

**Borsodnádásd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
13/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről**

Borsodnádásd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában, (2) bekezdés b) 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) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatala, valamint a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

Első rész

Bevezető rendelkezések

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja

1. §

A rendelet célja Borsodnádásd város sajátos településképének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása

- a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmének (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás, illetve a védelem megszüntetés szabályozásával,
- b) a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával,
- c) a településképi követelmények szabályozásával,
- d) a településkép-védelmi szakmai konzultációval,
- e) a településképi követelmények megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények (településrendezési kötelezések: helyrehozatali kötelezettség; településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, közterület-alakítás, településképi követelmények: területi és egyedi építészeti követelmény) rögzítésével,
- f) a településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával,

2. A helyi védelem célja

2. §

A helyi védelem célja Borsodnádásd város településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

3. A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja

3. §

A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja az olyan területek kijelölése, amelyek az épített környezet olyan összefüggő, vagy azonos építészeti karakterű részeire, valamint térre, utcára, utcaszakaszra terjednek ki, amelyek a jellegzetes településszerkezet történelmi folyamatosságát dokumentálják, vagy ahol a település és a környék arculatát meghatározó építmények együtttest alkotnak.

4. A rendelet hatálya

4. §

- (1) A rendelet tárgyi hatálya Borsodnádásd város településkép védelmére terjed ki.
- (2) A rendelet személyi hatálya minden természetes személyre, jogi személyre, jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezetre terjed ki.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

A rendelet alkalmazásában:

1. **Áttört kerítés:**
Amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 75%-át nem haladja meg, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg a 80 cm-t.
2. **Eredeti állapot:**
Az eredeti építéskori állapot, vagy az a későbbi állapot, amelyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéknek határozott meg.
3. **Értékvizsgálat:**
Építésügyi műszaki szakértői szakterületen belül megfelelő szakképzettséggel rendelkező természetes vagy jogi személy által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából annak minősülő építészeti értéket, amely védelemre érdemes lehet, valamint bemutatja a védelemre javasolt építészeti érték esztétikai, történeti, műszaki jellemzőit. Az értékvizsgálat eredményét értékvédelmi dokumentáció tartalmazza. Az értékvizsgálat lehet a településrendezési terv részeként készülő örökségvédelmi hatástanulmány, s ennek örökségvédelmi adatlapja, de lehet önálló dokumentáció is.
4. **Főépület:**
Az építmények azon csoportja, mely a területfelhasználási rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett funkciók elhelyezésére szolgál.
5. **Hagyományos soros beépítésű falusias lakóterületek:**
A beépítés a hagyományos magyar telekforma, a soros beépítésű telek késői megjelenése. A telek két részből áll, a lakóudvarból és a kertekből, melyek az alábbi formákban jelennek meg:
 - A lakóudvar egyik oldalán egymás mögött egy – egy lakóház helyezkedik el. A lakóházak nem ritkán összeépülnek. A lakóudvar szélességében húzódó kert zónában a lakóházak számának megfelelő – kert jelenik meg, önálló helyrajzi számmal. A lakóudvar önálló telekként, közös udvarként, a lakóházak önálló tulajdoni albetétként jelennek meg, a kerteknek is önálló helyrajzi száma van.
 - A lakóudvar mindkét oldalán egymás mögött, vagy egymáshoz építve, vagy önállóan két-két lakóház helyezkedik el. A lakóudvar szélességében húzódó kert zónában a lakóházak számának megfelelő számú kert található önálló helyrajzi számmal. A lakóudvar önálló telekként, közös udvarként, a lakóházak önálló tulajdoni albetétként jelennek meg.
6. **Használaton kívüli, romos, felhagyott épület:**
Emberi tartózkodásra, vagy egyéb rendeltetésű használatra már nem alkalmas, műszakilag leromlott állapotú, élet- és balesetveszélyes, hiányos épületszerkezetű, a településképet súlyosan rontó épület.
7. **Helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épületek:**
E rendelet alapján védetté nyilvánított helyi jelentőséggel bíró épületek, épületegyüttesek.
8. **Hirdető berendezés (részben reklámnak nem minősülő, közérdeket szolgáló információs berendezés):**
 - a) **Cégtábla:** Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás célját szolgáló helyiség, helyiség-együttes nevét és az ott folyó tevékenységet feltüntető tábla
 - b) **Cégér:** Valamely mesterség jelvényként használt, rendszerint a rendeltetési egység bejárata közelében kifüggesztett tárgy, vagy címerszerű ábra, mely a falsíkra merőlegesen kerül elhelyezésre. Cégérnek minősül az az üzlethelyiségnél nem a falsíkra merőleges tábla is, mely csak ugyanazokat az információkat tartalmazza, amely cégtáblán kerülhet elhelyezésre. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos.
 - c) **Címtábla:** Intézmény, vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla.
 - d) **Citylight:** (világító reklám): Változó tartalmú hirdetések elhelyezésére alkalmas, egy, vagy többoldali világító hirdető-berendezés, vagy felirat.
 - e) **CityBoard** Olyan két lábon álló berendezés, amelynek mérete 7-9 négyzetméter, látható, papír- (vagy fólia-) alapú, nem ragasztott, hátulról megvilágított reklámközzétételre alkalmas, hátsó fényforrás által megvilágított felülettel, vagy ilyen méretű digitális kijelzővel rendelkezik.

- f) *Egyedi címfestett tábla*: Olyan rögzített egyedi méretű, állandó tartalmú hirdető berendezés, mely a gazdasági, kereskedelmi szolgáltató tevékenységet végzők tevékenységéről, telephelyéről, megközelíthetőségéről ad információt.
- g) *Hirdetőtábla*: Hirdetmények, közlemények elhelyezésére szolgáló közterületről látható építmény.
- h) *Megállító tábla*: különösen az üzletek, szolgáltató egységek elé a közterületre kihelyezett mobil hirdetőtábla, amely egy- vagy kétoldalú.
- i) *Önkormányzati információs tábla*: olyan rögzített, egyedi méretű hirdető-berendezés, mely a település lakói számára nyújt, rendszeresen változó tartalommal, közérdekű információkat.
- j) *Totemoszlop*: Intézmény, vállalkozás nevét, logóját, vagy arculatára jellemző egyéb adatait, információkat feltüntető műtárgy.
- k) *Üzletfelirat*: Jellemzően közterületen álló, kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó, egy vagy több egységet magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés, melynek hossza legfeljebb 1,2 – 2,0 m közötti, magassága legfeljebb 90 cm, vastagsága 10 cm lehet.

9. *Illeszkedés elve:*

A környező meglévő építmények paramétereit, karakterét, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, anyaghasználatában és színezésében környezetéhez alkalmazkodó tervezői metódus.

10. *Kismélységű telek:*

A kismélységű telek az az önálló helyrajzi számú ingatlan, mely esetenként szabálytalan alakú, és a telekmélysége kisebb, mint 25 méter.

11. *Közös udvar:*

A közös udvar olyan kialakult telek, melyen belül az egyes rendeltetési egységek külön tulajdonban álló épület részére kialakított önálló ingatlan nyilvántartási, helyrajzi számmal rendelkező földrészletet tartalmaznak, és az önálló, külön nyilvántartott rendeltetési egységek csak a közös udvaron keresztül közelíthetők meg.

12. *Látványterv:*

A jelenlegi és a tervezett tájképet több nézőpontból rögzítő és a beillesztett építményt tartalmazó látványrajz a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép kiterjedését szemléltető módon.

13. *Lyukpince:*

Felszín alatti, folyosószerűen kiképzett, ásott-vájt vagy kőből-téglából boltozott tároló hely. A paraszti és mezővárosi élelmiszer és bortárolás legelterjedtebb és történetileg is elsődleges formája. A fennálló épület nélküli lyukpincék az utak mentén, vagy lejtős zöldterületeken gyakran pincesorot alkotnak, vagy pincedombon, pince bokorban csoportosan helyezkednek el.

14. *Melléképület:*

Az építmények azon csoportja, melyek a területfelhasználási, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett épületek, építmények használatát kiegészítik, különálló funkcionális egységet, vagy rendeltetési egységet képeznek és nem minősülnek melléképítménynek.

15. *Pasztelles földszínek:*

A vörös – narancs – sárga – barna színtartomány természetközeli meleg színeinek kis telítettségű vagy kevésbé telített árnyalatainak gyűjtőneve, melyeknek a szín mellett csak fehér tartalma van, fekete nincs.

16. *Pincebokor:*

Közterületen álló, vagy közterületre nyíló (önálló helyrajzi számmal rendelkező) pincék, pince építmények csoportja.

17. *Romos, felhagyott épület:*

Emberi tartózkodásra, vagy egyéb rendeltetésű használatra már nem alkalmas, műszakilag leromlott állapotú, élet- és balesetveszélyes, hiányos épületszerkezetű, a településképet súlyosan rontó épület.

18. *Tájba illesztés:*

A tájba illesztés célja a tájban bekövetkező antropogén eredetű változásoknak a természeti adottságokhoz való igazítása, közelítése, a meglévő természeti, táji értékekkel való összhang megteremtése, valamint az értékek károsodásainak mérséklése, kiküszöbölése.

Épületek esetében, valamint telekalakításkor a természeti és művi elemek összhangjának

megteremtése érdekében leginkább az adott tájban történelmileg kialakult hagyományokat célszerű figyelembe venni. Jellemző lehet a telek alakja, az építmények elhelyezkedése a telken belül, az anyag- és színhasználat, az építmény és részeinek szerkezete, magassága, szélessége, stílusa. Az anyaghasználatban általában előnyösnek mondható a tájegységben előforduló természetes alapanyagok alkalmazása. A méretek meghatározásánál a domborzati viszonyok függvényében legtöbb esetben a minél kisebb területfoglalásra és magasságra érdemes törekedni. A színválasztásnál domináns a létesítmény közvetlen környezetének színvilága, amelybe harmonikusan kell illeszkednie az új tájelemnek.

19. *Településképi jelentőségű, meghatározó területek:*

A településképi jelentőségű területek olyan területi védelemmel ellátott területek, amelyek az épített környezet egyes összefüggő részeire terjednek ki, és a megjelenésükkel a településrész és a környezete arculatát meghatározó építmények együttest alkotnak.

20. *Transzparens:*

Építményre kifestett, vagy építmények között átfestett reklámhordozó, mely általában textil jellegű anyagból készül, részben reklámnak nem minősülő, közérdekű információkat hordozó felirattal.

21. *Utcaképi terv:*

A tervezéssel érintett épület és a szomszédos ingatlanok összességét ábrázoló terv a homlokzat beillesztésével.

22. *Utcakert:*

A járdák és a közút, vagy a kerítések és a közút közötti zöldterület.

23. *Településközpont területe:*

Olyan a településközpont területén lévő meghatározó jelentőségű terület, amely az épített környezet egyes összefüggő részeire, valamint az ahhoz kapcsolódó térre, utcára, utcaszakaszra terjed ki, és a megjelenésével a településrész és a környezete arculatát meghatározó építmények együttest alkotnak.

24. *Védett építmények, művészeti alkotások:*

Azok az épületek, épületrészek, műtárgyak, berendezési tárgyak, közterületi létesítmények, közterületi műalkotások, amelyek történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari, mérnöki szempontból a hagyományos településképi megőrzése szempontjából jelentős alkotások, ideértve a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítő elemeket, amelyeket a rendelet védetté nyilvánított.

25. *Védett érték károsodása:*

Minden olyan beavatkozás, ami a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános értékcsökkenését eredményezi.

26. *Zászlótartók:*

Egyes cégek arculati elemeit, márkanévét és az ahhoz tartozó arculati elemeket, cégjelzését tartalmazó részben reklámnak nem minősülő műtárgy.

27. *Zöldterület:*

Minden olyan földterület (telek vagy telekrész), amelyet döntő mértékben növényzet fed, függetlenül attól, hogy a település melyik terület felhasználási egységén belül helyezkedik el, és milyen tulajdonban van.

Második rész

A helyi védelem

II. Fejezet

A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati és tulajdonosi kötelezettségek

6. A helyi védelem feladata

6. §

Borsodnádásd város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) feladata a helyi védelem alá helyezhető építészeti örökség

- a) felkutatása, számbavétele, forráskutatása, dokumentálása és a közvéleménnyel való megismertetése,
- b) a védett értékek fennmaradásának, helyreállításának, karbantartásának és hasznosításának elősegítése, az értékek károsodásának megelőzéséhez, a károsodás csökkentéséhez és elhárításához, esetleges megsemmisülés esetén az újjáépítéshez történő segítségnyújtás,
- c) a műemlék- és a helyi építészeti örökség védelme egymásra épülő kapcsolatának biztosítása,
- d) az általános környezetkultúra, építészeti kultúra szemléletformáló terjesztésének és az erre való nevelésének támogatása,

7. A helyi védelem alá helyezés általános szabályai

7. §

(1) A helyi védetté nyilvánítással kapcsolatos eljárás hivatalból, vagy írásbeli kérelem alapján indulhat, mely kérelmet a polgármesterhez kell benyújtani.

(2) A kérelemhez mellékelni kell

- a) a védendő érték megnevezését és rendeltetését,
- b) a védendő érték pontos helyét, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész pontos megjelölésével,
- c) a védendő érték rövid leírását,
- d) a kezdeményező nevét, személyes adatait, lakcímét, telefonos és elektronikus elérhetőségét.

(3) A helyi építészeti értékek egyedi védelme és az egyes területi védelem fajták védetté nyilvánításának kérelméhez - ha az nem áll rendelkezésre - az Önkormányzat elkészítteti az értékvizsgálatot, az alábbi tartalom szerint:

- a) a védendő értékek megnevezése, szükség esetén körül határolása, térképi ábrázolással,
- b) a pontos hely, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész megjelölése,
- c) a védendő érték leírása, dokumentálása (irodalom, fotók), egyéb adatok, tervek,
- d) a védendő érték fotódokumentációja,
- e) a védetté nyilvánítás indokolása.

(4) A védettség elrendeléséről a Képviselő-testület dönt.

8. A helyi védettség megszüntetése

8. §

(1) A helyi védettség megszüntetésével kapcsolatos eljárás hivatalból, vagy írásbeli kérelem alapján indulhat, melyet a polgármesterhez kell benyújtani.

(2) Helyi védettség megszüntetése akkor kezdeményezhető, ha a védettséget alátámasztó indokok már nem állnak fenn. Az értékvizsgálati eljárást a benyújtott dokumentumok alapján le kell folytatni.

(3) Helyi védettség megszüntetésére irányuló kérelmet lehet benyújtani, amennyiben

- a) műszakilag indokolható,
- b) életveszély-elhárítása miatt,
- c) a védett elemet országos védelmi kategóriába emelték.

(4) A helyi védettség megszüntetésére irányuló kérelemhez mellékelni kell

- a) a védett elem teljes körű műszaki felmérését, mely magában foglalja alaprajzokat, metszeteket, homlokzatok dokumentációját, a védett elem minden irányú fényképes dokumentációját,
- b) amennyiben szükséges, a történeti kutatás megtörténtét igazoló dokumentumot.

(5) A helyi védettség megszüntetése nem járhat a települési arculat kedvezőtlen irányú változásával.

(6) A helyi védettség megszüntetéséhez jelen rendelet módosítása szükséges, mely módosítás előfeltételeként a vonatkozó jogszabályokban előírt egyeztetési eljárásokat le kell folytatni.

(7) A védettség megszüntetéséről a Képviselő-testület dönt.

9. A képviselő-testület döntésével összefüggő feladatok

9. §

- (1) Az előzetes értékvizsgálat elkészíttetéséről az Önkormányzat gondoskodik.
- (2) A védetté nyilvánítással kapcsolatos javaslatot a partnerségi rendeletben megfogalmazott előírások szerint partnerségi egyeztetésre kell bocsátani.
- (3) A partnerségi egyeztetés időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését a településen biztosítani kell. A kezdeményezéssel kapcsolatosan a partnerségi rendelet szabályai szerint írásos észrevételt lehet tenni.
- (4) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket az Önkormányzatnak értesítenie kell.
- (5) A helyi egyedi védelemre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnak írásban kézbesíteni kell. Amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, úgy az értesítésük a helyben szokásos módon is történhet.
- (6) A helyi védettség alá helyezés tényéről az érték használóját az érték tulajdonosa köteles értesíteni.

10. §

- (1) A helyi védettségre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek tartalmaznia kell, hogy az ingatlan a rendelet alapján helyi védelem alá vont érték.
- (2) A késedelmes bejegyzés, vagy annak esetleges elmaradása a védettség fennállásának tényét nem érinti.

11. §

A helyi védettség alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni, mely a település megbízott főépítészének feladata.

10. A védett értékek megjelölése

12. §

- (1) A helyi védettség alatt álló védett építészeti értéket a közterületről jól látható helyen elhelyezett, egységes táblával kell megjelölni.
- (2) Az egységesen kialakított tábla tartalmazza, hogy az adott védett értéket Borsodnádásd város Önkormányzata védetté nyilvánította, és tartalmazza a védetté nyilvánítás évének megjelölését.
- (3) A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles.
- (4) A tábla elkészíttetéséről a jegyző, az elhelyezéséről és eltávolításáról a főépítész gondoskodik.
- (5) A tábla fenntartása és karbantartása a tulajdonos feladata.

11. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

13. §

- (1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos alapvető kötelezettsége.
- (2) A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetésszerű használathoz szükségesek-e vagy sem.
- (3) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésnek megfelelő használatlallal kell biztosítani.
- (4) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy e használat a hatályos jogszabályok szerint korlátozható.

Harmadik rész

A településképi szempontból meghatározó és kiemelt területek

III. Fejezet

Az épített és természeti környezet településképi szempontból meghatározó területei

14. §

(1) Az épített környezet településképi szempontból meghatározó területei:

- a) a településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területek melyek felsorolását és térképvázlatát a rendelet 1. melléklete tartalmazza,
- b) a helyi egyedi építészei értékvédelemmel védett épületek, melyek felsorolását és térképvázlatát a rendelet 2. melléklete tartalmazza,
- c) a helyi védettség alatt álló műalkotások melyek felsorolását és térképvázlatát a rendelet 3. melléklete tartalmazza,
- d) egyedi tájértékek, melyek felsorolását és térképvázlatát a rendelet 4. melléklete tartalmazza,
- e) a külön jogszabályban megállapított műemlék épület, műemlék épület telke, műemléki környezet felsorolását és térképvázlatát, leírását a rendelet 1. függeléke tartalmazza
- f) A külön jogszabályban meghatározott régészeti érdekű területek, felsorolását és térképvázlatát, leírását a rendelet 2. függeléke tartalmazza
- g) Természetvédelemmel érintett területek

IV. Fejezet

Az épített és természeti környezet településképvédelmi szempontból kiemelt területei

15. §

(1) Az épített környezet településképvédelmi szempontból kiemelt területei:

- a) a helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épületek,
- b) a műemlékek területe és a műemléki környezet,
- c) a régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely.

(2) A természeti környezet településképi szempontból kiemelt területei:

- a) a természetvédelemmel érintett területek,
- b) egyedi tájértékek.

(3) A természetvédelmi területeket, az országos ökológiai hálózat területeit, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelt területeket a rendelet 3. függeléke tartalmazza.

(4) Az egyedi tájértékek felsorolását és térképvázlatát a rendelet 4. függeléke tartalmazza.

Negyedik rész

A településképi követelmények

V. Fejezet

Általános építészeti követelmények

12. Az illeszkedésre vonatkozó rendelkezések

16. §

(1) Az illeszkedés szabályait kell alkalmazni minden a rendeletben nem szabályozott esetben.

(2) Illeszkedőnek tekinthető az épület, amennyiben

- a) a környezetéhez igazodik,
- b) a település építészeti karakterét megőrzi,
- c) a meglévő formakultúrát megtartja,
- d) léptékhelyes épülettömeget eredményez, és
- e) a környezetét figyelembe vevő építési anyagot és színezést alkalmaz.

13. Általános követelmények

17. §

(1) A településképi illeszkedés érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a kialakult településszerkezet, a településre jellemző építészeti karaktert sértő építészeti megoldás nem alkalmazható.

(2) A településképi szempontból meghatározó és a településképvédelmi szempontból kiemelt területen lévő építményeket fenntartani, bővíteni, átalakítani, illetve új építményeket építeni egymással összehangoltan, a jellegzetes településképi, valamint az épített és természetes környezet megjelenését biztosító módon kell. E tekintetben az épületek fő tömeg- és tetőformája, külső homlokzata, az alkalmazott anyag, azok színe, felületképzése meghatározó jelentőségű.

(3) A település közigazgatási területén a használaton kívüli, romos, felhagyott épület felújítását, bontását az Önkormányzat kötelezési eljárás keretében elrendelheti

- a) a településképi védelmében,
- b) a közbiztonság védelmében,
- c) az életet, egészséget, vagyónbiztonságot veszélyeztető állapotok elhárításának érdekében,
- d) az épület hatásterületéhez tartozók védelme érdekében, vagy
- e) az egyes területek leromlásának megakadályozása céljából.

(4) Építmények elhelyezésénél a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására kell törekedni, a zöldfelületek kialakításánál a táji – és termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők. A telepítésre javasolt és telepítésre nem javasolt növényfajták felsorolását a 4. függelék tartalmazza.

(5) Lakó-, iroda-, tároló- és szállítókonténert csak felvonulási épületként, valamint az ipari gazdasági területeken szabad elhelyezni.

14. A terepadottságokhoz való alkalmazkodás

18. §

(1) Az épületek, lakótelkek és közterületek kapcsolatánál is az illeszkedés szabályait kell alkalmazni. A terepre ültetésénél meg kell őrizni a hagyományos alkalmazkodás példáit.

(2) Meg kell őrizni az utcák eltérő szintjeinek kialakítását biztosító támfalakat, támfalrendszereket, azok karbantartásáról és növényzettel való befuttatásáról gondoskodni kell.

(3) Az épületek, lakótelkek és közterületek kapcsolatánál is az illeszkedés szabályait kell alkalmazni. A terepre ültetésénél meg kell őrizni a hagyományos alkalmazkodás példáit, így

- a) a rézsús utcakerteket,
- b) a lépcsős rézsús utcakerteket,
- c) a lépcsőző telkeket és kerítéseket, támfalakat,

(4) Terepszint alá süllyesztett garázs utca felől nem létesíthető.

15. A táji környezetbe való illeszkedés

19. §

(1) Az esztétikus táji környezet kialakítása és megőrzése érdekében az igazgatási területen belül a külterületeken, a tervezett fejlesztési területeken függetlenül attól, hogy a terület természetvédelemmel érintett vagy nem, az épületek elhelyezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy

- a) a meredek domboldalakon az épületet a lejtő, a domb alá legyen elhelyezve a telken belül,
- b) az épület hossz tengelye a lejtés rétegvonalával párhuzamos legyen,
- c) az épület tetőgerince a lejtő rétegvonalával párhuzamos legyen.

(2) Az újonnan kialakítandó gazdasági területeken a telken belül egybefüggő zöldsávot kell kialakítani, legalább az előírt zöldfelületi terület mértékének 50%-ában. Az előírt zöldfelületet 3 szintes növényállománnyal kell megvalósítani.

16. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

20. §

(1) Homlokzati felületképzés esetében nem alkalmazható harsány, földszínektől, a pasztell földszínektől eltérő színű homlokzatfestés,

(2) Új építmények építése, meglévő épületek héjazatának felújítása, cseréje során a tetőfedés esetében nem alkalmazható

- a) harsány, a természetes fedési módoktól eltérő színű fémlemezfedés
- b) főépületeken, illetve utcai homlokzaton műanyag hullámlemez,
- c) a hullámpala és hasonló műszaki tulajdonságú építőanyag
- d) a bitumenes hullámlemez alkalmazása,
- e) fém trapézlemez a gazdasági területek kivételével,
- f) felületkezelés nélküli, fénylő, káprázatot okozó fém tető.

(3) A közterület határán épülő kerítések esetén

- a) a teljesen zárt, tömör fémlemez kerítés, szintől függetlenül, a közterületek felőli oldalon nem alkalmazható,
- b) Teljesen zárt, típus betonkerítés a gazdasági területek kivételével a közterületek felőli oldalon nem alkalmazható.

(5) A függőleges homlokzatfelületeken az ipari, gazdasági területeken lévő építmények és a felvonulási építmények kivételével nem alkalmazható a homlokzat felület 15 %-át meghaladó mértékben:

- a) nád,
- b) kezeletlen farost-, pozdorja-, faháncslemez, deszka,
- c) kezeletlen fém,
- d) műanyag lemez,
- e) szürke múpala (Eternit),
- f) hagyományos bitumenes lemez
- g) fém trapézlemez a gazdasági területek kivételével.

17. A fényszennyezés megakadályozására vonatkozó követelmények

21. §

(1) A fényszennyezés megakadályozása céljából nem alkalmazható a hideg fehér fényű világítás, amely 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényt tartalmaz, kizárólag 3000K alatti érték alkalmazható a kültéri világítás színhőmérsékletére.

(2) Közterületen a fényt a szükséges helyre kell irányítani, a fény nem irányítható a gyalogosok, járművezetők szemébe, az épületek ablakai felé vagy az égbolt irányába. A közterületet egyenletesen és alacsony fényintenzitással kell megvilágítani.

VI. Fejezet

A településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

18. Általános területi építészeti követelmények

22. §

(1) Az általános településképi és a helyi védelem alatt álló épületek és környezetük védelme érdekében

- a) meg kell őrizni a település jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonal vezetését, új telek kialakítása, vagy telekalakítás csak ezzel összhangban engedélyezhető,
- b) a területen lévő építményeket, illetve új építményeket egymással összehangoltan, a jellegzetes településképi, valamint az épített és természetes környezet megjelentését biztosító módon kell építeni, illetve a meglévőt fenntartani, bővíteni, átalakítani,
- c) a főépülettel egybe épített melléképület nem lehet magasabb a főépületnél.

(2) Az (1) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény tekintetében meghatározó jelentőségű az épületek

- a) fő tömeg- és tetőformája,
- b) külső homlokzata,
- c) az alkalmazott anyag
 - ca) színe,
 - cb) felületképzése.

(3) A területen az új épületek tömegarányait, fő méreteit, és a tetőformáját (kontyolt vagy oromfalas kialakítás) a környezetében lévő hagyományos épületekhez való harmonikus illeszkedését, ezen épületek homlokzatszélességét, gerinc- és párkánymagasságát, tetőformáját, anyaghasználatát figyelembe véve kell meghatározni.

(4) Az illeszkedés érdekében

- a) amennyiben az épület szélessége az utcai oldalon meghaladja a 10 métert, a tetőt az utca felé a hagyományoknak megfelelően kontyolni kell, vagy utcával párhuzamos tetőgerincet kell alkalmazni.
- b) utca felőli oromfalba erkély nem építhető,
- c) terepszint alá süllyesztett garázs utca felől nem létesíthető, (ez nem zárja ki az alagsor építését amennyiben terepadottságok ezt lehetővé teszik)
- d) főépületen lapos tető nem építhető

(5) Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni.

(6) Kialakult telektömbben az építési vonal:

- a) foghíj és saroktelek esetében illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telek beépítésének utcai (közterület) beépítési vonalaihoz,
- b) ha a közbelső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz.

(7) A területen meg kell tartani a hagyományos

- a) kerítés- és kapuformákat,
- b) építményfajtaikat, melléképületeket és azok elhelyezési módját
- c) növényzetet.

(8) A felszínformákat, terepfelszínt az ingatlan építése és használata során lehetőség szerint egyaránt meg kell őrizni.

(9) Tájképvédelmi okokból az építési telken történő terepalakítás 10 % alatti tereplejtésnél legfeljebb 1,0 m 10-20 % közötti tereplejtésnél legfeljebb 1,5 m, 20 %-ot meghaladó tereplejtésnél 2,0 m lehet az eredeti terepszinttől mérten. A kialakításra került rézsúk 2'-nál meredekebbek nem lehetnek. Támfalgarázs nem épülhet.

23. §

(1) A területen végzett épületrekonstrukció esetében az energetikai korszerűsítés során hőszigetelés legalább egy teljes homlokzati felületen alkalmazható, tilos a mozaikszerű homlokzati hőszigetelés.

(2) A tetőfedés anyaghasználata során nem alkalmazható 19. § (2) bekezdésében foglalt általános előírásban tiltott anyaghasználaton túlmenően

- a) a bitumenes zsindegy és hasonló műszaki tulajdonságú építőanyag,
- b) a hullámpala és hasonló műszaki tulajdonságú építőanyag, és
- c) a cserepes lemez fedés, ha az műszakilag elkerülhetetlen, akkor csak szürke, antracit vagy barna színű lehet,
- d) harsány, a természetes fedési módoktól eltérő színű fémlemezfedés
- e) főépületeken, illetve utcai homlokzaton műanyag hullámlemez,
- f) a hullámpala
- g) a bitumenes hullámlemez alkalmazása,

- h) fém trapézlemez
- i) felületkezelés nélküli, fénylő, káprázatot okozó fém tető.

sem.

(3) Épületgépészeti berendezés kültéri egysége az építészeti értéket zavaró módon nem helyezhető.

24. §

Főépületek esetében oldalhatáron álló és ikres, valamint csoportos beépítési módnál

- a) utcaszakaszonként a főépületek esetében egységes, a beépítés jellegének megfelelő épület-elhelyezést kell megvalósítani,
- b) utcaszakaszonként egységes melléképület elhelyezést kell megvalósítani a kialakult állapotokhoz illeszkedően.
- c) a sajátos, egyedi telepítésű épület-elhelyezésnél a történetileg kialakult, egyedi jelleg megőrzését biztosító épület-elhelyezést kell alkalmazni.

25. §

Melléképület

- a) oldalhatáron álló beépítés esetében a melléképületeket is oldalhatáron kell elhelyezni,
- b) esetében a kialakult állapot szerint, az illeszkedés szabályaira figyelemmel, a szabályozott beépítési módtól eltérő, más beépítési mód is alkalmazható.
- c) kismélységű telkek oldalkert felőli építési helyén belül csak a főépülettel egybeépítve, az illeszkedési szabályok megtartása mellett engedélyezhető.
- d) főépülettel egybeépített melléképület nem lehet magasabb a főépületnél.

26. §

A magastető

- a) építése egységes, teljes épületegyüttest magába foglaló módon történhet,
- b) hajlásszöge a 45°-ot nem haladhatja meg,
- d) építése esetén nem építhető alacsony hajlásszögű, 30° alatti tetőszerkezet,
- e) építése esetén a tetőtérben több önálló hasznos szint nem alakítható ki.

27. §

A kerítés

- a) építése során áttört kerítést kell létesíteni, kivéve
 - aa) forgalmi terhelés mérséklése,
 - ab) történeti hagyományok megtartása, (tömör természetes kő anyagú kerítés 1,8 méter magasságig)
 - ac) utcaképi illeszkedés biztosítása, vagy
 - ad) építészeti koncepció érvényesítése céljából,
 - ae) vagy az ideiglenes jelleggel legfeljebb egy évre, vagy az építkezés idejére épülő kerítés esetében
- b) magassága legfeljebb 2,0 méter lehet,
- c) a tömör lábazat magassága legfeljebb 80 cm lehet,
- d) a kapuépítmény legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 méter lehet.
- e) építése és fenntartása során kötelező
 - ea) az időtálló, minőségi anyaghasználat,
 - eb) az élénk színek kerülése, a harmonikus, telítetlen földszínek, vagy a fehér szín alkalmazása,
 - ec) a természetes anyagok használata,
 - ee) a balesetmentes kialakítás,
 - ef) műszaki állapotának folyamatos karbantartása.

28. §

(1) A homlokzatok kialakítása során

- a) az új lakó- és közösségi épületek földszinti, illetőleg bejárati padlómagasságát a közterület tervezett, vagy már kiépített magasságának figyelembevételével úgy kell kialakítani, hogy az építmény megközelítése biztonságos, a külső képe pedig településképi szempontból elfogadható legyen,

- b) az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat és az egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez és részletmegoldásaihoz illeszkedő anyagokból, formai megoldásokkal és színezéssel kell kialakítani,
- c) tilos a homlokzatok építészeti egységét részleges átalakítással vagy átfestéssel, oda nem illő burkolatokkal megbontani.

(2) A homlokzatok rekonstrukciója során feleslegessé vált közműveket környezetbarát módon kell felhagyni, és a terület helyreállítását el kell végezni.

19. Egyedi építészeti követelmények

29. §

Az anyaghasználatnak

- a) illeszkedőnek,
- b) időtállóknak,
- c) minőséget képviselőnek,
- d) természetesnek, vagy ahhoz hasonló megjelenésűnek
- e) a környezetétől nem elütő színűnek, és
- f) árnyalatában pasztell földszínűnek vagy fehérnek kell lennie.

30. §

A tömegformálásnak

- a) illeszkedőnek
- b) építészeti minőséget tükrözőnek,
- c) arányosnak,
- d) funkciójával összhangot mutatónak kell lennie.

31. §

(1) A homlokzat kialakításnak

- a) a homlokzattagolást arányosan alkalmazónak,
- b) a tagozatokat visszafogottan használónak,
- c) díszítésében egyszerűsége törekvőnek,
- d) pasztell földszíneket alkalmazónak vagy fehér színűnek,
- e) nyílásrendszerében rendezettnek, és
- g) lehetőleg természetes anyagokat vagy megjelenésében azt mutatónak kell lennie.

(2) Szabadlépcső legfeljebb 1,50 m szintkülönbségig alkalmazható, kivéve az épületek hátsó homlokzatán lévő padfeljárókat.

(3) Építmény utcai homlokzatán égéstermék kivezető kémény nem helyezhető el.

32. §

(1) Az előkertben elhelyezett műtárgyakat növényzettel kell eltakarni vagy mérsékelni.

(2) Szellőzőt és klímaberendezést utcafronti homlokzatra tilos elhelyezni.

VII. Fejezet

A településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területekre vonatkozó sajátos építészeti követelmények

20. Városközponti területek és a történelmi település hagyományos soros beépítésű tömbjei

33. §

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános, területi és egyedi építészeti követelmények szabályait e Fejezet rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.

34. §

(1) A településközpont hagyományos és átalakuló környezetének védelme érdekében

- a) meg kell őrizni a település jellegzetes szerkezetét, utcavonal vezetését
- b) a területen lévő építményeket, illetve új építményeket egymással összehangoltan, a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet megjelentetését biztosító módon kell építeni, illetve a meglévőt fenntartani, bővíteni, átalakítani.

(2) Az (1) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény tekintetében meghatározó jelentőségű az épületek

- a) fő tömeg- és tetőformája,
- b) külső homlokzata,
- c) az alkalmazott anyag
 - ca) színe,
 - cb) felületképzése.

(3) A területen az új épületek tömegarányait, fő méreteit, tetőformáját, homlokzatszélességét, gerinc- és párkánymagasságát, anyaghasználatát és a tetőformáját a környezetében lévő hagyományos és a városrehabilitáció során megvalósított modern épületekhez való harmonikus illeszkedéssel kell meghatározni.

35. §

(1) A településközponti területen végzett épületrekonstrukció esetében az energetikai korszerűsítés során hőszigetelés teljes homlokzati felületen alkalmazható, tilos a mozaikszerű homlokzati hőszigetelés.

(2) A tetőfedés anyaghasználata során nem alkalmazható 20. § (2) bekezdésében foglalt általános előírásban tiltott anyaghasználaton túlmenően a cserepes lemez fedés. Amennyiben ez műszaki okokból elkerülhetetlen, csak az antracit, a szürke és a vörösésbarna színű, kishullámú cserepes lemez fedés alkalmazható.

(3) Épületgépészeti berendezés kültéri egysége a településképet zavaró módon nem helyezhető el.

(4) Építészeti értéket nem képviselő épületek átalakítása, bontása megengedhető.

(5) A jelenleg még beépítetlen, vagy részben beépített területek alkalmasak átalakuló, vegyes intézményi terület és zöldterületek befogadására is.

(6) A területen belül az egyes telkek területeit, és a telkek részben közterületként használt részeit is igénybe véve

- a) egységes térburkolati rendszer és közterület jellegű területhasználat kialakítható, vagy
- b) telekalakítással kijelölhető egy összefüggő közterület is.

(7) A helyi egyedi építészeti értékvédelemmel nem védett épületek átalakíthatók vagy lebonthatók.

(8) A területen lévő épületek átépítése, rekonstrukciója és egyéb beruházások során

- a) magas építészeti minőséget kell képviselni,
- b) modern anyagok és színek használhatók.

21. Történelmi településész soros udvaros beépítésű tömbjei

36. §

(1) A soros udvaros beépítésű, közös udvaros területek jellegét, telekrendszerét és hagyományos beépítési módját meg kell őrizni, vagy folyamatosan átalakítani a mai viszonyoknak megfelelően. A közös udvarokból kialakítható telkek-összevonással egyedi telkek, amennyiben ezt a tulajdonviszonyok lehetővé teszik.

(2) A teleknyelek kialakítása nem megengedett.

37. §

(1) A telkek és közterületek kapcsolatánál is az illeszkedés szabályait kell alkalmazni. , egyebekben a 18.§ előírásai szerint kell eljárni.

(2) Az épületek és közterületek kapcsolatánál is az illeszkedés szabályait kell alkalmazni. A terepre ültetésénél meg kell őrizni a hagyományos alkalmazkodás példáit.

(3) Meg kell őrizni az utcák eltérő szintjeinek kialakítását biztosító támfalakat, támfalrendszereket, azok karbantartásáról és növényzettel való befuttatásáról gondoskodni kell.

(4) Terepszint alá süllyesztett garázs utca felől nem létesíthető.

22. A Gyári központ

38. §

(1) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános, területi és egyedi építészeti követelmények szabályait e Fejezet rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.

(2) A terület szűk völgyi fekvése miatt az egyes épületek eltérő terepszinten helyezkednek el, amit meg kell őrizni, kerülni kell a terepbevágásokat és a támfalrendszerek kiépítését, azonban a jelenlegi gyakorlat szerinti tereplépcsők mintául szolgálhatnak.

(3) A területen belül az egyes telkek területeit, és a telkek részben közterületként használt részeit is igénybe véve

- a) egységes térburkolati rendszer és közterület jellegű területhasználat kialakítható, vagy
- b) telekalakítással kijelölhető egy összefüggő közterület is.

(4) A helyi egyedi építészeti értékvédelemmel nem védett épületek átalakíthatók vagy lebonthatók, de visszaépítésük során az eredeti tömeg arányokat meg kell tartani..

(5) A területen lévő épületek átépítése, rekonstrukciója és egyéb beruházások során

- a) magas építészeti minőséget kell képviselni,
- b) modern anyagok és színek használhatók.

(6) A területen lévő többlakásos társasház esetében a kolóniák többlakásos épületeinél alkalmazott szabályozás érvényes (62§)

23. Hagományos kertés lakóterület

39. §

(1) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános, területi és egyedi építészeti követelmények szabályait e Fejezet rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.

(2) A telkek és közterületek kapcsolatánál a rendelet 18.§- a szerint kell eljárni.

(3) Különös figyelmet kell fordítani a telkek hagyományos telekhasználati rendjére, mivel a lakóudvarokat a kertektől sok esetben rézsűk, vagy támfalak választják el a terepadottságok miatt. A terepalakítás csak a szomszédos telkekkel összhangban valósítható meg a környezet biztonsága és a csúszásveszély elkerülése érdekében.

40. §

(4) Hagományosan kialakult beépítésű kertés lakóterületeken az épület fő tetőgerincét a településképi illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni, azt jellegében meg kell tartani.

41. §

A beépítési mód jellemzően oldalhatáron álló, azonban szabadonálló beépítés is előfordul, vagy előfordulhat. Ebben az esetben megengedett az épületek tagoltabb tömegformálása, azonban törekedni kell az egyszerűbb, a csatlakozó ingatlanokkal összhangban lévő megvalósításra.

42. §

Szabadonálló, magas tetős épület esetén a földszintes, földszint és tetőteres épület tetőhajlásszöge 25-45° között alakítható ki.

43. §

Az oldalhatáron vagy szabadonálló beépítési móddal elhelyezett

- a) alagsor és földszintes, vagy földszintes mansard tetővel és annak variációival épített magastetők alkalmazhatóak
- b) amennyiben az épület szélessége az utcai oldalon meghaladja a 10 métert, a tetőt az utca felé a hagyományoknak megfelelően kontyolni kell, vagy utcával párhuzamos tetőgerincet kell alkalmazni, melyeknél a hagyományos rizalit, és annak oromfalas tetőfelépítménye alkalmazható.

44. §

Lapostető nem létesíthető a lakóépületek főépülete esetében.

45. §

A járdák és a közút közötti utcakertek, zöldsávok zöldterületi jellegét meg kell őrizni.

46. §

Kismélységű telkek oldalkert felőli építési helyén belül melléképület csak a főépülettel egybeépítve az illeszkedési szabályok megtartása mellett valósítható meg.

47. §

(1) Történelmi településész soros udvaros beépítésű tömbjeinél és területeinél a rendelet 36.§. és 37.§ előírásait kell alkalmazni.

48.

24. Kolóniák általános településképi követelményei

49. §

(1) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános, területi és egyedi építészeti követelmények szabályait e Fejezet rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.

50. §

(1) A kolónia területek beépítési módja sajátos, egyedi telkeken ikres, csoportos beépítéssel, esetenként melléképület sorral. Az épületek azonos építészeti jellemzőkkel rendelkeznek, felújításukat, bővítésüket az illeszkedés szabályai határozzák meg, azonban az utólagos, nem az eredeti építészeti megjelenéshez igazodó toldásokat bármilyen építési beavatkozás elvégzésével egyidejűleg meg kell szüntetni.

51. §

Melléképület

- a) csak az eredetileg is megépített épületek helyén helyezhető el,
- b) elő- és oldalkertbe nem létesíthető. Az utólagos toldásokat meg kell szüntetni.

52. §

Amennyiben az épületek elbontásával teljes rekonstrukcióra kerül sor, azt csak fejlesztési tanulmányterv alapján, egységesen lehet megvalósítani, akár ütemezetten is.

53. §

A tetőfedés anyaghasználata során nem alkalmazható a 18. § (2) bekezdésében foglalt általános előírásban tiltott anyaghasználaton túlmenően

- a) bitumenes zsindey és hasonló műszaki tulajdonságú építőanyag,
- b) hullámpala és hasonló műszaki tulajdonságú építőanyag sem.

54. §

Különös értéket képviselnek a népi szecesszió építészeti részletei, a boltozatos, oszlopos bejáratok, tornácok, valamint faragott vagy és lombfűrész architektúrával kialakított fa szerkezetű oromzatok, ablakok, zsalugáterek, melyeket ha fellelhető meg kell tartani, vagy mintaként felhasználni.

25. Engels telep

55. §

(1) A beépítési mód sajátos, a Mocsolyás völgyben a két dombra felkúszó utcán egyedi telkeken ikres beépítéssel.

(2) Az épületek azonos építészeti karakterrel jelennek meg. Az utólagos, nem az eredeti építészeti megjelenéshez igazodó toldásokat bármilyen építési beavatkozás elvégzésekor meg kell szüntetni, helyette egységesen kidolgozott megoldások alkalmazandók.

(3) Az eredeti beépítési módot és beépítési viszonyokat meg kell tartani. Csak az eredeti tömeg, homlokzat és anyaghasználat alkalmazása megengedett.

(4) Melléképületek elhelyezése csak hátsókertben, elő és oldalkertben melléképület nem helyezhető el.

(5) A lépcsőzetesen terepre illeszkedő ikres épületek esetében a tetőfedés anyagát egységesen kell megválasztani, a hagyományos égetett tetőcserép, vagy azonos sötétbarna cserepes fémlemez alkalmazásával. A csatlakozó épületeknél a tetőfedés anyaga azonos legyen.

(6) Az utcai homlokzatok fal- nyílászáró arányát meg kell tartani az eredeti állapotok szerint.

26. Alsó kolónia

56. §

(1) A beépítési mód sajátos, egyedi telkeken ikres beépítésű. Az épületek magas építészeti minőséggel jellemezhetők ma is, mely megtartandó érték. Az épületek a népi szecesszió Kós Károly nevéhez kötődő vonalát követik, mely nemzeti kincsünk. A bejárat fölött mindenhol széles boltíves tornác, sarkain kőoszlopokkal. A házak oromzatos kontytetővel épültek.

(2) Az épületek azonos tömeggel és építészeti megjelenéssel rendelkeznek, melyet meg kell tartani.

(3) Az utólagos, nem az eredeti építészeti megjelenéshez igazodó toldásokat, utólagos be és elépítéseket bármilyen építési beavatkozás elvégzésekor meg kell szüntetni, vagy az egyes csatlakozó épületek esetében a homlokzathoz illeszkedő módon épületenként egységesen kell megvalósítani.

(4) Az ikres épületek esetében a tetőfedés anyagát egységesen kell megválasztani, a hagyományos égetett tetőcserép, vagy pala fedés alkalmazásával.

(5) A tetők faragott lombfűrész architektúrával kiképzett deszka oromzatait meg kell tartani. A csatlakozó épületeknél a tetőfedés anyaga azonos legyen.

27. Felső kolónia

57. §

(1) A beépítési mód egyedi telkeken többlakásos, sorház szerűen megjelenő beépítés, melyet meg kell tartani.

(2) A tetőformái változatosak, jellemzően nyereg és csonka kontyolt tetőformával, melyek lemezborítással fedettek, melyeket meg kell tartani.

(3) Az épületek azonos tömeggel és építészeti megjelenéssel rendelkeznek, melyet meg kell tartani.

(4) Az utólagos, nem az eredeti építészeti megjelenéshez igazodó toldásokat bármilyen építési beavatkozás elvégzésekor meg kell szüntetni, és azokat egységes új megoldásokkal pótolni.

(5) Egy épületen belül csak azonos anyaghasználat és színezés valósítható meg.

(6) A tető rekonstrukció során a hagyományos lemezfedés helyett antracit, vagy szürke színű cserepes lemez alkalmazható, egy ütemben történő megvalósítással.

(7) Az utcai homlokzatok fal- nyílászáró arányát meg kell tartani az eredeti állapotok szerint.

28. Úri kolónia

58. §

- (1) A beépítési mód szabadonálló, földszintes illetve egyemeletes többlakásos, ikres beépítésű villa-szerűen megjelenő épületekkel, melyet meg kell tartani.
- (2) Az utólagos, nem az eredeti építészeti megjelenéshez igazodó toldásokat, utólagos be és elépítéseket bármilyen építési beavatkozás elvégzésekor meg kell szüntetni, vagy az egyes csatlakozó épületek esetében a homlokzathoz illeszkedő módon épületenként egységesen kell megvalósítani.
- (3) Az ikres épületek esetében a tetőfedés anyagát egységesen kell megválasztani, a hagyományos, eredeti fedés alkalmazásával.
- (4) Egy épületen belül csak azonos anyaghasználat és színezés valósítható meg.
- (5) A területen megjelenő másik beépítési mód az egyedi telkeken többlakásos, sorház szerűen megjelenő beépítés, melyet meg kell tartani. Ezek esetében az 56.§ előírásait kell alkalmazni.
- (6) Az utcai homlokzatok fal- nyílászáró arányát meg kell tartani az eredeti állapotok szerint.

29. Faragó telep telep

59. §

- (1) A beépítési mód szabadonállóan telepített, az épületek különböző kialakításúak, ami egységessé teszi az arculatát, hogy a tetőzet formái és anyaghasználatuk harmonizál, melyet meg kell tartani.
- (2) Az egyes egyedi épületek utcai homlokzatának fal- nyílászáró arányát és építészeti részleteit meg kell tartani az eredeti állapotok szerint.
- (3) Az épületek hasonló tömeggel és építészeti megjelenéssel rendelkeznek. Az utólagos, nem az eredeti építészeti megjelenéshez igazodó toldásokat bármilyen építési beavatkozás elvégzésekor meg kell szüntetni.
- (4) Különös értéket képviselnek a faragott vagy és lombfűrész architektúrával kialakított fa szerkezetű oromzatok, valamint az egyedi tetőfelépítmények, amelyeket meg kell tartani.

30. Községi kolónia

60. §

- (1) A kolónia közvetlenül a Köztársaság út mentén helyezkedik el, attól a nyílt mederben futó patak választja el. Ez a természeti adottság hozta létre azt a helyzetet, hogy az ikres beépítésű kolónia épületek megközelítése kis hidakon keresztül történik.
- (2) A lakóházak mindegyike palafedésű csonka kontyolt tetővel, az épületek formálása megegyezik, a magas építészet minőséget képviselő népi szecesszió építészeti jegyeit viseli, melyek védendő értékek.
- (3) Az eredeti híd korlátok és kerítések megőrzendők, vagy mintaként szolgáljanak a felújításokhoz, rekonstrukcióhoz.

31. Hasznos telepi kolónia

61. §

- (1) A szegregációval érintett területen amennyiben teljes rekonstrukcióra kerül sor, azt egységes építészeti megjelenéssel lehet megvalósítani, akár ütemezetten is
- (2) Az egyedi átépítés is lehetséges az illeszkedés szabályi alapján.

32. Telepszerű többszintes lakóterületek

62. §

- (1) A beépítés jellemzője, hogy az egyes épületek a tömbtelken belül elhelyezkedő úszótelkeken állnak, a tömbtelek terület közterületként, zöldterületként funkcionál.

- (2) A területen végzett épületrekonstrukció során az energetikai korszerűsítés esetében hőszigetelés kizárólag teljes homlokzati felületen alkalmazható, tilos a mozaikszerű homlokzati hőszigetelés.
- (3) A homlokzatformálás egy épület, egy épületszekció esetében csak azonos formában és egy időben valósítható meg, burkolással és színezéssel, valamint az erkélyek, loggiák korlátjainak cseréjével, előtetők, redőnyök és egyéb elemek építésével.
- (4) A lakótelepek megújításában megengedett a nagy felületű épülettömegek tagolása, melyet színezéssel, burkolással vagy egyéb építészeti eszközökkel lehet mozgalmassá tenni.
- (5) Az épületek színezésénél a világos pasztell-földszíneket kell alkalmazni, egy-egy helyen a középszínek keveredésével látványtervek alapján.
- (6) Az épületek homlokzatán utólag el lehet helyezni
- a) előtetőt (bejáratok lefedésére épített vagy felszerelt szerkezet),
 - b) védőtetőt (erkélyek, nyílászárók szélességi méretét meg nem haladó, az épület homlokzati síkjából legfeljebb az erkélylemez széléig kinyúló eső és nap elleni védelmet biztosító, helyszínen épített vagy késztermékként felszerelt szerkezet).
- (7) A (6) bekezdésben szereplő utólagos elhelyezésre kizárólag akkor van lehetőség, ha az a teljes homlokzaton egységesen és egy időben történik.
- (8) Erkélyeket, loggiákat érintő beavatkozásokat homlokzatszakaszonként egységesen kell elvégezni.
- (9) Gépészeti berendezések elhelyezésére kizárólag az erkélyek korlátján belül, takartan kerülhet sor.
- (10) Az erkéllyel nem rendelkező lakások esetében kizárólag a klímaberendezés kültéri egysége helyezhető el az épületen, az épület teljes magasságában ugyanazon homlokzati pozícióban saját ablak alatt, vagy mellett.
- (11) A meglévő lakótelepek területén a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a kialakult állapotok szerint kell figyelembe venni azzal, hogy
- a) lakóövezetben a kialakult építési helyen belül a szekciók alapterülete maximum 10%-kal növelhető egységes épületrekonstrukció esetében, melynek célja kizárólag a homlokzat rekonstrukció, a liftelhelyezés, bejárat elöterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezésének elősegítése,
 - b) a bővítésnek legalább egy szekciót magában kell foglalnia, egyedi esetekben bővítés nem engedélyezhető.
- (12) Az egyes tömbtelkes területeken belüli úszó, vagy egyedi telkeket nem lehet elkeríteni.

33. Gazdasági területek

63. §

- (1) Területileg egybefüggő gazdasági területek (a volt lemezgyár és kapcsolódó területei) a domb lábánál, arra felfutva, helyenként teraszosan kialakítva helyezkednek el, a terepkülönbséget rézsűk csillapítják. A terephez való alkalmazkodás hagyományos formái megtartandók, kerülendők a nagy terep bevágások és támfalazások.
- (2) A gazdasági, ipari épületek esetén az egyszerű formák alkalmazása támogatott, ezen belül a nagy fesztávú (10 méter fölötti szélességű) csarnokszerkezet esetében nyeregtető, alacsony hajlású félnyereg tető és lapostető, valamint ezek kombinációja is alkalmazható.
- (3) Nem alkalmazható a túlságosan tördelt épülettömeg, valamint a manzárd tetős épület.
- (4) A gazdasági területeken a telken belül egybefüggő zöldsávot kell kialakítani, legalább az előírt zöldfelületi terület mértékének 50%-ában. Az előírt zöldfelületet 3 szintes növényállománnyal kell megvalósítani.

(5) Ahol a gazdasági terület közvetlenül lakóterülettel vagy más területfelhasználási egységgel szomszédos, ott háromszintes növényállománnyal legalább 10 méter széles, vagy a műszakilag lehetséges egybefüggő zöldsávot kell kialakítani.

34. Települési zöldterületek és különleges zöldterületi intézmények

64. §

(1) A közutak építési területén - amennyiben műszakilag lehetséges -

- a) legalább egyoldali zöldsávot, út menti fasort kell telepíteni, melyek helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell,
- b) új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani,
- c) ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni.

(2) A telek előkertként meghatározott részét zöldterületként kell kialakítani, mely a közterülettől legfeljebb 2,0 m magas áttört kerítéssel, vagy legfeljebb 2,0 m magas élősövényvel választható el.

(3) A telek védőzöldsávként meghatározott, valamint a gazdasági területeken lévő telek más besorolású építési telkekkel határos, legalább 5,0 m széles sávját fásítani kell. A védőzöldsávban többszintes növényállomány telepítésével környezetvédelmi és látványvédelmi célú takaró fásítást kell kialakítani. A védőzöldsávban tilos épületet, – a közműépítmények kivételével – melléképítményt, és parkolót elhelyezni.

(4) Légvezeték alatt csak olyan kisméretű fák, cserjék ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges.

(5) Burkolatkészítésnél, vagy annak felújításakor a burkolat területébe eső fás növényzet csak úgy vehető körbe burkolattal, hogy annak töve körül legalább 2,5 m² területű szabad, földes terület maradjon, melyet faverem-ráccsal vagy vízáteresztő kavicsozással kell ellátni.

(6) A közművek elhelyezésénél a zöldterületek védelme érdekében a közműveket a műszaki lehetőségek figyelembe vétele mellett a járda vagy az útburkolat alatt kell vezetni.

(7) A közművesítés, vagy közmű bekötés munkálatainak során történő burkolat bontások esetén a burkolatot teljes szélességében kell helyreállítani a közút, a közterület kezelője által meghatározott határidőig.

65. §

(1) A zöldfelület kialakítása során bármely

- a) fás szárú, elsősorban nagy lombkoronát növesztő,
- b) az épületek, vagy tartózkodási helyek árnyékolására alkalmas,
- c) a művi értékekkel egységben kezelt,
- d) a táji jellegzetességet, termőhelyi adottságokat visszatükröző,
- e) nem allergén és nem invazív fajokat tartalmazó, és
- f) közterületen, utcaszakaszonként egységes, minőségi megjelenést biztosító növényzet telepíthető.

(2) A zöldfelületen kerti építmény úgy helyezhető el, és burkolat úgy alakítható ki, hogy

- a) egységes arculatot teremtsen,
- b) ne eredményezzen zavarosan vibráló burkolatot,
- c) teremtsen meg az építmény és a burkolat összhangját,
- d) a burkolt felületeket a szükséges mértékre korlátozza,
- e) utcaszakaszonként egységes megjelenést biztosítson, és
- f) építési és tájépítési szakmai szempontokat képviseljen.

66. §

(1) A zöldterületeket a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.

(2) A településen található zöldterületek a zöldterület rendeltetése szerint közparkok és utcakertek.

(3) Közparkok legalább 70 %-ban kialakítandó zöldfelületeinek legalább 40 %-át fásítottan kell kialakítani a tájkarakterhez illeszkedő növényállománnyal. A területen játszó- és pihenőszerek, kerti építmények, szobrok, emlékművek és a területet kiszolgáló épületek helyezhetők el, egyedi építészeti megoldásokkal.

67. §

- (1) A temető területének rendezése során a közterületeknek megfelelő színvonalú környezetalkítási és a zöldterületekre vonatkozó fejlesztési tanulmánytervet kell készíteni.
- (2) A temető kerítései részben urnafalként is kialakíthatók. A temető területeken az urnafalakat a terepadottságok kihasználásával támfal szerűen, vagy részben földdel takartan is meg lehet valósítani.
- (3) Sírbolt, kriptá csak az erre a célra kijelölt területen létesíthető.
- (4) Sírmezőkön belül az egyes sírok fölé önálló felépítmény nem építhető.

VIII. Fejezet

A helyi védelemben részesülő értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

68. §

Az egyedi védelemben részesített épületek esetében az általános építészeti követelményeket e Fejezet rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.

35. Építészeti követelmények

69. §

- (1) Az egyedi védelemben részesített épületek közvetlen környezetében és területén minden változtatást, beavatkozást, a helyileg védett épület településképi, illetve tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni.
- (2) Átalakítás során tilos megváltoztatni az épület
 - a) tömegét,
 - b) homlokzatát,
 - c) anyaghasználatát,
 - d) jellegzetes formai kialakítását,a falfelületek és nyílászárók arányát.
- (3) A homlokzati díszítőelemeket - különösen a műalkotásokat, a tagozatokat, a mozaikokat, a festett díszítéseket, a szobrokat -, az eredeti épület-kiegészítőket, korlátokat, belső nyílászárókat, kapukat, anyaghasználatot meg kell őrizni.
- (4) Az egyedi védelem alatt álló épületek esetében a védelem érdekében az illetékes hatóság a helyreállítási kötelezettséget elrendelheti.
- (5) A homlokzaton, a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető, kivéve ha az eredeti formában van jelen és ahhoz illeszkedik.
- (6) Fekvő tetőablak egyedileg és sorolva is elhelyezhető.
- (7) A nyílás és falfelületek aránya a meglévő arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenhet meg.
- (8) Épületgépészeti berendezés kültéri egysége közterületről látható módon nem helyezhető el.

36. A teljes épület vagy építmény és az építészeti részértékek védelme

70. §

- (1) A helyileg védett építészeti értékek megőrzése érdekében az eredeti vagy ahhoz közel álló rendeltetésnek megfelelő használatot fenn kell tartani, vagy a közcélú hasznosítást kell biztosítani.

(2) A védett épület, építmény

a) hagyományos építészeti értékeit, tömegét, tetőformáját és homlokzati jellegét meg kell tartani,

b) eredeti nyílásrendje, a nyílászárók osztása, a díszek, a homlokzati és kiegészítő tagozatok nem változtatható meg, szükség esetén helyre kell állítani.

(3) A védett épület bővítése esetén

a) az eredeti tömegforma, homlokzati kialakítás, utcaképi és településszerkezeti szerep nem változhat, és

b) a tervezett bővítés a meglévő épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(4) A védett épület felújítása, bővítése esetén a védett részértékeket meg kell őrizni, esetleges bontás után az értékes részeket új épület létesítése esetén az épületbe lehetőleg vissza kell építeni.

(5) Amennyiben az értéket csak az épület tömege képezi, az a bontás után a meglévővel azonos, párkány- és gerincmagasságú és tetőhajlásszögű épülettel pótolható.

37. Helyi építészeti örökség fenntartása

71. §

(1) A helyi védettségű építészeti örökség használata és fenntartása nem veszélyeztetheti az épület építészeti értékeinek megőrzését.

(2) Helyi védettségű építészeti örökségen és a helyi egyedi védettségű építmény közvetlen környezetében csak olyan építési, átalakítási munka, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely a helyi védettségű építészeti örökség létét, állagát nem veszélyezteti, vagy azt esztétikai szempontból károsan nem befolyásolja és az a jellegzetes településkép karakteréhez igazodik.

(3) A helyi védettségű építészeti örökség korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges bontását a védelem ténye nem zárja ki, amennyiben az építmény védelmére okot adó jellegzetességek nem változnak meg, azok eredeti helyükön megtarthatók.

(4) Helyi védettségű építészeti örökséghez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy annak telkén új építmény, építményrész építése nem sértheti a védett építészeti érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét.

(5) A védett építészeti értéket lehetőség szerint eredeti állapotban kell megőrizni. Előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.

(6) Amennyiben az eredeti állapot megőrzése nem lehetséges, a védett építészeti értéket anyagi és eszmei értékei összefüggéseire tekintettel hitelesen és meghatározó módon érvényre kell juttatni.

(7) A műszaki, gazdaságossági és funkcionális szempontból egyenértékű beavatkozások közül előnyben kell részesíteni a védett építészeti értékek fennmaradását, érvényesülését szolgáló és visszafordítható megoldásokat.

(8) A helyi védettségű építészeti örökség jókarbantartása keretében nem végezhető olyan tevékenység, amely a védett építészeti érték fizikai sérülésével, roncsolásával, továbbá a védett építészeti érték megjelenésének megváltoztatásával jár. Az értékőrző helyreállítás során a jókarbantartási munkák elvégzését segítő szerkezeti megoldások alkalmazása és kiegészítő szerelvények rejtett elhelyezése szükséges.

38. Helyi védettségű építészeti örökség bonthatósága

72. §

(1) Helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet elbontani.

(2) Helyi egyedi védettségű építmény részlegesen akkor bontható, ha

- a) a bontani kívánt építményrész építészeti értéket nem hordoz,
- b) a bontás a helyi védelem alatt álló építmény használata érdekében, a védelem alá helyezését megalapozó építészeti értékek sérelme nélkül megvalósítható,

(3) A helyi egyedi védettségű épületegyüttesek területén és a helyi egyedi védettségű építmények közvetlen környezetében az adott környezetbe illeszkedő megoldások alkalmazása érdekében az építészeti értékkel nem rendelkező építmény bontható.

IX. Fejezet

A tájképvédelmi és természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő és a beépítésre nem szánt mezőgazdasági területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

39. Területi építészeti követelmények

73. §

(1) A tájképvédelmi és természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken és a beépítésre nem szánt mezőgazdasági területeken

a) a beépítés telepítési módjának tekintetében a történetileg kialakult, egyedi jelleg megőrzését biztosító épület-elhelyezést kell alkalmazni,

b) a beépítés jellemző színszámának tekintetében

ba) lehetőleg földszintes, vagy a technológia függvényében legalacsonyabb

bb) pinceszintet opcionálisan tartalmazó

épületet kell kialakítani,

c) a kerti építményeket, műtárgyakat

ca) a táji látványt nem zavaró módon,

cb) növényzettel a tájba illesztve,

cc) természetes anyagokból készülően,

cd) a főépülettel összhangban álló építészeti kialakítással

kell elhelyezni.

d) kerítés építés során

da) áttört kerítést, vagy

db) növényzetből kialakított

kerítést kell létesíteni.

e) a kerítés kialakítása és fenntartása során kötelező

ea) az épülettel összhangot mutató anyag- és színhasználat,

eb) az időtálló, minőségi anyaghasználat

ec) az élénk színek kerülése, harmonikus, telítetlen földszínek, vagy fehér alkalmazása,

ed) a természetes anyagok használata,

ee) a balesetmentes kialakítás,

ef) a műszaki állapotfolyamatos karbantartása.

(2) A tájképvédelmi és természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő és a beépítésre nem szánt mezőgazdasági területeken és azok környezetében

a) az épületek tájba illesztéséről gondoskodni kell,

b) a sajátos építményfajták és közművezetékeket és a járulékos közmű építményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve az esetleges felszín alatti vonalvezetést - is kell elhelyezni.

(3) Ökológiai hálózat területén lévő beépítésre nem szánt területeken építmény elhelyezése csak különleges esetben (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai illetve a táj hagyományával összefüggő mezőgazdasági célból) lehet.

40. Egyedi építészeti követelmények

74. §

(1) A tájképvédelmi és természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területekre és a beépítésre nem szánt mezőgazdasági területekre vonatkozóan

- a) az anyaghasználat vonatkozásában a 27. § rendelkezéseit,
 - b) a tömegformálás tekintetében a 28. § rendelkezéseit,
 - c) a homlokzatkialakítás során a 29. § (1) bekezdésének rendelkezéseit
 - d) a zöldfelületek kialakítása során a 31. § (1) bekezdésének rendelkezéseit
 - e) a zöldfelületen elhelyezhető kerti építmények és burkolatok kialakítása során a 31. § (2) bekezdésének rendelkezéseit,
 - f) a sajátos építményfajták elhelyezése során
 - fa) a tájba történő beillesztését meg kell oldani
 - fb) az antennák nem helyezhetők el
 - fc) a légkondicionáló kültéri egységei táji megjelenést zavaróan nem helyezhetők el.
- (2) A táji környezetbe való illeszkedés tekintetében a 19.§ szerint kell eljárni.

75. §

- (1) A gazdasági, ipari épületek esetén az egyszerű formák alkalmazása támogatott, ezen belül a nagy fesztávú (10 méter fölötti szélességű) csarnokszerkezet esetében nyeregvető, alacsony hajlású félnyeregvető és lapostető, valamint ezek kombinációja is alkalmazható.
- (2) Nem alkalmazható a túlságosan tördelt épülettömeg, valamint a s manzárd tetős épület.
- (3) Az újonnan kialakítandó gazdasági területeken a telken belül egybefüggő zöldsávot kell kialakítani, legalább az előírt zöldfelületi terület mértékének 50%-ában. Az előírt zöldfelületet 3 szintes növényállománnyal kell megvalósítani.
- (4) Az állattartó épületek esetében a tájegységre jellemző hagyományos épületformák és anyaghasználat alkalmazható.
- (5) Az épületek tetőfedésének és homlokzatainak anyaghasználata nem készülhet zavaró fényhatást okozó, tükröződő felülettel.
- (6) Az épületeken lévő egyes technológiai berendezéseket az épület homlokzataival összhangban, (klíma, kémény) takartan kell megvalósítani.

76. §

- (1) Pincés területen csak a hagyományos, úgynevezett lyukpince létesíthető.
- (2) Pincés területen egyedi és tömbtelek, valamint a tömbtelken belül úszótelek is kialakítható.
- (3) Egyedi telek akkor alakítható ki, ha a hagyományos telekhasználat fenntartását nem akadályozza és nem ékelődik a közhasználat számára megnyitott területek közé, és ezzel nem okozza annak felaprózódását.
- (4) A területhasználat és telekforma az övezeten belül lehet:
 - a) közterület
 - b) osztatlan közös tulajdonban lévő telek
 - c) egyedi telek
- (5) A közterületen elhelyezkedő pincebokrok létesítése és meglévő fenntartása esetén
 - a) a közterületi jelleget meg kell tartani, mely során
 - aa) a pincebokor területe közterület marad, fenntartása, zöldterületeinek létrehozása és gondozása az Önkormányzat feladata,
 - ab) a közterület sajátos használatát az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni,
 - ac) a közterület használatért az Önkormányzat díjat szedhet,
 - ad) a pincebokor területe az ott lévő (egyébként önálló helyrajzi számú) pincék tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerül, a terület fenntartása, zöldterületeinek létrehozása és gondozása a pincetulajdonosok feladata.
 - ad) a pincebokor közterületi része a területen lévő pincék tulajdonosai számára értékesíthető, osztatlan közös tulajdonukba kerülhet, azzal, hogy a terület közterületi jellegét meg kell őrizniük és a terület nem elkeríthető.
 - c) a kialakult telepszerű beépítési módot kell alkalmazni.

(6) Pincés területen épület nem helyezhető el. A pincegádor a hagyományos anyaghasználattal és formavilággal alakítható ki.

(7) A pincés területbe sorolt területek tömbtelkeinek közhasználat számára igénybe vett telekrészei nem keríthetők el.

X. Fejezet

A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

77. §

(1) A település területén a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére

a) a gazdasági területek,

b) a különleges területek közül

bb) a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,

bc) a nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület,

bd) a hulladékkezelő területe,

c) a közlekedési- és közműterületek,

d) különleges beépítésre nem szánt területek közül a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,
alkalmas.

(2) Belterületen és zártkerti területeken mobil átjátszó állomás nem létesíthető.

(3) A település területén a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére

a) a műemléki környezet,

b) a településképi jelentőségű meghatározó területek,

c) a településképi jelentőségű meghatározó védett zöldterületek és zöldterületi intézmények,

d) a természetvédelemmel érintett területek, az országos ökológiai hálózat területei, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

nem alkalmasak.

(4) A település területén a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére területfelhasználás szerint

a) a lakó, (hagyományos kertes) területek, kolóniák, telepszerű többszintes lakóterületek

b) vegyes (településközpont, intézményi) területek,

d) az (1) bekezdés b) pontjában nem szereplő különleges területek,

e) a zöldterületek,

f) az erdő (védelmi, gazdasági, közjóléti) területek,

g) a vízgazdálkodási területek,

f) a természetközeli területek,

g) az (1) bekezdés d) pontjában nem szereplő különleges beépítésre nem szánt területek
nem vehetők igénybe.

XI. Fejezet

A reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

78. §

(1) A reklámok elhelyezésével kapcsolatos területi besorolásokat a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendelet tartalmazza, melynek alapja a város mindenkor hatályos Településrendezési terve.

(2) Reklámhordozók elhelyezése a hagyományosan kialakult településképet nem változtathatja meg hátrányosan.

(3) Kizárólag olyan reklámhordozó helyezhető el, amely

- a) a kihelyezés időtartama alatt az időjárásnak ellenálló technológiával készült,
- b) nem korrodálódik,
- c) állékony,
- d) karbantartása könnyű,
- e) nem használ élénk színeket,
- f) a reklám megjelenését nem befolyásolja,
- g) másik reklámhordozót nem takar el.

(4) Reklámhordozó az épületek utcai homlokzatán – építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el.

(5) Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó a telekhatárt nem keresztezheti és közvetlenül a telekhatáron nem helyezhető el.

(6) A reklám, reklámhordozó folyamatos karban-, és megfelelő esztétikai állapotban tartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni. Ennek elmaradása esetén - előzetes írásbeli felszólítás és teljesítési határidő biztosítás után – a közterület kezelője a reklámot, reklámhordozót a tulajdonosa költségére eltávolíthatja.

(7) Egy adott útszakasz menetirány szerinti azonos oldalán 100 méteren belül CityLight formátumú eszköz, 300 méteren belül CityBoard formátumú eszköz nem helyezhető el.

A tilalom nem vonatkozik a reklámközzétételre nem használt információs célú berendezésekre, funkcionális célú utcabútorokra, közérdekű reklámfelületre, továbbá az építési reklámhálóra.

(8) Reklámhordozó 5 méteres körzetében újabb reklámhordozó nem helyezhető el, azonban mindenki (gazdasági szervezetek), számára biztosítani kell legalább egy reklámhordozó kihelyezését, ha szükséges.

(9) A közérdekű molinó, az építési reklámháló és a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés kivételével molinó, ponyva vagy háló reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként nem alkalmazható.

41. A reklámhordozók kialakítására vonatkozó szabályok

79. §

(1) Reklámhordozó

- a) megvilágítása céljából kizárólag 80 lumen/Watt mértéket meghaladó hatékonyságú, statikus meleg fehér színű fényforrás használható
- b) analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzé tehető.

80. §

(1) Az épületek homlokzatain elhelyezhető hirdető berendezéseket (cégereket, cégtáblákat és cégfeliratokat) úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

(2) Amennyiben cégerek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél az (1) bekezdésben foglaltak nem alkalmazhatók, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.

(3) Az épületek homlokzataira kerülő cég- és címtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

(4) Az egyes épületek közterületről látható egy-egy homlokzatának 10 %- nagyobb felületén nem helyezhető el hirdető berendezés.

81. §

Közvilágítási, hírközlési berendezésen, oszlopon, egyéb közmű berendezésen kizárólag tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz helyezhető el, melynek száma oszloponként, berendezésenként legfeljebb 2 darab, mérete legfeljebb 2,0 m² lehet.

82. §

(1) Megállítótábla

a) kizárólag

- aa) akciós termékek hirdetése,**
- ab) rendezvények, programok népszerűsítése, hirdetése,**
- ac) standolás, szervezés**

céljából megengedett,

b) legfeljebb A0-ás méretű,

c) a településképi védettségekhez és karakterekhez igazodó, a védettségi szintnek megfelelő, ahhoz illeszkedő lehet.

(2) Megállító tábla csak ott helyezhető el, a balesetmentes közlekedés biztosítva van, és az elhelyezés a gyalogos forgalmat nem akadályozza.

(3) Reklámhordozóként utánfutó közterületen, vagy közterületről látható módon nem helyezhető el.

(4) Totemoszlop és zászlótartó csak üzemanyagöltő állomások és 300 m²-nél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató egységek esetében helyezhető el.

42. Az utcabútorokra vonatkozó szabályok

83. §

(1) A helyi értékvédelemmel érintett ingatlanon és környezetében és műemléki környezetben kizárólag olyan funkcionális célokat szolgáló utcabútor helyezhető el, amelynek kialakítása a településképi megjelenést hátrányosan nem befolyásolja.

(2) A helyi értékvédelemmel érintett ingatlanon és környezetében és műemléki környezetben létesített funkcionális célú utcabútor esetén kizárólag az utcabútor felülete vehető igénybe reklámközzététel céljából.

(3) A funkcionális célú utcabútoron reklámhordozót tartó berendezés – az utasváróban és a kioszkon elhelyezett CityLight formátumú eszköz kivételével – nem helyezhető el.

(4) A funkcionális célokat szolgáló utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzétételre alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám.

(5) Más célú berendezés reklámcélra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezést, amelynek egész felülete hasznosítható reklámcélra.

43. Egyes utcabútorok elhelyezésére vonatkozó különleges szabályok

84. §

(1) A településképi jelentőségű meghatározó területeken belül az utasvárók azonos kialakításban és típusban jelenjenek meg.

(2) Közterületen kiosk nem létesíthető.

(3) Közterületen közművelődési célú hirdetőoszlop egymástól legalább 100 méteres távolságra létesíthető, kivéve, ha az intézmény telekszélessége meghaladja az 50 métert, akkor egy telekre több közművelődési célú hirdetőoszlop is elhelyezhető.

(4) Információs célú berendezés az alábbi gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közlésére létesíthető:

- a) az önkormányzat működés 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 társadalom egészét vagy széles rétegét érintő, elsősorban állami információk;
- f) gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információk

(5) Az információs célú berendezés felületének legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklám közzétételére, felületének legalább egyharmadának közérdekű információt kell tartalmaznia.

44. A reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó követelményektől való eltérés szabályai

85. §

(1) A település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében szükséges reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés kihelyezése évente összesen 12 naptári hét időszakra, bármely települési területen megengedett.

(2) Építési reklámháló kihelyezésére az építési tevékenység időtartamára akkor van lehetőség, ha

- a) a felújítás megkezdésének időpontja az építésnaplóba történt bejegyzéssel igazolható,
- b) építési napló vezetési kötelezettség nem áll fenn, azonban az érintettek vállalják azt, és ezzel igazolják a felújítás megkezdését.

XII. Fejezet

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

86. §

Az egyéb műszaki berendezések esetén

- a) a technikailag szükséges legkisebb tömeget közelítő,
- b) arányos, és
- c) a funkcióját tükröző kialakítás alkalmazható.

87. §

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó anyaghasználata során

- a) nem rozsdásodó,
- b) minőséget képviselő,
- c) könnyen karbantartható,
- d) élénk színeket nem használó,
- e) az épület vagy építmény megjelenését kedvezőtlenül nem befolyásoló anyag használható.

88. §

(1) A településképi szempontból meghatározó területen a közműlétesítmények, különösen a nyomvonalas létesítmények, az elektromos transzformátor, a közvilágítási kapcsolószekrény, a távközlési elosztószekrény, a gáznyomásszabályzó elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a településképi megjelenésre.

(2) Védett és településképi szempontból meghatározó területen

- a) a vezetékes elektronikus és hírközlési hálózat föld alatt vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlop létesítése nem megengedett,
- a) a kisméretű erőátviteli és közvilágítási hálózatokat, illetve a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítményeit földalatti elhelyezéssel kell kivitelezni.

89. §

Kisméretű mobilhálózati bázisállomás (mikrocella)

- a) meglévő közműoszlopokon,
- b) épületek tetőszerkezetén takart módon helyezhető el.

90.

Védett épületen homlokzati napelem, napkollektornem helyezhető el.

91. §

Műszaki berendezés homlokzaton történő elhelyezésének

- a) illeszkednie kell a homlokzat képébe,
- b) helyi védelemmel érintett épületeken az utca felőli oldalon közterület felől látható módon klíma berendezés kültéri egysége nem helyezhető el.

92. §

Hulladékártató konténerek és kukák tárolása céljából a közterületeken robosztus, fedett, rácsos építmény nem helyezhető el.

Ötödik rész

Településkép-érvényesítési eszközök

XIII. Fejezet

A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

93. §

Kötelező a szakmai konzultáció minden **egyszerű bejelentés** alapján végezhető építési tevékenység, valamint a **településképi értelemben meghatározó és kiemelt jelentőségű területeken** végzett építési tevékenység megkezdése előtt, legyen az építési engedély köteles, egyszerű bejelentés köteles, vagy építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység.

94. §

(1) A szakmai konzultáció lefolytatása a megbízott települési főépítész (annak hiányában a polgármester) feladata. Igény esetén a megbízott települési főépítész bármely építési ügyben tájékoztatást és szakmai konzultációt biztosít.

(2) A szakmai konzultációt a tulajdonos, a beruházó, vagy a tervező írásban kezdeményezi az alábbi tartalmi követelménnyel:

- a) tervezett tevékenység területi beazonosítása,
- b) tervezett tevékenység rövid leírása;
- c) fotók a közterület felőli arculati megjelenés bemutatásához,
- d) beépítési koncepció vázlatos bemutatása.

(3) A településkép védelme érdekében a főépítész tájékoztatást ad és a szakmai konzultációt biztosít legfőképpen az alábbi településképi követelmények esetében:

- a) építési helyen belüli építményelhelyezés,
- b) építési helyen belüli melléképület elhelyezése,
- c) az illeszkedés szabályainak megállapítása,
- d) egy építési telken több épület elhelyezése,
- e) tetőidomok, tetőhajlásszögek, és tetőablakok megállapításánál
- f) védelem alatt álló területen lévő épület felújítása, átalakítása során, reklámok, feliratok, közművek homlokzaton való elhelyezése során, annak érdekében, hogy az épület eredeti formavilágának megtartása biztosított legyen,
- g) az épületek homlokzati színezésének, tetőformájának és tetőhéjazatának kialakításánál, változtatásánál, anyagának és színezésének meghatározásánál,
- h) közterületen elhelyezkedő, és újonnan elhelyezendő mikroarchitektúra elemek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások, térburkolatok, jelző és irányító táblák, és minden egyéb közterületi tárgy esetében, ha a közterületről látható változást eredményez,
- i) kivitelezési időszakra, ideiglenesen felállított állvány, felvonulási épület, mobil wc, mobil mosdó-zuhanyozó építmény elhelyezése,
- j) vízfelület létesítése

- (4) A szakmai konzultációról emlékeztető készül, melyben az alábbiak kerülnek rögzítésre:
- a) a tervezett tevékenység helyszínét érintő – településképi rendeletben szereplő – településképi követelmények;
 - b) felvetett javaslatok
- (5) A szakmai konzultáció során a főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.
- (6) A tervezés során ugyanazzal az építési munkával kapcsolatban az építtető, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

XIV. Fejezet

A településképi véleményezési eljárás

95. §

A településképi véleményezési eljárás lefolytatásának megindításához szükséges kérelmet a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

96. §

Az eljárás során a tervdokumentáció tartalmát az önkormányzati főépítész ellenőrzi.

97. §

A polgármester a 5. mellékletben meghatározottak szerint ad véleményt a települési főépítész álláspontja alapján.

98. §

A településképi véleményezési eljárás során

- a) településrendezési eszköznek való megfelelés tekintetében vizsgálni kell, hogy a tervezett építési tevékenység megfelel-e a jelen rendeletben foglalt településképi követelményeknek és illeszkedési szabályoknak,
- b) az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
 - ba) a földszinti alaprajz, a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően, nem korlátozza, akadályozza vagy nem zavarja-e a szomszédos ingatlanok rendeltetészerű használatát,
 - bb) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének és homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését,
- c) a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy a tervezett építési tevékenység vagy építmény
 - ca) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 - cb) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - cc) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, a meglévő, vagy telepítendő növényzetét,
 - cd) szükségessé tesz-e közterületet érintő beavatkozást és a terv tartalmaz-e erre vonatkozó javaslatot,
 - ce) a közterület fölé benyúló építmény-része, szerkezete és berendezése befolyásolja-e a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő növényzetre.
- d) vizsgálni kell, hogy
 - da) – amennyiben sor került rá – figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, illetve szakmai konzultáció során készült emlékeztetőben foglaltakat,
 - db) amennyiben da) pontban foglalt emlékeztetőben foglaltak mellőzésre kerülnek, az eltérő megoldás azzal egyenértékű vagy kedvezőbb-e,
- e) vizsgálni kell, hogy a kérelem tárgya megfelel-e a rendeletben foglalt településképi követelményeknek.

XV. Fejezet

A településképi bejelentési eljárás

99. §

Az eljárás megindításához szükséges bejelentés formanyomtatványát a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

100. §

Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a rendelet 7. mellékletében meghatározott esetekben, az építési tevékenységet megelőzően,

- a) az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek esetében,
- b) a reklámok elhelyezése tekintetében, a reklámelhelyezést megelőzően,
- c) az építmények rendeltetésének megváltoztatása tekintetében, a rendeltetés-változtatást megelőzően.

101. §

(1) A bejelentést és a mellékletét képező dokumentációt a tevékenység megkezdése előtt legalább 15 nappal kell benyújtani a polgármesterhez.

(2) A településképi bejelentési eljárás során a polgármester a főépítész szakmai álláspontját megismerve hatósági határozatban dönt.

(3) A településképi megfelelés körében a rendeletben foglalat településképi követelményeknek való megfelelést kell vizsgálni, különös tekintettel az alábbiakra:

- a) a településképi megfelelés körében elsősorban
 - aa) a telepítés (környezetbe illeszkedés, a beépítés vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme) településképibe való illesztése, a helyi építészeti érték védelmének érvényre juttatása, azokra gyakorolt hatása,
 - ab) a településrendezési eszközöknek való megfelelést, a rálátás és kilátás követelményeinek való megfelelés,
 - ac) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakítási módja,
 - ad) közterület mentén az épület kialakításának módja, feltételei,
 - ae) az építmény takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítási módja és feltételei, valamint
 - af) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdető-berendezések kialakítása.
- b) a kialakult település-, illetve telekszerkezetnek való megfelelés,
- c) a környezet kialakult illetve védendő építészeti valamint zöldfelületi adottságaihoz történő illeszkedés,
- d) a tervezett jövőbeli beépítéshez történő illeszkedés,
- e) a kialakult magassági adottságokhoz történő illeszkedés,
- f) a reklám-, illetve hirdető-berendezések kialakításával és elhelyezésével kapcsolatos szabályoknak és követelményeknek való megfelelés

(4) A polgármester döntésében nem javasolja, illetve megtilthatja, ha a tervezett építési munka:

- a) A helyi területi védettség esetén a meglévő utcaszerkezet, építési vonal, telekosztás, építmények tér- és tömegarányának, tetőformájának, párkány- és gerincmagasságának megváltoztatásával jár;
- b) A helyi területi védettség esetén a településképi feltárlása szempontjából zavaró megjelenésű, színű, formájú, a település általános építészeti színvonalát rontja;
- c) HV egyedi védettség esetén az épület, építmény tömegének, homlokzatának, tetőzetének, homlokzati tagozatainak, díszítőelemeinek, burkolatainak, tetőfelépítményeinek, kéményeinek, nyílászáró szerkezeteinek, valamint egyéb épülettartozékainak megváltoztatásával, eltávolításával vagy elbontásával jár;
- d) bármely védettségi és településképi szempontból meghatározó kategória esetén a környezetbe nem illő építéstechnológia, homlokzatkiképzés, felületképzés és színezés alkalmazását tervezi, és a védett érték

vagy településképi megőrzését veszélyeztetné, jellegét hátrányosan megváltoztatná, vagy értékcsökkenését eredményezné.

(5) A polgármester döntésében a rendeletben foglalt településképi követelményt egyedileg is meghatározhatja az alábbiak szerint:

- a) meghatározhatja az épület tetőfedésének anyagát,
- b) előírhatja a homlokzat kialakításának módját és színezését,
- c) korlátozhatja az építmények falán reklám felfestését vagy reklámhordozó elhelyezését, a portálokon és nyílászárókon elhelyezett reklámgrafikák megjelenését;
- d) megtilthatja az építmények közterületről látható megjelenését kedvezőtlenül befolyásoló gépészeti berendezések, antennák, légvezetékek, árnyékolók alkalmazását;
- e) előírhatja és korlátozhatja reklámhordozók, hirdetőfelületek, hirdető berendezések, cégérek, cégtáblák, címfeliratok elhelyezésének módját és formáját.

XVI. Fejezet

A településképi kötelezés, a településképi kötelezési eljárás

102. §

(1) A településképi kötelezés alapja a rendeletben foglalt településképi követelmények és eljárási kötelezettségek megsértése, így különösen:

- a) szakmai konzultáció elmulasztása,
- b) települési véleményezési eljárás elmulasztása,
- c) településképi bejelentési eljárásban megtiltott tevékenység folytatása,
- d) településképi bejelentési eljárásban tudomásul vett tevékenység eltérő végrehajtása,
- e) településképi rendeletben meghatározott követelmények nem teljesítése.

(2) Településképi rendeletben meghatározott követelmények nem teljesítésének minősül különösen:

- a) helyi védett területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása,
- b) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása,
- c) építmény, építményrész vonatkozásában, ha annak:
 - ca) műszaki állapota nem megfelelő, balesetveszélyes, homlokzati elemei hiányosak, töredezettek, színezése kopott,
 - cb) nem a rendeltetésnek megfelelő funkcióra használják,
 - cc) megjelenése, színezése az egységes és harmonikus településképet rontja,
 - cd) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelepítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg,
 - ce) a telek szabad területét nem a terület-felhasználási előírásoknak megfelelően használják,
 - cf) az építkezéssel érintett telek és környezete az építés ideje alatt nincs a vonatkozó előírásoknak megfelelően rendben tartva, bekerítve,
- d) a 17.§ (3) bekezdés szerinti esetekben.

103. §

(1) A polgármester településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész

- a) felújítására,
- b) átalakítására,
- c) elbontására,
- d) a több egységből álló építmények homlokzatainak, kirakatszekrényeinek, feliratainak, reklámberendezéseinek összehangolt építészeti-műszaki tervezésére és kivitelezésére,
- e) a rossz műszaki állapotban lévő, a településképet rontó építmények külső helyreállítására és színezésére,
- f) a jogszabályok előírásaival ellentételesen – de 10 évnél nem régebben – elhelyezett, felszerelt pavilonok, sátrak, elmozdítható (térelemes vagy kerek) építményjellegű szerkezetek, árusítás vagy

szolgáltatás céljára használt, üzlethelyiségtől független védőtetők, szabadtéri pultok, asztalok, hirdető- vagy reklámerendezések és más szerkezetek eltávolítására,
g) az egységes utcakép biztosítása, a telek településképileg megfelelő állapotának megőrzése, vagy a közterület és a szomszédos ingatlanok – a telken folytatott tevékenység miatt szükségessé váló – védelme céljából a telek bekerítésére, vagy a telek kerítésének elbontására, bekerítésének elhagyására, és helyette a telekhatár kertészeti eszközökkel (sövénnyel, rézsúvel, kis támfallal) történő megjelölésére kötelezheti.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kötelezéssel egyidejűleg a polgármester az ingatlan tulajdonosát 1.000.000,-Ft-ig terjedő, közigazgatási bírságnak minősülő településképvédelmi bírság megfizetésére kötelezheti.

(3) Amennyiben a tulajdonos a helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt jogsértő módon elbontja, a kiszabható legmagasabb településképvédelmi bírsággal sújtandó.

104. §

(1) A településképi kötelezési eljárás hivatalból, vagy kérelemre indul, és az alábbi eseteket vizsgálja:

- a) a szakmai konzultáció elmulasztása,
- b) településképi véleményezési eljárás elmulasztása,
- c) településképi bejelentési eljárásban megtiltott tevékenység folytatása,
- d) településképi bejelentési eljárásban tudomásul vett tevékenység eltérő végrehajtása,
- e) településképi rendeletben szereplő követelmények nem teljesítése.

(2) A településképi kötelezési eljárást a polgármester folytatja le, és – szükség esetén, hatósági határozat formájában – kötelezést bocsát ki.

(3) A kötelezés a településképi követelmények teljesülése érdekében, az ingatlan tulajdonosát, az építmény/építményrész

- a) felújítására,
- b) átalakítására, vagy
- c) elbontására,
- d) a több egységből álló építmények homlokzatainak, kirakatszekrényeinek, feliratainak, reklámerendezéseinek összehangolt építészeti-műszaki tervezésére és kivitelezésére,
- e) a rossz műszaki állapotban lévő, a településképet rontó építmények külső helyreállítására és színezésére, legfeljebb 2 éves határidővel;
- f) a jogszabályok előírásaival ellentétesen – de 10 évnél nem régebben – elhelyezett, illetőleg felszerelt pavilonok, sátrak, elmozdítható (térelemes vagy kerek) építményjellegű szerkezetek, árusítás vagy szolgáltatás céljára használt, üzlethelyiségtől független védőtetők, szabadtéri pultok, asztalok, hirdető- vagy reklámerendezések és más szerkezetek eltávolítására, legfeljebb 30 napos határidővel;
- g) az egységes utcakép biztosítása, a telek településképileg megfelelő állapotának megőrzése, vagy a közterület és a szomszédos ingatlanoknak – a telken folytatott tevékenység miatt – szükségessé váló védelme céljából a telek bekerítésére, vagy pedig a telek kerítésének elbontására, illetőleg bekerítésének elhagyására, és helyette a telekhatár kertészeti eszközökkel (sövénnyel, rézsúvel, kis támfallal, stb.) történő megjelölésére, legfeljebb 1 éves határidővel

kötelezheti.

105. §

A településképi kötelezési eljárásban kiszabott bírságot az Önkormányzat bírságról szóló határozatában szereplő bankszámlaszámára kell megfizetni.

XVII. Fejezet

A helyrehozatali kötelezettség

106. §

A településkép javítása érdekében, az azt rontó állapotú építményekre helyrehozatali kötelezettség írható elő, a következő feltételek együttes teljesülésével:

- a) Helyrehozatali kötelezettséget a polgármester hatósági döntésében írhat elő.
- b) Helyrehozatali kötelezettség kizárólag a településképben megjelenő (közterületről látható, közterület felőli rálátással érintett) építmény(ek)re írható elő.
- c) A helyrehozatali kötelezettségnek tartalmaznia kell az alábbiakat:
 - ca) az építmény beazonosítására alkalmas adatait (cím, helyrajzi szám, alaptérképi elhelyezkedés);
 - cb) a helyrehozatali kötelezettség címzettjét, aki az építménynek helyet adó ingatlan tulajdonosa;
 - cc) a helyrehozatali kötelezettség által érintett szerkezet, arculati elem leírását, vagy a teljes építmény megnevezését;
 - cd) a helyrehozatal teljesítésének végső határidejét;
 - ce) a határidő meghosszabbításának lehetőségeit, indokait;
 - cf) a helyrehozatal kivitelezéséhez nyújtható önkormányzati támogatás lehetőségét és feltételeit; valamint
 - cg) a helyrehozatal nem teljesítésének szankcióit (pl. településképi kötelezés, településkép-védelmi bírság).

Hatodik rész

Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

107. §

Az Önkormányzati pályázat keretében támogatást nyújthat a helyi védelem alatt álló érték tulajdonosának a fenntartási kötelezettség, különösen a védettséggel összefüggésben felmerülő munkálatok teljesítéséhez, amennyiben azt a tulajdonos a munkavégzés előtt kéri.

108. §

(1) A pályázatot minden évben az Önkormányzat költségvetésének elfogadását követő hónapban kell kiírni, és a helyben szokásos módon közzétenni, amennyiben az Önkormányzat a költségvetési rendeletben erre forrást állapít meg.

(2) A pályázatok benyújtásának és elbírálásának szabályait a pályázati felhívás tartalmazza.

(3) A pályázat kiírásáról – a Főépítész közreműködésével – az épített környezet védelmével kapcsolatos feladatok felügyeletével megbízott bizottság (továbbiakban: bizottság) gondoskodik.

(4) A támogatás vissza nem térítendő támogatás formájában nyújtható.

(5) A pályázati felhívás mintát a rendelet 8. melléklete, a pályázathoz benyújtandó kérelem-mintát a 9. melléklet tartalmazza.

(6) A pályázat benyújtására csak a helyi védelem alá vont érték tulajdonosa jogosult és a támogatási összeg elnyerésére is csak ő jogosult, azonban a támogatási összeget az esetleges bérlőre, vagy használóra átruházhatja, mely szándékot már a pályázat benyújtásakor jeleznie kell.

109. §

A pályázati adatlaphoz csatolni kell

- a) az ingatlan tulajdoni lapjának 30 napnál nem régebbi hiteles másolatát,
- b) építési engedélyhez kötött építési tevékenység esetén az építési engedélyezési tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt,

- c) építési engedélyhez nem kötött építési tevékenység esetén az építési engedélyezési tervdokumentációnak megfelelő tartalmú és terveket, az elvégzendő építési tevékenység leírását, valamint a településképi véleményt, illetve a településképi bejelentési eljárásban kiadott igazolást
- d) minimum 5 darab fényképből álló fotódokumentációt az építmény állapotáról, illetve az építési tevékenységgel érintett épületrészről,
- e) a felújítás költségeit tartalmazó részletes költségvetést, elkülönítve azzal a többletköltség-igénnyel, mely különösen a homlokzati díszek és egyéb homlokzati elemek eredeti formában történő helyreállítása, a díszesebb kapuzatok, az oromzatok vagy a lábzatok miatt szükséges,
- f) a megpályázott pénzösszeg megjelölését, felhasználásának tervezett módját és az építési tevékenység elkészültének határidejét,
- g) a pályázó költségvállalási nyilatkozatát arról, hogy a támogatási összeg elnyerése esetén a kapott összeget a pályázati feltételek szerint használja fel, illetve amennyiben a támogatási összeg átruházását is megjelölte a pályázati adatlapban, hogy kire kívánja átruházni,
- h) társasház esetén a közgyűlés, lakásszövetkezet esetén - az alapító okiratban meghatározott hatásköri szabályok alapján - a közgyűlés vagy a küldöttgyűlés hozzájárulását tartalmazó határozatot.

110. §

(1) Az önkormányzati támogatás

- a) a védett érték megóvása, állagának megőrzése érdekében végzett építési tevékenység költségének legfeljebb 50 %-áig, homlokzati elemenként maximum 100.000,- Ft-ig terjedhet,
- b) teljes épületrész felújítása esetében egyedi támogatási összeg is megállapítható.

(2) Az ingatlanra eső támogatás mértékét – költségvetésben rendelkezésre álló forrás és a beérkező pályázatok száma alapján – a Képviselő-testület állapítja meg.

(3) A Képviselő-testület a benyújtott pályázat kapcsán jogosult a mellékleteként benyújtott költségvetés ár-érték szerinti ellenőrzésére, esetleges felülvizsgálatára, azzal kapcsolatban új ajánlat bekérésére.

(4) A támogatás mértékét, igénybevételének feltételeit a bizottság határozza meg, amelyről a nyertes pályázó és az Önkormányzat támogatási szerződést köt.

(5) A támogatási szerződés tartalmazza legalább a támogatott megnevezését, megítélt támogatás folyósításának módját, a felhasználás feltételeit, az elszámolás határidejét és az ellenőrzés szabályait.

(6) Az elkészült munkát követően a kifizetés előtt az Önkormányzat szakértő bevonását is kezdeményezheti, annak megállapításához, hogy a munka minősége megfelel-e a támogatásban megfogalmazott követelményeknek és műszaki tartalomnak.

(7) A támogatási összeg kifizetésére az elvégzett munkáról szóló eredeti számlák és fényképek becsatolását követően kerülhet sor.

(8) A felújított épület védeltsége nem törölhető a támogatást követő 15 éven belül.

(9) A tulajdonost a megvalósított homlokzati elem vonatkozásában

- a) állandó homlokzati elem esetén 10 év,
- b) ideiglenes homlokzati elem esetén legalább 5 év, illetőleg az adott érdekkör fennállásának időtartamáig fenntartási kötelezettség terheli.

111. §

Nem adható támogatás

- a) olyan pályázónak, aki nem tudja igazolni, hogy az önkormányzati támogatáson felüli pénzügyi forrása rendelkezésére áll,
- b) a pályázat benyújtását megelőzően elkezdett építési és építés-előkészítő munkákhoz,
- c) azon épület tulajdonosának, aki 15 éven belül már támogatást nyert és a támogatási szerződésben megfogalmazott fenntartási kötelezettségének nem tett eleget.

112. §

Amennyiben a támogatást nem a pályázatban megjelölt feladatokra, nem a megfelelő minőségben használják fel, úgy a támogatásban részesülő a támogatás összegét köteles egy összegben visszafizetni a támogatás nyújtó részére.

113. §

A támogatás egyéb feltételeit, különösen folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatási szerződésben kell rögzíteni.

114. §

A támogatási szerződésben foglaltak végrehajtásának ellenőrzése a megbízott főépítész feladata.

Záró rész
Záró rendelkezések

115. §

(1) Ez a rendelet 2018. januárt 1. napján lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(3) A rendelet hatálybalépésekor már folyamatban lévő ügyekben, kizárólag az építető, vagy a tulajdonos kérésére, alkalmazhatók jelen rendelet előírásai.

(4) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Borsodnádásd Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 6/2005. (VI. 02.) önkormányzati rendeletének 11§ Pinceterületek (2) bekezdése, 20.§-a.

(5) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a reklámok, reklámhordozók elhelyezéséről szóló 10/2017.(XI.10.) önkormányzati rendelet.

Borsodnádásd, 2017. december hó 14.

.....
Kormos Krisztián
polgármester

.....
Burkovics Róbert
jegyző

Záradék: A Magyarország helyi önkormányzatiról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (2) bekezdése alapján a rendelet kihirdetésre került.

Borsodnádásd, 2017. december 15.

Burkovics Róbert
jegyző