományos építőanyagok (kő, téгла, beton, fa stb.) is alkalmazhatók, azok természetes színeivel, illetve faburkolat és faszervezetek esetén a barna vagy a zöld szín is alkalmazható,
- c) a homlokzatfelületek jellemző színeként nem alkalmazhatók: a fekete, kék, lila, rózsaszín, piros színek rikító árnyalatai,
- d) a pinceszinti garázkapuk színezésénél a fehér és halványszürke szín nem megengedett.

(4) Az épület tetőformájára és anyaghasználatára vonatkozó előírások

- a) általános esetben jellemzően magastetős épület létesíthető, ahol eltérő előírás hiányában a magastető hajlásszöge 37-45 fok közötti hajlásszöggel alakítható ki,
- b) kizárólag a környezethez való településképi illeszkedés érdekében a tájkép feltárulását és az utcakép együttlítását nem zavaró esetben létesíthető
 - ba) jellemzően lapostetős épület,
 - bb) önálló sportépítmény, úszómedence lefedés egyedi tetőszerkezettel,
 - bc) a tetőszerkezet felületének 25%-át meghaladó
 - k) lapostető/tetőterasz/növényzettel borított tető,
 - l) 45 °-nál meredekebb hajlásszögű tetőfelület,
- c) a tetőfelépítmények, tetőablakok, tornyok, előtetők hajlásszöge 45 fok alatt tetszőleges,
- d) a főépítmény magastetőjének fedőanyaga az égetett agyagcserépen, egyéb természetes anyagon (hagyományos, nem színezett pala, természetes pala, faszindely) kívül más nem lehet,
- e) kiegészítő tetőfelépítményeknél a teljes tetőfelület 20%-áig a tetőfedéshez igazodó egyéb fedés is lehet a hullámlemez és a trapézlemez kivételével,
- f) meglévő, cserépfedéstől eltérő tetőhéjalás felújítható, a tetőzet ugyanezen héjalással bővíthető, de a tetőszerkezet teljes cseréje esetén az előző pontokban meghatározottakon kívül más anyag nem alkalmazható,
- g) a 30°-nál alacsonyabb hajlásszögű tető esetében korcolt fémlemezfedés – tükröződő felületű kivételével – alkalmazható, anyagának megfelelő színnel.

(5) Az épületek homlokzatainak külső megvilágítása, az épületek homlokzatain a homlokzat részeként építészeti elemként alkalmazott kivilágítás, vagy a homlokzati elemek egyéb megvilágítása káprázást, vakítást, zavaró fényhatást nem okozhat, nem zavarhatja és korlátozhatja sem a közterületek, sem lakóépületek homlokzatára nyíló lakószobák rendeltetésszerű használatát.

(6) Cégtábla (cégér, címtábla, címfelirat, cégfelirat, üzletfelirat) –beleértve annak szerkezetét is –

- a) kialakítása nem térhet el a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásától, a nyílászárók kiosztásától, azok ritmusától, az épület építészeti részletképzésének, színezésének, építészeti hangsúlyainak összhangjától,
- b) nem lehet rikító színű, vagy a homlokzat összképében zavaró hatású,
- c) elsősorban önálló betűkből állóan kell kialakítani,
- d) táblaszerű kialakításának megengedett legnagyobb méretei:

da) falsíkban történő elhelyezés esetén a felülete nem haladhatja meg az 1,0 m²-t, a homlokzati síkból legfeljebb 10 cm vastagsággal alakítható ki,

db) falsíkra merőleges elhelyezés esetén nem haladhatja meg

- az egyoldali felülete a 0,5 m²-t,
- a magassága a 0,8 m-t,
- a homlokzati falsíktól számított kinyúlása a 0,6 m-t,
- a szerkezeti vastagsága a 0,3 m-t,
- a szomszédos épület határfalától legalább 1 m távolságra legyen,
- a gyalogos közlekedési úrszelvény rendeltetésszerű használatát nem akadályozhatja, a gyalogosok közlekedését nem zavarhatja, biztonságát nem veszélyeztetheti,

e) amennyiben kirakatportállal rendelkező homlokzaton létesül, a kirakatportál részeként alakítható ki,

f) megvilágítását szolgáló elektromos vezeték csak a berendezésen belül és rejtetten helyezhető el, a homlokzat falán kívül kábelcsatornában nem vezethető utólagos elhelyezésénél a homlokzat javítást követő utólagos homlokzat színezésnél az eredeti homlokzati szintől eltérni tilos,

g) cégtábla és egyéb grafikai elem homlokzaton való elhelyezése

ga) a homlokzat teljes felületén megengedett – az a) bekezdés együttes betartásával –, ha az épület egészére vonatkozik (pl. szálloda neve),

gb) a földszinti homlokzati sávban megengedett, ha a közterület felőli földszinti rendeltetési egységekre vonatkozik (pl. üzletek),

h) vállalkozásonként egy homlokzatra csak egy cégtábla helyezhető el,

i) megvilágított cégtáblán futófény jellegű mozgófelirat nem alkalmazható,

j) felhagyott felirat, hirdető-berendezés, reklám eltávolításáról annak létesítője, vagy az érintett ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni,

k) közterületen elhelyezett műtárgyakon, hirdetés nem helyezhető el,

l) mobil információs-tábla épületenként 1db, max. 1m² felülettel helyezhető el, amennyiben egy épületben több vállalkozás működik (pl. üzletház), utcai bejáratonként 1 db létesíthető,

m) amennyiben cégtábla vagy egyéb grafikai elem elhelyezésére közterületen kerül sor, a közterület-használati szerződés megkötésére csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a bejelentés tudomásulvételét tartalmazó igazolás alapján, és az abban meghatározott kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

(7) Cégzászló mérete nem haladhatja meg az 1,0 m²-t, önálló kialakítás esetén a zászlótartó oszlop magassága nem haladhatja meg a 4,0 métert

(8) Kirakat- és üzletportál, kirakatvitrin

a) a közterületi homlokzatok falfelületén, az előkertek kerítésén, vagy az előkertben alakítható ki,

b) kialakítása nem térhet el a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásától, a nyílászárók kiosztásától, azok ritmusától, az épület építészeti részletképzésének, színezésének, építészeti hangsúlyainak összhangjától,

c) megengedett legnagyobb mérete nem haladhatja meg az 2,0 m²-t, üvegfelülete – a dohánybolt kivételével –

ca) 30%-nál nagyobb részén nem alkalmazható homokfúvott, vagy matt, átlátszatlan felületkezelés

cb) nem átlátszó felületű anyaggal - fóliával, papírral, műanyaggal, festéssel vagy más dekorációs felülettel - nem takarható,

d) feliratokkal, reklámokkal és hirdetésekkel nem takarható,

e) a portálok, kirakatszekrények méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani. Utólagos cseréjük, átalakításuk csak a teljes homlokzat és környezet figyelembevételével, azt nem zavaró módon helyezhető el,

(9) Kerítés

a) a közterület felőli kerítés magassága nem haladhatja meg a HÉSZ-ben rögzített 2,0 m-t,

- b) a közterület felőli kerítés felületének járdaszinttől mért 0,8 m és 2,0 m magasság közötti sávjának – a kerítés síkjára merőleges irányban nézve -60 %-nál nagyobb felületét tilos nem átlátható módon kialakítani,
- c) a b) pontban rögzítettnél tömörebb kerítés a település közigazgatási területén belül nem alkalmazható, kivéve a 11-es út mentén.
- d) az előző pont szerinti kerítés kialakításának megengedett módja:
 - da) a kerítés közterület felőli síkját – ahol azt a terepviszonyok lehetővé teszik - az utcai telekhatártól számított legalább 0,5 m távolságra kell kialakítani, kivéve a pincesor részterületén,
 - db) a közterület felőli sávban gyorsan nöövő élő sövényt kell ültetni,
 - dc) a kerítésben kialakításra kerülő szintugrás nem haladhatja meg az 1,0 métert,
 - dd) a kerítés magassága legfeljebb a HÉSZ-ben rögzített 2,0 méter,
- e) a 16m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek menti útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belül - a látóháromszögbe eső szakaszon - a kerítés 0,8 m feletti részének 5%-nál nagyobb felületét tilos nem átlátható módon kialakítani, a kerítés mentén ezen szakaszon 0,9 m-nél magasabbra nöövő cserje vagy fás szárú növény ültetése tilos,
- f) új épület létesítése esetén az új épület és a kerítés nem lehet egymással diszharmóniában,
- g) tetővel fedett, legfeljebb 3 m² bruttó alapterületű kukatároló a kerítéssel egybeépítve is létesíthető,
- h) nem közterületi kerítés magassága nem haladhatja meg a HÉSZ-ben rögzített 1,80 métert.

(10) Támfal (6/1. melléklet)

- a) támfal a HÉSZ-ben rögzített 2,0 méternél magasabb nem lehet,
- b) támfallal a természetes terepszint a HÉSZ-ben rögzítettek szerint
 - felfelé legfeljebb 1,5 méterrel,
 - lefelé legfeljebb 1,5 méterrel
 változtatható meg a véglegesen csatlakozó rendezett terephez képest,
- c) támfal tetején létesíthető korlát tömör mellvédként alakítható ki a HÉSZ-ben rögzített legfeljebb 0,5 méter magasságig, a többi része áttört korlátként alakítandó ki i.

(11) Támfalgarázs (6/2. melléklet)

- a) közterület felőli (szélességi) mérete nem haladhatja meg a telek szélességének felét, és nem lehet több 8,0 méternél,
- b) a (telek belseje felé számított) hosszúsági mérete nem haladhatja meg a 8,0 métert,
- c) földtakarással együtt számított magassága az előtte lévő járda rendezett szintjétől számítva nem haladja meg a HÉSZ-ben rögzített 3,5 métert,
- d) tetején kialakításra kerülő, közterület felőlikorlát, tömör mellvédként alakítható ki a HÉSZ-ben rögzített legfeljebb 0,5 méter magasságig, a többi része áttört korlátként alakítandó ki.

(12) Gépjárműbeálló lejtő felőli oldalon (6/3. melléklet)

- a) közterület felőli (szélességi) mérete nem haladhatja meg a telek szélességének felét, és nem lehet több 7,0 méternél,
- b) a (telek belseje felé számított) hosszúsági mérete nem haladhatja meg a 8,0 métert,
- c) magastetős és lapostetős kialakítással is létesíthető,
- d) lejtő felőli oldalon mért és a rendezett terep szintjétől számított magassága a HÉSZ szerint alakítandó ki:
 - da) nem magastetős kialakítás esetén a legmagasabb pontja - nem haladhatja meg az 5,0 métert, illetve,
 - db) magastetős kialakítás esetén a gerincmagassága - nem haladhatja meg a 7,0 métert.

(13) Vendéglátó terasz

- a) kialakítása nem lehet zárt,
- b) a közterület további részétől való lehatárolását elsősorban dézsás növényekkel lehet megoldani, valamint a közlekedésbiztonsági szempontok (pl. 11-es főút mellett) betartása esetén indokolt egyedi, maximum 1.0 méter magasságú szerkezetű, növényvel ellátott kialakítással kell megoldani,
- c) szerkezetei és berendezései nem lehetnek rikító színűek,
- d) árnyékolását önálló, összefüggő mobil napernyővel kell megoldani, melyek színe nem lehet diszharmóniában az épület színezésével és nem tartalmazhat reklámot,

e) a közterületi szezonális vendéglátó teraszok a működéshez szükséges vezetékes infrastruktúra (elektromos kábelek) ellátását burkolatba süllyesztett formában ki kell építeni, a gyalogos járófelületeken és azok légterében a gyalogosok mozgását akadályozó módon kábeleket átvezetni ideiglenes jelleggel sem lehet.

(14) Zöldfelületek kialakítása (7., 8., 9. mellékletek)

a) talajtakaró növényzeten vagy legfeljebb alacsony növésű (0,9 m) cserjén kívül más nem ültethető a 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek menti útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belül - a látóháromszögbe eső szakaszon,

b) a telepítésre ajánlott növényfajták jegyzékét a 8. melléklet rögzíti,

c) a növénytelepítésre vonatkozó ültetési távolságokat az 9. melléklet rögzíti,

e) új felszíni parkoló kizárólag fásítva alakítható ki, 4 parkoló-férőhely szám felett, 4 gépjármű-állásonként legalább egy db, őshonos, nagy lombkoronát növelő fák telepítésével,

f) a legalább 25 férőhelyes közterületi és a legalább 15 férőhelyes telken belüli felszíni parkoló fásításánál (7. melléklet)

fa) *egyoldali merőleges, 45°-os, vagy 60°-os beállítás esetén:* a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségénél minden 2, 5, a parkolóterület szigetein való ültetésnél minden 3 darab vagy,

fb) *egyoldali párhuzamos beállítás esetén:* a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségénél 1, 5, a parkolóterület parkolószigetein való ültetésnél minden 2 darab,

fc) *középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén:* – melynek szélessége legalább 2,0m kell legyen - minden 4 darab megkezdett parkoló-férőhely után legalább 1 db fa ültetendő a 7. melléklet szerint.

(15) A Településképi szempontból kiemelt terület közterületeinek köztárgyaira, berendezéseire, utcabútoraira vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmény, hogy kialakításuk tekintetében az egységes közterületszakaszokat a közterület alakítási terv (KAT) meghatározhatja.

10. A településképi szempontból meghatározó részterületekre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények

16.§

(1) A **Gyulai Pál utcától északra eső nagyterületű intézmények részterületére** vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:

a) új épületek kortárs építészeti megjelenése érdekében alkalmazandók az időtálló, nemes építőanyagok, b) jellemzően lapostetős épületek vagy egyedi tetőszerkezetek létesíthetők.

(2) A **pincesor részterületére** vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:

a) az eredetitől eltérő gerinciránnyal új épület nem létesíthető,

b) az utcára merőleges gerincirány kialakításának megengedett módja:

ba) oldalhatárra merőleges keresztszárny a telek utcai homlokvonalától számított 10 m-en túl létesíthető oromfalas kialakítással, az oldalkerti távolság előírásainak figyelembevételével, melynek az épület oldalhatárral párhuzamos homlokzati síkjától mért előrelépése nem lehet nagyobb 3,0 m-nél,

bb) a nyeregtető oromfalai nem kontyolhatók,

bc) a déli oldalkert felé néző homlokzat középső részén oromfalas, vagy merőleges gerincű tetőképzés a teljes épülethossz legfeljebb 1/3-án megengedett,

bd) a déli oldalkert felé néző tetőzeten a nyílászárók

- tetősíkban alakítandók ki az épület hosszának közterület felőli egyharmadán

- tetősíkból kiemelten is kialakíthatók az épület hosszának további 2/3-án, úgy, hogy a nyílászárók száma nem haladhatja meg az épülethossz 2/3-ának 5-tel való osztásából adódó egész számot, a tetőablakok összhossza nem haladhatja meg az épülethossz 1/5-ét,

be) egy tetőablak szélességi mérete nem lehet 1,2 m-nél nagyobb,

c) az utcával párhuzamos gerincirány kialakításának megengedett módja (kizárólag akkor megengedett, ha az eredeti épület is az utcával párhuzamos gerincirányú):

ca) keresztszárny a közterület felé nem létesíthető

cb) a nyeregtető oromfalai nem kontyolhatók

cc) a közterület felőli tetőzetten a nyílászárók tetősíkjában alakíthatók ki,

d) a tetőhéjalás hagyományos natúrszínű égetett agyagcserépen kívül más nem lehet,

e) az épület homlokzati színezésénél a tört fehér színeken kívül más nem alkalmazható,

f) az épület nyílászáróit világos színeken kívül mással festeni vagy pácolni nem szabad,

g) a homlokzati nyílászárók befoglaló formája az állított téglalapon kívül más nem lehet, osztatlan üvegezés nem alakítható ki,

h) erkély, franciaerkély nem létesíthető,

i) a közterület felőli kerítés

ia) 15.§ (9) b) pontjánál tömörebben is kialakítható, náddal fedés nem megengedett,

ib) a telekhatártól hátrahúzva nem alakítható ki.

(3) A **11-es út menti részterületre** vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:

a) az épület főszárnya és keresztszárnya nyeregtetőn kívül más tetőformával nem alakítható ki,

b) az oldalhatárra merőleges keresztszárny a telek utcai homlokvonalától számított 18 m-en túl létesíthető oromfalas kialakítással, 6.0 méter szélességgel,

c) a nyeregtető oromfalai nem kontyolhatók,

d) a tetőhéjalás hagyományos natúrszínű égetett agyagcserépen kívül más nem lehet,

e) amennyiben az északra eső szomszédos telek szélessége kisebb 12,0 m-nél,

ea) a zártosorú csatlakozás a keresztszárny szélességében biztosítható oromfalas kialakítással,

eb) az északi tetőzetten álló nyílászáró nem létesíthető.

11. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

17.§

(1) A település közigazgatási területén a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére szolgáló **elsősorban alkalmas terület nem kerül meghatározásra.**

(2) **Nem alkalmas területek** a felszíni villamosenergia ellátás és elektronikus hírközlés sajátos építményei – légvezetékek, oszlopok, tornyok stb. – elhelyezésére:

a) az épített környezet védelmével érintett alábbi területek:

aa) műemlék és helyi védett épület telke és telkének 20 méteres körzete

ab) védett régészeti lelőhely és 20 méteres körzete

b) a Településképi szempontból kiemelt területen belül a Petőfi sétány Erkel Ferenc utcától Gyulai Pál utcáig tartó szakasza,

akkor sem, ha a környezetben a közterületeken még légvezetékes hálózat van.

(3) **A nem alkalmas területekre vonatkozó szabályok**

a) villamosenergia hálózat sajátos építményei

aa) felszíni kialakítással nem helyezhetők el,

ab) a föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója során -, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is - a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető,

ac) erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást, ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válna szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni,

- ad) új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad,
- b) vezetékes elektronikus hírközlés hálózata és létesítményei felszíni kialakítással nem helyezhetők el,
- c) vezeték nélküli elektronikus hírközléssajátos építményei – antennák és tornyok – nem helyezhetők el.
- (4) **A nem alkalmas területeken kívüli területeken** a felszíni villamosenergia ellátás és elektronikus hírközlés sajátos építményei – légvezetékek, oszlopok, tornyok stb. – **elhelyezhetők** a (5) bekezdésben foglalt szabályok betartásával.
- (5) **A nem alkalmas területeken kívüli területekre vonatkozó szabályok**
- a) villamosenergia hálózat
- aa) új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad,
- ab) külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők,
- b) vezetékes elektronikus hírközlés
- ba) belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetések, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni,
- bb) a ba) pont szerinti közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni,
- bc) beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető
- ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, vagy nem használható fel, akkor önálló oszlopsor létesíthető,
 - ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni,
 - közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni,
- c) vezeték nélküli elektronikus hírközlés
- ca) vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei elhelyezésének feltételei belterületen, beépítésre szánt területen
- építési engedély köteles antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető, de nem telepíthető, lakó-, üdülő- és hétvégi házas üdülőépületre,
 - meglévő tornyokon takarásban, villamosenergia ellátást szolgáló tartóoszlopokon, kémények szerkezetén, egyéb műszaki létesítményre, ahhoz illeszkedő formai kialakításban elhelyezhető antenna,
- cb) új antenna telepítésénél, a 300 m-es körzetben már meglévő önálló antennatartó előfordulása esetén, az új antennát csak a már meglévő önálló tartószerkezetre lehet elhelyezni,
- cc) beépítésre nem szánt területen új antennák csak többfunkciós kialakítással telepíthetők.

12. A reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

18.§

Reklámhordozó és reklám Leányfalu teljes közigazgatási területén – tájképvédelmi területen – nem helyezhető el.

- (1) Egyéb műszaki berendezésre vonatkozó előírások

- a) műemléken és annak ingatlanján, műemléki környezet területén helyi védett épületen, helyi védett utcakép területén
- aa) új parapetkonvektor, szerelt kémény vagy klímaberendezés közterületről is láthatóan nem helyezhető el,
- ab) antenna, hírközlési egység csak a látványt nem zavaró módon helyezhető el, amennyiben más műszaki megoldás nincs a közterület felől látható módon legfeljebb egy antenna, hírközlési egység helyezhető el,
- b) épület díszkivilágítása csak olyan módon valósítható meg, hogy az a szomszédos, vagy szemközti épületek rendeltetésszerű használatát, valamint a közúti jármű és gyalogosforgalom biztonságát ne zavarja,
- c) épület homlokzatán semmiféle állandó vezeték (kábel, csővezeték) a falsíkon kívül vezetni nem szabad –a gázbekötés kivételével, mely csak a bekötés érdekében, a műszakilag szükséges legrövidebb szakaszon jelenhet meg a homlokzaton,
- d) az épület közterület felőli homlokzatán – beleértve a közterületekről látható tetőzetet is–:
- da) parabolaantenna, légkondicionáló berendezés külső téregysége nem létesíthető,
- db) árusító automata berendezés nem helyezhető el,
- dc) bankomat berendezés csak falsíkba építetten vagy kirakatportálba szerelten létesíthető, melyhez előtető a környezethez való településképi illeszkedés esetén, legfeljebb a közterületi járda biztonsági sávjában létesíthető,
- e) az épület közterület felől nem látható homlokzatán– beleértve a közterületekről nem látható tetőzetet is– elhelyezhető:
- ea) légkondicionáló berendezés,
- eb) parabolaantenna,
- f) Napelem (photovoltaic) és napkollektor elhelyezésére vonatkozó előírások
- fa) új épület elhelyezése esetén a napelem és napkollektor csak az épület kubusán belül, a tetősíkba építve, azzal megegyező hajlásszögben helyezhető el,
- fb) meglévő magastetős épület esetén a napelem, napkollektor síkja az ideális napbeesési szög figyelembevételével helyezhető el, de a meglévő tetősík hajlásszögétől max. 5°-kal térhet el,
- fc) meglévő lapostetős épület tetőzetén a napelem, napkollektor tartószerkezetét úgy kell kialakítani, hogy a településképet károsan ne befolyásolja,
- fd) épületen kívüli elhelyezés csak abban az esetben megengedett, ha a meglévő épület szerkezeti átalakítása gátolná,
- fe) épületen kívüli elhelyezésnél a berendezést az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy a közterület felől nézve ne legyen zavaró,
- g) közcélú energiatermelést szolgáló szélérőmű (szélturbina, szélkerék, szélgenerátor) a település közigazgatási területén nem létesíthető,
- h) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) kizárólag a Móricz Zsigmond úttól nyugatra – a **Rálátás védelmével érintett területen** a Hunyadi János utcától északra– az alábbiak betartásával telepíthető
- ha) a magassága a HÉSZ-ben rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
- hb) a dőléstávolsága minden irányban saját telken belülre kell, hogy essen, illetve
- hc) a dőléstávolságon belül épület nem állhat.

V. fejezet –A KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

13. A településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

19.§

- (1) Az önkormányzati főépítész kérelemre szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást (a továbbiakban: szakmai konzultáció) biztosít.
- (2) A szakmai konzultáció iránti kérelem benyújtható papír alapon vagy elektronikus úton.
- (3) A szakmai konzultáció iránti kérelemnek tartalmaznia kell
- a) a kérelmező nevét,
- b) a kérelmező elérhetőségét (telefonszám és amennyiben van e-mail cím),
- c) az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát és
- d) a tervezett építési tevékenység rövid leírását.

(4) A szakmai konzultáció a településképi követelményeken túl a településrendezési eszközben található követelményekre is kiterjedhet.

(5) A konzultációról készült emlékeztetőt (11. melléklet) a kérelmező a konzultációt követő 8 napon belül a főépítész részére véleményezésre megküldi, a főépítész nyilvántartásba veszi, véleményezi és 15 napon belül postai vagy elektronikus úton eljuttatja a kérelmezőnek.

(6) Az építtető vagy az általa megbízott építész tervező köteles szakmai konzultációt kérni, ha a tervezett építési tevékenység a lakóépítmény egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik, vagy helyi egyedi védelem alá tartozó építmény és a 11-es főút melletti helyi védett utcakép esetén, a pincesoronál.

VI. fejezet – ATELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

14. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

20. §

(1) Leányfalu építészeti, településképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban – a helyi adottságok figyelembevételével – az építészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása érdekében jelen rendelet hatálya alá eső területen és jelen rendelet előírásainak megfelelően településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.

15. A településképi véleményezési eljárással érintett terület

21. §

(1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Leányfalu Nagyközség teljes közigazgatási területén, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

(2) A helyi Tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait az Önkormányzat külön rendelete tartalmazza.

(3) Az (1) bekezdésben szereplő, településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény szakmai alapját a tervtanácsi véleményhez kötött munkák esetében a helyi Tervtanács véleménye, egyéb esetekben a települési főépítész szakmai véleménye képezi.

(4) Az egyes eljárások során előírt ügyintézés határidejébe nem számít bele a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontjának kialakításához szükséges időtartam, amennyiben az nem haladja meg a 15 munkanapot.

(5) Amennyiben a helyi Tervtanács határozatképessége objektív okok miatt nem biztosítható, kivételes esetben az (1) bekezdés szerinti tervtanácsi állásfoglalást a főépítész – (3) bekezdés szerinti – szakmai véleménye helyettesítheti.

(6) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész kezdeményezheti a (2) bekezdés szerinti építészeti-műszaki tervtanácsi véleményezését.

16. A véleményezési eljárás lefolytatása

22. §

(1) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre (4. melléklet) indul, mely

tartalmazza a hozzáférés kódját. A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg leadja a polgármesteri hivatal ügyfélszolgálatán

- a. a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papíralapon, és
- b. adathordozón /CD, DVD/ (pdf/jpg formátum, max. 2 Mb), illetve
- c. elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

- (2) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
 - a) javasolja,
 - b) feltétellel javasolja, illetve
 - c) nem javasolja.
- (3) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a tervtanácsi állásfoglalást vagy főépítési szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény indoklását.
- (4) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek, illetve (.pdf formátumban) az (1) bekezdés szerint megadott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.

23. §

- (1) Az építészeti-műszaki tervdokumentációnak a megértéshez szükséges mértékben – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 22. § (3) bekezdésében foglaltakon túl – az alábbi munkarészeket is tartalmaznia kell:
 - 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, ill. metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
 - d) valamennyi homlokzatot,
 - e) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,
 - f) látványtervet vagy modellfotót (legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézetrel, helyszínbe – pl. fotó - illesztve).
 - g) fotódokumentációt.
- (2) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció az Önkormányzat külön rendelete szerint kiadott beépítési előírásban foglalt – a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, illetőleg a településképi illeszkedésre vonatkozó egyéb – javaslatoktól eltérő megoldást tartalmaz, az (1) bekezdés a) pontja szerinti műleírásban az eltérést indokolni kell.

17. A településképi véleményezés részletes szempontjai

24. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
 - a) megfelel-e a településképi követelményeknek
 - b) megfelel-e valamennyi településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
 - c) figyelembe veszi-e a beépítési előírásban szereplő további – a település építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve hogy
 - d) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) a beépítés módja – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását, a rálátás követelményeit, vagy nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak a jogos érdekeit,
 - d) figyelembe veszi-e a településrendezési eszközökben a környezetben lehetővé tett fejlesztéseket
 - e) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
 - ea) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - eb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) A tömegalakítás és látvány kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell:
- a) az alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
 - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
 - c) alkalmazkodik-e a környezet léptékéhez, formanyelvéhez, tömegalakításához, a látvány színvilága illeszkedik-e a környezethez
 - d) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez, megfelelnek-e a választott funkciónak, a tetőzet kialakítása – különösen fedése, hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
 - e) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület léptékével, rendeltetésével és használatának sajátosságaival, harmonizáljon az épülettömeggel
 - f) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
 - g) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,
 - h) az anyaghasználat alkalmazkodik-e az épület karakteréhez, funkciójához, a környezetben alkalmazott anyagokhoz, illetve látványukhoz
 - i) meglévő épület esetén megoldott-e a korábban kialakult, de oda nem illő építészeti elemek megszüntetése, átépítése, takarása
 - j) a beavatkozás nem zavarja-e a védett településrész vagy építmény látványát és annak megfelelő érvényesülését, nem okozhatja-e a természeti környezet indokolatlan és káros megváltoztatását, továbbá, hogy
 - k) védett - épített és természeti - környezet esetén a beavatkozás nem ellentétes-e a védelem céljával, és eleget tesz-e a védelem látványában is jelentkező szempontjainak
- (4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata
 - aa) korlátozza-, illetve zavarja-e a közúti, gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - ab) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
 - ac) 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.
- (5) Az (1)-(4) bekezdésben meghatározott szempontokat mind új, mind meglévő építményen végzett építési munka esetén vizsgálni kell.

(6)Az (1)-(4) bekezdésben szereplő szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

VII. fejezet – A TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS ELJÁRÁS

18. A településképi bejelentéshez kötött eljárások

25. §

(1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. számú mellékletében felsorolt – jogszabály által más szerv hatáskörébe nem utalt – építési tevékenységek közül:

a) Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zártosú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik,

b) meglévő építmény

ba) közterületről látható homlokzati nyílászárójának – homlokzati síktól való távolságát, színét, osztásrendjét, profilszélességet, profilformát, külső rácszatát illetve külső árnyékoló-szerkezetét tekintve az (építéskori) eredetitől eltérő – cseréje,

bb) homlokzatfelület színezésének megváltoztatása, utólagos hőszigetelése,

bc) közterület felől látható homlokzat eredeti felületképzésének (ideértve a tetőzet héjalásának) megváltoztatása

c) az épület homlokzatához illesztett közterület felől látható előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,

d) nettó 20,0 m² alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg.

e) nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése esetén,

f) közterületről látható szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,

g) közterületről látható emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,

h) közterület felől látható kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése esetén,

i) Napenergia-kollektor, szellőző-berendezés, áru- és pénzautomata, építményen közterületről látható módon való elhelyezése esetén

j) Közterület felől látható, építménynek minősülő árnyékoló elhelyezése,

k) Támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot

l) A magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése

m) A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 m-nél nem nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása

n) Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló, sorompó, árnyékoló elhelyezése.

o) Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.

p) A legfeljebb 2,0 m mélységű és legfeljebb 20 m³ légterű pince építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése

q) az épületek vetített díszkivilágítása, homlokzatainak egyéb megvilágítása, az épületek homlokzatainak homlokzat részeként építészeti elemként alkalmazott kivilágítás, vagy a homlokzati elemek egyéb megvilágítása.

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén.

19. A településképi bejelentési eljárás lefolytatása

26. §

(1) A településképi bejelentési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul. (5.sz. melléklet)

(2) A 25.§ szerinti tevékenység a bejelentés alapján – a jelen § (3) bekezdés szerinti igazolás birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(3) A polgármester a tervezett építési tevékenységet – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti, ha a bejelentés

a) megfelel a településképi követelményeknek

b) megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott követelményeknek,

c) a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképi és nem ellentétes a helyi építési szabályzattal és megfelel jelen rendeletben előírt településképi követelményeknek.

(4) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha

a) nem felel meg a településképi követelményeknek

b) nem felel meg a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott követelményeknek,

c) az építési tevékenység nem illeszkedik a településképi vagy ellentétes a helyi építési szabályzattal.

(5) A településképi bejelentési eljárás illetékmentes.

20. Településképi bejelentési eljárás részletes szabályai

27. §

(1) Leányfalun településképi bejelentési eljárás lefolytatására a reklámok és reklámhordozók, illetve a reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése tekintetében nincs szükség, mivel annak elhelyezése a település teljes közigazgatási területén tilos.

(2) A polgármester a településképi bejelentési eljárást a Tvtv-ben, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) és a jelen rendeletben foglalt eljárási szabályok szerint folytatja le.

(3) A településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenységekre vonatkozó építészeti-műszaki dokumentációval kapcsolatos határozat alapját a főépítész szakmai véleménye, vagy a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontja képezi.

(4) A helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozását és működési feltételeit külön önkormányzati rendelet szabályozza.

(5) A polgármester a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendelet által a tervtanács hatáskörébe utalt ügyekben a tervtanács, egyéb esetekben a főépítész véleményének kikérésével jár el.

(6) Amennyiben a polgármester vagy a települési főépítész úgy ítéli meg, hogy az adott eljárásban érintett tervezési terület vagy építési munka sajátossága indokolja, a megalapozott döntés érdekében a tervtanács hatáskörébe nem utalt esetekben is kérheti a főépítész helyett a helyi építészeti és műszaki tervtanács szakmai álláspontját.

(7) Csak hiánytalanul összeállított építészeti-műszaki dokumentációt véleményezhető. A településképi bejelentési eljárás során hiánypótlásra lehetőség van, mely csak írásban terjeszthető elő.

(8) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó polgármesteri döntés érvényességi ideje a kiadmányozástól számított egy év, de indokolt esetben a polgármester ettől eltérő érvényességi határidőt is megállapíthat.

(9) A településképi bejelentés alapján – a Polgármester tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozatának birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – az építési tevékenység megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(10) E rendeletben foglalt településképi kötelezettségek megsértésével kapcsolatos hatósági eljárásra a Tvtv., a Tr. és a Kr. illetve az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(11) Az e rendeletben foglalt előírások megtartását Leányfalu Nagyközség Önkormányzata által megbízott személyek a helyszínen vagy más alkalmas módon ellenőrizhetik.

VIII. fejezet – A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

21. A településképi kötelezés

28. §

(1) A polgármester a 25.§ szerinti tevékenység bejelentés nélküli, a 26.§ (3) bekezdése szerinti igazolás hiányában, az 26. § (4) bekezdés szerinti tiltás ellenére történő folytatása esetén, illetve ha az építési tevékenység nem felel meg a településképi követelményeknek, nem illeszkedik a településképi vagy ellentétes az országos előírásokkal, a helyi építési szabályzattal, az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szabályai alapján - hivatalból vagy kérelemre - kötelezési eljárást folytat le és az ingatlan tulajdonosát kötelezheti az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására határidő megjelölésével.

(2) A polgármester az (1) bekezdésben meghatározott tevékenység folytatójával szemben e rendeletben meghatározott rendelkezések figyelembevételével településképi bírság kiszabását rendelheti el, amennyiben a kötelezett a kötelezésnek határidőre nem tesz eleget.

(3) Jelen rendelet hatálya alá tartozó valamennyi településképi kötelezési eljárás során a polgármester a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontjának figyelembevételével dönt.

(4) Befejezetlen tevékenység esetén a polgármester a felhívás közlésétől számított 15 napos határidővel a továbbépítési munkák tekintetében településképi bejelentés benyújtására hívhatja fel az ingatlan tulajdonosát.

(5) Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a felhívásra a településképi bejelentést benyújtja, a polgármester a 29. § szerinti bírság kiszabását mellőzi.

(6) Amennyiben az ingatlantulajdonos a felhívásra az előírt határidőn belül a településképi bejelentést nem nyújtja be, a polgármester a településképi kötelezési eljárást bírság kiszabása mellett folytatja le.

22. Településképi bírság megállapítása

29.§

(1) A településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben településképi bírság szabható ki.

(2) Az e rendeletben meghatározott településképi bírság megállapításával és végrehajtásával kapcsolatos hatósági ügyekben a hatáskört Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a polgármesterre ruházza át.

(3) A településképi bírság megállapítása szempontjából a településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása tekintetében e magatartás elkövetője

a) a bejelentési dokumentációban és a településképi bejelentés tudomásul vételéről szóló határozatban foglaltaktól eltérően, valamint a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén a településképi bejelentésen Bejelentőként megnevezett személy,

b) a településképi bejelentés nélkül végzett tevékenység esetén az építtető,

c) a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén a kötelezett.

(4) A polgármester az építető személyét az ingatlan tulajdonosának, önkormányzati tulajdon esetén a vagyon kezelőjének (a továbbiakban együtt: az ingatlan tulajdonosa) nyilatkozata alapján állapítja meg. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa az építetőt a polgármester felhívása ellenére nem nevezi meg, a településképi bejelentés nélkül végzett tevékenység esetén a településképi bírságot az ingatlan tulajdonosával szemben kell kiszabni.

(5) A településképi bírság összege

- a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 50.000 forint, mely többször kiszabható,
- b) tevékenység bejelentési eljárás során kiadott igazolás érvényességi idejét meghaladó időn túl történő folytatása esetén 50.000 forint, mely többször kiszabható,
- c) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén legfeljebb 1.000.000 forint,
- d) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően alkalmanként legfeljebb 500.000 forint
- e) bejelentési eljárás során kiadott igazolásban előírt kikötések végre nem hajtása esetén alkalmanként legfeljebb 500.000 forint,
- f) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legfeljebb 1.000.000 forint,
- g) egyéb esetben (különösen a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó építési tevékenység esetén a szakmai konzultáción rögzítettekől eltérően vagy anélkül végzett építési tevékenység esetén és a településképi követelmények megszegésével végzett építési tevékenység esetén) 1.000.000 forint.

(6) A településképi bejelentés tudomásul vételéről szóló határozatban előírt kikötések, valamint a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén a településképi bírság ismételten kiszabható.

(7) A településképi bírságot – a 28. § (5) bekezdés kivételével - az építmény, építményrész felújításának, átalakításának, elbontásának elrendelése esetén is ki kell szabni.

IX. fejezet – ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

23. A védett építmények fenntartásának támogatása

30.§

- (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos jókarbantartási feladatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
 - a.) A támogatás mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete évente a költségvetésben határozza meg.
 - b.) A támogatás ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között – az önkormányzat (illetve a polgármester, illetékes bizottság) állapítja meg.
- (2) Helyi védelemmel érintett ingatlan tulajdonosa a helyi adó kivetések az erre vonatkozó rendelkezés szerint adókedvezményben, illetve adómentességben részesülhet, amennyiben azt kérelmezi. A kedvezmény vagy mentesség az egyébként építményadóra, vagy a védett értékhez kötődő helyi adóra állapítható meg.
- (3) Az adókedvezmény a tulajdonosokat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.
- (4) Az adókedvezmény mértéke: (testületi döntés szükséges a % meghatározásáról)
 - a.) Helyi védett épület, 1. kategória: 20%,
 - b.) Helyi védett épület, 2. kategória: 10%,
 - c.) Helyi védett épület, 3. kategória: 5%,
 - d.) Helyi védett objektum, helyi védett utcakép: 3%
- (5) Kérésére építményadó-mentesség illeti meg a tulajdonost:
 - a.) az épület teljes vagy részleges felújítása esetén annak szabályszerű befejezését követő legfeljebb 10 évig,
 - b.) A felújítás minősítését (teljes, részleges), továbbá az adómentesség tényleges mértékét – az elvégzett munkához igazodóan – a Képviselő-testület illetékes bizottsága határozza meg.

- (6) Az (1) szerinti önkormányzati támogatás csak az esetben nyújtható, ha:
- a.) a védett értéket a tulajdonos megfelelő módon fenntartja (karbantartja), azt neki felróható módon nem károsítja,
 - b.) a karbantartással és az építéssel összefüggő hatósági előírásokat és szabályokat maradéktalanul betartja.
- (7) Az adókedvezmény vagy elengedés feltétele a tényleges munka szabályszerű, megfelelő mennyiségű és minőségű elvégzése, amelyet az illetékes építésügyi hatóság – szükség esetén szakértők bevonásával – ellenőriz.
- (8) Nem adható önkormányzati támogatás vagy adókedvezmény, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül vagy engedélytől, bejelentéstől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkát. Ez esetben az elengedett adó pótlólag megállapítandó és behajtandó, a támogatás visszafizetendő. E rendelkezés a szabálytalan beavatkozástól számított 5 évig érvényesítendő.

X. fejezet – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

31. §

- (1) Ez a rendelet 2018. 1-jén lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a rendelet hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti
- a) a településképi véleményezési eljárásról szóló 11/2013. (VIII.22.) sz. önkormányzati rendelet
 - b) a településképi bejelentési eljárásról és a településképi kötelezésről szóló 8/2013. 10/2013. (VIII.22.) sz. önkormányzati rendelet, valamint a
 - c) az épített örökség helyi védelméről szóló 12/2016. (VII.21.) sz. önkormányzati rendelet.
- (4) A rendelet hatálybalépését követően indult eljárásnak kell tekinteni, ha folyamatban lévő építési ügyben módosított dokumentációt nyújt be a kérelmező.
- (5) A rendelet kihirdetéséről a jegyző - a helyben szokásos módon - gondoskodik.

Leányfalu, 2018.

dr. Filep Julianna
jegyző

Loszmann János
polgármester