

TELEPÜLÉSTERV 2026

5

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

partnerségi dokumentáció

Magyarhertelend község Önkormányzata Képviselő-testület
.../.... (...) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatáról

[1] Magyarhertelend Község közigazgatási területén a természetes és épített környezet megóvása, a minőségi és fenntartható építészeti tevékenység ösztönzése, a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartása érdekében,

[2] Magyarhertelend Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 65. §-ában foglaltak szerint a lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel egyeztetve, és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami szervek, a község igazgatási területével határos települések önkormányzatai és a Baranya Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével, a következőket rendeli el.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása
1. §

(1) Jelen rendelet hatálya Magyarhertelend Község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) Magyarhertelend Község közigazgatási területén területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet, építményt, tájépítészeti alkotást építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetését és a rendeltetési egység számát megváltoztatni a mindenkor hatályos jogszabályok, különösen a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet (a továbbiakban: TÉKA), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rend.) előírásai szerint, valamint e rendeletben és ennek

a) az 1. mellékletét képező szabályozási tervben (továbbiakban: szabályozási terv),

b) a 2. mellékletét képező, az építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak paramétereit és a telekalakítási előírásokat tartalmazó táblázatban,

c) a 3. mellékletét képező A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek táblázatban,

d) a 4. mellékletét képező Helyi egyedi védelem jegyzékében,

e) a 5. mellékletét képező Településképi szempontból meghatározó területek lapban,

f) a 6 mellékletét képező Táj- és természetvédelmi területek lapban,

g) a 7. mellékletét képező Természet-és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok listája,

h) a 8. melléklet: Kérelem Településképi Szakmai Konzultációhoz kérelemben,

i) a 9. melléklet: Kérelem Településképi Vélemény iránt kérelemben,

j) a 10. melléklet: Kérelem Településképi Bejelentési Eljárás iránt kérelemben,

foglaltak szerint szabad.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

(1) *Kialakult beépítési mód:* a telken az övezetre, építési övezetre előírt beépítési módtól eltérő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés.

(2) *Kialakult előkerti méret:* az érintett telek tömbjében vizsgálva, az építési tevékenységgel, telekalakítással érintett telekkel azonos oldalon nagyobb arányban előforduló előkerti méret.

(3) *Kialakult telek:* 2024. 01. 01-én önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, amelynek alakját és méretét az ingatlan-nyilvántartási térkép és bejegyzés hitelesíti.

(4) *Meglévő épület*: építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött munkával, a létesítéskori településrendezési szabályok betartásával épült épület, vagy a jogerős/végleges hatósági engedéllyel rendelkező épület, illetve a több mint 10 éve meglévő épület.

(5) *Szolgálati lakás:* gazdasági területen, munkakör ellátásához szükséges lakás.

(6) *Zavaró hatású tevékenység:* a falusias lakóterületre vonatkozóan magasabb szintű jogszabályok által megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket meghaladó zaj- bűz- és környezetszennyező hatással járó tevékenység.

3. A táj- és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

3. §

(1) A település területén található természetes és természetközeli élőhelyek, tájképi értékek – különös tekintettel az Ex-lege védett lápra, a nyilvántartott forrásra, az Ökológiai Hálózat magterület, ökológiai folyosó terület övezetére - megóvását biztosítani kell a vonatkozó jogszabályok szerint.

(2) A tájhasználat során a következők szerint kell biztosítani a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;

b) utak mentén meglévő fasorok, erdősávok megtartandók, a tervezettek telepítendők;

c) a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;

d) a táblaszegélyek, fás szegélyek fenntartandók;

e) az egyedi tájértékek védelme biztosítandó; és

f) a tájhasználat és az építmények létesítése során a természetes és természetközeli élőhelyek megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatokat biztosítani kell.

(3) Az (1) bekezdés szerinti érintett területeken bármilyen építési tevékenység csak az illetékes természetvédelmi hatóság - külön jogszabály szerint meghatározott eljárásban megadott - hozzájárulása, vagy ennek hiányában a nemzetipark-igazgatóság természetvédelmi kezelői hozzájárulása alapján végezhető.

(4) Elektronikus hírközlési magas építmény (antenna, antennatartó szerkezet stb.), bárhol létesíthető, kivéve:

a) Természetvédelmi oltalom alatt álló területeken,

b) ökológiai folyosóként feltüntetett, továbbá tájgazdálkodási mezőgazdasági területeken,

c) beépítésre szánt lakó, vegyes, területen,

d) erdőterületen.

(5) Tájképvédelmi területen és védett természeti területen napelempark nem létesíthető.

(6) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges terület-felhasználás során a természetvédelmi kezelés szempontjait kielégítő módon egyaránt biztosítani kell.

4. Környezet védelmére vonatkozói előírások

4. §

(1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,

b) kizárja a környezetkárosítást,

c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy csökken.

(2) A környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a tervezett létesítmény telekhatárán belül kell teljesülnie.

(3) A belterületen és a belterületet érintően a külterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

(4) Zajt, rezgést előidéző hőcserélő eszközt és tartozékait lakó övezetben úgy kell elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a megengedett határértékeket ne haladja meg, továbbá a szomszédos lakó funkció rendeltetésszerű használatát ne korlátozza.

(5) Hulladék, szennyvíz, vagy állattartás hulladékait tartalmazó víz még tisztítottan sem vezethető élővízfolyásba, csapadékvíz-csatornába, nyílt árokba, felhagyott kutakba.

(6) Élővízfolyásokba, csapadékcsatornákba, felhagyott kutakba hulladékot, szennyvizet vezetni tilos.

(7) Szabadban történő tárolás csak burkolt felületen történhet kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, építési övezeteinek telkein.

(8) Állattartó építményeket az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően lehet létesíteni vagy arra rendeltetést megváltoztatni.

(9) Az állattartást úgy kell folytatni, hogy az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő.

5. Régészeti örökség védelmére vonatkozó előírások

5.§

(1) Országos jelentőségű települési értékvédelmi területek a rendezési terven feltüntetett régészeti lelőhelyek, amelyek országos védelemben részesülnek.

(2) Fentieken túlmenően régészeti érdekű területnek minősül minden olyan terület, ahonnan régészeti emlék és leletek előkerülése várható, különös tekintettel az egykori vízfolyások, erek és folyók magas partvonulataira, a környezetükből kiemelkedő egyéb magaslatokra, vagy olyan területekre, melyek korábbi időszakokban megtelepedésre alkalmasak voltak.

(3) Régészeti érdekű területeken a talaj megbolygatásával járó építési tevékenység a kulturális örökségvédelmi hatóság régészeti szakfelügyeletével végezhető.

(4) Amennyiben a még ki nem alakított beépítésre szánt területek beépítése során régészeti leletek kerülnek elő, a felfedező köteles a munkát haladéktalanul abbahagyni, a helyszín, továbbá a lelet őrzéséről gondoskodni, a település jegyzőjét és a területileg illetékes múzeumot értesíteni.

(5) Tervezett erdősítések, vagy mezőgazdasági területeken erdőtelepítések megkezdése előtt a kulturális örökségvédelmi hatóság eseti előírása alapján a tulajdonos költségére terepbejárást kell lefolytatni.

(6) Régészeti lelőhellyel érintett telkeken földmunkával járó beavatkozások, alapozási munkálatok csak régészeti felügyelet mellett végezhetők.

6. Veszélyeztetett területekre, védőterületekre vonatkozó előírások

6. §

(1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

a) közlekedési területek,

b) közművek, közműlétesítmények,

c) természeti területek,

d) természetközeli felszíni vízfolyások;

e) vízbázisok, távlati vízbázisok, ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények.

(2) Közlekedési létesítmények védőtávolsága:

a) vasútvonal: vágány szélső peremétől számított 100-100 m;

b) országos főút, gyorsút, autóút: út tengelyétől mért 100-100 m;

c) országos mellékutak külterületi szakasza: út tengelyétől mért 50-50 m;

(3) Vasúti átjáró mellett a külön jogszabályban meghatározott rálátási háromszög – lakott területen a csökkentett rálátási háromszög – területén

a) az út és a vasút szintjétől számított 50 centiméternél magasabb építményt, egyéb létesítményt elhelyezni; és

b) 50 centiméternél magasabb fát, növényzetet ültetni, termeszteni tilos.

(4) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 6-6 m-t szabadon kell hagyni, épület nem létesíthető.

(5) Gázelosztó vezetékek, szénhidrogén szállító vezetékek biztonsági övezetén belül fás szárú növények nem ültethetők.

(6) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(7) A felszíni vízfolyások mederkarbantartó sávját szabadon kell hagyni, területe nem keríthető el.

7. Az épített környezet alakítására és a telekalakításra vonatkozó általános előírások

7. §

(1) Közterület kialakításával, vagy szélesítésével érintett telekrészen

a) új épület/épületrész nem létesíthető, a meglévő épületen/épületrészen értéknövelő beavatkozás nem végezhető,

b) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint utcai telekhatár figyelembe vételével létesíthető.

(2) Az övezetben, építési övezetben kialakítható legkisebb telek előírásai, az építési telek mérete, az övezetben, építési övezetben létesülő magánútra, közműelhelyezési telekre nem vonatkozik.

(3) Az ingatlan-nyilvántartásban útként bejegyzett telek, vagy idegen tulajdonú telek kizárólagos megközelítésre szolgáló földrészlet használati módja nem változtatható meg, kivéve, ha a róla megközelített ingatlanok közterületi kapcsolata más módon biztosított.

(4) A területek feltárására és közműellátásának biztosítására újabb magán utak létesíthetők, maximum 3 telek feltárása esetén legalább 6,0 m, maximum 9 telek megközelítésére legalább 8,0 m, 9-nél több telek kiszolgálására pedig legalább 12,0 m szélesség biztosításával.

(5) Magánút minden övezetben, építési övezetben kialakítható a (4) bekezdésben foglaltak alkalmazásával.

(6) Az építési telek akkor tekinthető magánútról megközelíthetőnek, ha a magánút telkének kialakítása az alábbiaknak megfelel,

a) ha a Szabályozási terven közlekedési terület céljára fenntartott területként jelölt, vagy a (4) bekezdésben előírt szélességű és azt az ingatlan-nyilvántartásba magánútként bejegyezték,

b) ha közterülethez csatlakozik, vagy ha a magánút telke olyan meglévő magánúthoz csatlakozik, amely a kialakítandó és a meglévő, közterülethez csatlakozó magánút hossza nem hosszabb mint 150 m,

c) ha a csapadékvíz elvezetését, vagy adottságok függvényében annak szikkasztását, tárolását, továbbá a térvilágítást megoldották,

d) ha a magánutat, valamint az alatta és felette létesülő, az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékeket a tulajdonosok kialakították és fenntartásáról intézkedtek,

e) ha az útpálya szilárd burkolatú, vagy legalább kőzúzalékkal szilárdított földút.

(7) A település beépítésre szánt övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki.

(8) Épületen vagy telken lévő kapu közterületre nem nyílhat.

8. Telekhasználatra, illeszkedésre vonatkozó előírások

8.§

(1) Ha a telekméret közterület-szabályozás végrehajtása, vagy övezethatár miatti kötelező telekalakítás következtében csökkent az övezetre meghatározott beépíthető telekméret alá, a telek az egyéb övezeti előírások betartásával beépíthető.

(2) Meglévő épület, a rendelet előírásainak megfelelő rendeltetéssel a beépítési paraméterek növelése nélkül akkor is felújítható, átalakítható, ha annak beépítési módja, telekbeépítettsége, párkánymagassága meghaladja az építési övezetre, övezetre jelen rendeletben megállapított legnagyobb értéket.

(3) Meglévő telken, vagy építési telken az ingatlan-nyilvántartásban szereplő épület helye építési helynek minősül akkor is, ha az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak.

9. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

9. §

(1) Új épület építése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltás esetén

a) a magasabb szintű jogszabály által előírt várakozóhelyeket a telken belül kell biztosítani.

b) minden üdülő és lakás rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.

(2) Lakóingatlanhoz és mezőgazdasági tevékenységhez tartozó munkagépek várakozóhelyét telken belül kell biztosítani.

10. Közművekre, műszaki berendezésekre, műtárgyakra vonatkozó előírásai

10. §

(1) Új beépítés, vagy területhasznosítási mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha

a) a beépítésre szánt területen biztosított:

aa) a teljes közműellátás: közhálózati vízellátás, közüzemi-közhálózati szennyvízelvezetés, közüzemű villamos-energia ellátás és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamos-energia és/vagy megújuló energiahordozóval

ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

b) a beépítésre nem szánt, vízbázis és/vagy vízminőség-védelmi területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:

ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,

bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,

bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

(2) A beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

(3) A közművesítésre kerülő területen telkenként a közterületi hálózathoz minimum egy bekötéssel és mérési hellyel lehet csatlakozni.

(4) A saját vízbázis, illetve a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(5) Közműpótlóként zárt szennyvíztároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) úthálózati kapcsolat biztosítható.

(6) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

(7) A telekhatárra épített épületek ereszcsatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

11. §

(1) 5 MW, vagy annál nagyobb névleges teljesítményű napelempark csak az erre a célra kijelölt különleges övezetben helyezhető el.

(2) Síktáblás napelemeket, napkollektorokat magas tetős épületeken a tető síkjában (azzal megegyező dőlésszögben) kell elhelyezni úgy, hogy a berendezés tartószerkezete napelem, napkollektor felülete alól nem lóghat ki. Továbbá egy tetőfelületen csak egy összefüggő felületen helyezhetők el, melyek lehatárolása (kontúrja) négyzet, vagy téglalap alakú lehet. Egy tetőfelületen csak egyirányú (álló vagy fekvő) elemek helyezhetők el. Kontyolt tetőfelületen napelem, napkollektor nem helyezhető el.

(3) Síktáblás napelemeket, napkollektorokat földön (terepszinten) a természetes terepadottságokhoz igazítottan kell elhelyezni. A berendezés tereptől elemelkedő legmagasabb pontja az övezetben előírt kerítés magasságát nem haladhatja meg. Amennyiben az övezetben a kerítés magassága nem szabályozott, a berendezések legmagasabb pontja a 2,0 m-t nem haladhatja meg. Hatnál több berendezés telepítését az utca felől legalább cserjeszinten zárt növényzettel takartan kell kialakítani.

12.§

(1) A hőszivattyúk és klímaberendezések kültéri egységei elő- és oldalkertben csak földre helyezett módon és takartan helyezhetők el, kifújási irányuk pedig csak az utcára merőleges lehet.

(2) A tervezett lakóépületek és intézmények homlokzatára szerelt gépészeti kapcsolószekrények és a dobozok helyét és a színét, az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva lehet kiválasztani. A berendezések a közmű üzemeltetők előírásainak figyelembe vételével az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők, illetve építhetők a kerítésbe.

13.§

A település belterületén új közép-, kisfeszültségű, közvilágítási- villamosenergia elosztóhálózat, vezetékes elektronikus hírközlési hálózat kizárólag földalatti elhelyezéssel létesíthető, meglévő kizárólag földalatti elhelyezéssel váltható ki.

11. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések)

14. §

(1) Azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalására, amelyek a cél megvalósításának

a) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy

b) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések – és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné településrendezési szerződés köthető.

12. Az építés, telekhasználat általános szabályai

15. §

(1) Az övezetenként kialakítható telek minimális méreteit a rendelet övezetenként tartalmazza. Az övezeti előírásokban megfogalmazott, kisebb, kialakult telek beépíthető, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett.

(2) A szabályozási terven javasolt telekalakítások irányadó szabályozási elemek, a telekalakítás egy lehetséges, javasolt megoldását mutatják. Ettől eltérő telekalakítás a szabályozási terv módosítása nélkül megvalósítható

(3) Szabályozási vonallal, vagy övezethatárral metszett telek vagy építési telek szabályozási terv szerinti kialakítása akkor is megengedett, s az így létrejövő

a) telek vagy építési telek akkor is beépíthető, ha a területe és alakja az övezetben vagy építési övezetben előírt mérteknek nem felel meg,

b) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a fenti telekalakítás után az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak,

c) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.

(4) Jelen rendelet hatályba lépésekor meglévő, az előírt övezeti paramétereknek nem megfelelő telekre és beépítési állapotra vonatkozó előírások:

a) Ha a meglévő épület épületmagassága nem felel meg az övezeti előírásnak, akkor olyan változtatás végezhető, amely az előírástól való kisebb eltérést okozza.

b) Az övezetre előírt minimális kialakítható telekterületet és telekméretet el nem érő méretű, vagy a közterület leszabályozása miatt lecsökkenő méretű telek beépíthető, ha eléri a kialakítható telek legkisebb előírt méretének 50 %-át építési tilalom nem vonatkozik rá és egyéb építési szabályok teljesülnek.

c) Az előírt beépítési módnak nem megfelelő, jogszerűen fennálló épület bővítése, a telken új épület építése az övezetre előírt maximális beépítési százalékig megtehető az újonnan előírt beépítési módnak megfelelő építési helyen belül.

(5) A szabályozási terven, a „telken belüli kötelező fásítás”-ként jelölt terület a telek zöldfelületként kialakítandó része, ahol háromszintes növényállományt - a gyepszintű, cserjeszintű és fás növényzet együttes alkalmazása - kell telepíteni a használatbavételig. A jelzett területen telkenként egy gépkocsi be- és kihajtására alkalmas rész burkolható.

13. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

16. §

(1) A lakó és üdülőterületeken melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.

(2) Lakóövezetben önálló melléképület legnagyobb párkánymagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m lehet.

(3) Építési helyen kívül melléképítmény az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.

(4) Az építési telek oldalkertjében kizárólag közműcsatlakozási műtárgy, valamint tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.

14. Elő- oldal hátsókertre vonatkozó előírások

17. §

(1) Az építési övezetekben az előkert mérete:

a) igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos 2-2 beépített telek előkertjének átlaga,

a) attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel;

b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák előkerti vonalához;

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti előkert nem határozható meg, az előkert mérete 5,0m.

(3) Az egyes építési övezetekben, az alábbi oldalkerteket kell megtartani:

a) szabadonálló beépítési mód esetén az oldalkert legkisebb szélessége az építési övezetben előírt párkánymagasság értékének a fele.

b) oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb szélessége az építési övezetben előírt épületmagasság értéke. Lakóterületen a 12 méter szélességet el nem érő építési telek esetén az oldalkert legkisebb szélessége 4,0 méter.

(4) Az építési telek hátsó kertje, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek 6,0 m.

(5) Fekvő telek esetében

a) az előkert igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel vagy annak hiányában 3,0 m,

b) a hátsókert 1,0 méter, de nem csökkentheti a szomszédos telek beépítési jogát.

(6) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

(7) Az (1)-(6) bekezdésekben foglalt elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások abban az esetben alkalmazandók, ha az egyes építési övezetek előírásai ettől eltérően nem rendelkeznek, illetve a szabályozási terven ábrázoltak ettől eltérő építési helyet nem jelölnek ki.

15. Terepalakítás

18.§

(1) Terepszint alatti beépítés legfeljebb az építési övezetben megengedett terepszint feletti beépítés mértékéig alakítható ki, amennyiben az adott építési övezet másként nem rendelkezik.

(2) Az épületeket a meglévő terepadottságok figyelembevételével kell megvalósítani. Az eredeti terepet az előkert kivételével a telekhatárok 1,0 m-es környezetében átalakítani nem lehet, kivéve, ha az egybeesik az építési hely területével.

(3) Építési helyen kívül az (1) bekezdésben meghatározottakon kívül terepet alakítani csak az épület gyalogos és legfeljebb előírás szerinti mennyiségű gépjárművel való megközelítésének, és járműelhelyezésének biztosításához lehet.

16. Kerítések, kapuk kialakítására vonatkozó előírások

19.§

(1) Szabályozási vonallal érintett ingatlanon utcafronti kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető.

(2) Beépítésre szánt területen, valamint a temetők területén a kerítések magassága legfeljebb 1,8 m lehet, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(3) Általános mezőgazdasági terület, erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi célból létesíthető.

(4) Kerítés kötelezően létesítendő, ha az ingatlanon folyó tevékenység - állatok mozgása, kártétele, látvány, vagy zajhatás - hatásától a környezetet, szomszédokat csak így lehet megóvni.

(5) Erdő és mezőgazdasági területen kerítés - a szükség és használat szerint - telken belül is kialakítható.

(6) A vadgazdálkodási területeket a tulajdonos, vagy az üzemeltető a vadkár megakadályozására köteles elkeríteni. A kerítésen a turista utaknál és ösvényeknél, de legalább 500 méterenként átjárást kell kialakítani.

(7) Az (1)-(6) bekezdéseket a Településképi rendelkezések című alcím alatti rendelkezésekben foglalt, a kerítés kialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelményekkel együtt kell alkalmazni.

II. FEJEZET

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

20. §

(1) A település közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) és beépítésre nem szánt területként került besorolásra.

(2) A beépítésre szánt terület általános használata szerint lehet

a) Falusias lakóterület: Lf,
b) Kertvárosias lakóterület: Lke
c) Településközponti vegyes terület: Vt,
d) Intézményi vegyes Vi,
e) Üdülőházas üdülőterület: Üü,
f) Hétvégiházas üdülőterület: Üh,
g) Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület: Gksz,
h) Különleges beépítésre szánt területen belül:
   ga) termálfürdő területe: K-Te
   gb) kastély területe: K-Ka

(3) Beépítésre nem szánt terület általános használata szerint lehet

a) közúti közlekedési terület: Köu,
b) közműelhelyezési terület:Kközm
c) közkert zöldterület: Zkk,
d) védelmi célú erdőterület: Ev,
e) egyéb erdőterület: Ee,
f) általános mezőgazdasági terület: Má,
g) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület: Mt,
h) természetközeli terület: Tk,
i) Vízgazdálkodási területen belül:
   ia) állóvizek (tározó) telke, ill. medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval: V-1
   ib) vízfolyások, vízelvezető árok telke, ill. medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval: Vvm
j) Különleges beépítésre nem szánt területen belül:
   ja) sport terület: Kb-sp
   jb) temető területe: Kb-t
   jc) horgászcentrum területe: Kb-hc
   jd) turisztikai központ: Kb-tk
   je) üdülés üdülési rekreáció, szabadidő Kb-ür

(3) Az építési övezetek építési használatának és telekalakításának szabályait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

17. Falusias lakóterület övezeti előírásai

21. §

(1) A szabályozási terven Lf-1, Lf-2 jellel jelölt sajátos építési övezet, amely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Előkert mérete kötelező építési vonal is egyben, amelyre az utcai homlokzat hossz minimum 60 %-ának illeszkednie kell.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteiben legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el egy telken.

(4) A fő rendeltetési egység valamennyi helyisége egy épületben helyezendő el. A kiegészítő helyiségek és a háztartással kapcsolatos helyiségek különálló épületbe is kerülhetnek.

18. Kertvárosias lakóterület övezeti előírásai

22.§

(1) Kertvárosias lakóterület a szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy önálló új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m^2-t.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben új gépjárműtároló elhelyezésének feltétele, hogy önálló épületben kizárólag meglévő főépület esetén létesíthető, de nem helyezhető el elő- és oldalkertben.

19. Településközpont vegyes terület övezeti előírásai

23.§

(1) A településközponti vegyes terület építési övezete - a településszerkezet központi funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint közösségi és sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközponti vegyes területen önállóan vagy vegyesen elhelyezhető

a) lakóépület,

b) igazgatási, iroda rendeltetésű épület,

c) legfeljebb bruttó 300 m^2-nél nem nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület,

d) legfeljebb bruttó 300 m^2-nél nem nagyobb vendéglátó rendeltetésű épület,

e) munkásszállás kivételével szállás rendeltetésű épület,

f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális célú épület,

g) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület,

h) az a) – g) pontban meghatározott rendeltetéseket kiszolgáló melléképület,

i) melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló, az épülettől különálló és építménynek minősülő kirakatszekrény, terepszint alatti építmény, az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, a zászlótartó oszlop.

(3) A településközponti vegyes terület építési övezetben gazdasági rendeltetés abban az esetben helyezhető el, ha az a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

20. Intézményi vegyes terület övezeti előírásai

24. §

(1) Az építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein több épület is létesíthető.

(3) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el.

(4) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein garázs önálló épületként nem létesíthető.

(5) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.

21. Üdülőházas üdülőterület övezeti előírásai

25. §

(1) Üdülőházas terület a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, apartmanházak, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

(2) Üdülőházas terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

a) üdülő,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) szállás jellegű,
d) kulturális, közösségi szórakoztató, és
e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Üdülőházas terület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.

(4) Üdülőházas üdülőterület építési övezeteiben gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.

(5) Üdülőházas üdülőterület építési övezeteinek telkein minden megkezdett 230 m^2 telekterületenként 1 önálló épület helyezhető el.

22. Hétvégiházas üdülőterület övezeti előírásai

26. §

(1) A hétvégi házas üdülőterületen építési telkenként egy üdülőépület helyezhető el, amely legfeljebb két üdülő önálló rendeltetési egységet foglalhat magában. A hétvégi házas üdülőterület állandó üdülői kör időszakos pihenésére szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Hétvégiházas terület építési övezetben a TÉKA 26. § (5)-(6) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken túl nem létesíthető olyan gazdasági célú építmény mely működésével zavaró hatással van a környezetére.

(3) Hétvégiházas terület építési övezeteinek építési telkein garázs önálló épületként nem létesíthető.

(4) Hétvégiházas terület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.

(5) A területen az utcai kerítés megengedett legnagyobb magassága 1,5 m, telken belüli kerítés nem létesíthető.

23. Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület övezeti előírásai

27. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, raktár, tárolás rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló rendeltetés nem létesíthető.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a szolgálati vagy tulajdonosi lakás rendeltetés nettó alapterülete legfeljebb 150 m² lehet, és nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épület tényleges beépített területének 30%-át,

(4) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai.

(5) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20,0 m^2 bruttó alapterületű egyszintes portaépület kivételével – épület nem helyezhető el.

(6) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt telken belül zöldfelületként megtartandó terület kettő és/vagy három szintes növényállomány telepítésével alakítandó ki, a felület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.

(7) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek telkein a kerítések magassága legfeljebb 2,20 méter lehet.

24. Különleges termálfürdő terület

28. §

(1) 4 A K-Te jelű építési övezet a termálfürdő- és a strandterülete. A területen új vagy meglévő épületekben:

a) strand és termálfürdő szolgáltatás,
b) gyógyító tevékenység,
c) vendéglátás és egyéb személyi szolgáltatás,
d) kereskedelmi szállás, camping, gyógyszálló
e) sporttevékenység,

célú rendeltetési egységek és azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben a medencék vízfelületének 50%-a területre előírt zöldfelület területébe beszámítható.

(3) Az övezettel érintett telkek déli telekvonalán előkert mérete 0 méter lehet.

(4) Az övezet területén a kerítés megengedett magassága legfeljebb 2,20 méter lehet.

25. Különleges kastély terület

29. §

A K-Ka jelű építési övezet, a volt „Kis” kastély területe. A területen meglevő, vagy új épületekben

a) művelődési tevékenység,
b) oktatási tevékenység,

c) művészeti tevékenység,
d) szórakoztató tevékenység
e) vendéglátás

célú rendeltetési egységek és azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

26. Közúti és egyéb közlekedési terület övezeti előírásai

30. §

(1) Közlekedési terület a Szabályozási terven

a) KÖu-1 övezet az országos főutak területe,
b) KÖu-2 övezet az országos mellékutak területe,
c) KÖu-3 övezet a gyűjtő utak területe,
d) KÖu-4 övezet a kiszolgáló utak területe,
e) Köu-5 övezet kerékpárút területe,
f) KÖe-1 övezet a kötöttpályás közlekedési utak területe, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.

(3) A közúti és vasút céljára szolgáló közlekedési terület elhelyezésére a szabályozási terv ábrázolásának megfelelően a következő szélességű építési terület biztosítandó:

a) az új közlekedési terület szabályozási terven rögzített területe megmutatja, hogy a telektömbök kialakításakor milyen minimális közlekedési és közműsávot kell biztosítani.
b) amely területre a szabályozási terv nem ír elő kótázott szélességi értéket, ott a meglévő közlekedési és közmű területsáv szélessége nem csökkenthető.

(4) Az (3) bekezdésben szereplő utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában

a) szabályozási vonallal érintett épületen, meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,
b) kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,
c) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesítendő.

27. Közmű-elhelyezési terület övezeti előírásai

31. §

(1) A szabályozási terven Kközm jellel jelölt övezetben, a közműellátás – gázfogadók, vízművek, trafóállomás stb. – létesítményei helyezhetők el.

(2) Az övezeten belül a telkek tovább nem oszthatók.

28. Közkert zöldterület övezeti előírásai

32. §

(1) A zöldterület a Szabályozási terven Zkk (közkert) övezeti jellel jelölt állandóan növényzettel fedett terület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, rekreálódást és testedzést szolgálja.

(2) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, kerti pavilon, köztéri berendezés 3,0 m-es legmagasabb ponttal helyezhető el.

29. Védelmi célú erdőterület övezeti előírásai

32.§

(1) A védelmi célú erdőterület övezete az erdőről szóló törvény szerinti védelmi rendeltetésű erdő, a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerinti, a környezeti elemek védelmét, a környezeti terhelés megelőzését vagy csökkentését szolgáló védőerdő, a természet védelméről szóló törvény szerinti védett erdő, továbbá a területrendezési és településrendezési követelmények teljesítését szolgáló védőerdő.

(2) Védelmi célú erdőterület övezeteiben épület nem helyezhető el.

(3) Védelmi célú erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi céllal létesíthető. Az erdők szabad láthatóságát biztosítani kell.

(4) Védelmi célú erdőterület övezeteiben építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

30. Egyéb erdőterület övezeti előírásai

33.§

(1) Az egyéb erdőterület övezetébe jellemzően az erdőről szóló törvény szerinti védelminek nem minősülő erdők tartoznak.

(2) Az egyéb erdőterület övezetében elhelyezhető

a) erdő- és vadgazdálkodási célú gazdasági, hitéleti, irodai, vadászház és a vadászati tevékenységgel összefüggő szállás jellegű épület, vendéglátó célú épület,

b) az a) pont szerinti rendeltetéseket kiszolgáló melléképület,

c) melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, a hulladéktartály-tároló, a hulladékgyűjtő edénytároló, a kerti építmény, a pergola, a háztartási célú kemence, az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztálásra szolgáló tároló, a folyadék- és gáztároló.

(3) „Ee” jelű övezetben mező- és erdőgazdasági üzemi épület épületmagassága az adott övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel, sajátos rendeltetésű építmény (különösen kilátó, vadles) legmagasabb pontja az adott övezetre vonatkozó épület legmagasabb pontja értéket legfeljebb 10 m-rel meghaladhatja.

(4) Az egyéb erdőterület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével részben érintett övezet, mely területen a rendelet 3.§ bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(5) Az egyéb erdőterület övezete a tájképvédelmi terület övezetével érintett övezet, mely területen e rendelet 3. § bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

31. Általános mezőgazdasági terület övezeti előírásai

34. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má övezeti jellel jelölt, a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezetének telkein építmény nem helyezhető el

a) az Országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának területén

b) az országos ökológiai hálózat magterületének határától 50,0 méterre.

(3) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(4) Az övezetben lakás rendeltetésű épület elhelyezése a felsőbbrendű jogszabály szerint megengedett.

(3) Az övezetben birtokközpont kialakítható, ahol a mezőgazdálkodással összefüggően legfeljebb 2 lakás és legfeljebb 10 fő elhelyezését kiszolgáló szállás rendeltetésű épület elhelyezése megengedett.

(3) Az általános mezőgazdasági terület övezete a tájképvédelmi terület övezetével érintett övezet, mely területen e rendelet 3.§-ába foglalt korlátozások az irányadók.

32. Kertes mezőgazdasági terület övezeti előírásai

35. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, mely elsősorban kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, mely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szereplő ingatlanok művelésére szolgál.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(3) Mk-1 övezet telkein egy rendeltetési egységet tartalmazó gazdasági épület, és egy legfeljebb 100 m² alapterületű terepszint alatti építmény létesíthető.

33. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeti előírásai

36. §

(1) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mt övezeti jellel jelölt, jellemzően gyep, nádas művelési ágban nyilvántartott vagy az ökológiai hálózat részét képező vagy természetileg védett területen a természetközeli használatot szolgálja.

(2) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetében,

a) a gyep (rét vagy legelő), fásított terület művelési ágú vagy művelés alól kivett telkeken csak a legeltető állattartáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek és az ezeket kiszolgáló melléképület helyezhetők el,

b) szántó és erdő művelési ágban nyilvántartott telken épület nem helyezhető el.

34. Vízgazdálkodási terület övezeti előírásai

37. §

(1) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

a) a V-1 jelű vízmedrek övezete,

b) a Vvm jelű a felszíni vízelvezetésben szerepet játszó vízmosások, árkok övezete,

(2) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

(3) Vízgazdálkodási terület övezeteiben építmény, műtárgy a magasabb rendű vízügyi jogszabályokban foglalt rendelkezéseknek megfelelően helyezhető el.

(4) Vízgazdálkodási terület övezeteiben a kialakult erdőállomány, a nádas, mocsaras vizenyős területek megőrzendők.

35. Különleges beépítésre nem szánt sport terület övezeti előírásai

38. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetébe a sport célú tevékenységeket szolgáló területek tartoznak.

(2) A különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetében elhelyezhető

a) oktatási, kulturális, közösségi szórakoztató, sport célú épület,

b) az a) pont szerinti rendeltetéseket kiszolgáló kereskedelmi és vendéglátó célú épület,

c) a terület fenntartásához szükséges gazdasági és tároló épület,

d) az a) – c) pontban meghatározott rendeltetést kiszolgáló melléképület.

36. Különleges beépítésre nem szánt temető terület övezeti előírásai

39. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete a kegyeleti célokat szolgáló temető telkét jelöli.

(2) A különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetében elhelyezhető

a) hitéleti épület,
b) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épület,
c) az a) –b) pontban meghatározott rendeltetést kiszolgáló melléképület,
d) melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, a hulladékgyűjtő edénytároló építmény.

(3) Az építési övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

37. Különleges beépítésre nem szánt horgászcentrum terület övezeti előírásai

40. §

(1) A Kb-hc jelű horgászcentrum terület övezetbe, a horgásztó területéhez kapcsolódó szabadidő célú területek tartoznak, ahol a sporthorgászathoz és egyéb sport-szabadidő tevékenységhez kapcsolódó létesítmények, az itt folyó tevékenységet kiszolgáló szolgáltatási létesítmények, valamint a szükséges közlekedési, közüzemi és energia ellátási létesítmények helyezhetők el.

(2) A tó védőterületét zöldterület jelleggel lehet használni, ezen a területen építmények nem helyezhetők el.

(3) A területen a kialakult lombkorona szintű növényzet megtartandó.

38. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai központ terület övezeti előírásai

41. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt turisztikai központ területe elsősorban, a rekreációt, a vízi sportot szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetésű egységek helyezhetők el:

a) szálláshely szolgáltató épület
b) vendéglátó,
c) sportépítmény,
d) szabadidős funkció,
e) terület fenntartását szolgáló,
f) a tulajdonos vagy használó számára szolgáló lakás.

39. Különleges beépítésre nem szánt üdülési rekreáció, szabadidő terület övezeti előírásai

42. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt üdülési rekreáció, szabadidő területe elsősorban, a nagy zöldfelület igényű sportolást, a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

Az övezetben kizárólag

a) szabadtéri sport- és rekreációs építmények,
b) sportépítményeket kiszolgáló létesítmények,
c) valamint a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ezen rendeltetéseket kiszolgáló építmények helyezhetők el.

III. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELKEZÉSEK

40. A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

43.§

(1) A helyi védelem feladata a védelmet igénylő építészeti örökség

a) meghatározása, dokumentálása,
b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
c) megőrzése, megőriztetése,
d) lakossággal történő megismertetése.
e) a helyi védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

(2) A fenti (1) bekezdés e) pontjában leírtak érdekében a helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanokon illetve a védettség alá eső ingatlanrészeken meg kell őrizni, illetve helyre kell állítani az épületek illetve építmények eredeti építészeti karakterét, eredeti szerkezeteit. Ennek érdekében mind épületek, épületrészek, mind kiegészítő építmények (kerítések, kapuk, kerti létesítmények, stb.) esetében:

a) felújítások, átalakítások során törekedni kell az eredeti térrendszer, tömegformák, homlokzatok, építészeti részletek megőrzésére, helyreállítására,

b) felújítások, átalakítások során törekedni kell az eredeti szerkezetek anyagában való megőrzésére, hasonló új anyagok használatára

c) új építések, bővítések során a meglévő részekkel, a környező települési szövettel tömegformálásban, anyaghasználatban harmonizáló megoldásokat kell alkalmazni.

d) épület felszerelések (különösen tüzelőberendezések és tartozékaik, hírközlési felszerelések, klíma- és közműberendezések, hirdető és reklámfelületek) létesítése alkalmával meg kell őrizni az épület, építmény eredeti karakterét, megjelenését.

(3) A védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési munka végezhető, illetve csak olyan állapot fenntartása engedélyezhető, amely nem érinti hátrányosan a védett érték karakterét, megjelenését, eszmei értékét.

41. Helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetése szabályai
44.§

(1) Az Önkormányzat helyi egyedi védelem alá helyezi a 4. mellékletben meghatározott területeket, épületeket, helyi emlékeket.

(2) Építészeti érték helyi védelem alá helyezését vagy a helyi védelem megszüntetését bármelyik lakos, civil és gazdálkodó szervezet kezdeményezheti, továbbá hivatalból is megindítható.

(3) A kezdeményezés képviselő-testületi döntésre történő előkészítésről a jegyző gondoskodik.

(4) A helyi védelembe vétel a polgármesternek címzett kérelem benyújtásával, írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védelemre javasolt emlék beazonosítására és értékességre vonatkozó adatokat, különösképpen:

a) helyét (helyrajzi szám, cím vagy földrajzi koordinátái vagy mindkettő),

b) megnevezését,

c) helyszínrajzát,

d) rövid leírását, a kezdeményezés indokolását,

e) színes fényképét (minden lényeges oldalról) és

f) javaslatot a megőrzésre, helyreállításra, vagy korábbi állapotra történő alakításra.

(5) A helyi védettséget megállapító rendelet hatálybalépésétől számított 15 napon belül az önkormányzat jegyzője az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a védelem jogi jellegként való feljegyzését

(6) Helyi védettség megszüntetése a polgármesternek címzett kérelem benyújtásával, írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védettség megszüntetésére javasolt érték beazonosíthatóságára és a megszüntetés indokoltságára vonatkozó alábbi adatokat:

a) a helyi értékleltár szerinti számát,

b) helyét (helyrajzi szám, cím vagy földrajzi koordinátái vagy mindkettő),

c) megnevezését,

d) a védettség megszüntetésének indokait és

e) színes fényképet (minden lényeges oldalról)

f) alaprajzi és homlokzati felmérés rajzait.

(7) A helyi védelem megszüntetése kizárólag a védelem tárgyának megsemmisülése, vagy állagának jelentős megromlása esetén kezdeményezhető. Állagának jelentős megromlása abban az esetben áll fenn, ha a helyreállítás költségei jelentős mértékben meghaladják az épület által képviselt kulturális értéket.

(8) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védettség megszüntetése iránti eljárás megindításáról a tárgyi érték tulajdonosát, a tulajdonosi jogok gyakorlóját, és a kezdeményezőt írásban értesíteni kell. Az értesítésről a jegyző gondoskodik.

(9) A tulajdonos az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül véleményt nyilváníthat.

(10) Helyi védelem alá helyezés, vagy helyi védelem megszüntetése iránti kérelem hiánytalan benyújtása esetén a Képviselő-testület 60 napon belül, vagy a soron következő Képviselő-testületi ülésen döntést hoz, melyben kezdeményezi jelen rendelet 4. mellékletének módosítását, vagy a kérelmet elutasítja.

42. Az egyedi védelem meghatározása és tulajdonosi kötelezettségek

45.§

(1) Helyi egyedi védelmet kell biztosítani a H1 fokozat esetében a teljes építményre, valamint a hozzá tartozó földrészletre.

(2) A helyi egyedi védettség alatt álló ingatlant a védettség sajátos követelményei és az értékek megőrzése érdekében a tulajdonos köteles jókarbantartani, állapotát megóvni, a használat nem veszélyeztetheti az adott építészei örökség fennmaradását. A helyi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

(3) Az egyedi védelem alatt álló épületek a településkép fontos elemei. A karbantartási, állapot megóvási kötelezettség elmulasztása esetén az ingatlan tulajdonosával szemben a jelen rendelet szerinti településképi kötelezési eljárás kezdeményezhető.

43. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó településképi önkormányzati támogatás és ösztönző rendszer

46.§

(1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos jókarbantartási feladatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.

(2) A támogatás mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete évente a költségvetésben határozza meg.

(3) Az (1) bekezdés szerinti önkormányzati támogatás csak az esetben nyújtható, ha:

a) a védett értéket a tulajdonos megfelelő módon fenntartja (karbantartja), azt neki felróható módon nem károsítja,
b) a karbantartással és az építéssel összefüggő előírásokat és szabályokat maradéktalanul betartja,
c) a tényleges munka szabályszerűen kerül elvégzésre.

(4) A támogatás feltételeit, folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött megállapodásban kell rögzíteni.

44. Településképi szempontból meghatározó és kiemelt területek megállapítása
47.§

(1) A településképi szempontból meghatározó területek a település jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó jellemzőkkel bíró lehatárolható településrészek.

(2) Az önkormányzat a településkép szempontjából meghatározó területekként jelöli ki Magyarhertelend Község teljes közigazgatási területét az alábbiak szerint:

a) Magyarhertelend lakóterület,
b) Barátúr településrész,
c) Üdülőterület,
d) Gazdasági terület,
e) Mezőgazdasági és erdős terület (külterületek)

(3) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a 5. melléklet tartalmazza.

45. A Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános építészeti követelmények
48.§

(1) A homlokzatfelújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie. Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem szabad, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.

(2) Új építményen többszintes tetőtér nem alakítható ki.

(3) Az épületek utcafronti homlokzatán, beleértve a homlokzati tetőfelületet is, amennyiben az a közterület felől látható, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – elhelyezni nem szabad.

(4) A telek természetes terepfelülete építési helyen kívül csak indokolt esetben – a telekhasználat műszaki követelményeinek (gyalogos vagy gépjármű megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) – biztosítása érdekében változtatható meg tereprendezéssel. Ha a telek mérete vagy lejtési viszonya nem teszi lehetővé a tereprendezés nélküli építkezést, akkor követni kell a földegyenleg elvét, amikor a kiemelt és visszatöltött föld mennyisége azonos.

46. A Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények
49.§

(1) Magyarhertelend lakóterület településrészre vonatkozó területi követelmények:

a) Új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy hogy azok a történeti fejlődés során kialakult jelenlegi telekstruktúrát és helyi építészeti karaktert megőrizzék.
b) A fő- és mellékfunkció beépítés telepítési módja:

   ba) oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került;

   bb) állattartó építmény utcafronttól távol, az előkerten kívül építendő.

(2) Magyarhertelend lakóterület vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

a) Az épületek tömeg- és homlokzatalakítása, anyaghasználata a hagyományos építészeti karakterhez igazodó legyen

b) Az épületek magastetős kialakítással építhetők, amely hajlásszöge a 45% nem haladhatja meg.

c) A lakóépületek tetőfedése cserép, betoncserép, bitumenes zsindely és egyéb hagyományos héjazattal létesíthető. A harsány színű, faluképbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem megengedett.

d) A tetőhéjazat cseréje esetén, egy tetőfelületen többféle anyagú, színű tetőhéjazat - kivéve a gyárilag színárnyalatos kivitelűt - nem helyezhető el.

e) Homlokzatfelújítás a közterületről látható épülethomlokzat egészére kiterjedően történhet.

f) Homlokzat színezése során fehér, tört-fehér, illetve pasztellszínek és földszínek alkalmazhatók.

g) Saroktelek esetén a lakóépület mindkét utcai homlokzat az utcák felé egyenrangú homlokzatokkal alakíthatók ki.

h) Az egy telken lévő építmények tömegei és homlokzatai úgy alakítható ki, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.

i) Az utcafronton áttört vagy tömör kerítés, valamint élősövény létesíthető. Az alkalmazott anyag- és színhasználat harmonizáljon az épülettel.

j) Az épületek homlokzatainak, nyílászáróinak, kerítéseinek színezésére rikító színek használata településkép-védelmi szempontból nem megengedett.

50. §

Barátúr településrészre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

a) Az épületek magastetős kialakítással építhetők.

b) A lakóépületek tetőfedése cserép, betoncserép, bitumenes zsindely és egyéb hagyományos héjazattal létesíthető.

c) A tetőhéjazat cseréje esetén, egy tetőfelületen többféle anyagú, színű tetőhéjazat - kivéve a gyárilag színárnyalatos kivitelűt - nem helyezhető el.

d) A lakótelken épülő gazdasági-kiszolgáló épületek a lakóépülettel azonos, vagy azzal harmonizáló megjelenésű homlokzatképzéssel létesíthetők.

e) Homlokzat színezése során a fehér, a tört-fehér, ill. pasztellszínek és földszínek alkalmazhatók.

f) Az utcafronton áttört vagy tömör kerítés, valamint élősövény létesíthető. Az alkalmazott anyag- és színhasználat harmonizáljon az épülettel.

51. §

(1) Üdülőterületre vonatkozó területi követelmények:

a) Épületet, építményt úgy kell elhelyezni, hogy alkalmazkodjon a természetes terepadottságokhoz.

b) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében új épület építése csak a tájba illesztés fokozott figyelembe vételével történhet, a kialakult tájhasználat, telekstruktúra, a hagyományos beépítési módok megőrzése mellett.

(2) Üdülőterületre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

a) Az új épületek tömegaránya, fő méretei a környezetében már meglévő épületekhez illeszkedve alakítható ki.

b) A területen az épületek magastetős kialakítással építhetők.

c) A lakóépületek tetőfedése cserép, betoncserép, bitumenes zsindely és egyéb hagyományos héjazattal létesíthető.

d) Az épületek homlokzata fehér, vagy világos föld-, ill. pasztellszínezésűek lehetnek.

e) e. Az utcafronton áttört vagy tömör kerítés, valamint élősövény létesíthető. Az alkalmazott anyag- és színhasználat harmonizáljon az épülettel.

52. §

Gazdasági területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

a) Csarnok csak tájba illesztve, a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazoltan, illetve növényzettel takartan helyezhető el.

53. §

Mezőgazdasági és erdős területekre (külterületre) vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények:

a) Új építmény a helyi hagyományoknak megfelelő léptékben, formavilágban, szín és anyaghasználattal létesíthető.

b) A homlokzatokon olyan színárnyalatok alkalmazhatók, amelyek a hagyományos építőanyagok (cserép, fa, egyéb természetes anyagok) színeire jellemzők. A harsány, rikító színek használatát kerülni kell.

c) Az épületek csak magas tetővel létesíthetők. A főépület tető hajlásszögét az 30-45^{o} között kell kialakítani. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó kiselemes pikkelyszerű egyéb héjalás alkalmazható.

d) A tetőhéjalásnál

ca) mesterséges pala, hullámpala,

cb) műanyag hullámlemez,

cc) fém trapézlemez,

cd) fénylő, fényes felületű héjazat,

ce) kislemezes fémlemez és táblás héjazat. – korcolt lemezfedés kivételével - nem alkalmazható.

e) Mezőgazdasági és erdős területen a tájbaillesztés érdekében a rálátási irányba nyitott telekhatárok mentén, az épület, építmény takarására honos fa- és cserjefajok telepítendők.

47. A helyi egyedi védelem alá helyezett értékekre vonatkozó építészeti követelmények

54.§

(1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a hagyományos homlokzati nyílásrendet, és a nyílások osztásait, megőrizve a homlokzati tagozatokat és díszítéseket.

(2) A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedjen, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(3) Az épület jellegéhez szorosan hozzátartozó építmények (kerítés, kapu, szegletkő, rács) szerint eredeti állapotukban megőrzendők.

(4)A helyi védelem alatt álló épület, építmény telkének utcai kerítése természetes anyagból (fa vagy sövény) készüljön, illetve igényes kialakítású, áttört fémkerítés lehet.

(5) Reklámcélú építmény, reklámhordozó, reklámnak minősülő falfestés, felirat, plakát helyi egyedi védelem alatt álló épületen, illetve az előtte levő közterületen nem helyezhető el.

(6) A helyi védelem alatt álló keresztek javítása az eredeti állapot megtartása mellett végezhető.

(7) Egész épület, vagy szerkezeti elemek bontása csak a teljes műszaki és erkölcsi avulás esetén lehetséges, a védettség megszüntetését követően.

(8) Utcai homlokzaton, tetőfelületen elektronikus hírközlési építmények és berendezései (antennák, antennatartó szerkezetek, parabola antenna stb.), közüzemi szolgáltatások mérő órái, nyomásszabályozó, valamint mesterséges szellőzés kültéri egysége nem helyezhető el.

(9) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

(10) Gáznemű égéstermékek nem vezethetők ki a műemléki környezetben lévő, helyi egyedi védelem alatt nem álló épületek utcai homlokzatán, valamint helyi egyedi védelem alatt álló épületek összes homlokzatán.

48. A közterületekre, zöldinfrastruktúra-hálózatra és a telken a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi építészeti követelmények

55. §

(1) Ahol azt a meglévő út-keresztszelvény és műszaki infrastruktúra elemek lehetővé teszik, a köz- és magánutak, közterületek fásításáról és a meglévő fák fenntartásáról gondoskodni kell.

(2) Meglévő, kiegészítendő fasor egyedeinek pótlása, kiegészítése vagy a meglévő fajjal azonos fafajból vagy ha az eredeti fafaj nem a hely i klímára való, akkor azzal habitusban hasonló fafajjal lehetséges.

(3) Tervezett, új fasor létesítésekor

a) egy-egy utcaszakaszon azonos fafaj ültetendő;

b) a honos, helyi klímát tűrő fafajokat kell előnyben részesíteni;

c) legalább előnevelt egyedekkel létesíthető;

d) fánként legalább 1,5*1,5 m-nyi vagy a - lehető legnagyobb mértékben összefüggő - 1,50 méter széles zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani;

e) a közlekedési biztonsági szabályokat figyelembe kell venni a növényfajok megválasztásánál és telepítéskor.

(4) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítottan kell kialakítani, ahol minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, minimum 14/6 törzs körméretű lombos fa ültetendő.

(3) A közterületen elhelyezhető közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakítással, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthetők.

(4) Zöldterület (közpark) kialakításának követelményei:

a) A köztéri berendezések, bútorok egységes karakterűek legyenek.

b) Burkolatépítés, felújítás során a kiselemes vízáteresztő térburkolatokat kell előnyben részesíteni, helyszíni öntött betonburkolat nem építhető.

(5) Nem telepíthetők

c) a 7. melléklet szerinti növényfajok,

d) a gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fafajok.

49. A cégérekre, cég- és üzletjelzésekre információs tájékoztató táblákra vonatkozó településképi követelmények

56.§

(1) A település területén csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus hirdető-berendezés, információs célú berendezés helyezhető el.

(2) Az elhasználódott, felújítandó, aktualitását vesztett reklámhordozót, reklámtartó berendezést, hirdető-berendezést, cég-, címtáblát, cégért a tulajdonosnak 30 napon belül el kell távolítania. Felújítást követően az új településképi előírások szerint helyezhetők el.

(3) Építményeken, épületek homlokzatán és tűzfalán festett reklám nem helyezhető el.

(4) Előkertben az építkezés ideje alatt, legfeljebb 1,5 m^2 felületű, a jogszabályi előírásokban megállapított esetekben a jogszabályi előírásoknak megfelelő adattartalmú tájékoztatót kötelező elhelyezni a használatbavételig.

(5) Épülő beruházás pályázati forrására utaló, előírás szerinti tábla elhelyezhető az építési területen, vagy előtte lévő közterületen.

(6) Építményeken, épületek homlokzatán, tetőzetén és tűzfalán festett cégér, cég- és üzletjelzés nem helyezhető el.

57.§

(1) Az épületeken elhelyezhető cégérek, szerkezeteinek felülete rikító színű, káprázást okozó, illetve fényvisszaverő kialakítású nem lehet, az összképben zavaró hatás nem engedhető meg.

(2) Táblaszerűen kialakított cégér felülete nem haladhatja meg az 1,0 m^2-t. Műemléki környezetben, műemléképületen, helyi értékvédelmi területen táblaszerűen kialakított cégér legnagyobb magassági vagy szélességi mérete nem haladhatja meg a 0,5 m-t és összfelülete nem lehet 1,0 m^2-nél nagyobb.

(3) Üzlethelyiségenként legfeljebb egy db álló A1-es méretű kétoldalas vagy fordított „V” alakú mobil megállítótábla helyezhető el a közterületen, mely az üzlet kirakatától maximum 1,5 méterre állhat, a gyalogosforgalmat nem akadályozó módon.

(4) Plakát, falragasz az épületek közterület felé néző homlokzatain nem helyezhető el.

(5) Világító üzletjelzés, cégjelzés nem lehet vakító, villogó fényhatású. TV, vagy egyéb képernyő homlokzaton, vagy portálban (kirakatban) nem helyezhető el.

(6) Tájékozódást segítő cégjelzés csak a községi információs rendszerben alkalmazott táblákon helyezhető el.

(7) Cégér, üzletfelirat árnyékolón és esővédőn, felületének legfeljebb 2%-án jeleníthető meg.

50. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

58.§

(1) A települési főépítész kérelemre a településképi követelményekről a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást (a továbbiakban: szakmai konzultáció) biztosít személyesen vagy elektronikus úton

(2) A szakmai konzultáció kötelező:

a) fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban,

b) helyi védett épülettel szomszédos telkek esetén minden építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, fejújítása során, ha az közterületről

látható módon megváltoztatja, a beépítés telepítési módját, a beépítés szintszámát vagy az épület legmagasabb pontját, az építmény tömegformálását, az építmény homlokzat kialakítását.

c) Üdülőterületen előtető, valamint új épület építése, illetve meglévő épület bővítése esetén.

d) Közterületen kapubeálló, híd építése, átépítése esetén,

e) Új elektronikus hírközlési építmény elhelyezése esetén:

ea) műtárgynak minősülő antenna szerkezetnél, ha annak bármelyirányú mérete a bruttó 6 m-t meghaladja,

eb) antennatartó szerkezet méretétől függetlenül a szerkezetre antenna felszerelésénél, ha az antenna bármelyirányú mérete a 4,0 m-t meghaladja.

(3) A szakmai konzultáció az építtető vagy megbízottja által az önkormányzati főépítész felé benyújtott, 8. mellékletben szereplő kérelemre indul.

(4) A kérelemnek tartalmaznia kell:

a) az építtető vagy kérelmező nevét, címét, telefonos elérhetőségét,

b) a tervezett építési tevékenység helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),

c) az építési tevékenység rövid leírását,

d) az építési munka jellegétől függően indokolt esetben rajzi munkarészek csatolását.

(5) A szakmai konzultáción készült emlékeztetőt az önkormányzati főépítés vagy a polgármester az építtető, vagy a kérelmező részére, a kérelemben megadott címre a konzultációt követő 8 napon belül írásban megküldi.

51. A véleményezési eljárással érintett építmények köre
59.§

(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a Rendelet 5. mellékletében felsorolt „Településképi szempontból meghatározó területeken” belül, az építési engedéllyel végezhető építési tevékenységek esetében.

52. A véleményezési eljárás részletes szabályai
60.§

(1) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása iránti kérelmet az e rendelet 9. mellékletében foglalt mintának megfelelően kell benyújtani és a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre fel kell tölteni.

(2) A kérelemhez az (1) bekezdés szerinti építészeti-műszaki dokumentációt kell mellékelni a Korm. rendeletben meghatározott tartalommal.

(3) A településképi vélemény kialakításánál a Korm. rendeletben meghatározott szempontokat és e rendelet előírásait kell figyelembe venni.

(4) A polgármester véleményében a tervezett építési tevékenységet

a) engedélyezésre – feltétel nélkül, vagy feltétel meghatározásával – javasolja, vagy

b) engedélyezésre nem javasolja, ha

ba) a kérelem vagy melléklete nem felel meg a (1) és (2) bekezdésben meghatározottaknak,

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

(5) A polgármester a hiánytalan kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi véleményét a kérelmezőnek.

53. A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre 61.§

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt, építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közül:

a) Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetén.

b) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.

c) Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és - tároló, sorompó, árnyékoló elhelyezése esetén, amennyiben közterületről látható.

d) Napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése esetén.

(2) A község teljes közigazgatási területére vonatkozóan településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:

a) meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén,

b) az önálló rendeltetési egységek számának változásakor, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználata korábbi rendeltetéshez képest

ba) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat,

bb) többlet-parkolóhelyek kialakítását teszi szükségessé,
bc) amennyiben a meglévő lakó rendeltetés megváltoztatása történik, illetve lakórendeltetésre történő változás kerül kialakításra,

bd) érinti a közterület kialakítását, a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet,

be) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, kerékpáros forgalmát;

c) védett érték közterületre néző homlokzatán történő színezés, új tetőhéjalás, nyílászáró csere, valamint előtető építése esetén;

d) védett értéken cégér, üzletfelirat stb. elhelyezése tekintetében;

e) reklámok, reklámhordozók elhelyezésével kapcsolatban.

54. A településképi bejelentési eljárás vizsgálati szempontjai 62. §

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

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

a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és az e rendeletben foglalt előírásoknak,

b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,

c) a b) pont szerinti előírásoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.

(3) Az építmény, épületrész megjelenésével, kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e az épített környezethez.

(4) Illeszkedőnek tekinthető az épület, amennyiben az alábbi kritériumoknak együttesen eleget tesz:

a) környezetéhez igazodik;

b) a település építészeti karakterét megőrzi;

c) a meglévő formakultúrát megtartja;

d) léptékhelyes épülettömeget eredményez; továbbá

e) a környezetét figyelembe vevő építési anyagot és színezést alkalmaz.

(5) A polgármester a tervezett építési tevékenységet a jogszabályban előírt határidőn belül hatósági határozatban, a Korm. rendeletben megfogalmazott követelmények teljesülésétől függően a Korm. rendeletben foglaltak szerint tudomásul veszi vagy megtiltja.

55. A településképi bejelentési eljárás részletes szabályai
63. §

(1) A településképi bejelentési eljárás az építtető, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa (a továbbiakban együtt: kérelmező) kérelmére indul.

(2) A kérelmet Magyarhertelend Község Polgármesteréhez a Korm. rendelet 26/B.§ (2) és (3) bekezdésekben meghatározott tartalommal, a 59. § szerinti építési tevékenység megkezdése előtt 15 nappal kell benyújtani, az e rendelet 5. mellékletét képező kérelem benyújtásával.

(3) A polgármester a településképi bejelentési eljárást a Korm. rendeletben meghatározottak szerint folytatja le.

(4) A polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntését és a döntés ellenőrzését - amennyiben a településen önkormányzati főépítész van alkalmazásában - az önkormányzati főépítész készíti elő.

(5) A polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntése ellen Magyarhertelend Község Önkormányzatának Képviselő-testületénél lehet fellebbezéssel élni.

56. A településképi kötelezés, a településkép-védelmi bírság
64. §

(1) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le, melynél az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) előírásait kell alkalmazni.

(2) A településképi követelmények megszegése esetén a polgármester felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(3) Településképi követelmény megszegésének minősül:

a) az e rendelet előírásainak nem megfelelő építés, az előírásoktól eltérő szín és anyaghasználat, formai kialakítás,

b) a 59. § (1) - (2) bekezdés szerinti bejelentés elmulasztása,

c) a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése.

(4) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlantulajdonost az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti, egyidejűleg településkép-védelmi bírságot szabhat ki, melynek összege:

a) a településképi bejelentés elmulasztása esetén legalább 10.000 forint,

b) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő építési tevékenység megvalósítása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 50.000 forint,

c) a polgármester tiltása ellenére megvalósított építési tevékenység esetén legalább 100.000 forint, legfeljebb 500.000 forint,

d) az e rendelet előírásaitól eltérő építészeti és településképi kialakítás esetén legalább 50.000 forint, legfeljebb 500.000 forint

e) a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legalább 50.000, legfeljebb 1.000.000 forint.

f) elhasználódott, felújítandó, aktualitását vesztett hirdető-berendezést, cég-, címtáblát, cégért a tulajdonosnak 30 napon belül el kell távolítani, ennek elmulasztása esetén legalább 100.000, legfeljebb 500.000 forint.

(5) A településkép-védelmi bírság kiszabásánál az alábbi szempontokat kell mérlegelni:

a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,

b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,

c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,

d) a jogsértő állapot időtartamát,

e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,

f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint

g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

(6) A határidőre be nem fizetett településkép-védelmi bírság behajtására az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény előírásai az irányadók

IV. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

65. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. A rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben is, amennyiben azok az építtető számára kedvezőbbek.

polgármester jegyző

KIHIRDETÉSI ZÁRADÉK:
Ez a rendelet 2027. …… napján kihirdetésre került.

_____
jegyző