

Baj Község Önkormányzata Képviselő-testületének
23/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelet
a településkép védelméről

Baj Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A§ (1) aa) (2) (3) bek. Étv. 29.§ (3) bek., Étv. 57§ (3) kapott felhatalmazással, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bek. kapott felhatalmazással, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Kormányrendelet alapján - a partnerségi egyeztetés szabályairól 1.§ (2) bekezdésében meghatározott partnerek, valamint az Állami Főépítész hatáskörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, a Miniszterelnökség, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság és a Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság véleményének a kikérésével- a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja, alkalmazási köre, hatálya

1. § A helyi településképi rendelet célja Baj község településképre jellemző elemek és követelmények, valamint a településkép-védelem eszközének és módjának meghatározása.

2. § (1) E rendelet hatálya Baj község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen telket kialakítani, építési tevékenységet folytatni a hatályos jogszabályoknak, a község Helyi Építési Szabályzatának, valamint jelen rendeletben foglaltaknak megfelelően szabad.

(3) E rendelet előírásait a hatályos Helyi Építési Szabályzattal együttesen kell alkalmazni.

3. § Jelen rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

- a) 1. sz. melléklet – Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása
- b) 2. sz. melléklet – Helyi védelem alatt álló objektumok listája

4.§ E rendeletben Baj területére vonatkozó településképi követelmények kerülnek meghatározásra a rendelet 1. sz. melléklete szerint lehatárolt területekre, valamint a 2. sz. mellékletben felsorolt helyi védett létesítményekre vonatkozóan, amely területek és védett elemek a településszerkezet, táji- természeti környezet, településkarakter, építészeti karakter, tájkarakter vagy egyéb helyi adottság, településképi jellemző alapján kerültek kijelölésre.

5. § A rendeletben foglalt településképi követelmények teljesülése érdekében a polgármester szakmai konzultációt biztosít.

2. Értelmező rendelkezések

7.§ Fogalommeghatározások:

- a) Áttört kerítés: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága min. 50%.
- b) Értékvizsgálat: a helyi védelem alá helyezésről szóló önkormányzati rendelet szakmai megalapozására szolgáló esztétikai, műszaki és történeti vizsgálatot tartalmazó munkarész.
- c) Közterület: az az állami, vagy önkormányzati tulajdonban álló, közhasználatra szolgáló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.
- d) Településkép védelme: a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatának és szerkezetének - az építészeti, táji, természeti érték és az örökségvédelem

figyelembevételével történő - megőrzését vagy kialakítását jelenti.

e) Védett településszerkezet: az önkormányzat által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.

f) Védett településkarakter: az önkormányzat által védetté nyilvánított, a településépítészet jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese.

g) Védett épület, építmény: az önkormányzat által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti, vagy műszaki-ipari szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény fogalmába beletartozik annak minden alkotórésze, ideértve a kiegészítő, illetve külső és belső díszítő elemeket, valamint - amennyiben a védelemre vonatkozó rendelet azt nevesíti, - a használati módot is. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősül az a telek és annak használati módja is, amelyen a védett épület, illetve építmény áll.

h) Védett növényzet: az önkormányzat által védetté nyilvánított olyan növényzet, amely fajtájánál, koránál, helyzeténél, látványánál vagy valamilyen eseményhez kötődésénél fogva védelemre érdemes.

i) Védett érték károsodása: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékének csökkenését eredményezi.

j) Zöldterület: a település közigazgatási területén lévő, a lakosság egészsége megőrzésére, közérzetének javítására, felüdülésére, a település szerkezetének tagolására szolgáló, az intézményi területek funkcionális használatát, esztétikai megjelenését biztosító, jellemzően növényzettel borított terület.

k) Zöldfelület: biológiailag aktív növényzettel borított terület, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.

II. Fejezet

Helyi védelem

3. A helyi védelem célja, feladata

8. § (1) A helyi védelem célja az épített környezet és települési környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében.

(2) Az önkormányzat a közigazgatási területén található kiemelkedő építészeti, természeti, táji, történelmi értékeket helyi védelem alá helyezi.

(3) A helyi védelem feladata általánosan a helyi különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, természeti, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari, természeti, esztétikai szempontból védelemre érdemes védett értékek számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal való megismertetése, valamint a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.

4. A helyi védelem fajtái

9.§ (1) A helyi védelem a településen egyedi védelem lehet.

(2) A helyi egyedi védelem hatálya kiterjed az 2. sz. mellékletben meghatározott helyi védett értékekre.

5. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai

10.§ (1) A helyi védettség alá helyezésről, annak megszűnéséről - jelen rendelet módosításával - a Képviselő-testület dönt.

(2) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
- b) a védett épület, vagy érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
- c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,
- d) a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap,
- e) a védett érték statikai szakvélemény alapján életveszélyes állapotban van.

(3) A helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, írásban a polgármesternél kezdeményezheti. A védelemre településrendezési eszköz, vagy önálló értékvizsgálat is javaslatot tehet. A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
- b) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész);
- c) a védendő érték rövid leírását (dokumentációt);
- d) a kezdeményezés indoklását;
- e) a jelenlegi - és amennyiben van ilyen, a tervezett – használat, funkció ismertetését.

(4) A helyi védettség alá helyezésre, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindítástól számított 8 napon belül értesíteni kell:

- a) az érintett ingatlan tulajdonosát, hasznélvezőjét és használóját,
- b) az értékvédelemmel érintett bejegyzett helyi lakossági szervezeteket (alapítványok, egyesületek),
- c) a kezdeményezőt.

(5) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek. A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni. A közhírré tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését bárki számára biztosítani kell.

(6) A helyi védettség elrendelésétől vagy megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) az ingatlan/objektum tulajdonosát, hasznélvezőjét, használóját,
- f) a kezdeményezőt.

(7) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az Önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.

(8) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelezettsége. A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetészerű használathoz szükségesek-e vagy sem.

(9) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésüknek megfelelő használattal kell biztosítani.

(10) A helyi védelem alatt álló értékek megőrzésére, felújítására az önkormányzat a költségvetésében a magántulajdonosoknak évente meghatározott mértékű támogatást biztosíthat.

6. A védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek

11.§ (1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat, részletképzéseket, anyag és színhasználatot.

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

(3) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(4) A védett épületen/építményen semmilyen gépészeti berendezés, tetőfelépítmény, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése (kivéve hagyományos, épített kémény) nem helyezhető el.

(5) A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény nem bontható.

(6) A helyi védelem alá helyezett védett értéken – bármilyen építési, átalakítási, felújítási munkát – csak a polgármester hozzájárulásával lehet elvégezni.

(7) A helyi védelemben részesített épületek esetében az építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a védelem alapját jelentő tömeg, tetőforma, homlokzati jelleg megtartását kell szem előtt tartani.

(8) Az épületeken meg kell őrizni az eredeti téglá-, kő-, vagy faburkolatot és tagozatokat, illetve a vakolt homlokzati textúrát, azzal, hogy az oromfal - a hagyományokat tisztelő módon - deszkaborítású is lehet.

(9) Az épületeken fa szerkezetű és fa hatású, illetve színezetű nyílászárók alkalmazandók.

7. A védett építmények fenntartásának, felújításának támogatása

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

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

b.) A támogatás ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között – az önkormányzat állapítja meg.

(2) Az (1) szerinti önkormányzati támogatás csak az esetben nyújtható, ha

a.) a védett értéket a tulajdonos megfelelő módon fenntartja (karbantartja), azt neki felróható módon nem károsítja,

b.) a karbantartással és az építéssel összefüggő hatósági előírásokat és szabályokat maradéktalanul betartja.

(3) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkát.

III. Fejezet

Településkép-védelem, településképi követelmények

8. Településképi szempontból meghatározó és egyéb területek fajtái

13.§ (1) Településképi szempontból meghatározó területek:

- a) **történeti falu**
- b) **a '60-as években kialakult lakóterületek**
- c) **szőlőhegy**
- d) **természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületek**
- e) **a volt szovjet laktanya és lakótelep területe**

(2) Egyéb – településképi szempontból nem meghatározó - területek:

- a) **gazdasági jellegű átalakuló beépítések**
- b) **egyéb beépítésre nem szánt külterületek**

9. Településképi szempontból meghatározó

történeti falu területére

vonatkozó településképi követelmények

14.§ Területi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó településszerkezeti értékes - történeti falu területére:

- (1) A területen az utcahálózat vonalvezetése megtartandó, a közterületek szélessége nem változtatható. A területen a kialakult tömböket meg kell tartani (azaz tömbfeltárás nem megengedett).
- (2) Az épület, épületbővítés helyét, tömegét és annak arányait a hagyományosan kialakult beépítési formához kell igazítani.
- (3) A falusias területeken meg kell tartani a településképet meghatározó, jellemző előkert nélküli vagy kis előkerttel (max. 5 méter), oldalhatáron álló beépítési módokat.
- (4) A területen a kialakult telekszélességeket meg kell tartani.
- (5) A falusias területen maximum két terepszint feletti szint létesíthető.
- (6) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény, klímaberendezés és parabolaantenna utcai homlokzaton illetve közterületről látható módon nem létesíthető.
- (7) Cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el.
- (8) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, az eredeti homlokzatformáláshoz illeszkedő, egységes megjelenéssel lehetséges.
- (9) A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.
- (10) Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezése során növényzet telepítése kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet e rendelet 3. sz. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 4. sz. melléklete tartalmazza.
- (11) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- (12) A területen önálló távközlési antennatorony, széltorony nem helyezhető el, nem fejleszhető és nem korszerűsíthető.
- (13) A területen nagyfeszültségű elektromos vezeték légvezetéként nem helyezhető el, nem fejleszhető, nem korszerűsíthető.

(14) A közterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során elsősorban természetes anyagokat ajánlott alkalmazni (kő, tégl, fa), de egységes építészeti koncepció alapján kortárs anyagok, szerkezetek használata is megengedett.

(15) Az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat a területen fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

(16) Közterületen a szikkasztó árkok területén kúszótuja, terülőtuya nem ültethető.

(17) Közterületen fasorként tájidegen túlevelű fajok, tujafajok, nem lombhullató fajok, illetve a termésükkel vagy virágukkal erősen szennyező fajok pl: nyírfa, japán akác stb. nem telepíthetők, Gyümölcsfa telepítése esetén gondoskodni kell a hulló termésnek a járdáról, úttestről való rendszeres eltakarításáról.

(18) A közparkok, egybefüggő nagyobb zöldfelületek kialakításánál a tájra jellemző növénytakaságok jellegzetes fajai közül a honos vagy meghonosodott, tájba illő fajokat kell alkalmazni. Előtérbe kell helyezni a lombhullató fajták telepítését és kerülni kell a tájidegen, ún. rabszolganövények alkalmazását.

(19) Közparkokban, közterületeken telepíthető fák pl. tölgy, kőris, vérszilva, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, déli berkenye, fehéreper, dió, illetve a vízpartok közelében fűz.

(20) Túlevelű fajok (boróka, fekete fenyő, erdei fenyő, görög jegenyefenyő, szurkos fenyő, különböző tuják) alkalmazása csak a közparkokban lehetséges, lakóutcákban nem engedélyezett.

15.§ Egyedi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó településszerkezetileg értékes - történeti falu területére:

(1) Utcafrontra merőleges gerincű épület, vagy épületszárny szélessége nem lehet 7,0 méternél több.

(2) Az épületeken tetőfelépítmény – a padlásszellőző ablak kivételével - nem létesíthető.

(3) Túltagolt tetőkialakítás nem megengedett.

(4) A területen az épületek fő tömegének tetőhajlásszöge 38°-45° lehet.

(5) Tetőhéjazatként természetes színű (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, szürke és árnyalatai) égetett agyag cserépfedés vagy betoncserep megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle cserép helyezhető el.

(6) A területen az épület fő tömegét alkotó (az alapterület min. 60%-a feletti) tető magastető legyen. A fő tömeget kiegészítő tetőrészek (beforduló épületszárny) lapostetős vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók.

(7) Falusias területen az épület utcai homlokzatán erkély, vagy loggia nem alakítható ki. A szocreál tömbökben a homlokzati nyílászárók cseréje esetén az új az épületen található többi eredetivel megegyező méretű, osztású és színű lehet. Az erkélyek, loggiák beépítése nem megengedett.

(8) A telek utcafrontján önálló épületként, különálló garázs nem helyezhető el. Garázs utcafronton csak a fő épülettel egybe építve alakítható ki.

(9) A területen törekedni kell a tetőhajlásszögek, valamint a párkánymagasságok idomulására.

(10) Pince kialakítása esetén az utcára pinceablak nem nyitható, csak szellőzőnyílás.

(11) Az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani, mely fa- vagy téglaburkolattal tagolható.

(12) A párkány kiülése nem lehet nagyobb 50 cm-nél. Az oromfalon a héjalás túlnyúlása nem lehet több 10 cm-nél.

(13) Közterületről látható oldalon a tető síkjából kiugró tetőablak – meglévő padlásszellőző ablak kivételével - nem létesíthető.

(14) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílászáróknál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, a településrész hagyományos építészeti karakterére.

- (15) Az épületek színezésénél a természetes földszínek alkalmazása a megengedett. Harsány, rikító vagy túlzottan sötét színek (pl. kék, lila, piros) a területen nem alkalmazhatók.
- (16) A homlokzat színezése során csak két, egymással, a természetes anyagokkal harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.
- (17) Az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet. Ragasztott kő, csempe, csempe- és kő utáztat alkalmazása tilos.
- (18) Közterületről látható homlokzaton fekvő téglalap arányú nyílászárók kialakítása tilos.
- (19) A közterületről látható homlokzatokon külső redőnytok elhelyezése nem megengedett.
- (20) A településkép védelme érdekében gerendaház, faház, illetve deszka borítású épület – hagyományos gazdasági épület, ól, góré kivételével - a területen nem létesíthető.
- (21) A területen a villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani.
- (22) A településkép védelme érdekében az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,3-1,0 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
- (23) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.
- (24) Gázmérő, nyomásszabályozó vagy klímaberendezés az épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el.
- (25) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény közterületről látható homlokzaton nem létesíthető.

9/A. Településképi szempontból meghatározó

'60-as években kialakult területre

vonatkozó településképi követelmények

16.§ Területi építészeti követelmények a '60-as években kialakult településrész területére:

- (1) A területen az utcahálózat vonalvezetése megtartandó, a közterületek szélessége nem változtatható.
- (2) Az épület, épületbővítés helyét, tömegét és annak arányait a hagyományosan kialakult beépítési formához kell igazítani.
- (3) A területen meg kell tartani a településképet meghatározó, jellemző előkert nélküli vagy kis előkertet (max. 5 méter), oldalhatáron álló beépítési módokat.
- (4) A területen a kialakult telekszélességeket meg kell tartani.
- (5) A területen maximum két terepszint feletti szint létesíthető.
- (6) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény, és klímaberendezés utcai homlokzaton nem létesíthető.
- (7) Cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el.
- (8) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- (9) A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.
- (10) A területen nagyfeszültségű elektromos vezeték légvezetékként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.
- (11) A közterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani.
- (12) Az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat a területen fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell

végezni.

(13) Közterületen fasorként allergiát okozó fafajok nem telepíthetők. Gyümölcsfa telepítése esetén gondoskodni kell a hulló termésnek a járdáról, úttestről való rendszeres eltakarításáról.

(14) A közparkok, egybefüggő nagyobb zöldfelületek kialakításánál a tájra jellemző növénytársulások jellegzetes fajai közül a honos vagy meghonosodott, tájba illő fajokat kell alkalmazni.

17.§ Egyedi építészeti követelmények a '60-as években kialakult településrész területére:

(1) Az épületeken tetőfelépítmény – padlásszellőző ablak kivételével - nem létesíthető.

(2) Túltagolt tetőkialakítás nem megengedett.

(3) Tetőhéjazatként természetes színű (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, szürke és árnyalatai) égetett agyag cserépfedés vagy betoncserép megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle cserép helyezhető el.

(4) Az épület utcai homlokzatán erkély, vagy loggia nem alakítható ki.

(5) A telek utcafrontján önálló épületként, különálló garázs nem helyezhető el. Garázs utcafronton csak a fő épülettel egybe építve alakítható ki.

(6) A területen törekedni kell a tetőhajlásszögek, valamint a párkánymagasságok idomulására.

(7) Az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani, mely fa- vagy téglalburkolattal tagolható.

(8) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, a település hagyományos építészeti karakterére.

(9) Az épületek színezésénél a természetes földszínek alkalmazása a megengedett. Harsány, rikító vagy túlzottan sötét színek (pl. kék, lila, piros) a területen nem alkalmazhatók.

(10) A homlokzat színezése során csak két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.

(11) Az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet.

(12) Gerendaház, faház, illetve deszka borítású épület – hagyományos gazdasági épület, ól, góré kivételével - a területen nem létesíthető.

(13) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.

(14) Gázmérő, nyomásszabályozó vagy klímaberendezés az épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el.

(15) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény közterületről látható homlokzaton nem létesíthető.

9/B. Településképi szempontból meghatározó

a szőlőhegy területére

vonatkozó településképi követelmények

18.§ Területi építészeti követelmények a szőlőhegy területére

(1) A területen az utcahálózat vonalvezetése megtartandó.

(2) A területen a kialakult telekszélességeket meg kell tartani.

(3) A területen maximum két terepszint feletti szint létesíthető.

- (4) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény, klímaberendezés és parabolaantenna utcai homlokzaton illetve közterületről látható módon nem létesíthető.
- (5) Cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el.
- (6) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- (7) A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.
- (8) Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezése során növényzet telepítése kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet e rendelet 3. sz. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 4. sz. melléklete tartalmazza.
- (9) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- (10) A területen önálló távközlési antennatorony, széltorony nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető.
- (11) A területen nagyfeszültségű elektromos vezeték légvezetékként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.
- (12) A közterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani.
- (13) Az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat a területen fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
- (14) Közterületen a szikkasztó árkok területén kúszótuja, terülőtuja nem ültethető.
- (15) Közterületen fasorként tájidegen túlevelű fafajok, tujafajok, nem lombhullató fafajok, illetve a termésükkel vagy virágukkal erősen szennyező fafajok pl: nyírfa, japán akác stb. nem telepíthetők, Gyümölcsfa telepítése esetén gondoskodni kell a hulló termésnek a járdáról, úttestről való rendszeres eltakarításáról.
- (16) A közparkok, egybefüggő nagyobb zöldfelületek kialakításánál a tájra jellemző növénytársulások jellegzetes fajai közül a honos vagy meghonosodott, tájba illő fajokat kell alkalmazni. Előterbe kell helyezni a lombhullató fafajták telepítését és kerülni kell a tájidegen, ún. rabszolganövények alkalmazását.

19.§ Egyedi építészeti követelmények a szőlőhegy területére

- (1) Az épületeken tetőfelépítmény – a padlásszellőző ablak kivételével - nem létesíthető.
- (2) Túltagolt tetőkialakítás nem megengedett.
- (3) Tetőhéjazatként természetes színű (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, szürke és árnyalatai) égetett agyag cserépfedés vagy betoncserép megengedett. A héjázat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle cserép helyezhető el.
- (4) A telek utcafrontján önálló épületként, különálló garázs nem helyezhető el. Garázs utcafronton csak a fő épülettel egybe építve alakítható ki.
- (5) A területen törekedni kell a tetőhajlásszögek, valamint a párkánymagasságok idomulására.
- (6) Az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani, mely fa-, kő- vagy téglaburkolattal tagolható.
- (7) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, a település hagyományos építészeti karakterére.
- (8) Az épületek színezésénél a természetes földszínek alkalmazása a megengedett. Harsány, rikító vagy túlzottan sötét színek (pl. kék, lila, piros) a területen nem alkalmazhatók.
- (9) A homlokzat színezése során csak két, egymással, a természetes anyagokkal harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.
- (10) Az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet.

- (11) Közterületről látható homlokzaton fekvő téglalap arányú nyílászárók kialakítása tilos.
- (12) A településképi védelme érdekében gerendaház, faház, illetve deszka borítású épület – hagyományos gazdasági épület, ól, göré kivételével - a területen csak a tájba illesztést igazoló látványterv alapján létesíthető. A látványtervben meg kell jelennie a környező terepalakulatoknak. Az épület feltárulását a fő feltáró útvonalakról is igazolni kell. A kilátás és a rálátás szempontjait egyaránt vizsgálni kell.
- (13) A területen a villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani.
- (14) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.
- (15) Gázmérő, nyomásszabályozó vagy klímaberendezés az épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el.
- (16) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény közterületről látható homlokzaton nem létesíthető.

**9/C. A településképi szempontból meghatározó
természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületekre**

vonatkozó településképi követelmények

20.§ Területi építészeti követelmények a természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületekre

- (1) Szélkerék, napelem, adótorony létesítése a területen nem megengedett.
- (2) Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet e rendelet 3. sz. melléklete szerint, a tiltott fajtákat a 4. sz. melléklete tartalmazza.
- (3) Tájképvédelmi területen, ökológiai magterületen és ökológiai folyosó területén és pufferterületen, Natura 2000 területeken, régészeti lelőhely területén, valamint műemléki környezetben, és e területek 200 m-es környezetében önálló távközlési antennatorony, széltorony nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető.

21.§ Egyedi építészeti követelmények a természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületekre és gazdasági jellegű külterületi beépítésekre:

- (1) A területen (tájképvédelemmel, vízminőség védelemmel, NATURA 2000 besorolással érintett területek, valamint ökológiai magterület- és ökológiai folyosó területek, pufferterületek, tájképvédelmi területek) az épületek és épületrészek homlokzata természetes anyagú (kő, fa, fém, tégl, vakolt felület stb.), vagy a természetes anyagok megjelenésével azonos, ahhoz közeli tónusú és színfelület képzéssel készülhet.
- (2) Az épületek színezése során természetes földszínek kerüljenek alkalmazásra.
- (3) A tájba illesztést látványtervvel kell igazolni. A látványtervben meg kell jelennie a környező terepalakulatoknak. Az épület feltárulását a fő feltáró útvonalakról is igazolni kell. A kilátás és a rálátás szempontjait egyaránt vizsgálni kell.
- (4) Tetőfedés színeként csak természetes színek (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, fehér, szürke és árnyalatai) alkalmazhatók.
- (5) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.
- (6) Kerítés csak telekhatáron építhető.
- (7) A területen csak áttört és tömör lábazat nélküli kerítés létesíthető.
- (8) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény közútról látható homlokzaton nem létesíthető.
- (9) Nagyfeszültségű elektromos vezeték országos jelentőségű természetvédelmi területen, tájképvédelmi területen légvezetéként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.

(10) A mezőgazdasági utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

**9/D. A településképi szempontból meghatározó
volt szovjet laktanya és lakótelep területére
vonatkozó településképi követelmények**

22.§ Területi építészeti követelmények a volt szovjet laktanya és lakótelep területére:

- (1) A területen az utcahálózat vonalvezetése megtartandó, a közterületek szélessége nem változtatható.
- (2) Az épület, épületbővítés helyét, tömegét és annak arányait a hagyományosan kialakult beépítési formához kell igazítani.
- (3) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény, és klímaberendezés utcai homlokzaton nem létesíthető.
- (4) Cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el.
- (5) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- (6) A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.
- (7) A területen nagyfeszültségű elektromos vezeték légvezetéként nem helyezhető el, nem fejleszhető, nem korszerűsíthető.
- (8) A közterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani.
- (9) Az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat a területen fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
- (10) Közterületen fasorként allergiát okozó fafajok nem telepíthetők. Gyümölcsfa telepítése esetén gondoskodni kell a hulló termésnek a járdáról, úttestről való rendszeres eltakarításáról.
- (11) A közparkok, egybefüggő nagyobb zöldfelületek kialakításánál a tájra jellemző növénytársulások jellegzetes fajai közül a honos vagy meghonosodott, tájba illő fajokat kell alkalmazni.

23.§ Egyedi építészeti követelmények a '60-as években kialakult településrész területére:

- (1) Az épületeken tetőfelépítmény – padlásszellőző ablak kivételével - nem létesíthető, meglévő lapostetős épületre magastető nem építhető.
- (2) Túltagolt tetőkialakítás nem megengedett.
- (3) Tetőhéjazatként természetes színű (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, szürke és árnyalatai) égetett agyag cserépfedés vagy betoncserép megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle cserép helyezhető el.
- (4) Önálló épületként, különálló garázs nem helyezhető el.
- (5) Az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani, mely fa- vagy téglaburkolattal tagolható.
- (6) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, a településrész sajátos építészeti karakterére.
- (7) Az épületek színezésénél a természetes földszínek alkalmazása a megengedett. Harsány, rikító vagy túlzottan sötét színek (pl. kék, lila, piros) a területen nem alkalmazhatók.
- (8) A homlokzat színezése során csak két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.

(9) Az épületek lábazata kő, téglavagy vakolt lábazat lehet.

(10) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.

(11) Gázmérő, nyomásszabályozó vagy klímaberendezés az épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el.

(12) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény közterületről látható homlokzaton nem létesíthető.

11. Az egyéb – településképi szempontból nem meghatározó – gazdasági jellegű átalakuló területekre vonatkozó településképi követelmények

24.§ Területi építészeti követelmények az egyéb – településképi szempontból nem meghatározó – gazdasági jellegű átalakuló területekre

(1) Kialakult beépítésű területen az előkertek mélysége az utcában kialakult méretekhez igazodjon.

(2) Kerítés csak telekhatáron építhető. Dróthálós kerítés elhelyezése/kialakítása az utcafronton tilos.

(3) A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.

(4) Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezése során növényzet telepítése kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet e rendelet 3. sz. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 4. sz. melléklete tartalmazza.

(5) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.

(6) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény utcai homlokzaton ill. közterületről látható módon csak technológiai szükségszerűség esetén létesíthető.

(7) Cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el.

(8) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

(9) A területen önálló távközlési antennatorony, széltorony nem helyezhető el, nem fejleszhető és nem korszerűsíthető.

(10) A közterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Egységes építészeti koncepció alapján kortárs anyagok, szerkezetek használata javasolt.

(11) Új fejlesztési területek kialakítása, meglévő területek fejlesztése során kötelező telken belüli védőfásítással kell elősegíteni a fejlesztések tájba illesztését. A védőfásítás három szintű (fa, bokor, gyeper) és minimum 5 méter szélességű legyen.

(12) Az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat a területen fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

(13) Közterületen fasorként tájidegen tűlevelű fajok, tujafajok, nem lombhullató fajok, illetve a termésükkel vagy virágukkal erősen szennyező fajok pl: nyírfa, japán akác stb. nem telepíthetők. Gyümölcsfa telepítése esetén gondoskodni kell a hulló termésnek a járdáról, úttestről való rendszeres eltakarításáról.

(14) Közterületeken telepíthető fák pl. tölgy, kőris, vérszilva, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, déli berkenye, fehéreper, dió illetve a vízpartok közelében fűz.

(15) Tűlevelű fajok (boróka, fekete fenyő, erdei fenyő, görög jegenyefenyő, szurkos fenyő, különböző tuják) alkalmazása csak a közparkokban lehetséges.

25.§ Egyedi építészeti követelmények az egyéb – településképi szempontból nem meghatározó – gazdasági jellegű átalakuló területekre:

- (1) Az épületek homlokzati szerkezeteinek és a tetőfedés anyagának színhasználata során lehetőleg természetes földszínek kerüljenek alkalmazásra azzal, hogy harsány rikító színek nem alkalmazhatók.
- (2) A tetőfedés színeként csak természetes színek (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, szürke és árnyalatai) alkalmazhatók.
- (3) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.
- (4) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény és klímaberendezés közterületről nem látható módon létesíthető, kivéve, ha a az üzemi technológia más megoldást nem tesz lehetővé.
- (5) A telek utcafrontján önálló épületként, különálló garázs nem helyezhető el.
- (6) Cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon és igényes kivitelben helyezhető el.
- (7) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

12. Az egyéb beépítésre nem szánt területekre vonatkozó településképi követelmények

26.§ Területi építészeti követelmények az egyéb beépítésre nem szánt területekre:

- (1) Új fejlesztési területek kialakítása, meglévő területek fejlesztése során kötelező telken belüli védőfásítással, kell elősegíteni a fejlesztések tájba illesztését. (gazdasági területek, kavicsbánya, állattartó telepek) A védőfásítás három szintű (fa, bokor, gyepek) és minimum 5 méter szélességű legyen.
- (2) Szántók, rétek, legelők, gyepek területén ideiglenes jellegű építmények (mobil konténerek, lakókocsok kihelyezése, 'bódé' jellegű építmények) elhelyezése (vizuális környezetszennyezés) nem megengedett.
- (3) Tájképvédelmi terület, ökológiai magterület és ökológiai folyosó terület, régészeti lelőhely terület és műemléki környezet 200 m-es környezetében önálló távközlési antennatorony, nagyfeszültségű elektromos vezeték szélatorony nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető.
- (4) Kerítés csak telekhatáron építhető.
- (5) A területen csak áttört és tömör lábazat nélküli kerítés létesíthető.
- (6) Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezése során növényzet telepítése kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet e rendelet 3. sz. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 4. sz. melléklete tartalmazza.

IV. Fejezet

Reklámokra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

- 27.§** (1) A település teljes közigazgatási területén kizárólag e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő reklámhordozó létesíthető, továbbá e rendeletekben meghatározott méretben és technológiával tehető közzé reklám, helyezhető el reklámhordozó, illetve létesíthető és tartható fent reklámhordozót tartó berendezés.
- (2) Közterületen reklám közzétételére, illetve reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként (továbbiakban: reklám elhelyezése) kizárólag utcabútor használható.
 - (3) Közterület felett kifeszített, vagy épületre kihelyezett transzparens csak idegenforgalmi, tudományos, vallási, kulturális, vagy nemzeti regionális és települési események alkalmából, ideig és meghatározott időre (max. 12 hét) helyezhető el.
 - (4) Épületen maximum 2 m² felületű reklám és cégér helyezhető el.
 - (5) Építési reklámháló ill. egyéb ponyva és védőfelületek csak oly módon alakíthatók ki, hogy azok településképi megjelenése a környezetet ne zavarja.
 - (6) Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához,

anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.

(7) A településképi szempontból meghatározó területeken épületen csak az adott épület, épületrész, építmény funkciójával összefüggő reklámberendezés és cégér létesíthető.

(8) Az építési engedély alapján létesíthető díszvilágítást, fényreklámot és egyéb fénylő hirdető berendezést az egyéb előírások betartása mellett csak úgy lehet kialakítani, hogy a fényhatás az adott és a környező épületek és közterületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát, a természetes élőhelyek életfolyamatait ne veszélyeztesse, és a terület látványát kedvezőtlenül ne befolyásolja.

(9) A létesítendő díszvilágításnak mindenkor illeszkednie kell a meglévő köz- vagy díszvilágításhoz.

(10) Hirdetés csak vízdékony ragasztóval helyezhető el és csak az arra kijelölt reklámhordozóra.

(11) Választási plakát külön törvényben meghatározottak szerint, valamint jelen rendeletben foglalt kivételekkel helyezhető el.

(12) Nem lehet választási kampány során választási plakátot elhelyezni:

- a) a műemlékvédelem alatt álló, valamint helyi védelemre javasolt középületeken, annak kerítésén,
- b) közparkok területén és kerítésén,
- c) játszótereken és azok kerítésén,
- d) valamennyi közterületen álló szobron, emlékművön és növényzetén,
- e) közút/járda szilárd burkolatának felületén, közlekedési és közvilágítási oszlopokon, telefonfülkén, autóbuszvárón, közterület berendezésén (pl: utcabútor, szemetes edény, virágtartó, tüzecsap).

(13) A reklámhordozóknak a meglévő épített- és természetes környezetbe illőnek kell lennie.

(14) Helyi védelem alatt álló épületekre reklámhordozót csak az épületben tevékenységet végzők helyezhetnek el.

(15) A cégtábla és a cégfelirat szövegének magyar nyelven is meg kell jelennie.

(16) Reklámhordozót úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részeinek és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, illetve közterület esetén a közterület fenntartási munkáit.

(17) Nem helyezhető el reklám:

- a) közterületen álló fákön;
- b) emlékműveken;
- c) szobrokon.

(18) Nem helyezhető el reklám a közút, járda, gyalogút, kerékpárút szilárd burkolatának felületén (festés, ragasztás, festékszórás, stb.)

(19) A község közigazgatási területén, közterületen, közterületbe benyúlóan és közterületről látható magánterületen minden, bármilyen technikával készült reklámberendezés elhelyezéséhez, meglévő átalakításához, helyreállításához településképi bejelentési eljárást kell kezdeményezni a polgármesternél. A polgármester által kiadott igazolás érvényességi ideje minden esetben egyedileg, a bejelentés tartalmára tekintettel kerül meghatározásra.

(20) Amennyiben a közterületen álló reklámhordozón nem azonosítható a tulajdonos, üzemeltető és annak elérhetősége, a reklámhordozót a közterület kezelője, vagy tulajdonosa külön értesítés nélkül elbontja.

(21) Az e §-ban meghatározott eljárások befejezéséig a reklámhordozó tulajdonosának újabb reklámhordozó elhelyezésére nem adható engedély.

(22) Az e rendelet előírásainak megszegésével elhelyezett reklámhordozókat a reklámhordozó tulajdonosa a felszólítást követő - ha jogszabály kivételt nem tesz - 8 napon belül köteles saját költségén eltávolítani.

(23) Amennyiben a reklámhordozó eltávolítását a reklámhordozó tulajdonosa a felszólítás ellenére nem hajtja végre, a jegyző vagy közterület tulajdonos nevében eljáró polgármester intézkedik a végrehajtásáról.

V. Fejezet

Szakmai konzultáció

28.§ (1) Településképi konzultáció kötelező a

- a) településképi szempontból meghatározó - történeti településrész területén
- b) településképi szempontból meghatározó tájképvédelemmel érintett és ökológiai szempontból értékes beépítésre nem szánt területeken
- c) helyi védett épületek, objektumok esetén

minden építési, átalakítási, felújítási munkára.

(2) A szakmai konzultációt a polgármester, vagy az általa megbízott személy látja el.

(3) A kötelező szakmai konzultációhoz írásbeli kérelmet kell benyújtani, amelyhez a csatolandó dokumentáció megegyezik az egyszerű bejelentéssel végezhető építési tevékenységekhez beadandó dokumentáció vázlattevénytípusú dokumentumaival.

(4) Az ajánlott településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció kérelméhez a településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárásban kötelező munkarészekkel azonos vázlattevények, adatok szükségesek.

(5) A konzultációról és a tájékoztatóról írott formában feljegyzés készül, a feljegyzés 8 napon belüli kiadásáról és nyilvántartásáról a polgármester, vagy az általa megbízott személy gondoskodik.

VI. Fejezet

Településképi bejelentés

29.§ (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a településképi helyi védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott

- a) településképi szempontból meghatározó - történeti településrész területén
- b) településképi szempontból meghatározó tájképvédelemmel érintett és ökológiai szempontból értékes beépítésre nem szánt területeken
- c) helyi védett épületek, objektumok vonatkozásában
- d) a helyi építési szabályzatban meghatározott lakó, vegyes és üdülő, sport és szabadidős területfelhasználású övezetekben és a hozzájuk kapcsolódó közterületeken, zöldterületeken valamint közúti közlekedési övezetekben

az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött és az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek nem minősülő építési tevékenységek, valamint a rendeltet módosítások tekintetében.

(2) A településképi bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenységeket a vonatkozó magasabb rendű jogszabály tartalmazza.

(3) A polgármester a településképi bejelentési eljárásban a tevékenység tudomásulvételéről vagy megtiltásáról szóló döntés kialakítása során - különösen - az alábbi szempontokat veszi figyelembe:

- a) jogszabályi előírásoknak való megfelelés;
- b) a kialakult településszerkezetnek és telekszerkezetnek való megfelelés;
- c) a kialakult és elvárt településképhez való illeszkedés;
- d) a tervezett, távlati adottságokat, a településfejlesztési terveket figyelembe vevő megfelelés, d) területfelhasználás megfelelése.

(4) Amennyiben a tevékenység megfelel az (3) bekezdésben felsorolt szempontoknak, a polgármester a tervezett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltás tudomásul vételéről (kikötésel

vagy anélkül) hatósági határozatban dönt, amelyről a bejelentőt 15 napon belül értesíti.

(5) Amennyiben a tevékenység nem felel meg a (3) bekezdésben felsorolt szempontoknak a polgármester hatósági határozatban a tevékenységet elutasítja. A döntésről a bejelentőt 15 napon belül értesíti.

(6) A bejelentő a polgármester döntésével szemben a kézhezvételtől számított 15 napon belül fellebbezhet Baj Község Önkormányzata Képviselő-testületéhez. A Képviselő-testület a döntését legkésőbb a fellebbezés benyújtását követő második rendes ülésén, de legkésőbb a fellebbezés kézhezvételétől számított 60 napon belül hozza meg.

VII. Fejezet

Településképi kötelezés és bírság

30.§ (1) Településképi kötelezési eljárás lefolytatása szükséges:

b) a településképi bejelentés és kötelező konzultáció elmulasztása esetén, illetve a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése esetén;

c) a településképet rontó feliratok, cégek megszüntetése érdekében, amennyiben az nem felel meg településképi előírásoknak, különösen, ha az állapota nem megfelelő, megjelenése idejétmúlt vagy félrevezető; nem illeszkedik a megváltozott környezetéhez;

d) a helyi településképvédelem érdekében, amennyiben a településképi elem (egyedi és területi) fenntartása, karbantartása, vagy rendeltetésének megfelelő használata a helyi építési szabályzatban vagy a helyi településképvédelmi rendeletben meghatározott szabályokkal ellentétes, különösen

da) az épület jókarbantartása, az épület és udvar rendben tartása érdekében

db) homlokzati elemeinek, színezésének védelme,

dc) egységes megjelenésének biztosítása,

dd) rendeltetésének megfelelő funkciójának megőrzése,

de) az építési övezetre előírt zöldterület biztosítása és a zöldfelület rendezett állapotának fenntartása

df) a telek területfelhasználási szabályoknak megfelelő használata,

dg) az építkezések átmeneti állapota keretében a terület adottságának megfelelő szintű bekerítése, rendben tartása érdekében.

e) a településképi konzultáción készült feljegyzésben foglaltak be nem tartása esetén;

f) településképi konzultáció és településképi bejelentés elmulasztása esetén.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén e magatartás megszegőjével szemben a polgármester pénzbírságot szab ki. Az eljárás hivatalból, vagy bejelentésre indulhat.

(3) Amennyiben a jogsértő magatartás megalapozott a polgármester felszólítja az építtető/tulajdonost a jogsértő állapot 90 napon belüli megszüntetésére.

(4) Ha a jogsértő magatartást a (3) bekezdés szerinti felszólítás ellenére sem szünteti be határidőben, a polgármester

a) 30 napos határidő tűzésével a jogkövetkezményekre való figyelmeztetés mellett 100 000 Ft-ig terjedő településképi bírságot,

b) az a) pontban megjelölt határidő elmulasztása esetén 8-30 napos határidő tűzése mellett 500 000 Ft-ig terjedő ismételt bírságot,

c) a b) pontban megjelölt határidő elmulasztása esetén 1 000 000 Ft-ig terjedő bírságot szab ki.

(5) A bírság ismételhető.

VII. Fejezet

Záró rendelkezések

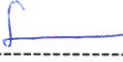
13. Hatályba léptető rendelkezés

31.§ E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.


32.§ (1) E rendelet előírásait a hatályba lépése napján államigazgatási egyeztetés alatt lévő és a hatálybalépését követően induló eljárásokban kell alkalmazni. E rendeletet a már megkezdett eljárások esetében az eljárás azon szakaszától kell alkalmazni, amely a hatályba lépéskor még nem kezdődött meg.

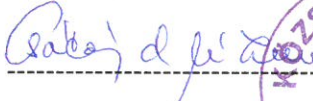
(2) E rendelet végrehajtásáról a polgármester a polgármesteri hivatal apparátusának igénybevételével gondoskodik.

Baj, 2017. december 12.




Schunder Tibor
polgármester





Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
aljegyző




1. sz. melléklet - Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása
Beépítésre szánt terület:

Beépítésre nem szánt, illetve a központi belterülettől elkülönülő területek

2. sz. melléklet – Helyi védelem alatt álló objekumok listája

Helyi védelem alatt álló területek

Helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanok és művi értékek:


Népi lakóház Petőfi u. 53.	
----------------------------	--

Szagrális kisemlékek

A község területén számos feszület található:

A Petőfi Sándor utca alsó részén álló útmenti feszületet 1922-ben állították.

Temetői nagykeresztek (vörösmészke-, fa-, illetve 1924-ben állított vas feszületek).

A templom előtt, a főtéren álló nagykereszt	
---	--

A Szőlőhegyen több feszület és szobor is található



Az első világháborúban elesettek tiszteletére 1928-ban állították fel a hősök emlékművét.

A második világháború 48 baji áldozatának emlékművét 1994-ben állították.

Az 1848-as és az 1956-os forradalom együttes emlékkopjafáját 1993-ban állították.

A Községi Ház falán 2008-ban helyezték el a kitelepítettek és kiűzöttek kétnyelvű emléktábláját.

Az óvoda régi épületének falán (Petőfi Sándor utca) két emléktáblát is elhelyeztek (1958-ban illetve 1999-ben).

A Honfoglalás 1100. és az úratelepítés 250. évfordulójának emlékművét 1996-ban állították.

A Községi Ház udvarán látható egy 1760-ban készült fa szőlőprés.

Óshonos fafajok

<i>Tudományos név</i>	<i>Magyar név</i>
<i>Acer campestre</i>	mezei juhar
<i>Acer platanoides</i>	korai juhar
<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar
<i>Acer tataricum</i>	tatár juhar
<i>Betula pendula</i>	közönséges nyír
<i>Carpinus betulus</i>	közönséges gyertyán
<i>Fraxinus angustifolia subsp. pannonica</i>	magyar kőris
<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris
<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris
<i>Malus sylvestris</i>	vadalma
<i>Populus nigra</i>	fekete nyár
<i>Populus termula</i>	rezgő nyár
<i>Prunus avium</i>	madárceeresznye
<i>Prunus padus</i>	zselnicemeggy
<i>Pyrus pyraeaster</i>	vadkörte
<i>Quercus cerris</i>	csertölgy
<i>Quercus petraea</i>	kocsánytalan tölgy
<i>Quercus pubescens</i>	molyhos tölgy
<i>Quercus robur</i>	kocsányos tölgy
<i>Salix alba</i>	fehér fűz
<i>Sorbus aria</i>	lisztes berkenye
<i>Sorbus aucuparia</i>	madárberkenye
<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye
<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
<i>Tilia cordata</i>	kislevelű hárs
<i>Tilia platyphyllos</i>	nagylevelű hárs
<i>Ulmus glabra</i>	hegyi szil
<i>Ulmus laevis</i>	vénicszil
<i>Ulmus minor</i>	mezei szil
<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa

Őshonos cserjefajok

<i>Tudományos név</i>	<i>Magyar név</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya
<i>Cerasus fruticosa</i>	csepleszmegegy
<i>Cornus mas</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Coryllus avellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Cotinus coggygia</i>	cserszömörce
<i>Cotoneaster niger</i>	fekete madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i>	kétfibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egyfibés galagonya
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal
<i>Lonicera xylosteum</i>	ükrörke lonc
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Prunus tenella</i>	törpemandula
<i>Rosa canina</i>	gyepürózsa
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	jajrózsa
<i>Rubus caesius</i>	hamvas szeder
<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz
<i>Spiraea media</i>	szirti gyöngyvessző
<i>Viburnum lantana</i>	ostorménfa
<i>Viburnum opulus</i>	kányabangita
<i>Vinca minor</i>	kis télizöld meténg

Telepítésre javasolt egyéb fa- és cserje fajok

<i>Tudományos név</i>	<i>Magyar név</i>
<i>Acer ginnala</i>	tűzvörös juhar
<i>Aesculus carnea</i>	vadgesztenye
<i>Aesculus hippocastanum</i>	vadgesztenye
<i>Catalpa bignonioides</i>	szivarfa
<i>Colutea arborescens</i>	sárga borsófa

<i>Corylus colurna</i>	törökmogyoró
<i>Ginkgo biloba</i>	páfrányfenyő
<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges aranyeső
<i>Liriodendron tulipifera</i>	tulipánfa
<i>Malus baccata</i>	díszalma
<i>Platanus × acerifolia</i>	közönséges platán
<i>Prunus × cistena</i>	vérszilva
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Sophora japonica</i>	japánakác
<i>Sorbus rotundifolia</i>	kereklevelű berkenye
<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa
<i>Tilia tomentosa</i>	ezüsthárs
<i>Prunus fruticosa</i>	csepleszmegegy
<i>Prunus serrulata</i>	díszcsereesznye

4. sz. melléklet - Természet- és tájvédelmi szempontból tiltott fajok listája

1143/2014. EU rendelet
az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának
és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről

A rendelet alapján a tagországok képviselőiből álló inváziós fajok elleni védelemért felelős bizottság elfogadta azt a növény- és állatfajlistát, mely az Unió számára veszélyt jelentő inváziós idegenhonos fajok jegyzékét alkotja. A listán szereplő fajok egyedeire vonatkozó szigorú szabályok szerint tilos az egész EU területén forgalomba hozni és a természetbe kibocsátani akár egyetlen példányt is, de a behozatalra, tartásra, tenyésztésre, szaporításra, szállításra, kereskedelemre és felhasználásra is hasonlóan szigorú szabályok vonatkoznak.

Magyar név	Tudományos név
borfa, tengerparti seprücsérje	Baccharis halimifolia
kaliforniai tündérhínár	Cabomba caroliniana
vízijácint	Eichhornia crassipes
perzsa medvetalp	Heracleum persicum
sosnowsky-medvetalp	Heracleum sosnowskyi
hévízi gázló	Hydrocotyle ranunculoides
fodros átokhínár	Lagarosiphon major
nagyvirágú tóalma	Ludwigia grandiflora
sárgavirágú tóalma	Ludwigia peploides

sárga lápbuzogány	Lysichiton americanus
közönséges süllőhínár	Myriophyllum aquaticum
keserű hamisüröm	Parthenium hysterophorus
ördögfarok keserűfű	Persicaria perfoliata
kudzu nyílgyökér	Pueraria montana var. lobata

Várhatóan 2017-ben az alábbi fajokkal fog bővülni a lista:

Magyar név	Tudományos név
közönséges selyemkóró	Asclepias syriaca
vékonylevelű átokhínár	Elodea nuttallii
bíbor nebáncsvirág	Impatiens glandulifera
felemáslevelű süllőhínár	Myriophyllum heterophyllum
kaukázusi medvetalp	Heracleum mantegazzianum
óriásrebarbara	Gunnera tinctoria
tollborzfü	Pennisetum setaceum
	Alternanthera philoxeroides
	Microstegium vimineum

5. sz. melléklet - Natura 2000 területek Baj területén

A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG MŰKÖDÉSI TERÜLETÉN TALÁLHATÓ
KÜLÖNLEGES MADÁRVÉDELMI TERÜLETEK

DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG MŰKÖDÉSI TERÜLETÉN TALÁLHATÓ KIEMELT
JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETMEGŐRZÉSI TERÜLETEK

6. sz. melléklet - Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása a védelemmel érintett területekről



7. sz. melléklet – Műemlék

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	bírság kat	helyrajzi szám
2587	27852	Petőfi Sándor u.	R.k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		2, 240/1, 242, 245, 247/1, 3, 532/1, 532/2, 532/3, 534/1
2587	6104	Petőfi Sándor u.	R.k. templom	Műemlék	II.	533
2588	6105	Szent András dűlő	Nagy-pince	általános műemléki védelem	III.	2421
9175	6103	Erdőség	Vadászház, volt Eszterházy-birtok	általános műemléki védelem	III.	0106

8. sz. melléklet - Régészeti lelőhelyek

BAJ	azonosító	lelőhelysz.	név	védelem	bírság kat.	HRSZ	EOV Y	EOV X
	26736	1	Oregkovács-hegy	szakmai		0106, 099, 0108, 0107, 097, 096	602124	255824
	53893	3	Bugony István kertje, Ady Endre u. 10	szakmai		33, 34	598544	256632
	50996	4	4/2005 lelőhely	szakmai		049/15, 049/14, 049/13, 055/7, 052, 049/7, 049/11, 049/12, 049/8, 049/9, 049/10	599031	257470
	51002	5	5/2005 lelőhely	szakmai		055-4, 055/7, 055/3, 055/2, 055/5	599165	257005
	51004	6	6/2005 lelőhely	szakmai		069, 068/1, 068/2, 068/3, 068/4, 068/5	599460	255804
	51006	7	7/2005 lelőhely	szakmai		074/2, 074/3, 074/4, 074/1, 074/5, 074/6, 075	599588	255454
	51007	8	8/2005 lelőhely	szakmai		082/1, 080/1, 079/9, 079/5, 079/8, 079/6	599554	254724
	72327	9	Keskény-dűlő	szakmai		015/9, 015/10, 015/11	598400	255477
	72329	10	Honnoki-szőlő	szakmai		02, 080/2, 081, 03	599230	254483
	72331	11	Agostyán-ut menté	szakmai		049/5, 048, 047/3, 047/2, 049/6, 049/7, 049/8, 049/9, 043, 047/1	598755	257660
	72333	12	Tatai ut menté	szakmai		049/11, 049/9, 049/10, 013/21, 013/22	598907	257988
	72335	13	Szőlők alja	szakmai		055/3, 055/5	598922	256808
	72337	14	Szőlőkre dűlő	szakmai		074/2, 074/3, 074/4, 074/1, 073, 068/1, 074/5	599456	255496
	78553	15	Petőfi Sándor utca 44.	szakmai		532/1, 641, 644	598636	256345
	92549	16	Falukőpazar	szakmai		614/1, 73/10, 623, 625, 23/57, 613/1, 24/2, 23/76, 23/75, 22/6, 22/5, 619, 613/2, 614/2, 616, 631/1, 22/1, 22/3, 624, 23/55, 23/54, 23/52, 23/53, 23/51, 23/20, 23/73, 23/50, 628/2, 629/1, 626, 631/2, 630, 634, 629/2, 615/2, 615/1, 620, 621, 23/69, 635/1, 536, 632, 622, 633, 627, 636/1, 636/3, 636/4, 637/1, 637/2, 640, 641, 644, 638/1, 638/2, 635/2, 639, 23/49, 23/42, 23/40, 23/41, 23/43, 23/67, 23/66, 23/68, 23/44, 23/34, 23/65, 23/64, 23/33, 23/63, 23/31, 23/32, 23/39, 23/37, 23/38, 23/30, 650/17, 650/27, 650/18, 650/21, 650/10, 650/9, 650/52, 650/8, 650/51, 23/27, 23/28, 650/22, 650/7, 650/12, 650/13, 650/23, 650/24, 23/21, 23/22, 23/23, 23/24, 23/25, 23/26, 23/29, 650/46, 23/19, 23/45, 23/47, 23/48, 23/46, 650/14, 650/15, 23/35, 23/36, 650/20, 23/90, 650/19, 650/18, 650/26, 650/25, 23/86, 23/85, 23/62, 23/80, 23/77, 23/59, 23/16, 23/17, 23/15, 23/10, 23/9, 23/11, 23/71, 23/18, 23/70, 650/44, 23/58, 23/87, 23/88, 24/1, 1/2, 650/48, 25/1, 30, 33, 32, 31, 23/72, 642, 23/78, 23/79, 23/80, 23/81, 23/84, 643, 8, 23/61, 650/3, 532/2, 532/3, 2, 3, 532/1, 34, 650/47, 36/2, 37, 36/1, 41, 40, 39, 650/2, 650/1, 23/74, 23/12, 73/8, 43, 42, 73/11, 650/50, 650/6, 650/49, 650/61, 650/5, 650/4, 650/45, 23/13, 23/14, 44, 650/55, 650/56, 650/57, 650/60, 650/58, 650/59, 38, 650/39, 650/37, 650/36, 650/35, 650/34, 650/33, 650/30, 650/29, 650/28, 650/31, 650/41, 650/40, 650/43, 650/42, 033/1, 032/10, 35, 1/1, 102/3, 29/1, 29/2, 28, 101, 129, 27, 5/1, 5/2, 12/2, 12/1, 6, 11/1, 18, 11/2, 17, 20/2, 25/2, 142, 20/1, 032/8, 650/38	598421	256513

