

**FELSŐMARÁC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
.../2019. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE  
A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL**

Felsőmarác Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva - a jogszabályban meghatározott véleményezési eljárás lefolytatását követően - a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. §** E rendelet alkalmazásában:

1. **Eredeti állapot:** a védett építmény építésekor fennálló állapot vagy egy olyan későbbi állapot, melyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéként határozott meg.
2. **Egyéb műszaki berendezések:** épületre szerelt műszaki eszköz (pl.: klíma/hőszivattyú kültéri egység, antenna, közművezeték, mérőóra, mérőszekrény napelem, napkollektor).
3. **Megállító tábla:** a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő egyéb feliratot – különösen annak megközelítését – és más grafikai megjelenítést tartalmazó eszköz, berendezés.
4. **Önkormányzati hirdetőtábla:** olyan rögzített, egyedi méretű hirdető-eszköz, mely a lakók számára nyújt, rendszeresen változó tartalommal, közérdekű információkat.
5. **Információs kiegészítő elemek:** cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla.
6. **Információs célú eszköz:** az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdető, a közérdekű molinó.

**II. FEJEZET  
A HELYI VÉDELEM**

**1. A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek**

**2. § (1)** A helyi értékvédelem feladata különösen:

- a) a különleges oltalmat igénylő, építészeti, építészettörténeti, településtörténeti szempontból védelemre érdemes épületek, épületegyüttesek, épített környezetek (továbbiakban együtt: védett érték) körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása és a közvéleménnyel történő megismertetése;
- b) a védett értékek fenntartása, károsodásuk megelőzése, elhárítása, illetve a bekövetkezett károsodás csökkentése, megszüntetése, továbbá megújulásuk elősegítése.

(2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében Felsőmarác Község Önkormányzatának Képviselő-testülete rendeletével a megóvandó épített értékeit helyi védelem alá helyezi.

**3. § (1)** A helyi védelem alá helyezésről, vagy annak megszűnéséről a Képviselő-testület rendeletben dönt.

(2) A helyi védelem alá helyezés vagy megszüntetés bármely természetes, jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet - az Önkormányzathoz írásban benyújtott - kezdeményezése alapján, továbbá hivatalból indított eljárás keretében történhet.

(3) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védelemre javasolt érték megnevezését,
  - aa) egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát,
  - ab) területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslatot,
- c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
- d) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.

(4) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védett érték megnevezését,
  - aa) egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát,
  - ab) területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
- c) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.

(5) A védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül;
- b) a védett terület, érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette;
- c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg;
- d) a védett érték országos műemléki védettséget kap. A helyi védelem az állami védelem hatályba lépésének napján külön intézkedés nélkül hatályát veszti.

(6) A helyi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetése az arra jogosult személy vagy szakmai szervezet által készített értékvizsgálat alapján lehetséges.

**4. § (1)** A helyi védelem alá helyezés vagy megszüntetéssel kapcsolatos döntés előkészítéséről a önkormányzati főépítész gondoskodik.

(2) Amennyiben az értékvizsgálat, vagy védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény nem a településrendezési terv részeként, hanem önálló munkarészként készül, ahhoz csatolni kell a döntést előkészítő önkormányzati főépítész szakmai véleményét.

(3) A helyi védett értékek vonatkozásában az önkormányzat főépítésze:

- a) nyilvántartást vezet,
- b) folyamatosan, de legalább évente ellenőrzi a helyi védelem alá helyezett területeket és objektumokat és a tapasztalatokat jegyzőkönyvben rögzíti,
- c) jelzéssel él a polgármester felé a védelem alá helyezés, vagy a védelem törlésének szükségességéről,
- d) javaslatot tesz az önkormányzati támogatás odaitélésére, és az annak terhére elvégzett munkát ellenőrzi és igazolja.

(4) Az önkormányzat által a védett értékekről vezetett nyilvántartásba bárki betekinthez. A nyilvántartás tartalmazza:

- a) a védett érték megnevezését,
  - b) a védett érték nyilvántartási számát,
  - c) a védett érték azonosító adatait (alkotó megnevezése),
  - d) a védelem típusát,
  - e) a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását, (utca, házszám, helyrajzi szám),
  - f) a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján,
  - g) a védett értékhez fűződő korlátozásokat,
  - h) a védett érték állapotfelmérésének adatait,
  - i) a helyreállítási javaslatot,
  - j) a védett értékhez kapcsolódó támogatásokat,
  - k) a védett értékkel kapcsolatos intézkedéseket (tulajdoni lapon jogi jelleg feltüntetése, törlése).
  - l) a védett érték fényképét, helyszínrajzát,
  - m) a védelmet megállapító (megszüntető) rendelet számát, időpontját.
- (5) A védelem alatt álló területet, építményt táblával lehet megjelölni. A tábla elkészítéséről, elhelyezéséről a polgármester gondoskodik. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.
- (6) A helyi területi védelem lehatárolását és az egyedi védelem alatt álló építmények felsorolását a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

## **2. A védett értékek fenntartása, a fenntartás támogatása**

- 5. § (1)** A védett értékek megfelelő karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége, ami kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részére.
- (2) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését rendeltetésüknek megfelelő használattal kell biztosítani. A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (3) Az egyedi védett érték tulajdonosa a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő helyreállítási, értékmegőrzési munkálatok finanszírozásához kérheti az önkormányzat támogatását.

## **3. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó jogok és kötelezettségek**

- 6. § (1)** A helyi egyedi védelem alatt álló építmények korszerűsíthetőek, bővíthetőek, funkciójuk megváltoztatható, ezzel azonban a védettségre okot adó értékeik nem csökkenthetőek.
- (2) A helyi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél:
- a) a védett épületek jellegzetes tömegét, formáját, eredeti arányaiban kell fenntartani. Bővítés csak úgy végezhető, ha a meglévő és az új épülettömegek arányai, formái, anyaghasználata illeszkednek egymáshoz;
  - b) a védett épületnek a közterületről látható homlokzatán – amennyiben az az eredeti állapotot őrzi – nem változtatható meg:
    - ba) a homlokzat felületképzése,
    - bb) a homlokzat vízszintes és függőleges tagoló elemei,
    - bc) a nyílászárók elhelyezése, mérete és formája, keretezése, jellegzetes szerkezete, anyaga, az ablakok osztása;

c) tetőzet héjazata az eredeti állapottal megegyező anyagú lehet.

(3) A védett épület közterületről látható homlokzatán kereskedelmi célú reklám, légkondicionáló berendezés, parabolaantenna és egyéb műszaki berendezés nem helyezhető el.

(4) A helyi védelem alatt álló építménynek és telkének használata a védett értéket nem veszélyeztetheti, a tulajdonos vagy használó köteles azt jó karbantartani, állapotát megővni.

(5) Helyi védett építmény bontására csak a teljes műszaki avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett építmény bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

(6) A világi és vallási emlékek eredeti állapotban való megőrzéséről, környezetük karbantartásáról gondoskodni kell.

(7) A helyi védelem alatt álló építmény 15 méter sugarú környezetébe eső terület helyi védelem környezetének minősül.

(8) A helyi védelem környezetének határán belül látványtervvel igazolni kell, hogy

a) a közterületen bármely hirdető táblának, egyéb közterületi létesítménynek, berendezésnek az elhelyezése,

b) nem közterületi építménynek az építése a védett látványt kedvezőtlenül nem befolyásolja.

### **III. FEJEZET**

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

7. § (1) Településképi szempontból meghatározó területek:

a) történeti településrész,

b) átalakuló településrész,

c) új beépítésű településrészek.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

### **IV. FEJEZET**

#### **A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

##### **4. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi követelmények**

8. § (1) Új, korszerű építészeti eszközökkel megfogalmazott épületet tömeg- és homlokzatképzésében, anyaghasználatában a környezethez illeszkedő módon kell elhelyezni.

(2) Új épület léptéke, párkány-, és gerincmagassága, a nyílásszárók és homlokzati felületek aránya az adott utcaszakaszon már meglévő épületekhez kell igazodjon. Az utcaképi illeszkedésnél nem kizárólag a közvetlenül szomszédos épületeket, hanem a tágabb környezet meghatározó épületeit is figyelembe kell venni.

(3) Zárt sorú beépítési mód esetében új beépítés során a szomszédos épületek tetőhajlásszögét kell alkalmazni, a meglévő tűzfalak takarni kell.

(4) Az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, településképi sajátosságaihoz, valamint a közterület használati módjához illeszkedően kell kialakítani.

- (5) Településképi szempontból meghatározó területeken belül utcafronti kerítés nem lehet ipari, drót, műanyag vagy beton elemes, nagytáblás fém- vagy műanyag hullámlemez borítású.
- (6) A közterületek anyaghasználatát úgy kell meghatározni, hogy a telek előtti közterületi járda, gépjármű-behajtó, vízvezető árok, zöldsáv kialakítása, utcaszinten egységes megjelenésű legyen.

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

9. § (1) Az épületek - részben vagy egészben történő - felújítása, átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése azonos építészeti minőségben kell történjen. Ide kell érteni az épületek utólagos színezését, nyílászáró cseréjét, erkély vagy loggia beépítését, a tetőhéjazat cseréjét, burkolatainak módosítását.
- (2) Beépítésre szánt területen - az iparterület és a kereskedelmi, szolgáltató területek kivételével - új lakóépület építése és épület-felújítása esetén tetőszerkezet héjalására és homlokzati falfelület burkolására hullámpala, fém hullám- és trapézlemez, továbbá műanyag hullámlemez nem alkalmazható.
- (3) A homlokzati architektúra kialakításánál a túlzottan összetett anyaghasználat nem alkalmazható. Homlokzati felületen színváltás elsődlegesen csak síkváltással történhet, azonos felület eltérő színezése nem megengedett.

#### **6. Egyedi építészeti követelmények**

10. § (1) Az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek kell alkalmazni.
- (2) Közterületről jól látható homlokzat burkolására nem használható
- a) fémlemez, a teljes felületre kiselemes burkolóanyag, vagy nagy felületen kétféle különböző burkolóanyag
- b) tornác beüvegezéséhez sűrű osztású fém keretes megoldás.
- (3) Az épületgépészeti és egyéb berendezéseket, tartozékaikat, klímaberendezést építészeti eszközökkel takartan vagy közterületről nem látható módon, az épületek alárendelt homlokzatára kell telepíteni.
- (4) Az épületben folytatott tevékenységgel összefüggő információs kiegészítő elemeket az épülethomlokzat tagolásának, színezésének, a nyílászárók kiosztásának és a településképeknek megfelelően kell kialakítani és elhelyezni.
- (5) Információs kiegészítő elem az ingatlanban tevékenységet folytató természetes vagy jogi személyenként, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetenként 1 db helyezhető el, amelynek mérete nem haladhatja meg az üzletre eső homlokzati felület 20 %-át.
- (6) Az információs kiegészítő elemet úgy kell elhelyezni, hogy az illeszkedjen a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához. Információs kiegészítő elemet elhelyezni a földszintet az emelettől elválasztó sávban vagy földszintes épületnél az ablak, kirakat alsó szélé és a tetősík közötti sávban lehet.

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

11. § A történeti településrészre az alábbiak szerint meghatározott területi és egyedi követelményeket kell alkalmazni:

- a) A területen a kialakult beépítés, vízszintes és magassági épületméretek és elhelyezkedések jellegükben kötelezően megőrzendők. Új építés, kontúrnövelő bővítés, bontás csak ezen alapelv figyelembe vételével végezhető.
- b) A beépítés magasságát, tömegalakítását (ereszvonala, gerincvonala) a felújítás, korszerűsítés, átalakítás során az adott utcaszakaszon már meglévő épületekhez kell igazítani.
- c) Új beépítés esetén nem alkalmazható az épület túlzottan tördelt, számtalan tetősíkból összeállított fedése.
- d) Tetőtér beépítés esetén, amennyiben térdfal nem volt, azt nem lehet alkalmazni, a bevilágítást síkban fekvő tetőablakokkal kell megoldani.
- e) Az építészeti értéket képviselő részletek (ablakok, kapuk, vakolat-architektúra, kerámiadíszek stb.) feltétlenül megőrzendők, a megőrzés érdekében folyamatos karbantartásukról gondoskodni kell.
- f) Utcafronti homlokzaton alkalmazott párkányok, ablakkeretek, falsávok vakoltak, téglák vagy kőanyagúak lehetnek. Nyílászárók keretezése nem lehet részleges.
- g) A tetőhéjazat környezetébe illeszkedő színű és anyagú tetőfedő anyag kell legyen.
- h) A homlokzatok színezéséhez a 3. mellékletben felsorolt RAL színskála elemei nem használhatók.
- i) Épületgépészeti elemek nem, vagy csak rejtetten jelenhetnek meg a közterületről látható homlokzati felületen. Ettől eltérni más megoldás hiányában indokolt esetben külön engedéllyel lehetséges.
- j) Üzletportálok kialakítása az épület homlokzati architektúrájával összhangban, annak értékeit szem előtt tartva kell kialakítani.
- k) Régi épület felújításakor, a vakolatdíszeket, esetleges ornamentális díszeket, az eredeti állapot szerint kell visszaállítani. Műanyag nyílászáró csak abban az esetben építhető be, ha az az eredeti fa nyílászárók osztásával megegyező méretű és színű. Amennyiben a fa nyílászárók faragott díszítésűek akkor azokat meg kell őrizni, vissza kell állítani.
- l) A közterületi burkolatok, utcabútorok, lámpatestek cseréje, felújítása csak egységes koncepció alapján történhet.
- m) A történelmi településrész területén található történelmi eseményekkel kapcsolatos emlékek és értékek megőrzéséről és folyamatos állagmegóvásáról gondoskodni kell.

**12. §** Az átalakuló településrészekre az alábbiak szerint meghatározott területi és egyedi követelményeket kell alkalmazni:

- a) Tömegformálás tekintetében a falusias környezethez nem illeszkedő túlságosan tagolt, összetett épületforma nem alkalmazható.
- b) A gazdasági épületeket a főépület szomszédos telek felé néző homlokzati síkjához igazodóan kell megépíteni.
- c) A tetőformát és a tetőhajlásszöveget a már beépített utcaszakaszon kialakulthoz illeszkedően kell meghatározni.
- d) Túlzottan tördelt, számtalan tetősíkból összeállított tetőidom nem alkalmazható.
- e) Tetőtér beépítés esetén az utcai tetőfelületen legfeljebb 5 db síkban fekvő, vagy függőlegesen álló, tetőhéjazattal fedett kiugró ablaképitményt lehet elhelyezni.
- f) Tetőfedéshez a környezetéhez illeszkedő színű és anyagú tetőfedő anyag használandó. A homlokzatok színezéséhez a 3. mellékletben felsorolt RAL színskála elemei nem használhatók.
- g) Épületgépészeti elemek nem, vagy csak rejtetten jelenhetnek meg a közterületről látható homlokzati felületen. Ettől eltérni más megoldás hiányában indokolt esetben külön engedéllyel lehetséges.
- h) Az átalakuló településrészek területén található történelmi eseményekkel kapcsolatos emlékek és értékek megőrzéséről és folyamatos állagmegóvásáról gondoskodni kell.

**13. §** Az új beépítésű településrészekre az alábbiak szerint meghatározott területi és egyedi követelményeket kell alkalmazni:

- a) Tömegformálás tekintetében a falusias környezethez nem illeszkedő túlságosan tagolt, összetett forma nem alkalmazható.
- b) Túlzottan tördelt, számtalan tetősíkból összeállított tetőidom nem alkalmazható.
- c) Tetőtér beépítés esetén az utcai tetőfelületen legfeljebb 5 db síkban fekvő, vagy függőlegesen álló, tetőhéjazattal fedett kiugró ablaképitményt lehet elhelyezni.
- d) Tetőfedéshez a környezetéhez illeszkedő színű és anyagú tetőfedő anyagot kell használni.
- e) Épületgépészeti elemek nem, vagy csak rejtetten jelenhetnek meg a közterületről látható homlokzati felületen. Ettől eltérni más megoldás hiányában indokolt esetben külön engedéllyel lehet.

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

**14. § (1)** Szélerőmű nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető belterületen, a tájképvédelmi területen, és műemléki környezetben, valamint e területek 50 m-es környezetében.

(2) Nagyfeszültségű elektromos vezeték beépítésre szánt területen, országos jelentőségű természetvédelmi területen légvezetéként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.

(3) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építményeket, műtárgyakat földkábelrel, vagy - meglévő légvezetékes rendszerek bővítése vagy rekonstrukciója esetén - léghézással is ki lehet építeni vagy rekonstrukcióját elvégezni.

(4) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építményeket, műtárgyakat elsősorban a külterületek kell elhelyezni.

(5) Gázvezeték, gázmérő, vagy nyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatán nem helyezhetők el.

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

**15. § (1)** Reklámhordozók elhelyezése a hagyományosan kialakult településképet nem változtathatja meg.

(2) 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.

(3) Felsőmarác község területén maximum 3 db reklámhordozó létesíthető.

(4) Reklámhordozó az épületek közterületről látható homlokzatán - építési reklámháló kivételével - nem helyezhető el.

(5) A közterületen és köztulajdonban álló ingatlanokon a következő feltételek szerint tehető közzé reklám:

a) kioszk oldalán a reklám céljára hasznosítható terület legfeljebb felén,

b) közterületi közművelődési hirdetőoszlop teljes felületén, legfeljebb 1,2 négyzetméter összes reklám felülettel, ahol a reklámhordozó ragasztás útján is rögzíthető,

c) önkormányzati hirdetőtáblán reklám nem helyezhető el,

d) utasvárón reklám nem helyezhető el.

(6) Közművelődési intézmény épületén kizárólag az arra állandósított hirdető berendezésen az intézményre vagy rendezvényére vonatkozóan reklám és műsort hirdető plakát helyezhető el.

(7) Amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik, információs célú eszköz, közművelődési célú hirdetőoszlop, a reklámfelületet is tartalmazó, közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés, építési

reklámháló, mobil plakáttartó eszköz, megállító tábla, reklámzászló kivételével egy adott útszakasz menetirány szerinti azonos oldalán ötven méteren belül további reklámhordozó nem helyezhető el.

(8) Információs célú eszköz az alábbi gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közzétételére létesíthető és vehető igénybe:

- a) az önkormányzat működése körébe tartozó információk,
- b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk,
- c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása,
- d) idegenforgalmi és közlekedési információk,
- e) a lakosság egészségét érintő állami információk.

(9) Az információs célú eszköz legfeljebb egyharmada vehető igénybe reklám közzétételére, felületének legalább kétharmada a (8) bekezdés szerinti közérdekű információt kell tartalmazzon.

## **10. Reklámhordozóra, reklámhordozó eszközökre vonatkozó követelmények**

**16. §** Reklám, illetve plakát reklámhordozó, a megállító tábla, a mobil plakáttartó eszköz, a közérdekű molinó, a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés és a reklámzászló kivételével

- a) horganyzott és szinterezett acélból, vagy szinterezett alumíniumból készült eszközökön,
- b) plexi vagy biztonsági üveg mögött,
- c) hátsó fényforrás által megvilágított eszközben,
- d) állandó és változó tartalmat is megjelenítő eszközön helyezhető el azzal, hogy egymástól számított 2 méteres távolságon belül - ide nem értve az egyetlen funkcionális célú utcabútoron történő több reklámhordozó valamint a választási plakát elhelyezését - sem horizontálisan, sem vertikálisan nem helyezhető el.

## **11. Növények telepítési távolságára vonatkozó követelmények**

**17. § (1)** A szomszéd telkének határától – figyelemmel az adott faj, fajta tulajdonságaira, növekedési jellemzőire, szakszerű kezelésére

- a) a 2 m magasságig nevelt cserjét, illetve sövényt legalább 1,5 m-re;
- b) a 3 m magasságig nevelt cserjét, illetve sövényt legalább 2,0 m-re;
- c) fa a növekedési jellemzőitől függően
  - ca) alacsony termetű, gyenge növekedésű, legfeljebb 6 m magasra növő fa legalább 3,0 m-re
  - cb) közepes termetű, legfeljebb 12 m magasságra növő fa legalább 5,0 m-re;
  - cc) magas termetű terebélyes fa (pl.: diófa) legalább 7,0 m-re ültethető.

(2) Épülettől – figyelemmel az adott faj, fajta tulajdonságaira, növekedési jellemzőire, szakszerű kezelésére

- a) 1,5 m-nél alacsonyabb sövény, bokor 3,0 m-re ültethető;
- b) 1,5 m-nél magasabb sövény, bokor és 4,0 m-nél alacsonyabb fa 4,0 m-re ültethető;
- c) közepes termetű, legfeljebb 12 m magasságra növő fa 5,0 m-re ültethető;
- d) diófa és egyéb magasra növő, terebélyes fa épülettől 7,0 méterre ültethető.

(3) A szomszéd telek kerítése vagy a telekhatáron lévő épület fala csak a szomszédos ingatlan tulajdonosainak – az esetleges feltételeket is tartalmazó – írásbeli hozzájárulásával futtatható be kúszónövénnyel.



**V. FEJEZET**  
**TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK**

**12. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció**

**18. § (1)** Az építtetőnek vagy meghatalmazottjának az építés megkezdése előtt szakmai konzultációt kell kérni legalább egyszer, ha

- a) a tervezett építési tevékenység a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó, ún. „egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység” alapján történő új épület építése,
- b) meglévő épület átalakítása, bővítése;
- c) meglévő főépület bontása;
- d) új információs kiegészítő elem, reklámhordozó elhelyezése történik.

(2) A szakmai konzultáció iránti kérelmet a polgármesternek címezve kell benyújtani. A kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) az építtető vagy kérelmező nevét, és címét, telefonos elérhetőségét,
- b) a tervezett építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát, az építési tevékenység rövid leírását, az építési munka jellegétől függően indokolt esetben rajzi munkarészek csatolását.

(3) A polgármester a kérelmezőt a konzultáció időpontjáról postai úton, vagy e-mailben értesíti.

(4) A szakmai konzultációról emlékeztető készül, melyben foglaltakat az építés során be kell tartani.

(5) A szakmai konzultáció díj és illetékmentes.

**13. A településképi véleményezési eljárás**

**19. §** Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az alábbi esetekben:

- a) új építmény építési engedélyezési eljárásakor,
- b) meglévő építmény bővítésére, valamint a településképet érintő átalakítására irányuló építési, fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően, amelynél a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építtető.

**20. §** A településképi véleményezési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképben harmonikusan megjelenő, településképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

**21. § (1)** A településképi véleményezési eljárás lefolytatása az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) szabályai alapján történik.

(2) A településképi véleményezés lefolytatásához kérelmet és az építészeti-műszaki dokumentációt kell benyújtani az önkormányzathoz.

(3) Az építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalmazza a műszaki leírást, fotódokumentációt a tervezési területről, az építészeti, műszaki tervet, utcakép ábrázolását, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik, látványtervet, valamint a rendeltetés meghatározását.

(4) A polgármester a véleményét az önkormányzat főépítészének szakmai álláspontjára alapozza.

## 14. A településképi bejelentési eljárás

**22. §** Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:

- a) A helyi egyedi védelem alatt álló építmény, helyi építészeti értéket képviselő építmény közterületről látható, épülettel vagy építménnyel nem takart homlokzatának nem építési engedély köteles megváltoztatása esetében.
- b) A helyi egyedi védelem alatt álló meglévő építmény, helyi építészeti értéket képviselő építmény közterületről látható, épülettel vagy építménnyel nem takart homlokzatára szerelt, vagy az épület homlokzata elé épített előtető, védőtető, építése, átalakítása, bővítése, illetve megváltoztatása esetén, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni.
- c) A nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén.
- d) Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén, amennyiben annak mérete az építési tevékenység után sem haladja meg:
  - da) beépítésre nem szánt területen a 9,0 m,
  - db) beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot.
- e) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjele építése, illetve elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
- f) Helyi egyedi védelem alatt álló meglévő építmény, helyi építészeti értéket képviselő építmény telkén közterülettel határos kerítés építése vagy felújítása melynek során anyaghasználatát, osztását, színét tekintve a meglévőtől eltérő megoldást alkalmaznak.
- g) Helyi egyedi védelem alatt álló, meglévő építmény, helyi építészeti értéket képviselő építmény közterületről látható homlokzatán napenergia-kollektor, szellőző-, illetve klíma-berendezés elhelyezése esetén, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni.
- h) Utasváró fülke építése, építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló közterületről látható területen történő elhelyezése esetén.

**23.§ (1)** A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez, a 22. § szerinti tevékenységek megkezdését megelőzően benyújtott kérelemre indul. A kérelem melléklete az építési tevékenységet bemutató tervdokumentáció.

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

- a) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról,
- b) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
- c) alaprajzot (szükség szerint),
- d) homlokzatot (szükség szerint), valamint
- e) amennyiben az építmény az utcaképpen megjelenik – utcaképi vázlatot,
- f) közterületi elhelyezés esetén M=1:500 méretarányú, a közmű-szolgáltatókkal dokumentáltan egyeztetett –helyszínrajzot,
- g) az érintett ingatlan valamennyi tulajdonosának, haszonélvezőjének, kezelőjének hozzájárulását.

**24. § (1)** A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképpen harmonikusan megjelenő, településképet nem zavaró, az épített

és természeti környezethez illeszkedő és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(2) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása során vizsgálni szükséges, hogy a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma:

- a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
- b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
- c) a b) pont szerinti előírásoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.

(3) Az építmény, épületrész megjelenésével kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e az épített környezethez,
- b) a külső megjelenés megfelel-e az e rendelet előírásainak,
- c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- d) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, burkolatát, műtárgyait, valamint növényzetét.

(4) A polgármester a tervezett építési tevékenységet a bejelentést követő 15 napon belül hatósági határozatban, a Kormányrendeletben megfogalmazott követelmények teljesülésétől függően a Kormányrendeletben foglaltak szerint tudomásul veszi vagy megtiltja.

## 15. A településképi kötelezési eljárás

**25. §** (1) Településképi követelmény megszegésének minősül az e rendelet előírásainak nem megfelelő építés, az előírásoktól eltérő szín és anyaghasználat, formai kialakítás, valamint a 18-24. §-ban felsorolt településképi-érvényesítő eszközök szerinti kötelezettség:

- a) elmulasztása,
- b) alapján lefolytatott eljárásban hozott döntéstől eltérő végrehajtása,
- c) alapján lefolytatott eljárásban hozott döntés végre nem hajtása.

(2) Az önkormányzat polgármestere kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén - az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására - kötelezést bocsát ki.

(3) A településképi kötelezési eljárás során kiadott kötelezésben – legfeljebb 30 napos határidő kitérésével – fel kell hívni az érintettet a kötelezés tárgyát képező állapot megszüntetésére.

**26. §** (1) A jogszabályokban foglaltak megszegése esetén, amennyiben a felszólítást követően önkéntesen nem került sor a jogszabálysértés megszüntetésére, a polgármester a kötelezés kibocsátásával egyidejűleg önkormányzati településképi-védelmi bírságot szabhat ki. A kiszabható bírság összege természetes személyek esetén kétszázezer forintig, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetében egymillió forintig terjedhet.

(2) A településképi-védelmi bírság kiszabásánál az alábbi szempontokat kell mérlegelni:

- a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
- b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
- c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
- d) a jogsértő állapot időtartamát,
- e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
- f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint
- g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

**VI. FEJEZET**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

27. § Ez a rendelet 2019. április 1-jén lép hatályba.

28. § E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Felsőmarác Község Önkormányzata Képviselő-testületének a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról és a településképi bejelentési eljárásról szóló 10/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelete.

Felsőmarác, 2019. március ....

Sütő Kálmán  
polgármester

Radicsné dr. Soós Ágnes  
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetésre került 2019. március ..... napján, az Önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel.

Felsőmarác, 2019. március .....

Radicsné dr. Soós Ágnes  
jegyző

**1. Helyi területi védelem lehatárolása:**

Felsőmarác beépített és beépítésre szánt lakóterületei településképi védelem alatt állnak.

**2. Helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek jegyzéke:**

- 2.1. Fő u. 63. 124/1 Szent Erzsébet római katolikus templom,
- 2.2. Fő u. 124., 428 Pászthory kúria,
- 2.3. Fő u. 2. 305 lakóház és gazdasági épület
- 2.4. Fő u. 16. 315 lakóház és gazdasági épület
- 2.5. Fő u. 23. 196 hrsz. lakóház és gazdasági épület
- 2.6. Fő u. 84. 394/1 hrsz. lakóház és gazdasági épület
- 2.7. Fő u. 99. 59 hrsz. lakóház és gazdasági épület
- 2.8. Fő u. 105. 56 hrsz. lakóház és gazdasági épület
- 2.9. Fő u. 109. 42 hrsz. lakóház és gazdasági épület
- 2.10. Telek u. 10. 302/2 hrsz lakóház és gazdasági épület
- 2.11. Telek u. 13. 333 hrsz lakóház és gazdasági épület
- 2.12. Telek u. 19. 336 hrsz lakóház és gazdasági épület
- 2.13. Telek u. 69. 472 hrsz gazdasági épületrész

**3. Helyi egyedi védelem alatt álló világi és vallási emlékek jegyzéke:**

- 3.1. Tótfalusi várdomb 03/38 kőfeszület
- 3.2. Fő u. É-i vége 304 kőfeszület
- 3.3. Major előtti terület 0217 kőfeszület
- 3.4. Fő u. D-i vége 11/2 kőfeszület
- 3.5. Fő u. 88. sz. 398 Magyarok Nagyasszonya (Mária) szobor
- 3.6. Fő u. 63. 124/1 I.,II. Világháborús emlékmű
- 3.7. Himfai parkerdő 0138/23 Himfai rét feszülete
- 3.8. Templom,Fő u. 63. 124/1 templom főbejárata előtti feszület
- 3.9. Templom,Fő u. 63. 124/1 hrsz. templom mögötti feszület
- 3.10. Temető, 124/2 hrsz temetőkereszt

2. melléklet a .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

**1. A településképi szempontból meghatározó területek elnevezése**

- 1) történeti településrészek
- 2) átalakuló településrészek
- 3) új beépítésű településrészek

## 2. A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának térképi bemutatása



3. melléklet a .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

Az építmények homlokzatainak színezésére a RAL színskála alábbi elemei nem használhatók:

RAL 1003, RAI 1007, RAL 1006, RAL 1016, RAL 1018, RAL 1026, RAL 1028, RAL 1033, RAL 1034,

RAL 2000, RAL 2001, RAL2003, RAL 2004, RAL 2005, RAL 2007, RAL 2008, RAL 2009, RAL 2010,  
RAL 2011, RAL 2012, RAL 2013

RAL 3014 , RAL 3015, RAL 3017, RAL 3018, RAL 3020, RAL 3024, RAL 3026,  
RAL 3027, RAL 3033,

RAL 4001, RAL 4003, RAL 4004, RAL 4005, RAL4006, RAL 4008, RAL 40010, RAL 4011, RAL 4012,

RAL 5018, RAL 5024, RAL 5021, RAL 5025, RAL 5026,

RAL 6000, RAL 6001, RAL 6016, RAL 6017, RAL 6018, RAL 6027, RAL 6029, RAL 6032, RAL 6033,  
RAL 6034, RAL 6035, RAL 6037,

RAL 8001, RAL 8004, RAL8023, RAL 8029