

Hatályos: 2021.01.12. napjától

**Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének
12/2019. (VII.3.) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről**

(Egységes szerkezetben az 1/2021. (I.11.) önkormányzati rendelettel)

Vértesszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A) § (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében az állami főépítési hatáskörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Tatabánya Járási Hivatal, a Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 4/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet célja, hatálya

1. § E rendelet célja Vértesszőlős Község sajátos településképének védelme és alakítása
- a) a helyi építészeti örökség védelmének (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás, illetve a védelem megszüntetésének szabályozásával;
 - b) a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
 - c) a településképi követelmények meghatározásával;
 - d) a településkép-védelmi szakmai konzultációval;
 - e) a településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával,
 - f) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. *cégtábla*: reklámnak és plakátnak nem minősülő, a vállalkozási tevékenységet folytató ingatlanon elhelyezett cégér, címtábla, cégfelirat, címfelirat, üzletfelirat, üzlettábla, amely a vállalkozás nevét és székhelyét, logóját vagy egyéb adatait tartalmazza;

2. *egyéb alkotások*: emlékmű, szobor, képzőművészeti alkotás, falikép, dombormű, mozaik, emléktábla, síremlék, kereszt;
3. *főépület*: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló, karakterhez illeszkedő, homlokzattal rendelkező, közterületről látható épület;
4. *helyi védett érték károsodása*: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a helyi védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez;
5. *pasztellszín*: a színek világos, kis telítettségű árnyalatai, melyeknek a szín mellett csak fehértartalma van, fekete nincs;
6. *természetes szín*: a fehér, szürke, barna, sárga, bézs, zöld színek kevésbé telített és közepesen sötét, natúr árnyalatai;
7. *természetes anyag*: kő, tégl, fa, fém, üveg, alapvetően fa, fém és szilikát alapú építőanyagok;
8. *áttört kerítés*: kerítés teljes keresztmetszetében vett kerítést alkotó építőelemek és azok közötti szabad terek együttesének kialakítása;
9. *korszerű, minőségi építőanyagok*: alapvetően nem fa, fém vagy szilikát alapú építőanyagok, de azokhoz szerkezetében, formájában és megjelenésében egyaránt szerkezeti és épületfizikai meghibásodások nélkül összeépíthető építőanyag;
10. *bontott építőanyag*: épületek, építmények építőanyagaként korábban már beépített, annak szakszerű bontását követően, a műszaki és alkalmazástechnikai előírások betartásával újrafelhasználás céljából, új építésre alkalmazható anyag;
11. *totemoszlop*: egy vagy több vállalkozás cégtábláját tartalmazó toronyszerű berendezés.

II. FEJEZET A HELYI VÉDELEM

1. A helyi védelem feladata, általános szabályai, helyi védetté nyilvánítás és annak megszüntetése

3. § A helyi védelem feladata:

- a) A különleges oltalmat igénylő építészeti, építészettörténeti, településtörténeti szempontból védelemre érdemes településszerkezet, telekstruktúra, utcavonal-vezetés, utcakép, utcakép-részlet, település- és tájkarakter (a továbbiakban: helyi területi védett érték), valamint építmény, építmény-részlet, táj- és kertépítészeti alkotás, egyedi tájérték, növényzet, szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor (a továbbiakban: helyi egyedi védett érték), (a továbbiakban együtt: helyi védett érték) körének meghatározása, dokumentálása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése.
- b) A helyi védett értékek károsodásának megelőzése, elhárítása, a bekövetkezett károsodás csökkentése vagy megszüntetése, helyreállítása, újjáépítése.

4. § (1) A helyi védelem alá helyezést vagy a védelem megszüntetését kezdeményezheti:

- a) Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének (a továbbiakban: képviselő-testület) a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló önkormányzati rendeletében (a

továbbiakban: partnerségi egyeztetésről szóló önkormányzati rendelet) meghatározott partner,
b) a képviselő-testület tagjai.

(2) A javaslatot (személyesen vagy postai úton) írásban, egyidejűleg digitális adathordozón kell benyújtani Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének címezve. A javaslatnak tartalmaznia kell:

- a) a javasolt vagy érintett érték megnevezését,
- b) az érintett elem beazonosításra alkalmas adatait (hrsz., cím, térképi feltüntetés),
- c) a javasolt helyi védelem jellegét (területi, egyedi),
- d) a kezdeményezés rövid indoklását,
- e) a javaslattevő (jogi személy esetén képviselőjének) nevét, címét, elérhetőségét,
- f) a védendő elem ismert további adatait (tulajdonosa, története, korábbi állapota, stb),
- g) a javasolt vagy érintett érték fotódokumentációját, leírását, ismertetését.

(3) A helyi védelem alá helyezésről, annak megszüntetéséről a képviselő-testület – értékvizsgálat alapján dönt. A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntéseket megelőzően, az eljárás megindulásáról az érintettet értesíteni kell, egyidejűleg ki kell kérni a helyi védelem alá helyezéssel vagy a védelem megszüntetésével kapcsolatos véleményét.

(4) A helyi védelemmel összefüggő eljárásokban a helyi védelemmel érintett érték - ingatlan-nyilvántartás szerinti - tulajdonosán (a továbbiakban: tulajdonos) kívül érintettnek kell tekinteni az eljárás kezdeményezőjét.

(5) Egyedi helyi védelem esetén az eljárás megindításáról szóló értesítést az érintettel írásban, az ismert lakcímén (székhelyén) kell közölni. Területi helyi védelem esetén az értesítést a tulajdonossal hirdetmény útján kell közölni. A hirdetményt Vértesszőlős Község Önkormányzata hivatalos honlapján (www.vertesszolos.hu), a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal belső hirdetőtábláján, és amennyiben az aktuális szám megjelenésének időpontja lehetővé teszi, a Vértesszőlősi Hírmondóban kell közzétenni. Az értesítés megküldéséről vagy a hirdetmény kifüggesztéséről a polgármester gondoskodik.

(6) Az érintett az értesítést követő 15 napon belül – a képviselő-testületnek címezve - írásban (postai küldeményként vagy személyesen, a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatalba benyújtva) tehet észrevételt a helyi védelem alá helyezéssel vagy annak megszüntetésével kapcsolatban.

5. § (1) A helyi védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha a védett érték:

- a) megsemmisül vagy károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás nem állítható helyre, vagy
- b) a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette, vagy
- c) országos műemléki védelem alá kerül.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja esetén az országos védettség tényét megállapító jogszabály (vagy egyéb döntés) hatályba lépését követően a polgármester kezdeményezi az önkormányzati rendelet módosítását. A rendelet hatályba lépését követő 15 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem ingatlan-nyilvántartásból való törlését.

(3) A helyi egyedi védelem alá helyezésről, annak megszüntetéséről a jegyző a tulajdonost ismert lakcímén (székhelyén) írásban értesíti.

(4) A helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését közzé kell tenni Vértesszőlős Község Önkormányzata hivatalos honlapján (www.vertesszolos.hu), a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal belső hirdetőtábláján és a Vértesszőlősi Hírmondóban. A hirdetmény közzétételéről a polgármester gondoskodik.

2. A helyi védett értékek meghatározása

6. § A helyi védett értékeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

3. Helyi védelem nyilvántartása és megjelölése

7. § (1) A helyi védett értékekről a polgármester naprakész nyilvántartást vezet. A nyilvántartás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 23/D. §-ában meghatározottakon túl tartalmazza:

- a) a védetté nyilvánítást elrendelő képviselő-testületi döntés számát,
- b) a védetté nyilvánítás időpontját,
- c) a helyi védett érték helyszínrajzát vagy térképi megjelenítését, fotódokumentációját,
- d) a helyreállításhoz vagy a jókarbantartáshoz kapott támogatási szerződéseket és egyéb kapcsolódó dokumentumokat,
- e) a helyi védettség megszüntetését követően a megszüntetést elrendelő képviselő-testületi döntés számát és a megszüntetés időpontját,
- f) a helyi védettséget megalapozó értékvizsgálatot.

(2) A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez.

(3) A helyi egyedi védett értéket – annak értékeit nem sértő módon, de a közterületről jól látható helyen kifüggesztett (felállított) táblával kell jelölni. A tábla fehér alapú zománcozott lemeztábla, melynek közepén a település címere, felette a „Vértesszőlős község helyi védett értéke” felirat, alatta a védetté nyilvánítás dátuma szerepel. A tábla elhelyezéséről, karbantartásáról, pótlásáról a polgármester gondoskodik.

(4) A helyi védett érték tulajdonosa a tábla elhelyezését tűrni köteles.

(5) Helyi területi védett érték esetén a védettség tényét a Képviselő-testület a környezethez igazodó – a (3) bekezdésben meghatározott megjelenésen és tartalommal – a védettség tényét és okát, valamint a védettséggel összefüggő egyéb információt tartalmazó táblával jelöli. A tábla elhelyezéséről, karbantartásáról, pótlásáról a polgármester gondoskodik.

4. A helyi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

8. § A helyi védett érték mindenkorai tulajdonosát az alábbi kötelezettség terheli:

- a) A helyi védett érték használata nem veszélyeztetheti az örökség fennmaradását.
- b) A helyi védett érték jókarban-tartásáról, állapotának, állagának megőrzéséről gondoskodni kell.
- c) A helyi védett értéken végzett építési tevékenység során a védett elem értékővő átalakítására, karakterének megőrzésére, anyag- és színhasználatában a védett állapot megtartására kell törekedni.
- d) A helyi védett érték teljes bontására kizárólag a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.
- e) A helyi védett érték részleges bontására csak műszaki indokoltság esetén, a visszaépítés kötelezettségével kerülhet sor.
- f) A belső átalakításokat is úgy kell végezni, hogy az eredeti szerkezet és a belső értékek megőrzése biztosított legyen.

III. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

1. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

9. § (1) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja a településszerkezet, telekstruktúra, utcavonal-vezetés, utcakép, a minőségi településképi kialakítása, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján kiemelten kezelendő területek meghatározása.

(2) Vértesszőlős község településképi szempontból meghatározó területei:

- a) településközpont
- b) idegenforgalmi, múzeum, sport és pihenőterület
- c) gazdasági
- d) közlekedési
- e) ófalu
- f) kertvárosi lakóterület
- g) új kertvárosi lakóterület
- h) szőlőpincék
- i) kertes gazdasági
- j) szántóföld, rét, legelő-területek
- k) erdő
- l) vízfelületek.

(3) Vértesszőlős község településképi szempontból meghatározó területeinek térképi lehatárolását a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

IV. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

1. A helyi védett értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

10. § (1) A helyi védett építményen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát használó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók.

(2) A helyi védett épületek homlokzati színezésénél, amennyiben nem igazolható korábbi dokumentumok alapján az eredeti szín, akkor a környezetébe illeszkedő színezési módot, pasztell árnyalatú föld színeket lehet alkalmazni. Rikító, telített szín nem alkalmazható.

(3) A helyi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület formájával, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.

(4) Helyi védett épület átalakítása, bővítése esetén az utcai homlokzaton garázskapu, vagy gépkocsi behajtó kapuja utólag nem alakítható ki.

(5) A helyi védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések és azok tartozékai nem helyezhetők el.

(6) Helyi védett műtárgyak, egyéb alkotások felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell továbbra is alkalmazni.

2. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

11. § Kerti- és melléképítményeket a fő rendeltetésű épület mögött, építési helyen belül kell elhelyezni, kivéve a közmű és hulladéktárolás építményeit magában foglaló egységes utcafronti kapuépítményt.

3. A településképi szempontból meghatározó területekre általánosan vonatkozó egyedi építészeti követelmények

12. § (1) A településképi szempontból meghatározott területeken tilos a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII.30.) Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott inváziós fajok telepítése.

(2) Új felszíni villamosenergiái és hírközlési vezeték a meglévő oszlopsorra helyezhető, új oszlop létesítése nem megengedett. A mobil hírközlési hálózat fejlesztése kapcsán a meglévő hírközlési elemeket kell használni, továbbfejleszteni. Ezen túl közműellátási hálózat létesítményei és szerelvényei épületben vagy közterületen terepszint alatt helyezhetők el.

4. A településképi szempontból meghatározó, településközpont, valamint idegenforgalmi, múzeum, sport és pihenőterület településrészekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

13. § (1) A területen az építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) Tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserép vagy korcolt fémlemez fedés megengedett.

A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el. Cserép-terrakottától és antracit színvilágtól eltérő színek (pl: kék) nem alkalmazhatók.

b) Az épületeket vakolt homlokzati textúrával vagy természetes kőburkolattal kell kialakítani.

c) Az épületeken vakolat mellett részben faburkolat, különféle igényes kiselemes burkolatok és táblás építőlemez, korszerű, minőségi építőanyagok alkalmazása is megengedett.

d) Az épületek színezésénél természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen legfeljebb két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb három árnyalata alkalmazható.

e) Az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületénél csak a fehér, tört fehér és a földszínek pasztell árnyalata, illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. Faburkolat, faszerkezet esetén a fent említett színek mellett az ezekhez illeszkedő, sötétebb színek is alkalmazhatók.

f) Intézményi, kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű épületen, kiegészítésként élénk színek is használhatók.

(2) A területen az épületek tömegformálására az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) Új épület építése, vagy meglévő épület felújítása esetén a már meglévő és egységes megjelenésű épületállományhoz kell igazodni.

b) Az új épület tömegformálása a rendeltetéshez igazodjon, tagolása egyszerű, a meglévő épületek léptékével megegyező legyen.

(3) A területen az épületek homlokzati kialakítására az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) Közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra klímaberendezés külső egysége, kéménycső, égéstermék-elvezető (a hagyományos falazott kémény kivételével), látható vezeték, kábelcsatorna, antennaszervezet, napkollektor nem helyezhető el.

b) Üzletportál kialakítása az épület homlokzati architektúrájával megegyezően a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához igazodva történjen.

5. A településképi szempontból meghatározó, gazdasági és közlekedési településrészekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

14. § (1) A területen az építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) Az épületeken vakolat mellett különféle, igényes kiselemes burkolatok és táblás építőlemez, korszerű, minőségi építőanyagok alkalmazása is megengedett.

b) Az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületénél visszafogott pasztellszínek, illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók.

c) Intézményi, kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű épületen, kiegészítésként élénk színek is használhatók.

<

(2) A területen az építmények tömegformálására az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) Új épület építése, vagy meglévő épület felújítása esetén a már meglévő és egységes megjelenésű épületállományhoz kell igazodni.

- b) Az új épület tömegformálása a rendeltetéshez igazodjon, tagolása egyszerű, a meglévő épületek léptékével megegyező legyen.
- c)¹ Közterületről láthatóan konténer tömegformálású építmény nem létesíthető.

(3) A területen az épületek homlokzati kialakítására az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) Közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra klímaberendezés külső egysége, kéménycső, égéstermék-elvezető (a hagyományos falazott kémény kivételével), látható vezeték, kábelcsatorna, antennaszerkezet, napkollektor nem helyezhető el.
- b) Üzletportál kialakítása az épület homlokzati architektúrájával megegyezően, a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához igazodva történjen.

6. A településképi szempontból meghatározó, ófalu, kertvárosi lakóterület és új kertvárosi lakóterület településrészekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

15. § A 16. §-ban meghatározott szabályok nem alkalmazandók az ófalui településrész Valusek utca 1. sz. főút és vasút közötti belterületi részére, melyre az e rendelet 14. §-ában meghatározott szabályokat kell alkalmazni.

16. § (1) A területen az építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) Az épületeken vakolat mellett különféle, igényes kiselemes burkolatok és táblás építőlemezek, korszerű, minőségi építőanyagok alkalmazása is megengedett.
- b) Az épületeket elsősorban vakolt homlokzati textúrával vagy természetes kőburkolattal kell kialakítani.
- c) Nagy fesztávú acélszerkezetű csarnoképületek építésére alkalmas tartószerkezetek (pl.: keretállásos acélszerkezet) és annak építési kiegészítő rendszerelemei (pl.: fém vérteszettű hőszigetelt tető és oldalfal szendvicspanel és ahhoz tartozó rendszerelemek) használata tilos.
- d) Az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületénél visszafogott paszellszínek, illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók.

(2) A területen az épületek tömegformálására az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) Új épület létesítése vagy meglévő épület felújítása esetén igazodni kell a már meglévő és egységes megjelenésű épületállományhoz.
- b) Az új épületek tömegformálása a rendeltetéshez igazodjon, tagolásuk egyszerű, a meglévő épületek léptékével megegyező legyen.
- c) Az épületek utcai homlokzatán, valamint a közterületről látható homlokzaton az utca felőli telekhatártól számított 10 méteres távolságon belül tetőfelépítmény – padlásszellőző kivételével - nem létesíthető.
- d)² A főépületek kizárólag 35°- 45° közötti tetőhajlásszögű magastetővel létesíthetők, tagolt tetőidom esetén az épület fő tömegét alkotó (az alapterület minimum 60%-a feletti) tető

¹ Beiktatta: 1/2021. (I.11.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2021.01.12. napjától

² Módosította: 1/2021. (I.11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2021.01.12. napjától

magastető legyen. A fő tömeget kiegészítő tetőrészek (beforduló épületszárny) alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók.

e) Az épület utcai homlokzatán a tetőtérben erkély, manzárd tető és két egymás fölötti síkban elhelyezett tetőtéri ablaksor nem létesíthető.

(3) A területen az épületek homlokzati kialakítására az alábbi követelmények vonatkoznak: közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra klímaberendezés külső egysége, kéménycső, égéstermék-elvezető (a hagyományos falazott kémény kivételével), látható vezeték, kábelcsatorna, antennaszerkezet, napkollektor nem helyezhető el.

7. A településképi szempontból meghatározó, szőlőpincék, kertes gazdasági, szántóföld, rét, legelő-területek, erdő és vízfelületek településrészekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

17. § (1) A területen az építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) A területen belül szőlőpincék, valamint kertes gazdasági településrészen, nagy fesztávú acélszerkezetű csarnoképületek építésére alkalmas tartószerkezetek (pl.: keretállásos acélszerkezet) és annak építési kiegészítő rendszer elemei (pl.: fém vértetű hőszigetelt tető és oldalfal szendvicspanel és ahhoz tartozó rendszer elemek) használata tilos.

b) Az épületeken vakolat mellett részben faburkolat, különféle igényes kiselemes burkolatok és táblás építőlemez alkalmazása is megengedett.

c) Az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületénél visszafogott paszellszínek, illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók.

d) Bontott építőanyag alkalmazása megengedett, de az épület végső homlokzati képe, eltérő építészeti karakterű nem lehet.

(2) A területen az épületek tömegformálására az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) Az új épületek tömegformálása a rendeltetéshez igazodjon, tagolásuk egyszerű, a meglévő épületek léptékével megegyező legyen.

b) Új pincék, prэшázak építése esetén, a pince alapterületének 2/3-a az eredeti terepszint alatt helyezkedjen el.

c) Az új épületek tömegformálása a funkcióhoz igazodjon, tagolásuk egyszerű, a meglévő épületek léptékéhez illeszkedő legyen.

d) Új épületek magastetővel, egyszerű tömegformálással létesíthetők.

e) A főépületek kizárólag 35°- 45° közötti tetőhajlásszögű magastetővel létesíthetők, tagolt tetőidom esetén az épület fő tömegét alkotó (az alapterület minimum 80%-a feletti) tető magastető legyen. A fő tömeget kiegészítő tetőrészek (beforduló épületszárny) lapostetős vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók.

f) Az épület utcai homlokzatán a tetőtérben erkély, manzárd tető és két egymás fölötti síkban elhelyezett tetőtéri ablaksor nem létesíthető.

8. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények

18. § (1) A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási sajátos műtárgyak és az elektronikus hírközlési sajátos műtárgyak elhelyezésére alkalmas területek az e rendelet 9. § (2) bekezdés c) és j) pontjaiban meghatározott területek.

(2) Új, önálló tartószerkezetre telepített antenna nem helyezhető el a településképi szempontból meghatározó területeken.

(3) Helyi védelemmel érintett területeken elektromos transzformátort térszín alatt, épületben vagy önálló építményként létesítve takart módon kell elhelyezni.

9. Reklámok, reklámhordozók elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozó településképi követelmények

19. § (1) A következő utcabútorokon az alábbi feltételek szerint helyezhető el reklámhordozó és tehető közzé reklám:

- a) utasváró mindkét oldalának külső és belső felületén, felületenként legfeljebb 2 m² összfelületű reklám helyezhető el;
- b) kioszk oldalán a reklám céljára hasznosítható terület legfeljebb felén, az erre a célra elhelyezett állandósított hirdető berendezésen helyezhető el reklám;
- c) közterületi közművelődési hirdetőoszlop teljes felületén, legfeljebb azonban 2 m² összfelületű reklám helyezhető el;
- d) információs vagy más célú berendezésen legfeljebb 2 m² összfelületű reklám helyezhető el.

(2) A településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet rendelkezéseitől eltérni kizárólag az Önkormányzat által szervezett vagy támogatott rendezvényről vagy a település szempontjából jelentős eseményről szóló tájékoztatás esetében lehet.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott esetben reklám, reklámhordozó évente összesen legfeljebb 12 naptári hét időszakra helyezhető el.

(4) Reklám, reklámhordozó nem létesíthető káprázást okozó megoldással.

10. Cégtáblákra vonatkozó egyedi építészeti követelmények

20. § (1) A vállalkozások cégtáblája az adott vállalkozás használatában lévő épület homlokzati felületén a homlokzat síkjával párhuzamosan, arra merőlegesen, vagy az utcai kerítésen helyezhető el.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározottakon túl a 14. §-ban meghatározott területen (a településképi szempontból meghatározó, gazdasági és közlekedési településrészek) cégtábla totemoszlopon is elhelyezhető, melynek magassága legfeljebb 16 méter lehet.

(3) Cégtáblát tetőn elhelyezni tilos.

(4) Az épület homlokzatán az épületben működő vállalkozásonként 1-1 db cégtábla helyezhető el, amelynek mérete nem haladhatja meg az épület homlokzati felületének 10 %-át, de egyenként nem lehet nagyobb 2 m²-nél.

(5) Az épület homlokzatain elhelyezett cégtáblák az elhelyezési magasság, a betűnagyság és a színvilág tekintetében egymáshoz illeszkedően alakítandók ki, igazodva a homlokzat kialakításához és színezéséhez. Villogó, UV fényt kibocsátó szerkezet, LED display (fényűjság) nem helyezhető el.

(6) Cégtábla az üzletportállal együtt tervezhető, alakítható ki a homlokzathoz illeszkedő módon.

(7) Cégtábla az épületben lévő rendeltetési egységre, az ott végzett tevékenységére vonatkozóan helyezhető el.

V. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

1. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

21. § (1) A településképi követelményekkel kapcsolatban a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építtető vagy megbízottja legalább egy alkalommal köteles szakmai konzultációt kezdeményezni, ha az építési tevékenység:

a) helyi védett értéket érint, vagy

b) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött új lakóépület építéséhez kapcsolódik.

(2) A szakmai konzultáció a rendelet 3. mellékleteként meghatározott formanyomtatványon, papír alapon, Vértesszőlős Község Polgármestere részére benyújtott kérelemre indul.

(3) A kérelemhez – digitális adathordozón, pdf formátumban - mellékelni kell a tervezett építési tevékenység építészeti vázlattervét.

(4) A szakmai konzultáció helyszíne a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal hivatalos helyisége. A szakmai konzultáció keretében sor kerül:

a) a tervezés során felmerült alternatív megoldások értékelésére,

b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,

c) a településképi előírásoknak való megfelelés egyeztetésére,

d) a településképi követelmények érvényesítésének módjával kapcsolatos javaslattételre.

(5) A szakmai konzultációról az önkormányzati főépítész emlékeztetőt készít. Az emlékeztető tartalmazza a szakmai konzultáción részt vevők lényeges megállapításait, javaslatait, nyilatkozatait. Az emlékeztetőt a szakmai konzultáción részt vevők aláírásával látják el.

Az emlékeztetőt az eljárásban részt vevő építtető vagy megbízottja részére – igazolt módon – át kell adni.

(6) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz tartozó munkaközi dokumentációk nyilvántartásáról a polgármester gondoskodik.

2. A településképi véleményezési eljárás

22. § (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni új épület építésére, meglévő épület bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési eljárásokat megelőzően.

(2) Az eljárást a rendelet 4. melléklete szerinti formanyomtatványon, a Korm. rendelet 26/A. § (1)-(3) bekezdéseiben meghatározottak szerint Vértesszőlős Község Polgármestere részére kell benyújtani.

(3) Amennyiben az eljárást településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció megelőzte és a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a szakmai konzultáción javasoltaktól eltérő megoldást tartalmaz, azt a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló műszaki leírásban indokolni kell.

(4) A településképi véleményezési eljárásban a polgármester véleményét az önkormányzati főépítész szakmai álláspontjára alapozza.

23. § (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki dokumentáció tartalma

- a) figyelembe veszi-e a településkép-védelmi tájékoztatáson és szakmai konzultáción írásba foglalt javaslatokat, véleményt, amennyiben az eljárást a szakmai konzultáció megelőzte;
- b) az a) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést és településképi megjelenést eredményez-e.

(2) A környezetbe illesztéssel, telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) a beépítés módja, telepítése igazodik-e kialakult építési vonalhoz;
- b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit;
- c) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve épületek bővítése esetén
 - ca) biztosított lesz-e vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága;
 - cb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a településrész településképi karakterének, utcaképet formáló-e a beépítés vagy az átépítés.

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

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
- b) az épület alkalmazkodik-e anyaghasználatában, színezésében, építészeti eszközrendszerében a környezet formanyelvéhez, a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

- c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
- d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
- e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépületei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(4) A helyi egyedi védelem alatt álló, vagy helyi területi védelemmel érintett területen lévő épület esetén vizsgálni kell, hogy a beavatkozás nem ellentétes-e a védelem céljával.

(5) Az ingatlan közterületi kapcsolatával összefüggésben vizsgálni kell, hogy

- a) a véleményezésre benyújtott terv megfelelő javaslatot ad-e a közterületet közvetlenül vagy közvetve érintő beavatkozásra,
- b) biztosítja-e a biztonságos közlekedés feltételeit, jelent-e korlátozást a forgalomban résztvevők számára.

3. A településképi bejelentési eljárás

24. § (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a Korm. rendelet 26/B. § (1a) bekezdésében meghatározott esetben és a 26/B. § (1) bekezdésében meghatározott eljárások közül – az építési tevékenység megkezdése előtt – a következő esetekben:

- a) meglévő épület rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén,
- b) helyi védett érték átalakítása, felújítása, bővítése, homlokzati nyílászárójának cseréje esetén,
- c) közterületről látható, utcaképet befolyásoló épület létesítése esetén,
- d) közterületről látható, utcaképet befolyásoló épület homlokzati nyílászárójának – meglévőtől eltérő méretű és részletkialakítású vagy anyaghasználatú – cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén,
- e) közterületről látható, utcaképet befolyásoló meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, és esetén.

(2) Az eljárást a rendelet 5. melléklete szerinti formanyomtatványon, a Korm. rendelet 26/B. § (1b)-(3) bekezdéseiben meghatározottak szerint Vértesszőlős Község Polgármestere részére kell benyújtani. Az építészeti-műszaki tervdokumentációt, egyéb tervet a kérelemhez digitális adathordozón, pdf formátumban kell benyújtani.

(3) Az építészeti-műszaki dokumentációnak az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

a) Építési munkák esetében:

- aa) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról,
- ab) helyszínrajzot a szomszédos épületek és a terepviszonyok feltüntetésével, amennyiben a változás azt érinti, illetve a parkolóhelyek és rakodóhely kialakítását,
- ac) alaprajzot, amennyiben a változás azt érinti,
- ad) valamennyi érintett homlokzatot, valamint
- ae) – amennyiben a változás az utcaképben megjelenik – utcaképi vázlatot, látványtervet, színtervet.

b) Rendeltetés-változás esetében:

- ba) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület)használat, technológia jellemzőit, a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, azok szabványértékeken belüli teljesítését, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,
- bb) helyszínrajzot a szomszédos épületek és terepviszonyok feltüntetésével,
- bc) a megértéshez szükséges alaprajzot, valamint
- bd) a megértéshez szükséges homlokzatot vagy a közterületről látható felületek változását bemutató látványtervet, fotómontázst.
- c) Reklámhordozót tartalmazó utcabútor elhelyezése esetében:
 - ca) formáját, mennyiségét, méretét és technológiáját,
 - cb) a műszaki berendezés által igénybe vett helyszínt és elhelyezésének módját.
- d) Reklámok, reklámhordozók elhelyezése esetében:
 - da) műszaki leírást a telepítésről és a műszaki kialakításról, mely tartalmazza a létesítmény formáját, mennyiségét, méretét és technológiáját,
 - db) helyszínrajzot, mely tartalmazza a műszaki berendezés által igénybe vett helyszínt, annak alaprajzát és elhelyezésének módját,
 - dc) nézetrajzot,
 - dd) utcaképi vázlatot és
 - de) látványtervet.

(4) A bejelentési eljárásban vizsgálni kell, hogy a tervezett építési tevékenység vagy rendeltetésváltoztatás:

- a) e rendelet rendelkezéseinek megfelel-e,
- b) a jogszabályi előírásoknak megfelelően szükségessé teszi-e többlet-parkolóhelyek és rakodóhely kialakítását,
- c) érinti-e a közterület kialakítását, a meglévő berendezéseket vagy a növényzetet,
- d) a tevékenység veszélyezteti-e az épített és természeti környezet értékeit, örökségét és
- e) megfelel-e a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló önkormányzati rendelet vonatkozó előírásainak.

(5) A jogszerű hallgatással tudomásul vett, tervezett építési tevékenységet, reklám és reklámhordozó elhelyezést, rendeltetésváltoztatást a bejelentést követő 1 éven belül meg kell valósítani.

(6) A (5) bekezdés szerinti határidő lejártát követően, vagy ha a tervezett tevékenység műszaki tartalma megváltozik, a tevékenység végzéséhez a településképi bejelentést ismételten be kell nyújtani.

4. A településképi kötelezési eljárás

25. § A településképi követelmények megsértése esetén a polgármester a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 11. § (1) bekezdése alapján kibocsátott végzésében legfeljebb 120 napot biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

5. A településképi-védelmi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke

26. § (1) A Tvtv. 10. § (4) bekezdésében és 11. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a polgármester településképvédelmi bírságot szab ki, melynek mértéke:

- a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén legfeljebb 50.000 forintig;
- b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén legfeljebb 1.000.000 forintig;
- c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység – a település helyi védett és gazdasági területein történő – folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 200.000 forint, legfeljebb 1.000.000 forintig;
- d) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység – c) pontban foglalt területeken kívüli - folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 100.000 forint, legfeljebb 750.000 forintig;
- e) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legalább 100.000 forint, legfeljebb 500.000 forintig;
- f) cégér, cégfelirat megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha annak mérete, anyaga, megjelenése nem felel meg az e rendeletben meghatározott szabályoknak, legalább 50.000 forint, legfeljebb 100.000 forintig terjedhet.

(2) A kötelezettség nem teljesítése esetén a településképvédelmi bírság ismételten is kiróható.

(3) A településképvédelmi bírság adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.

(4) A településképvédelmi bírságból befolyó bevételt az „Önkormányzati Helyi Védett Érték Alap”-ra kell fordítani.

VI. Fejezet

TELEPÜLÉSKÉPI ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

27. § (1) A Képviselő-testület a helyi védett érték megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének elősegítésére az Önkormányzat mindenkor éves költségvetési rendeletében „Önkormányzati Helyi Védett Érték Alap” megjelöléssel forrást biztosíthat.

(2) Az Önkormányzati Helyi Védett Érték Alap elsősorban a helyi egyedi védelem alatt álló, vagy a helyi területi védettséggel érintett területen lévő épület felújításának támogatására szolgál. E mellett a helyi védettséggel kapcsolatos tájékoztató füzetek, kiadványok megjelentetésére, kiállítások szervezésére, védettség tényét megjelölő táblák elhelyezésére, népszerűsítő előadások megtartására és a védett érték megmentését elősegítő pályázati források lehívására is felhasználható.

(3) Az Önkormányzati Alapból pályázat útján vissza nem térítendő támogatás nyújtható a helyi egyedi védelem alatt álló védett érték, vagy a helyi területi védettséggel érintett területen lévő védett érték felújítására, az ingatlan tulajdonosának – vagy a tulajdonos írásbeli hozzájárulása esetén – az ingatlan használója részére.

(4) Ha a támogatott a támogatási szerződésben foglalt feltételeket nem teljesíti, a támogatás összegét köteles visszatéríteni az Önkormányzatnak.

28. § (1) A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) az építési engedélyezési tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt, amennyiben a tervezett építési tevékenység építési engedély-köteles;
- b) amennyiben a tervezett építési tevékenység nem építési-engedély köteles:
 - ba) a tervezett felújítás részletes leírását,
 - bb) helyszínrajzot,
 - bc) az ingatlan tulajdoni lapját;
- c) a megvalósítást szolgáló tételes költségvetést;
- d) a megpályázott összeg megjelölését;
- e) az önrész rendelkezésre állásáról szóló nyilatkozatot;
- f) a megpályázott munka elkészülésének határidejét;
- g) előzetes kötelezettségvállalást arra, hogy a támogatás elnyerése esetén a kapott összeget a pályázati feltételek szerint használja fel;
- h) ha a pályázó nem a tulajdonos, a használat jogcímét és a tulajdonosi hozzájárulást.

(2) Csak azok a pályázatok részesíthetők támogatásban, amelyeket a munkák megkezdése előtt nyújtanak be. A pályázat benyújtását követően a munkálatok megkezdhetők a pályázó saját felelősségére.

(3) A beérkezett pályázatokról a képviselő-testület a pályázati kiírásban meghatározott határidőig dönt.

(4) A képviselő-testület döntéséről szóló határozata tartalmazza:

- a) A támogatott megnevezését, székhelyét,
- b) A támogatás összegét és konkrét célját,
- c) A támogatási szerződés megkötésének határidejét, a támogatási összeg rendelkezésre bocsátásának határidejét.
- d) Amennyiben a pályázat nem részesül támogatásban, akkor az erre vonatkozó döntést és annak indokolását.

(5) A támogatás odaítélését követően a pályázat nyertesével támogatási szerződést kell kötni. A Támogatási Szerződés megkötése a polgármester hatásköre.

(6) A támogatási szerződés tartalmazza:

- a) a támogató és a támogatott nevét vagy megnevezését és képviselőjének nevét, címét vagy székhelyét, adószámát vagy adóazonosító jelét, bankszámlaszámát;
- b) a támogatás összegét és a támogatás konkrét célját;
- c) a támogatás átutalásának határidejét;
- d) az elszámolásra vonatkozó rendelkezéseket;
- e) a jogosulatlanul igénybe vett támogatás visszafizetésére vonatkozó rendelkezéseket;
- f) a támogatás odaítéléséről szóló képviselő-testületi határozat számát.

29. § (1) Az Önkormányzati Alap felhasználására vonatkozó pályázati felhívást és a pályázati eljárás e rendelet 27-28. §-aiban nem szabályozott feltételeit a képviselő-testület határozattal állapítja meg.

(2) A pályázati kiírást az Önkormányzat hivatalos weboldalán, a Vértesszőlősi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és a Vértesszőlősi Hírmondó aktuális számában a polgármester legalább a benyújtási határidőt megelőző 60 napra közzéteszi.

VII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

30. § (1) Ez a rendelet a 2019. július 20. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Vértesszőlős Község Önkormányzati Képviselő-testületének a Vértesszőlős Építési Szabályzatáról szóló 15/2005. (X.17.) önkormányzati rendeletének

1. 6. § (6) bekezdése,

2. 7. § (1) bekezdés a) pontja;

3. 7. § (2) bekezdése;

4. 31. § (2) és (6) bekezdései;

5. 37. § (1) és (5) bekezdései;

6. 53. § (1) bekezdésének szövegéből az „épített értékek” kifejezés;

7. 3.2. mellékletének I/A. pontja.

(3) Hatályát veszti Vértesszőlős Község Önkormányzati Képviselő-testületének a közterületek használatáról, rendjéről és tisztántartásáról szóló 14/2014. (VIII. 1.) önkormányzati rendeletének

1. 2. § (1) bekezdés j) pontja

2. 2. § (1) bekezdés l) pontja.

Nagy Csaba
polgármester

Dr. Lázár Gabriella
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2019. július 3. napján a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kihirdetésre került.

Dr. Lázár Gabriella
jegyző