**Felsőörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**10/2019. (VI.27.) önkormányzati rendelete**

**a településkép védelméről**

**(a módosító rendelkezések piros színnel szedve)**

Felsőörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8. ) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormánymegbízotti Kabinet Állami Főépítész, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Igazgatóság, Balaton- felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

***I. FEJEZET***

***BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK***

**1. értelmező rendelkezések**

**1.§** E rendelet alkalmazásában:

1. **Arculati terv:** a tervezett építmény elhelyezésével, építésével összefüggésben készített olyan dokumentáció, mely a tervezett építmény élő, élettelen természetes, és meglévő épített környezethez való illeszkedését bemutató, színes, a jelenlegi és a tervezett tájképet, látképet több szempontból rögzítő és a tervezett beillesztett építményt tartalmazó, perspektívikus megjelenítés fotódokumentációba illesztve.
2. **Balaton-felvidéki helyi építészeti jellemzők:**

ba)[[1]](#footnote-1) földszintes főépület, esetlegesen pinceszinttel, tetőtér-beépítéssel,

bb)[[2]](#footnote-2) egy traktusos (kb. 6-7 méter széles) utcafronti homlokzat, nem zártkerti mezőgazdasági területen nem lakó rendeltetés (pl.: tároló, állattartó, gazdasági rendeltetés) esetén legfeljebb 12 méter épületszélesség.

bc) oromfalas vagy (csonka) kontyolt oromfalas épület az utcafront felé,

bd)[[3]](#footnote-3) egyszerű, sima nyeregtető, 35-45 fok közötti tetőhajlásszöggel, nád vagy cserépfedéssel, nem zártkerti mezőgazdasági területen nem lakó rendeltetés (pl.: tároló, állattartó, gazdasági rendeltetés) esetén egyszerű, sima nyeregtető, 10-45 fok közötti tetőhajlásszöggel, cserépfedéssel vagy korcolt fémlemez fedéssel.

be) fehér, törtfehér, szürke színű homlokzatfestés, fehér vakolatkeretekkel és vakolathímekkel,

bf) fehérre vakolt, festett kémény (és lábazat), hangsúlyos kéményfej,

bg) függőleges arányú, (kis) osztott nyílások, szimmetrikusan a homlokzatokon, vakolatkerettel,

bh) a tömör és nyílással áttört felületek aránya hangsúlyosan a tömör felületek irányába tolódik (kivéve tornác estében),

bi) tornác, kódisállás, mint a ház jellegzetes eleme és dísze (mellvédes, oszlopos vagy boltíves, vakolt, nem fából épült).

1. **Cégreklám:** cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő egyéb feliratot és más grafikai megjelenítés, üzlethelyiség portáljában (kirakatában) elhelyezett gazdasági reklám.
2. **Helyi egyedi** **védelem alatt álló érték károsodása:** minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenését eredményezi.
3. **Helyi egyedi védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény:** építész, településmérnök, statikus, illetve műemléki szakmérnök végzettségű személy, szervezetek, vagy azokat foglalkoztató szervezet által készített olyan szakvizsgálat, amely a védelem alatt álló épület, építmény vizsgálatát követően részletezi annak állagában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, és annak eredményét, mely alapján a védelem oka már nem áll fenn.
4. **Épületszélesség**: Az épület rövidebbik homlokzatának szélessége. Az utcai homlokvonal esetében a homlokzat szélességéhez hozzá kell számítani azokat az oldalirányú épületkiugrásokat is, amelyeket az utcai homlokvonal oldalkert felé eső sarokpontján, annak síkjára állított 45 fokos egyenes érint.
5. **Harmónia és egyensúly:** a részek egybetartozásának érzését keltő látványtulajdonság.
6. **Információs vagy más célú berendezés:** az önkormányzat hirdető berendezései és a közösségi tájékoztató információs rendszer elemei, melynek mérete legfeljebb 11 m2, és melynek reklám céljára szolgáló felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám, illetve helyezhető el reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés.
7. **Karám:** Szabadon tartott állatok tartására és védelmére szolgáló, vesszővel vagy deszkával vagy egyéb faanyagból körbe kerített olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 30%-át nem haladja meg.
8. **Óriásplakát:** DIN A0 méretet meghaladó méretű plakát.

k) **Tetősík:** 1 m2-nél nagyobb tetőfelület.

1. **Terméskő** **támfal**: betonba vagy szárazon rakott válogatott kövekből összeállított önállóan állékony, látszó felületében háromdimenziós látványt nyújtó falszerkezet.

m) **Terméskő borítású támfal:** Tégla vagy egyéb falazó elemekből épített önállóan is állékony szerkezet utólagosan ragasztott burkolata, mely természetes terméskövekből, méretre vágva úgy készül, hogy a látszó terméskő felületeknél a terméskő kétdimenziós látványt nyújtó alkalmazása nem megengedett.

n) **Térdfal**: Legfeljebb 1 m magas függőleges fal.

o) **Tömör kerítés**: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.

p) **Zárt kerítés:** A település területén történetileg kialakult kerítések kapubálványokkal, pillérekkel tagolt, tömör falazott kerítés (kő, tégla) deszka vagy kovácsoltvas kapukkal.

q)[[4]](#footnote-4)**Pinceszint:** olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 50%-ában kerül 0,7 m-nél mélyebbre a csatlakozó eredeti terepszint alá.

r)[[5]](#footnote-5) **zártkert:** olyan ingatlan, melynek helyrajzi száma ezerrel kezdődik.

***II. FEJEZET***

***A HELYI VÉDELEM***

**2. A helyi egyedi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek**

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

a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, ipartörténeti szempontból védelemre érdemes:

aa) településkarakter, településszerkezetek,

ab) épületegyüttesek, épületek és épületrészek, építmények, építményhez tartozó földrészlet és annak jellegzetes növényzete,

ac) településkép, utcaképek és látványok,

ad) műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek, utcabútorok,

továbbiakban együtt védett értékek – körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése.

b) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.

(2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében Felsőörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete rendeletével a megóvandó épített értékeit helyi védelem alá helyezi. A helyi védelem alá helyezett értékek jegyzékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

**3.§** (1) A helyi egyedi védelem alá helyezésről, illetve annak megszűnéséről a Képviselő-testület e rendelettel, és annak módosításával dönt.

(2) A helyi egyedi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes, jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet vagy hivatalból az önkormányzat kezdeményezheti, továbbá a településrendezési terv keretében készített örökségvédelmi hatástanulmány is javaslatot tehet.

(3) A védelemre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

1. a védendő érték/terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
2. azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész, emelet, ajtó),
3. a védelem indoklását.

(4) A védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

1. a védelem alól törlendő érték/terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
2. azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész, emelet, ajtó),
3. a védelem megszüntetésének okait,
4. a védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény

(5) A védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

1. a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül;
2. a védett terület, érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette;
3. a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg;
4. a védett érték magasabb védettséget kap.

**4.§** (1) A helyi egyedi védelem elrendelése, védelem megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről a települési főépítész gondoskodik.

(2) Amennyiben az értékvizsgálat, vagy védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény nem a településrendezési terv részeként, hanem önálló munkarészként készül, ahhoz csatolni kell:

1. a döntést előkészítő települési főépítész szakmai véleményét,
2. a területileg illetékes kulturális örökségvédelmi szakhatóság támogató véleményét.
3. A döntés előkészítése során - a Képviselő-testületi döntés segítéséhez - beszerezhető még az érdekeltek (érintett ingatlanok tulajdonosai, érintett helyi, szakmai, társadalmi szervek, egyesülések) álláspontja.

(4) A helyi egyedi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell.

(5) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítést követően 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(6) A kifüggesztés időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat, védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény megtekintését a településen biztosítani kell.

**5**.**§** (1) A helyi egyedi védelem elrendeléséről és megszüntetéséről értesíteni kell:

1. az érdekelteket,
2. az illetékes Földhivatalt,
3. az illetékes örökségvédelmi hatóságot.

(2) A helyi egyedi védelem alá helyezés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A helyi egyedi védelem megszüntetését követően a védelmet az ingatlan-nyilvántartásból törölni kell.

(3) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a jegyző megbízásából a kirendeltségvezető gondoskodik. A bejegyzés elmaradása a védettség hatályát nem érinti.

**6.§** (1) A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját – védelem illeti.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén az örökségvédelmi nyilvántartó lap iránymutatásai szerint kell eljárni, az örökségvédelmi nyilvántartó lapok a rendelet 2. mellékletét képezik.

(3) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél

* 1. az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz;
  2. az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, érintetlenül kell hagyni, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:

ba) a homlokzat felületképzését;

bb) a homlokzat díszítő elemeit;

bc) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezete, az ablakok osztását;

bd) a tornácok kialakítását;

be) a lábazatot, a lábazati párkányt;

* 1. az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők;
  2. új parapet-konvektor vagy klímaberendezés, parabolaantenna közterületről is látható egysége nem helyezhető el.
  3. Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m2 méretű cégreklám helyezhető el úgy, hogy:

ea) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és

eb) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a helyi egyedi védelem alatt álló épületben,

ec) nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és

ed) a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

1. A védett értéket érintő építési tevékenységek megkezdése előtt a védett érték megőrzéshez szükséges követelményeket
2. a településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési tevékenység esetén a településképi véleményben,
3. a településképi véleményezési eljáráshoz nem kötött építési tevékenység esetében a szakmai konzultáció során készített emlékeztetőben

kell rögzíteni.

(5) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(6) Helyi egyedi védett épület 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 épület, épületrész bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

**7.§** Helyi egyedi védelem alatt álló műtárgyak, keresztek, emlékek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.

**8.§** (1) A védelem alatt álló értékek jókarbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.

(2) A védelem alatt álló értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

**9.§** (1) Az Önkormányzat a helyi egyedi védelem alá helyezett értékek megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének támogatására az önkormányzat Környezetvédelmi Alapjában biztosít támogatást.

(2) Az előirányzatból nyújtott támogatás mértéke építményenként a 600.000,-Ft- ot nem haladhatja meg.

**10.§** (1) Az Alapból nyújtandó támogatás pályázat alapján nyerhető el. A Képviselő-testület minden év április 30-ig pályázatot ír ki, meghatározza a pályázati feltételeket. A kérelmek beérkezésük sorrendjében kerülnek elbírálásra, a támogatás odaítéléséről a Képviselő-testület dönt.

1. A pályázatot a polgármesterhez kell benyújtani.

(3) A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:

1. Amennyiben a munka építési engedély köteles: az építési engedélyezési tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt,
2. Amennyiben a munka nem engedélyköteles:

ba) a tervezett felújítás részletes leírását,

bb) helyszínrajzot,

bc) az ingatlan tulajdoni lapját,

1. a megvalósítást szolgáló tételes költségvetést,
2. a megpályázott munka elkészülésének határidejét,
3. a megpályázott összeg megjelölését, a felhasználásának tervezett módját és határidejét
4. előzetes kötelezettségvállalást arra, hogy a támogatás elnyerése esetén a kapott összeget a pályázati feltételek szerint használja fel.

(4) Csak azok a pályázatok részesíthetők támogatásban, amelyeket a munkák megkezdése előtt nyújtanak be és a felújítás költsége részletes kalkulációval igazolható, hitelt érdemlően alátámasztott.

(5) A támogatás odaítélését követően a pályázat nyertesével megállapodást kell kötni, mely tartalmazza a megítélt összeg folyósításának módját, a felhasználás feltételeit, az elszámolás határidejét, az ellenőrzés szabályait.

(6) A támogatás kifizetésére a támogatott munka elvégzése után benyújtott elszámolást követően kerülhet sor.

(7) Az Alap az egyedi védelem alá helyezett értékek felújítása mellett tájékoztató füzetek, kiadványok, megjelentetésére, kiállítások szervezésére, védettség tényét megjelölő táblák elhelyezésére, népszerűsítő előadások megtartására és a védelem alá helyezett érték megmentését elősegítő pályázati források lehívására is felhasználható.

**11.§** (1) A helyi egyedi védelem alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthet.

1. A nyilvántartás tartalmazza a védett érték:

a) jelenlegi és egykori rendeltetését,

b) tulajdonos, kezelő, (bérlő) nevét, címét,

1. helyszínrajzát,
2. fotódokumentációját,
3. minden a védelem alá helyezés során keletkezett ügyiratot,

f) a védelem alapjául szolgáló értékvédelmi javaslatot, örökségvédelmi adatlapot,

1. az eredeti tervdokumentáció másolatát – ha ez rendelkezésre áll,
2. a védett érték felmérési terveit – amennyiben ezek beszerezhetők, illetve előállíthatók,
3. minden egyéb adatot, amely a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart. (pl. védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek másolatát, milyen támogatást kapott).
4. A nyilvántartás vezetéséről a jegyző a települési főépítész közreműködésével gondoskodik.

**3. A területi védelem meghatározása**

**12.§** (1)Területi védelem alatt áll a település belterületének településképi szempontból nem meghatározott területe, mely területek jellemzően alacsony laksűrűségű***,*** összefüggő nagy kertes, jellemzően legfeljebb kettő rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően egyszintes, magastetős olyan lakóépületek elhelyezésére szolgál, mely épületek jellemzően igazodnak a szomszédos épületek kialakult ritmusához, az utcában kialakult előkert méretéhez, és a szomszédos épületek utcafronti tömegéhez, magasságához. Új építményeket a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni és fenntartani.

(2) A területi védelem alatt álló területet a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

**13.§** A területi védelem alatt álló területre vonatkozó területi építészeti követelmények az alábbiak:

1. Az önkormányzat helyi építési szabályzatáról szóló 9/2015. (IV.16.) önkormányzati rendeletében (a rendeletben a továbbiakban: R) különleges és gazdasági területnek minősített területek kivételével 30-45° közötti tetőhajlásszögű épületek helyezhetők el, de az épület alapterületének 50%-át meg nem haladó részén 30°-nál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.
2. Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre (az épület egyéb homlokfalára) helyezhető el, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető.
3. Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.
4. Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
5. Az építési telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető.
6. A terület építési telkeinek utcafrontján egy épület helyezhető el.
7. Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m2 méretű cégreklám helyezhető el úgy, hogy:

ga) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és

gb) a cégreklám nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és

gc) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégreklám elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

h)[[6]](#footnote-6) A telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kitöltő legfelső – pinceszinttel  és afölött  építményszinttel épülő építmény esetében a pinceszint fölötti - építményszintje záró szerkezete felső síkja felett nem lehet emeleti szint, efölött csak tetőtér-beépítés lehetséges, melynél a térdfal magasítás megengedett.

***III. FEJEZET***

***A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK***

**4. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása**

**14.§** (1)Településképi szempontból meghatározó területnek minősülnek az alábbi településrészek:

1. falusias lakóterület,
2. Bárókertek,
3. [[7]](#footnote-7)mezőgazdasági területek, mely magában foglalja az R szerinti beépítésre nem szánt területen lévő erdőterületeket, általános mezőgazdasági területeket, kertes mezőgazdasági területeket, szabadidő területet, lovasturisztikai területet, borgazdasági területet és a 077 hrsz-ú ingatlant, a továbbiakban a rendeletben együtt, mint: mezőgazdasági területek.

(2)[[8]](#footnote-8) A településképi szempontból meghatározó falusias lakóterületet, a Bárókerteket és a mezőgazdasági területeket a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

***IV. FEJEZET***

***A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK***

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

**15.§** (1)A település belterületén, illetve az R szerint a belterülethez kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató építési övezetben és kertes mezőgazdasági övezetben a tetőhéjalásnál nem alkalmazható az alábbi építési anyag:

1. műanyag hullámlemez,
2. fém trapézlemez, hullámlemez,
3. korcolt fémlemezfedés a közfunkciót ellátó épületek és a 30° vagy annál alacsonyabb tetőhajlásszögű épületek kivételével,
4. mesterséges pala.

(2) A település területén tilos az építmények tetőfedő anyagának zöld, kék, sárga, lila és ezek árnyalatainak megfelelő színezése az anyagától függetlenül.

(3) A település területén az R-ben Gksz1 és K-mü1 övezetbe nem tartozó építmények homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker árnyalatai, homok- és agyagszín, tégla- és terrakotta vörös színek illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei kivételével más színek nem alkalmazhatók. Faburkolat, faszerkezetek esetén a barna és zöld szín és annak árnyalatai is alkalmazhatók.

(4) A település területéntámfalak természetes anyagútól (terméskő támfal, vagy terméskő borítású támfal) eltérőek nem lehetnek.

(5) Az R szerint külterületen, beépítésre nem szánt – kertes mezőgazdasági terület, birtokközpont kivételével - a drótfonatos kerítésen, vadvédelmi hálón, karámon kívül más kerítés nem építhető.

(6) A település területén a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fa fajok telepíthetők, a gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, allergiakeltő fafajok telepítése a település területén tilos.

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

**16.§** A falusias lakóterületen az alábbi területi követelmények érvényesek:

* 1. A terület építési telkeinek utcafrontján egy épület helyezhető el.
  2. Közfunkciót ellátó épületek és épületrészek kivételével – kizárólag magastetős épület építhető 35-45° tetőhajlásszöggel, de az épület alapterületének 30%-át meg nem haladó, jellemzően közterületről nem látszó részén, 35°-nál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.

c)[[9]](#footnote-9) A telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kitöltő legfelső – pinceszinttel  és afölött  építményszinttel épülő építmény esetében a pinceszint fölötti - építményszintje záró szerkezete felső síkja felett nem lehet emeleti szint, efölött csak tetőtér-beépítés lehetséges, melynél a térdfal magasítás megengedett.

d) A közfunkciót ellátó épületek kivételével a tető nem állhat 7 síknál többől.

1. A területen kialakult zárt kerítés megtartandó, felújítandó a lakóépület felújításával egy időben, a homlokzat színével megegyezően.

f) Az épületek közterületről látható homlokzatán antenna, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el.

g) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, az csak az épület egyéb homlokfalára telepíthető, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető.

h) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

i) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

j) Az építési telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető, kivéve az 55/16, 55/30 és 55/52 hrsz-ú utak melletti utcafronti kerítéseket, ahol a helyi vörös homokkőből rakott olyan tömör kerítés megengedett, melynek utcafronti felületénél a terméskő kétdimenziós látványt nyújtó alkalmazása nem megengedett.

**17.§** A falusias lakóterületen területen az alábbi egyedi követelmények érvényesek:

* 1. Épületet építeni csak a Balaton-felvidéki helyi építészeti jellemzők szerint lehet, a meglévő, hagyományos épületekhez igazodó tömeg- és téralakítással, ennek érdekében az új épületek építése, meglévő épületek bővítése során a településképbe való illeszkedés a szomszédos épületeket is ábrázoló arculati tervvel igazolandó.
  2. Az utcafronton csak oromfalas, legföljebb csonkakontyos kialakítású épület építhető.
  3. A lakóépület szélessége legfeljebb 8,0 méter lehet.
  4. Az épület oldalirányú bővítése keresztszárny kialakításának kivételével nem lehetséges.
  5. Keresztszárny az épület homlokvonalától számított 5 m-en túli épületrészen alakítható.
  6. A homlokzat csak vakolt – festett (meszelt) felületű lehet. A lábazat tégla-, kőburkolatú illetve festett lehet. Az oromfal anyaga lehet falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű.
  7. A tetőfedés anyaga csak hagyományos vörös illetve barna égetett agyagcserép, illetve természetes pala, nád lehet, közfunkciót ellátó épületek esetén kivételesen korcolt fémlemez is alkalmazható.
  8. Tetőfelületen kizárólag tetősíkban fekvő vagy ökörszem ablak létesíthető, de egy tetőn csak egyféle megjelenésű.
  9. A területen egyes épületek jellemző homlokzati falfelületének színezésénél – a környezethez való illeszkedés érdekében – csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai, természetes építőanyagok alkalmazása esetén azok természetes színei is alkalmazhatók.
  10. Az épület oromfalán csak a hagyományos formavilágú vakolatdíszek helyezhetők el.
  11. Az épületek közterületről látszó falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk, így ~~a~~z épület magassága arányosan viszonyuljon a nyílásokhoz, azok hossztengelye függőleges legyen, az ablakok, ajtók egyszerű, szimmetrikus elhelyezésűek legyenek. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára a közterületről látszó felületeken (legyen több a falfelület, mint az ablak vagy az ajtó).
  12. A nyílászárók színe natúrfa, sötétzöld, okker, barna, terrakotta, szürke lehet.
  13. Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m2 méretű cégreklám helyezhető el úgy, hogy:

ma) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és

mb) a cégreklám nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és

mc) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégreklám elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

**18.§** A Bárókerteken az alábbiaz alábbi területi követelmények érvényesek:

* 1. Az utcafronton legfeljebb kettő épület helyezhető el.

b) Kizárólag magastetős épület helyezhető el, 35-45° tetőhajlásszöggel, de az épület alapterületének 30%-át meg nem haladó, jellemzően közterületről nem látszó részén, 35°-nál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.

c)[[10]](#footnote-10) A telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kitöltő legfelső – pinceszinttel  és afölött  építményszinttel épülő építmény esetében a pinceszint fölötti - építményszintje záró szerkezete felső síkja felett nem lehet emeleti szint, efölött csak tetőtér-beépítés lehetséges, melynél a térdfal magasítás megengedett.

d) A tető nem állhat 7 síknál többől.

e) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre az épület egyéb homlokfalára helyezhető el, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető.

f) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

g) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

h) Az építési telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető.

**19.§** A Bárókerteken az alábbi az alábbi egyedi követelmények érvényesek**:**

1. Az utcafronti épület csak oromfalas, legföljebb csonkakontyos kialakítású lehet.
2. Az Lke 2 területen csak a Balaton-felvidéki helyi építészeti jellemzők szerint lehet épületet építeni.
3. a tetőfedés anyaga csak hagyományos vörös illetve barna égetett agyagcserép vagy az agyagcserép méretével és felületi valamint szín struktúrájával megegyező héjazat, természetes pala, illetve nád lehet,

d) Tetőfelületen kizárólag tetősíkban fekvő vagy ökörszem ablak létesíthető, de egy tetőn csak egyféle megjelenésű.

e) az épület homlokzati falfelületének színezésénél csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai alkalmazhatók, természetes építőanyagok alkalmazása esetén azok természetes színei is alkalmazhatók,

f) az épület oromfalán csak a hagyományos formavilágú vakolatdíszek helyezhetők el,

g) a lakóépület szélessége legfeljebb 8,0 méter lehet, míg az előkerttől számított 15 m mélységig épített mellékfunkciójú épület szélessége legfeljebb 6,2 m lehet,

h) épület oldalirányú bővítése keresztszárny kialakításának kivételével nem lehetséges, keresztszárny az épület homlokvonalától számított 5 m-en túli épületrészen alakítható ki.

i) Az épületek közterületről látszó falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk, így ~~a~~z épület magassága arányosan viszonyuljon a nyílásokhoz, azok hossztengelye függőleges legyen, az ablakok, ajtók egyszerű, szimmetrikus elhelyezésűek legyenek. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára a közterületről látszó felületeken (legyen több a falfelület, mint az ablak vagy az ajtó).

1. A nyílászárók színe natúrfa, sötétzöld, okker, barna, terrakotta, szürke lehet.

k) Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m2 méretű cégreklám helyezhető el úgy, hogy:

ka) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és

kb) a cégreklám nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és

kc) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégreklám elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

**20.§** A mezőgazdasági területeken az alábbi az alábbi területi követelmények érvényesek[[11]](#footnote-11):

a) Az utcafronti épület csak oromfalas, legfeljebb csonkakontyos kialakítású lehet.

b)[[12]](#footnote-12) A telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kitöltő legfelső – pinceszinttel  és afölött  építményszinttel épülő építmény esetében a pinceszint fölötti - építményszintje záró szerkezete felső síkja felett nem lehet emeleti szint, efölött csak tetőtér-beépítés lehetséges, melynél a térdfal magasítás megengedett.

c) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, az csak az épület egyéb homlokfalára telepíthető, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető.

d) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

e) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

f) A telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető. A terület földrészletein csak drótfonatos kerítés, vagy áttört léckerítés építhető. A telekhatáron tájhonos élőnövényzet, sövény telepíthető.

**21.§** A mezőgazdasági területeken az alábbi egyedi követelmények érvényesek:[[13]](#footnote-13)

1. A területen kizárólag a Balaton-felvidéki helyi építészeti jellemzőket magán viselő, vagy azzal harmonizáló épületek építhetők:
2. az épületek kizárólag:

ba) hagyományos falazó anyagokból (tégla, kő, vályog) lehetnek,

bb) történelmileg kialakult színezéssel (fehér, sárga, barnás-vörös, szürke) színezhetők,

bc) nyeregtetős kialakítással (35 – 45 fokos tetőhajlással) készülhetnek, de az épület alapterületének 30%-át meg nem haladó, jellemzően közterületről nem látszó részén, 35°-nál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.

bd)[[14]](#footnote-14) a lejtő szintvonalaira megközelítőleg merőleges tetőgerinccel helyezhetők el,

be) cserép és nádfedéssel, antracit, barna vagy cserépszínű zsindelyfedéssel láthatók el,

bf) erkély, tetőtéri terasz nélkül épülhetnek.

bg) Az épületek közterületről látszó falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk, így ~~a~~z épület magassága arányosan viszonyuljon a nyílásokhoz, azok hossztengelye függőleges legyen, az ablakok, ajtók egyszerű, szimmetrikus elhelyezésűek legyenek. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára a közterületről látszó felületeken (legyen több a falfelület, mint az ablak vagy az ajtó).

1. A nyílászárók színe natúrfa, sötétzöld, okker, barna, terrakotta, szürke lehet.

d) Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m2 méretű cégreklám helyezhető el úgy, hogy:

da) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és

db) a cégreklám nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és

dc) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégreklám elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

e) A területen föld feletti PB-gáz tartály közterület felől növényzettel takarva helyezhető el.

**7. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

**22.§** (1)A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas területek:

* 1. területi védelem alatt álló területek,
  2. [[15]](#footnote-15)településképi szempontból meghatározó területek közül a falusias lakóterület, Bárókertek, és a zártkertek területe,
  3. műemlék területe, műemléki környezet területe,
  4. temető területe,
  5. régészeti lelőhely területe,
  6. Natura 2000 terület,
  7. országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosó területe,
  8. helyi jelentőségű természetvédelmi terület,
  9. az R-ben erdőterületként szabályozott területek,
  10. a törvény erejénél védett források területe,
  11. Miske tető (079/3,4,5, 11-24, 082 hrsz-ok).
  12. tájképvédelmi terület.

(2)A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek az R szerint az (1) bekezdés alá nem tartozó beépítésre nem szánt területek, az R szerinti Kmü és Gksz területek.

**8. A sajátos építményre, műtárgyra vonatkozó követelmények**

**23.§** (1) Belterület már beépített, külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti villamos energia hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is

1. településképi szempontból meghatározó területen,
2. a helyi védelemben részesülő területen,
3. tájképvédelmi területen,

a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamos energia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek

1. villamos energia hálózati rekonstrukció,
2. közvilágítási hálózati rekonstrukció

során a vezetékeket a meglévő oszlopsorra illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózat csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(3) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamos energia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

1. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
2. Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(4) Új villamos energia ingatlan-bekötést a beépítésre szánt területeken és beépítésre nem szánt területek villamos energia ellátást igénylő telkeinél is földalatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

### 

**24.§** (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni. Amennyiben a területen nincsen meglévő föld feletti vezetésű villamos energia hálózat, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

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

**25.§** (1) Új antenna telepítésénél 500 m-es körzetben már meglévő antenna előfordulása esetén - ha az nem lakóterületi övezetben fekszik – az antennát azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

(2) Belterületi építési övezetek területein antenna csak meglévő építményre telepíthető.

**9. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

**26.§** (1)Reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése – a (2) bekezdés kivételével - kizárólag az R szerint a település beépítésre szánt területének vegyes és lakóterületnek minősülő területének közterületén, köztulajdonban álló ingatlanokon, kizárólag utcabútor igénybevételével lehetséges.

(2) Reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése nem megengedett a településkép védelméről szóló törvény 1. melléklete szerint településkép szempontjából kiemelt területnek minősülő területen, így különösen műemlék területen, műemléki környezet területén, régészeti lelőhely területén.

(3) Falusias lakóterületen csak egységes megjelenésű információs vagy más célú berendezés helyezhető el.

(4) A település területén óriásplakát, építési reklámháló, fényreklám, zajreklám nem elhelyezhető el.

(5) A reklámok közterületen és magánterületen történő elhelyezését szabályozó jogszabályokban meghatározott tilalmakat és rendelkezéseket az alábbi feltételek esetén nem kell figyelembe venni:

a) a település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében szükséges, és

b) legfeljebb évente összesen tizenkét naptári hét időszakra

történik a reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése.

(6) Amennyiben a közúti közlekedési tárgyú jogszabályok a reklámok közúton és annak környezetében történő közzétételének feltételeiről megállapított rendelkezései a rendeletben meghatározott rendelkezésektől eltérnek, úgy a rendelet rendelkezései nem alkalmazhatók.

***V. FEJEZET***

***KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ***

**10. Rendelkezés a szakmai konzultációról**

**27.§** (1)Építési tevékenység megkezdését megelőzően – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel -az építtető köteles a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatosan településkép-védelmi tájékoztatást kérni és szakmai konzultációt kezdeményezni az önkormányzatnál.

(2) Amennyiben a tervezett építési tevékenységre településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni, úgy a szakmai konzultáció nem kötelező.

**28.§** (1) Amennyiben külön jogszabály, így különösen területrendezéssel kapcsolatos jogszabály szerint építmény elhelyezésének, építésének feltétele a tájba illeszkedés, melynek igazolására az építtetőnek látványtervet kell készítenie, úgy a szakmai konzultáció kezdeményezéshez a kezdeményező köteles e rendelet szerint arculati tervet benyújtani.

1. A szakmai konzultáció során kiállított emlékeztetőnek tartalmaznia kell azt, hogy a benyújtott arculati terv szerint a tervezett építmény elhelyezése, építése az élő, élettelen természetes, és meglévő épített környezethez illeszkedik-e vagy sem.
2. A szakmai konzultáció a települési főépítész feladata. A települési főépítész által elkészített emlékeztető csak azt követően adható ki a kérelmező részére, ha azt előzetesen a polgármester jóváhagyta.

***VI. FEJEZET***

***TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS***

**11. A véleményezési eljárással érintett építmények köre**

**29.§** Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Felsőörs teljes közigazgatási területén a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Kormányrendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározott építési tevékenységek tekintetében.

**12. A véleményezési eljárás részletes szabályai**

**30.§** (1) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a főépítész szakmai állásfoglalása képezi.

(2) A településképi véleményezési eljárást az építtető, vagy a tervező a rendelet 4. melléklete szerinti kérelemben terjesztheti elő, az abban felsorolt mellékeltek benyújtásával.

(3) Amennyiben az összeállított tervdokumentáció hiányos, egy alkalommal hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt a polgármester ~~főépítész~~.

(4) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:

* 1. a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének;
  2. megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit;
  3. több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén

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

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

(5) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:

1. a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát;
2. az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(6) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:

1. azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez;
2. a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival;
3. a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá
4. a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(7) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy:

1. a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata:

aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát;

ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát;

ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően

ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,

1. 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.

(8) A településképi véleményezési eljárást a képviselő-testülettől átruházott hatáskörben a polgármester folytatja le.

***VII. FEJEZET***

***TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS***

**13. A bejelentési eljárással érintett reklámhordozók köre**

**31.§[[16]](#footnote-16)** (1)Településképi bejelentési eljárást folytat le a képviselő-testülettől átruházott hatáskörben eljárva a polgármester Felsőörs teljes közigazgatási területén - közterületről vagy közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről látható – reklám, reklámhordozó, cégreklám elhelyezése esetén, amennyiben a reklám, reklámhordozó, cégreklám elhelyezője nem az önkormányzat.

(2) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképben esztétikusan megjelenő, településképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(3) Részletes vizsgálati szempontok:

a) nem zavarja-e a környezetében levő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóságát,

b) megjelenésével, színezésével, méreteivel nem okoz-e esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban,

c) az épület, kerítés homlokzati architektúrájához illeszkedik e.

(4) A bejelentési eljárás lefolytatása alapján a kérelem tárgyának fennmaradási érvényessége az igazolás kiállításának dátumától számítva:

1. reklám, reklámhordozó esetén 1 év,

b) cégreklám esetén 5 év, de legfeljebb a működés befejezésének időpontjáig.

(5) A településképi bejelentési eljáráshoz csatolni kell a reklámnak, reklámhordozónak, cégreklámnak a (3) bekezdésben szerinti vizsgálatot lehetővé tevő műszaki leírását és látványtervét.

**32.§[[17]](#footnote-17)** (1**)** Településképi bejelentési eljárást folytat le a képviselő-testülettől átruházott hatáskörben eljárva a polgármester Felsőörs teljes közigazgatási területén az építmények rendeltetésének módosítása, vagy rendeltetési egysége számának megváltozása (a továbbiakban: rendeltetésváltozás) tekintetében.

(2) A településképi bejelentési eljáráshoz csatolni kell a településrendezési eszközök rendeltetésre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt, mely tartalmazza az alábbiakat:

a) meglévő rendeletetés(ek) megnevezését, számát,

b) tervezett rendeltetésváltozással kialakítani tervezett rendeltetés(ek) megnevezését, számát,

c) indoklást, hogy a b) pont szerint változtatás miért felel meg a helyi építési szabályzatban foglalt követelményeknek,

d) ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetés érdekében földmérő által készített változási vázrajzot, vagy ennek hiányában ingatlan-nyilvántartási alaptérképre rajzolt a) és b) pont szerinti adatokat feltüntető helyszínrajzo(ka)t.

**33.§**[[18]](#footnote-18)(1) A településképi bejelentési eljárás során a Polgármester beszerzi a települési főépítész szakmai állásfoglalását.

(2) Az eljárás során hiánypótlásnak helye van.

***VIII. FEJEZET***

***A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG***

**14. A településképi kötelezési eljárás**

**34.§** (1)A polgármester a képviselő-testülettől átruházott hatáskörében eljárva a rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében – az általános közigazgatási rendtartásról szóló ~~a közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról szóló~~  törvény alapján – kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki.

(2) A kötelezési eljárás lefolytatható különösen építési tevékenységgel összefüggésben megtartott szakmai konzultáció eredményeképpen kiadott emlékeztetőben foglalt, a településképi véleményben foglalt településképi követelmény figyelmen kívül hagyásával megvalósult építés esetén. Kötelezési eljárás lefolytatható úgy is, hogy azt nem előzte meg szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás.

(3) A kötelezési eljárás lefolytatható hivatalból, vagy kérelemre.

(4) Kötelezési eljárást kezdeményező kérelem az önkormányzatnál írásban nyújtható be, és a kérelemben meg kell jelölni, hogy a rendelet mely szakaszában foglalt településképi követelmény nem teljesülése miatt történik a kezdeményezés.

(5)A polgármester a tényállás tisztázása során köteles beszerezni a települési főépítész szakmai állásfoglalását.

(6) A településképi kötelezés irányulhat építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására.

(7) A kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén – a településkép-védelmi bírság ismételt kiszabása helyett - a kötelezést tartalmazó döntést kell foganatosítani.

**15. A településkép-védelmi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke**

**35.§** (1)Az önkormányzat a településképi követelmények hatósági döntésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetére az ingatlantulajdonossal szemben egy alkalommal 1 000 000 forintig terjedő, közigazgatási bírságnak minősülő településkép-védelmi bírság kiszabását rendeli el.

(2) A településkép-védelmi bírságot a képviselő-testülettől átruházott hatáskörében eljárva a polgármester állapítja meg.

(3) A településképi bírságot kiszabásakor a polgármester mérlegeli a jogsértő magatartás súlyát, különösen a településkép védelméhez fűződő érdek sérelmének mértékét, a jogsértés ismételtségét, időtartamát. A polgármester a bírság kiszabása során köteles beszerezni a települési főépítész szakmai állásfoglalását a településkép védelméhez fűződő érdeksérelem mértékének megállapítása érdekében.

(4) A befolyt településképi bírságot az önkormányzat költségvetésében elkülönítetten kezeli. A befolyt bírság összege kizárólag a közterületek, utak járdák felújítására, fejlesztésére, építésre, továbbá a helyi egyedi védelem alatt álló építmények megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének támogatása érdekében a Környezetvédelmi Alap bevételének növelésére lehet felhasználni. A Képviselő-testület évente a költségvetési rendelet megalkotásával egyidejűleg dönt az előző évben befolyt településképi bírság felhasználásáról.

***IX. FEJEZET***

***ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK***

**16. Hatálybalépés**

**36.§** (1) E rendelet a kihirdetése napján 19.00 órakor lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően induló eljárásokban kell alkalmazni.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg nem alkalmazhatók az R-ben meghatározott településképi követelmények.

**17. Átmeneti rendelkezések**

**37.§** Hatályát veszti Felsőörs Község Önkormányzata képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 13/2017. (IX.15.) önkormányzati rendelete.

**Szabó Balázs dr. Hoffmann Gyöngyi**

**polgármester jegyző**

**Záradék:**

**A rendelet kihirdetésének időpontja: 2019. június 27. 18.00 óra**

dr. Hoffmann Gyöngyi

jegyző megbízásából:

dr. Könczöl Gábor

kirendeltségvezető

Egységes szerkezetbe foglalva:

2021. március 3.

dr. Könczöl Gábor

kirendeltségvezető

**1. melléklet a 10/2019. (VI.27.) önkormányzati rendelethez**

**I) BELTERÜLET**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** |
| **1** | **Ssz** | **Cím** | **Ház sz.** | **Hrsz** | **Funkció** | **Megjegyzés** |
| **2** | 1. | Fő út | 22. | 11 | Lakóház | volt Udvarház étterem |
| **3** | 2. | Fő út | 20. | 12 | Lakóház |  |
| **4** | 3. | Fő út | 12. | 18/2 | Lakóház |  |
| **5** | 4. | Almádi utca | 1. | 21/9 | Lakóház |  |
| **6** | 9. | Fő út | 41. | 70 | Lakóház |  |
| **7** | 11. | Szabadság tér | 9. | 85 | Lakóház |  |
| **8** | 12. | Szabadság tér | 5. | 86/1 | Civilház | volt Tislér ház |
| **9** | 13. | Körmendy prépost utca | 19. | 108 | Lakóház |  |
| **10** | 14. | Körmendy prépost utca | 12. | 134/9 | Lakóház |  |
| **11** | 15. | Körmendy prépost utca | 8. | 134/22 | Lakóház |  |
| **12** | 17. | Batthyány tér | 5. | 144/7-8 | Prépostság | szociális szolgáltató ház, lakóépület, gazdasági épület, a 144/8 hrsz alatti gazdasági épülethez később hozzáépített épületrészre a védettség nem terjed ki |
| **13** | 19. | Petőfi S. utca | 15. | 273 | Lakóház |  |
| **14** | 21. | Petőfi S. utca | 8. | 302 | Lakóház |  |
| **15** | 22. | Petőfi S. utca | 10. | 306 | Lakóház |  |
| **16** | 24. | Szabadság tér |  | 318 | Felsőörsi református parókia |  |
| **17** | 25. | Szabadság tér |  | 320 | Református templom |  |

**II) KÜLTERÜLET**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** |
| **1** | **Ssz** | **Cím** | **Ház sz.** | **Hrsz** | **Funkció** | **Megjegyzés** |
| **2** | 1. | Keleti köz |  | 1004/1 | Présház | zártkert |
| **3** | 2. | Panoráma utca |  | 1056/A | Pince- présház | zártkert |
| **4** | 3. | Király köz |  | 1095/3/B | Pince | zártkert |
| **5** | 4. |  |  | 1149 | Présház | zártkert |
| **6** | 5. | Szőlő sor |  | 1234/1 | Pince- présház | zártkert |
| **7** | 6. | Erdőalja utca |  | 1286/6/A | Présház | zártkert |
| **8** | 7. | Erdőalja utca |  | 1288/2 | Pince- présház | zártkert, egykori tsz pince |
| **9** | 8. | Almádi út |  | 1428/A | Présház | zártkert, Püspöki pincészet |
| **10** | 9. |  |  | 1509 | Présház | zártkert |

**III) EGYÉB VÉDETT ÉRTÉKEK**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** |
| **1** | **Ssz** | **Cím** | **Ház sz.** | **Hrsz** | **Funkció** |
| **2** | 1. | Fő út |  | 35 | Kőkereszt |
| **3** | 2. | Bárókert utca |  | 55/16, 64/1 | Kőkerítés |
| **4** | 3. | Római Katolikus temető |  | 257 | Családi kripta |
| **5** | 4. | Római Katolikus temető |  | 257 | Kőkereszt |
| **6** | 5. | Római Katolikus temető |  | 257 | Keöves családi kripta |
| **7** | 6. | Batthyány tér |  | 290 | Kőkereszt |
| **8** | 7. | Eperfa sor |  | 1100/10 | Kőkereszt |
| **9** | 8. | Miske tető |  | 082 | Kőkereszt |
| **10** | 9. | Köveskút-Puszta |  | 0119/24 | Kőkereszt |

**4. melléklet a 10/2019. (VI.27.) önkormányzati rendelethez**

**KÉRELEM**

**1.** Kérelmező/építtető neve:…………………………………………………………………….

**2.** Kérelmező/építtető címe: …………………………………....................................................

**3.** Levelezési cím: ………………………………………………………………………………

**4.** A tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helye: …………………………….

**5.** Az érintett telek helyrajzi száma:……………………………………………………………

Melléklet: Építészeti műszaki tervdokumentáció a Tr-ben meghatározott tartalommal

A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmet papíralapon kell benyújtani, és a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre fel kell tölteni, melyhez a polgármesternek hozzáférést kell biztosítani.

ÉTDR azonosító:……………………………………………………………….

**Tájékoztatás:**

A polgármester véleményében

a) engedélyezésre - feltétel meghatározásával vagy feltétel nélkül - javasolja a tervezett építési tevékenységet, vagy

b) engedélyezésre nem javasolja a tervezett építési tevékenységet, ha

ba) a kérelem vagy melléklete nem felel meg az e rendeletben meghatározottaknak, vagy

bb) a települési főépítész szakmai álláspontja a tervezett építési tevékenységet nem támogatja.

A polgármester véleménye tartalmazza:

a) a kérelmező (építtető) adatait,

b) a tervezett építési tevékenység rövid leírását, helyét, címét és a telek helyrajzi számát,

c) a településképi véleményt és annak részletes indokolását.

A polgármester a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi véleményét az építtetőnek vagy a kérelmezőnek, továbbá véleményét elektronikus formában feltölti az elektronikus tárhelyre.

A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

Dátum:……………………………………….

Aláírás:……………………………………..

1. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-1)
2. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-2)
3. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-3)
4. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-4)
5. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-5)
6. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-6)
7. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-7)
8. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-8)
9. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-9)
10. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-10)
11. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-11)
12. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-12)
13. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-13)
14. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-14)
15. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-15)
16. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-16)
17. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-17)
18. megállapította a 3/2021. (III.02.) önkormányzati rendelet 2021. március 3-tól [↑](#footnote-ref-18)