

# **SZŐDLIGET NAGYKÖZSÉG**

**Önkormányzata Képviselő-testületének  
8/2018. (V.22.) sz.**

## **RENDELETE**

### **A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL**

**2018. május**

**Szödliget Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
8/2018.(V.22.) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről**

Szödliget Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**

**BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet célja**

**1.§**

- (1) A rendelet célja Szödliget építészeti, településképi, illetve természeti értékeinek védelme és minőségi alakítása érdekében, a település történeti múltját, építészeti kultúráját és polgárainak identitását elősegítő épületek, épületrészek, építmények, illetve az azok által létrehozott utcák, terek, szobrok egészben vagy részben történő megőrzése, minőségi fejlesztése a jövő nemzedékek számára, az építészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása.

**A rendelet hatálya**

**2.§**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a nagyközség közigazgatási területén
- a) jogszabályban meghatározott építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
  - b) reklámfeliratot, illetve hirdető-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki,
  - c) meglévő építmény rendeltetését - részben vagy egészben - megváltoztatja.
- (2) A II. fejezet hatálya kiterjed a Szödliget Nagyközség közigazgatási területén védetté nyilvánított, illetve védetté nyilvánítani tervezett értékekre.
- (3) Az VI. Fejezet hatálya kiterjed
- a) Szödliget közigazgatási területén belül a közterületen, valamint minden egyéb ingatlanon, építményen elhelyezett vagy elhelyezésre kerülő reklámhordozókra függetlenül azok tartalmától és anyagától.
  - b) minden természetes és jogi személyre, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, akik vagy akiknek érdekében a Nagyközség területén reklámhordozókat helyeznek el, illetve akinek az ingatlanán, építményén reklámhordozó kerül elhelyezésre.
- (4) Nem terjed ki az VI. Fejezet hatálya az Európai Parlament tagjai, az országgyűlési képviselő, a helyi önkormányzati képviselő és polgármester, valamint a helyi kisebbségi önkormányzati képviselő választásokkal kapcsolatos hirdetési tevékenységre.

## **A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja**

### **3.§**

- (1) Településképi szempontból meghatározó terület: jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó jellemzőkkel bíró lehatárolható településrésze, melyekre e jellegzetességek megtartása céljából e rendelet egyedi előírásai alkalmazandók.

## **A rendelet területi hatálya**

### **4.§**

- (1) A rendelet hatálya Szödliget Nagyközség közigazgatási területére terjed ki.

## **A rendelet alkalmazásában használt fogalmak jegyzéke és magyarázata**

### **5.§**

- (1) A rendelet alkalmazásában használt fogalmak:

- a) eredeti állapot: az eredeti építéskori állapot vagy az a későbbi állapot, amelyet a védelem elrendelésekor védendő értéként határoztak meg.
- b) értékvizsgálat: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyek, szervezetek által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából védelemre érdemes értéket. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, illetve természeti jellemzőit.
- c) területi védelem: e rendelet szempontjából a településszerkezet, a településképi, a településkataszter, valamint beépítési mód védelmével érintett területek.
- d) védett épület, építmény: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településképi megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy műszaki-ipari- agrár szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját – védelem illeti. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősülhet az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.
- e) védett épületrész: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, építményben helyezkedik el. Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsőháza, díszítményei, illetve különleges tartószerkezete.
- f) védett értékek károsodása: minden olyan esemény, amely a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.
- g) védett műtárgy: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, e) és f) pontok alatt fel nem sorolt építmény, műtárgy, különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.
- h) védett településkarakter: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, a településépítészet jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese.

- i) védett településkép: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, szilüettek, műtárgyakat, közterületi bútorzatot és burkolatokat.
- j) védett településszerkezet: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.

## **II. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK**

#### **6.§**

- (1) Sződliget településképi szempontból meghatározó területét e Rendelet Településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása című 2. melléklete tartalmazza.

## **III. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

#### **Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények**

#### **7.§**

- (1) Az építményeken az adott környezethez illeszkedő homlokzatszínezés és tetőfedési anyagok alkalmazására kell törekedni.
- (2) Gazdasági épületek, csarnokok kivételével bitumenes lemez, trapézlemez és hullámlemez fedés nem használható.
- (3) Történelmi kertvárosi és Kertvárosias karakterben gerendaház nem létesíthető.
- (4) Történelmi kertvárosi és Kertvárosias karakterű területeken
  - a) tiltott a homlokzaton a fémlemez burkolat,
  - b) tiltott díszítő elemként vékony burkolólapok, hasított kőburkolat elhelyezése az ablakok körül, és a lábazon
- (5) Kerítés nem lehet nagytáblás fém-, műanyag hullámlemez vagy náddal borított.
- (6) Az e §-ban megfogalmazott általános előírások betartása az eltérő karakterű településrészekre vonatkozóan megfogalmazott más, egyedi rendelkezés esetén nem kötelező.

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

#### **8.§**

- (2) Az területrészekre az adott karakter előírásai vonatkoznak.
- (3) A településképi szempontból meghatározó területen el kell érn:
  - a) a homlokzatkialakítások egymáshoz való illeszkedését;
  - b) az épületek összhangot mutató elhelyezését;
  - c) a minőségi anyaghasználatot;
  - d) a harmóniát tükröző színezést;

- e) az előkertek rendezettségét;
- f) a kerítések összhangját;
- g) az utcafásítások utcaszakaszonként való összehangolását
- h) a rendezett, rendben tartott műszaki állapotot
- i) a tájkarakter megőrzését;
- j) a kilátás és rálátásvédelem szempontjainak figyelembevételét;
- k) az építmények tájba-illeszkedését;
- l) az építmények környezetükkel összhangot mutató elhelyezését;
- m) a minőségi és természetes anyaghasználatot;
- n) a visszafogott színezést;
- o) a táji hagyományokat tükröző növényállomány ültetését;
- p) a tájidegen, agresszíven gyomosító, invazív növények telepítésének elkerülését.

## **IV.FEJEZET**

### ***ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK***

#### **9.§**

- (1) Az eltérő karakterek területi lehatárolását e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

#### **Történelmi kertvárosias karakter**

#### **10.§**

- (1) A lakóépületeknek a telek formáját kell követnie, jellemzően utcára merőleges gerinccel telepítendő, nyereg-, vagy kontytetővel.
- (2) Fő burkolati felületként fehér, törtfehér, vagy halvány földszínű (sárga, barna, zöld árnyalatai) vakolt homlokzat kialakítása szükséges.
- (3) Az épületek fő tetőidoma 25-45<sup>0</sup> közötti lehet, természetes színű, égetett, vagy betoncserép fedéssel, a téglavöröstől a barnáig terjedő színskálán.
- (4) A történelmi kertvárosi házak magassága közel azonos, így a meglévő családi házak közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint környezetük.
- (5) Lakóövezetek telkein kizárólag magastetős épület építhető. A földszint fölötti tetőtér beépítése megengedett az előírt tetőhajlásszög betartásával. A túl magas házak ezen a területen nem célszerűek, kiemelkednek környezetükből, amely megbontja az egységes utcaképet. Az ajánlott épületmagasság: 4,5 m.
- (6) Lakóépületeken csak hagyományos arányú nyílászárók alakítandók ki, ablakok esetén 1:1,5 aránnyal. Az utcától legalább 6 méter távolságra lévő épületrészekben a hagyományostól eltérő méretű és osztású, de a hagyományoshoz formailag illeszkedő nyílászárók elhelyezhetők.
- (7) Nyílászáró színezése természetes, natúr fa, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színű (fehér, zöld, barna, ill. a szürke árnyalatai) lehet. Műanyag fehér nyílászáró csak fehér, vagy törtfehér homlokzatszín esetén alkalmazható.
- (8) Redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színű redőnnyel lehet alkalmazni.
- (9) Vékony burkolólapok vagy hasított kő alkalmazása lábazatként, vagy homlokzati díszként nem megengedett.
- (10) Homlokzatzal konzolosan kinyúló előtető nem megengedett, helyette népi lakóház esetén tornác, kockaháznál és egyéb lakóháznál épített, vagy fa oszlopos előtető kialakítása szükséges, a lakóépület tetőfedő anyagával és színével azonos fedéssel.

- (11) Tetőfedő anyagként lakóépületen nagy táblás fedőanyagok (cseréplemez, hullámlemez, trapézlemez, bitumenes zsindelely, stb.) nem megengedettek.
- (12) Utcafronti kerítés nem lehet drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes, tömör fakerítés, illetve átláthatatlan tömör sövény. Utcafronton kizárólag 60%-ban áttört kerítés létesíthető.
- (13) Kerti építmény fa, vagy a lakóépülethez illeszkedő épített szerkezetből készülhet.
- (14) Utcáról csak elsődleges funkciójú épület nyílhat.
- (15) Tájba illő, helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzet alkalmazása szükséges. Nem alkalmazhatók pikkelylevelű örökzöldek, valamint mediterrán növények.
- (16) Garázs tetőfedő, homlokzati burkolóanyaga és színe a lakóépület burkolat- és színhasználatából választható.

### **Kertvárosias karakter**

#### **11.§**

- (1) Az új beépítés igazodjon a környező lakóterület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkedjen építészeti megjelenéshez (beépítés módja, előkert mértéke, tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat).
- (2) Lakóépületek esetében 25-45 fokos magastető kötelező a főépületen és az utcafront felőli épület(ek)en. Hátranyúló bővítés vagy épületrész alacsonyabb hajlásszögű, vagy lapostetős is lehet.
- (3) A földszint fölötti tetőtér beépítése megengedett az előírt tetőhajlásszög betartásával. A megengedett épületmagasság: 5,5 m.
- (4) A kertvárosias területen álló házak beépítése oldalhatáron álló, a kialakítható legkisebb telekterület: legalább a kialakult telekméret.
- (5) Az épületek telken belüli elhelyezkedése az utcára merőleges. Túlságosan a telek hátsó részébe rendezett ház építése nem javasolt.
- (6) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető: legfeljebb kétlakásos lakóépület.
- (7) A beépítésre szánt területeken újonnan nyeles telek nem alakítható ki.
- (8) Lakóterületek telkein meglévő épület esetén különálló gépjárműtároló az építési helyen belül épülhet.
- (9) Tetőfedő anyagként lakóépületen nagy táblás fedőanyagok (cseréplemez, hullámlemez, trapézlemez, bitumenes zsindelely, stb.) nem megengedettek.
- (10) Előkert nélküli épület homlokzatán tilos - közvetlenül az utcáról nyíló - garázkapu elhelyezése.
- (17) Utcái kerítés nem lehet drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes, illetve átláthatatlan tömör sövény, valamint tömör deszkakerítés. Utcafronton kizárólag 60%-ban áttört kerítés létesíthető.
- (11) A lakóépületeken fehér, törtfehér, vagy földszínű (sárga, barna, zöld árnyalatai) vakolt homlokzat, vagy természetes burkolóanyagok használata szükséges.
- (12) Nyílászáró természetes, natúr fa, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színű (fehér, zöld, barna, ill. a szürke árnyalatai) lehet.

## **Lakópark karakter**

### **12.§**

- (1) Az új beépítés igazodjon a környező lakóterület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkedjen építészeti megjelenéshez (beépítés módja, előkert mértéke, tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat).
- (2) Lakóépületek esetében 25-45 fokos magastető kötelező a főépületen és az utcafront felőli épület(ek)en.
- (3) A meglévő családi házak közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint környezetük. Lakóövezetek telkein kizárólag magastetős épület építhető. A megengedett épületmagasság: 6,5 m.
- (4) A lakóövezetben úgynevezett „Manzard-tetős” kialakítás nem alkalmazható.
- (5) Tetőfedő anyagként lakóépületen nagy táblás fedőanyagok (cseréplemez, hullámlemez, trapézlemez, bitumenes zsindegy, stb.) nem megengedettek.
- (6) Előkert nélküli épület homlokzatán tilos - közvetlenül az utcáról nyíló - garázkapu elhelyezése.
- (7) A lakóterületek telkein terepszint alatti épület, épületrész, illetve építmény csak az építési helyen belül valósítható meg.
- (8) A Karakter telkein újonnan nyeles telek nem alakítható ki.
- (9) A karakter telkein meglévő épület esetén különálló gépjárműtároló az építési helyen belül épülhet.
- (10) Utcai kerítés nem lehet drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes, illetve átláthatatlan tömör sövény, valamint tömör deszkakerítés.
- (11) A lakóépületeken fehér, törtfehér, vagy földszínű (sárga, barna, zöld árnyalatai) vakolt homlokzat, vagy természetes burkolóanyagok használata szükséges.
- (12) Garázstető színe csak a lakóépületével megegyező lehet.
- (13) Az épületek színe tört, földszínű (törtfehér, sárga, barna, szürke, zöld árnyalatai) lehet.
- (14) Kötelező a kerítések legalább 50%-os átláthatóságának biztosítása.

## **Különleges területek karakter**

### **13.§**

- (1) Az intézmények főépületén a 30-45<sup>0</sup> közötti, természetes színű, cserépfedésű magastető kötelező.
- (2) A közterületről látszó homlokzaton nagyobb részben a fehér, törtfehér, halványszürke, vagy halvány földszínű (sárga, barna, zöld tört árnyalatai) vakolat, kisebb részben üveg, és természetes anyagok (kő, tégl, fa) jelenhetnek meg. Közterületről nem látszó homlokzaton a felsorolt anyagok tetszőleges arányban alkalmazhatók.
- (3) Az épületek homlokzatszínezése maximum háromféle, harmonizáló árnyalatot kaphat.
- (4) Nagytáblás homlokzati burkolóelemek alkalmazása tiltott.
- (5) Utcai kerítés nem lehet drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes, tömör fakerítés, illetve átláthatatlan sövény.
- (6) Akadálymentesítés rámpája ne konkuráljon az épület tömegével.
- (7) A főhomlokzat megjelenésében a bejárat kapja a központi szerepet, könnyen megközelíthető legyen.

- (8) Az intézmények kertjeiben a – használatot nem korlátozó – intenzív növénytelepítés és a folyamatos gondozás kötelező.

## **V. FEJEZET**

### **AZ EGYES SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYEK, MŰTÁRGYAK ELHELYEZÉSE**

#### **Általános előírások**

#### **14.§**

- (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetései, új energiaellátási elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (4) Már beépített területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
- a) műemléki környezetben,
  - b) nagyközségközpontban,
  - c) sétáló utcává alakítandó utcában,
  - d) területgazdálkodási igény miatt (pl. közlekedés célú területbővítési igény miatt),
  - e) helyi védettségű területen,
  - f) közparkokban
- csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

#### **Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

#### **15.§**

- (1) Belterületen belül, valamint a külterület beépítésre szánt területein az antennák elhelyezésénél a következő követelményeknek kell megfelelni:
- a) Antenna csak már meglévő építményre telepíthető a gazdasági övezetek kivételével.
  - b) Ha meglévő épület, építmény tetejére valamely okból nem lenne telepíthető az új antenna, akkor - gazdasági övezetek kivételével - az antenna önállóan csak multifunkcionális (pl. sportpálya térvilágítás, vendéglátó egységgel együtt építve, kilátó, vadles stb.) kialakítással telepíthető.
  - c) Antenna templomtoronyra nem helyezhető el.
  - d) Helyi védettséggel érintett építményen, területen, közparkban, lakó építési övezetben antenna nem telepíthető.
  - e) Gazdasági övezetekben önálló tartószerkezettel telepített antenna lakóépületektől csak legalább 100 méter távolságra helyezhető el.
- (2) A mikrohullámú összeköttetés biztosításához szükséges magassági korlátozást minden esetben be kell tartani.



## Egyedi előírások

### 16.§

- (1) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek:
  - a) mezőgazdasági,
  - b) gazdasági területek.
- (2) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alapvetően nem alkalmas területek:
  - a) Falusias területek,
  - b) Községi területek,
  - c) Kertvárosias területek,
  - d) és a helyi védettség alatt álló területek.
- (3) Helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelmények:
  - a) építmények esetében is elsődlegesen földalatti elhelyezés preferált,
  - b) föld feletti kialakítás esetén kő-, tégl- vagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemez fedés a megengedett.

## VI. FEJEZET

### **REKLÁMOK ÉS REKLÁMHORDOZÓK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### Általános előírások

### 17.§

- (1) E Fejezet alkalmazásában:
  - a) *cégér*: valamely mesterség vagy tevékenység jelvényeként használt, rendszerint üzlet, műhely, illetve vendéglátó létesítmény bejáratához kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra. Cégérnek minősül az a - nem az épület falsíkjára, valamint a kerítésre, kerítés-kapura kihelyezett - tábla is, mely csak a cégtáblán szereplő információkat tartalmazza. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető-berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos.
  - b) *cégtábla*: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat;
  - c) *címtábla*: az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla;
  - d) *egyedi tájékoztató tábla*: olyan - rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú - hirdető-berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, illetve megközelítéséről ad információt;
  - e) *kirakat*: kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatásra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület.
  - f) *közterület*:

- fa) közhasználatra szolgáló minden olyan önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván,
- fb) az egyéb földrészlet és építmény közhasználatra, illetve gyalogos forgalom részére átadott része, valamint
- fc) az ingatlan-nyilvántartási megnevezéstől függetlenül minden más önkormányzati tulajdonú (résztulajdonú) beépítetlen földrészlet, illetve az önkormányzati tulajdonú (résztulajdonú) ingatlanok beépítetlen része. E tekintetben nem minősül beépítésnek az ingatlanon lévő kerítés.

## 18.§

(1) Reklám-, illetve hirdető berendezés, felületépítése, elhelyezése, áthelyezése, átalakítása és bővítése az országos jogszabályok, a helyi építési szabályzat, és e rendelet betartásával végezhető.

(2) Reklám-, illetve hirdető berendezés, felület közterületen, valamint közterületről látható magánterületen a településrész jellegzetes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatához illeszkedő formai kialakítással, színhasználattal létesíthető.

(3) Reklám-, illetve hirdetés elhelyezése közterületen csak utcabútoron - utasváró, kiosk, információs vagy más célú berendezés - lehetséges.

(4) Utasváró hát- vagy oldalfalának felhasználásával, egyedileg kialakított zárt üvegvitrinben helyezhető el hirdetés, a vitrin méretéhez igazodó méretben.

(5) Sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, hideg-meleg étel és ital árusítására, virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló árusító pavilon, kiosk üvegvitrinében helyezhető el csak a hirdetés. A kiosk homlokzatát, tömegét az adott településrészre vonatkozó településképi előírások szerint kell kialakítani, murália (ragasztás, falfestés) elhelyezése nem megengedett.

(6) Közművelődési célú hirdetőoszlopon, hirdető felületen csak közművelődéssel kapcsolatos tájékoztatás, reklám, plakát helyezhető el.

(7) A közművelődési célú hirdetőoszlopok, információs hirdető berendezések, kioszkok állítása esetén a településképi illeszkedést tervtanácsi véleménnyel kell igazolni.

(8) Építményeken, kerítésen az adott épületben működő szervezettel, céggel, tevékenységgel kapcsolatban a következők hirdető-felületek, - berendezések helyezhetők el:

- a) cégtábla,
- b) cégér,
- c) címtábla,
- d) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület.

(9) Reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése magánterületen nem megengedett.

## 19.§

(1) Világító felületű vagy megvilágított hirdető-berendezés csak cégér, cég-, címtábla, kirakat lehet.

(2) Saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület tulajdonosa köteles gondoskodni annak rendszeres karbantartásáról.

(3) Ha a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés tulajdonosa a (2) bekezdés szerinti kötelezettségének nem tesz eleget és azt felszólításra sem teljesíti, úgy a polgármester

településképi kötelezés keretében előírhatja a berendezés leszerelését, a felület megszüntetését.

**Az épületportálok kialakítására, a cég- és címtáblák elhelyezésére vonatkozó  
egyeb szabályok  
20.§**

- (1) A kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egységet, valamint közforgalmú irodát, illetve bemutatótermet magába foglaló új épület tervének, továbbá meglévő épület esetén az ilyen rendeltetés-változásra vonatkozó bejelentés mellékletének tartalmazni kell az épület közterületről látható felületén (a homlokzaton, a kapualjban, az épület előtti kerítésen, illetve támfalon) elhelyezendő cég- és címtáblák, valamint a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés és az egyéb épületszerkezetek (pl. esővédő tetők és kirakatszekrények), valamint a homlokzat érintett szakasza megvilágításának megoldását.
- (2) A terven az esetben is fel kell tüntetni valamennyi lehetséges cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését, méretét, tartó-, illetve hordozó felületét és szerkezeti megoldását, ha azok megvalósítása több ütemben történik.
- (3) Amennyiben a már meglévő cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés megjelenése, kialakítása ellentétes az e rendeletben megfogalmazott településképi elvárásokkal, illetve elhelyezésük bejelentés nélkül történt, az önkormányzat kezdeményezheti azok átalakítását, megszüntetését.

**Hirdetmények elhelyezése építmények közterületről látható felületén  
21.§**

- (1) Építmény homlokzatán, építési telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán - a (2) és bekezdésben foglalt kivétellel – kizárólag az ingatlan rendeltetési egységeiben folytatott kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó – saját vállalkozást népszerűsítő berendezés (cég- és címtábla, cégér és ilyen célú fényreklám) létesíthető, illetve az építési telken csak hasonló tartalmú önálló hirdető-berendezés helyezhető el a településképre vonatkozó előírások betartásával.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik a közösségi intézményi épületek, építmények homlokzatán, az ilyen célú ingatlanok kerítésén, kerítéskapuján és támfalán létesített, illetve elhelyezett hirdető-berendezésekre.
- (3) Védett épületen, valamint a hozzátartozó telken, a telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán cégér, cég-, címtábla kivételével saját vállalkozást népszerűsítő berendezés nem helyezhető el.
- (4) Az (1)-(3) bekezdés szerint tervezett saját vállalkozást népszerűsítő berendezések tartó-, illetve hordozó szerkezeteit, felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai és alkalmazott anyagai illeszkedjenek az érintett épület (építmény) építészeti megoldásaihoz, illetve a településképi környezethez.

**A közterületi információs hirdető-berendezések létesítésének általános szabályai  
22.§**

- (1) Közterületen információs hirdető-berendezést – függetlenül annak méretétől és szerkezetétől – a jogszabályi tilalmakra is figyelemmel úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részei és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, valamint ne sértse a szomszédok jogait és törvényes érdekeit.

- (2) A település területén legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup> nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés létesíthető.
- (3) Közművelődési célú hirdetőoszlop közterületen elhelyezhető.
- (4) Közterületi információs hirdető-berendezés, közművelődési célú hirdetőoszlop a település teljes közigazgatási területén csak egységes kivitelben készülhet, az önkormányzat által jóváhagyott terv szerint.

## **VII. FEJEZET**

### **KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ**

#### **A szakmai konzultáció**

#### **23.§**

- (1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, illetve a beépítési és településképvédelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építtető, illetve az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítész gondoskodik.
- (2) A szakmai konzultáció keretében lehetőség van
  - a) a tervezés során felmerült megoldások értékelésére,
  - b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
  - c) a tájékoztatóban foglalt irányadó szabályozási elemek, illetve e rendelet szerinti illeszkedési követelmények egyeztetésére, valamint
  - d) az esetleges tervtanácsi bemutatással összefüggő tartalmi és eljárási szabályok pontosítására.
- (3) Kötelező a főépítész szakmai konzultáció a következő esetekben:
  - a) helyi védettség alatt álló terület, helyi védettség alatt álló építmény,
  - b) halvány földszínektől eltérő homlokzati szín,
  - c) szélkerék elhelyezhetősége,
  - d) lakó és üdülő épület lapostetős kialakítása esetén.
- (4) A szakmai konzultációt a tervezéssel érintett ingatlan, valamint a tervezett tevékenység megjelölésével az építtető, illetve az általa megbízott tervező kezdeményezi.
- (5) A tervezés során ugyanazzal az építési tevékenységgel kapcsolatban az építtető, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.
- (6) Építési tevékenység esetén az egyeztetett időpontban megtartott szakmai konzultáción a tervezőnek a konzultáció napjára dátumozott papír alapú tervdokumentációt kell bemutatnia.
- (7) A dokumentációt a tervezőnek elektronikus úton (pdf. formátumban) a szakmai konzultációt legalább 7 nappal megelőzően meg kell küldenie a főépítésznek.
- (8) Amennyiben a szakmai konzultáción az illeszkedés megítélése tekintetében a felek véleménye nem egyezik, az építtető kérheti, főépítész kezdeményezheti a helyi építészeti-műszaki tervtanács összehívását.

## 24.§

- (1) A szakmai konzultációt a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell megadni.
- (2) Az építtető, illetve az általa megbízott tervező a főépítési szakmai konzultáció során elhangzottokról emlékeztetőt készíthet, melyet - ellenjegyzés céljából (szerkeszthető formátumban) - meg kell küldenie a főépítésznek. A főépítész az emlékeztetőt - változatlan tartalommal vagy indokolt esetben szöveges kiegészítésekkel - ellenjegyzi és megküldi az építtetőnek, tervezőnek.
- (3) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció műleírása a szakmai konzultációra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a terviratok között az (1) bekezdés szerinti emlékeztetőt és az azokhoz tartozó munkaközi dokumentáció tervlapjainak másolatát is szerepeltetni kell.
- (4) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz – azonosítható módon – tartozó tervdokumentációk nyilvántartásáról gondoskodni kell.

## **VIII. FEJEZET** **TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS**

### **Általános szabályok**

#### **25.§**

- (1) Minden tervezett építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni:
  - a) új építmény építése esetén,
  - b) az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén,
  - c) meglévő építmény (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) - a beépített szintterület növekedését eredményező - bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárások esetén.
- (2) E Fejezet előírásait nem kell alkalmazni a területi építészeti-műszaki tervtanács hatásköre alá eső, valamint az összevont telepítési eljárás, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakasz kezdeményezésére vonatkozó esetekre.
- (3) A polgármester véleményét általánosan az önkormányzati főépítész véleménye alapján alakítja ki.
- (4) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben a polgármester vagy - a polgármester egyetértésével - a főépítész kezdeményezheti a helyi építészeti-műszaki tervtanácsi véleményezését.

### **A településképi véleményezési eljárás szabályai**

#### **26.§**

- (1) A településképi véleményezési kérelmet a Sződligeti Közös Önkormányzati Hivatalba, a Polgármester felé benyújtott papír alapú tervdokumentáció megküldésével kell kezdeményezni.
- (2) A polgármester településképi véleményét a főépítész készíti elő, szakmailag megvizsgálja a véleményezésre benyújtott dokumentációt, megadja szakvéleményét vagy a tervtanácsról szóló önkormányzati rendeletben szabályozott esetekben összehívja a tervtanácsot.
- (3) A településképi véleményhez csatolni kell a tervtanácsi vagy főépítési állásfoglalást, melynek elutasítás esetén tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.

- (4) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a beépítési tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció, illetve e rendelet, valamint a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától eltérő megoldást tartalmaz, az eltérést a műleírásban indokolni kell.
- (5) A településképi vélemény kiadására 15 napos határidő áll rendelkezésre.
- (6) Polgármester a tervezett építési tevékenységet feltétel nélkül vagy feltétel meghatározásával javasolja, vagy engedélyezésre nem javasolja.

### **A településképi vélemény kialakításának szempontjai**

#### **27.§**

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az **építészeti-műszaki tervdokumentáció**
  - a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
  - b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
  - c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy
  - d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) **A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy**
  - a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
  - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén
    - da) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,
    - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
  - a) földszinti alaprajz - a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően - nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
  - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
  - a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,
  - b) a külső megjelenés megfelel-e e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,
  - c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

- d) indokoltság esetén, a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések, felületek elhelyezésére és kialakítására,
  - e) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
  - f) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei - megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz,
  - g) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (5) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(4) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

## **IX. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS**

#### **Általános szabályok**

#### **28.§**

##### **(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni**

- a) építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek és Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek,
- b) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezésének,
- c) építmények rendeltetés változtatásának megkezdése előtt.

##### **(2) E rendeletben foglaltak szerint településképi bejelentés köteles az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt építési munkák közül**

- a) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása,
- b) meglévő építmény homlokzati nyílászárójának - áthidalóját nem érintő, de anyaghasználatát, osztását, illetve színét tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő - cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének, színének megváltoztatása esetén,
- c) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) - 6,0 m-t meg nem haladó magasságú - égéstermék-elvezető kémény építése esetén,
- d) meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, illetve megváltoztatása esetén, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,
- e) épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása,
- f) nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,
- g) nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, bővítése esetén,

- h) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén,
- i) sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m<sup>2</sup> alapterületet, vagy a 3,0 m magasságot,
- j) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,
- k) emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,
- l) legfeljebb 180 napig fennálló rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény, kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény, levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek), ideiglenes fedett lovarda, legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építmény
- m) növénytermesztésre szolgáló üvegház vagy fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása,
- n) a 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, illetve a 60 m<sup>3</sup> vagy annál kisebb térfogatú ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő építmény bővítése esetén,
- o) közterületi kerítés, valamint közterületről látható tereplépcső, kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén,
- p) vendéglátó-ipari létesítményhez kapcsolódó közterületről látható terasz létesítése esetén,
- q) napenergia-kollektor, szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, építmény közterületről látható felületén való elhelyezése esetén,
- r) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló, árnyékoló közterületről látható területen történő elhelyezése esetén,
- s) utasváró fulke,
- t) kilátó építése, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg.

## **A településképi bejelentési eljárás szabályai**

### **29.§**

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott papíralapú bejelentésre indul. A bejelentéshez 1 példány papíralapú dokumentációt és a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
- (2) A dokumentációtartalma: a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv, műszaki leírás, továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolás a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről.

### **30.§**

- (1) Polgármester hatósági határozatban feltétel meghatározásával vagy anélkül tudomásul veszi vagy megtiltja az építési tevékenységet, vagy rendeltetésváltoztatást.
- (2) A 48. § szerinti tevékenység a bejelentés alapján akkor kezdhető meg,
  - a) ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges,



- b) ha a polgármester a bejelentést tudomásul veszi és az előírt feltétel teljesülését ő, vagy a főépítész igazolja,
  - c) ha a polgármester a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem bírálja el.
- (3) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés
- a) nem felel meg az e rendeletben előírt követelményeknek, a tervezett építési tevékenység, illetve hirdető berendezés, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület nem illeszkedik a településképbbe,
  - b) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, illetve ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

### A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai

#### 31.§

- (1) A 29-30.§ szerinti tevékenység esetén a **településképi bejelentési eljárás során** vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
- a) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
  - b) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy
  - c) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
  - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén
    - da) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,
    - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az építmény, épületrész megjelenésével kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,
  - b) a külső megjelenés megfelel-e e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,
  - c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

- d) a terv nagyköztségképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
  - e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét.
- (5) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat
- a) telephely engedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
  - b) a korábbi rendeltetéshez képest
    - ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
    - bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve
    - bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
  - c) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha
  - d) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.

### **32.§**

- (1) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolás 6 hónapig érvényes.
- (2) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.
- (3) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység előírásoknak megfelelő végzését.

## **X. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS**

#### **A településképi kötelezési eljárás**

### **33.§**

- (1) A polgármester településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a helyi építési szabályzatban, illetve e rendeletben megfogalmazott településképi követelmények be nem tartása esetén az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.
- (2) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le:
  - a) a településképi véleményezési, illetve bejelentési kérelem beadásának elmulasztása,
  - b) a településképi véleményezési, illetve bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése,
  - c) a településképi véleményezési, illetve bejelentési döntést megelőzően megkezdett tevékenység,

- d) a szakmai konzultáción megfogalmazott településkép-védelmével kapcsolatos elvárások be nem tartása esetén,
- e) a helyi építészeti értékvédelem érdekében, ha a helyi védelem alatt álló építmény, épület, műtárgy és ezek környezete műszaki, esztétikai állapota nem megfelelő vagy használati módja nem felel meg a helyi építési szabályzat, illetve e rendelet előírásainak, a településkép védelme érdekében, különösen, ha:
- ea) a természetes terepviszonyok nem megengedett mértékű megváltoztatása, az építmény telepítése, terepre illesztése nem e rendelethez előírásai szerint történt az építmény külső megjelenése (tömege, homlokzata, tetőzete, színezése) a nagyközségképet lerontja, nem felel meg e rendelet előírásainak és a településképi arculati kézikönyvben ajánlottaknak,
  - eb) az utcafronti épület elhanyagolt állapotú, homlokzati elemei hiányosak, töredezetek, színezése lekopott,
  - ec) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzet telepítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg.
  - ed) településképet rontó saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, falfestés, murália megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha
    - azok mérete, anyaga, megjelenése nem felel meg e rendelethez meghatározott szabályoknak,
    - különösen, ha műszaki állapota, megjelenése nem megfelelő,
    - tartalmi megjelenése idejétmúlt, vagy aktualitását veszítette,
    - nem illeszkedik a településképbe, és a jellemző településképi látványban idegen elemként jelenik meg,
    - előnytelenül változtatja meg az épület homlokzatát, tetőzetét, kirakatát, portálját,
    - harsány színeivel, nagy méretével kirívó, feltűnő módon jelenik meg a településképben;
- f) az építményt nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják
- g) a növénybeültetés során nem tartották be e rendelet előírásait.

(3) A településképi kötelezési eljárás hivatalból indul.

(4) A polgármester a településképi kötelezési eljárást a közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról szóló 2004. évi CXLI. törvény szabályai szerint folytatja le.

(5) A településképi kötelezésről a polgármester önkormányzati hatósági döntést hoz településképi kötelezettségről szóló határozat formájában.

(6) A településképi kötelezés keretében a településképet rontó reklámok, cégek megszüntetése, átalakítása, az építmény, építményrész felújítása, átalakítása, helyreállítása vagy elbontása, növényzettel telepítés vagy az elpusztult növényzet pótlása rendelhető el.

(7) A Beépítetlen területek beépítésének megkezdése előtt a vonatkozó karaktert meg kell határozni, vagy új karakter esetén meg kell alkotni a Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet módosításával.

## **A településképi bírság esetkörei és mértéke**

### **34.§**

- (1) A 33.§-ban meghatározott esetekben, továbbá a településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén a kötelezett 10.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő bírsággal sújtható.
- (2) A bírságot a polgármester jogosult kiszabni.

## **XI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **Hatálybalépés**

#### **35.§**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

### **Hatályon kívül helyező rendelkezések**

#### **36.§**

- (1) A rendelet hatályba lépésével a Sződliget Nagyközség Önkormányzata Településkép védelméről szóló 6/2018. (IV.16.) sz. rendelete hatályát veszti.

*dr. Törőcsik Edit*  
*jegyző*

*Juhász Béla*  
*polgármester*

### ***Kihirdetési záradék:***

Záradék: A rendelet az Sződligeti Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján 2018. május 22-én kihirdetésre került.

dr.Törőcsik Edit  
jegyző

**1. melléklet:**

**ELTÉRŐ KARAKTEREK LEHATÁROLÁSA:**

---

**2. melléklet:**

**HELYI VÉDELEM:**

---

**Helyi egyedi védelem:**

**Helyi területi védelem:**

**3. melléklet:**

**TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK:**

---

## ORSZÁGOS VÉDELEM

### **Régészeti lelőhelyek:**

#### **SZÓDLIGET, 1. sz. régészeti lelőhely**

##### **LEÍRÁS:**

Magyarország Régészeti Topográfiája 9.kötet.1993.Bp. szerint:

A Szódrákosi-patak árteréből enyhén kiemelkedő homokdombon 280\*30 m-es területen nagyon kevés, jellegtelen őskori cserepet találtak a szántásban.

#### **SZÓDLIGET, 2.sz. régészeti lelőhely**

##### **LEÍRÁS:**

Magyarország Régészeti Topográfiája 9.kötet.1993.Bp. szerint:

A Szódi határ mellett, a szódrákosi-patak árteréből enyhén kiemelkedő homokdombon 100\*50 m-es területen néhány szétszórta heverő cserepet találtak. Egy grafitos csöbör pereme kelta.

#### **SZÓDLIGET, 3.sz. régészeti lelőhely**

##### **LEÍRÁS:**

Magyarország Régészeti Topográfiája 9.kötet.1993.Bp. szerint:

A falutól K-re, a hartyán-patakba torkolló vízfolyásra lejtő dombon, szántásban, 4 egymás közelében fekvő, 50-100 m átmérőjű körzetben lehetett cserepeket találni.

A lelőhely középső részén gyűjtöttek a hatvani kultúrához tartozó, textil díszes oldalt, egy nagyobb edény kihajló, lekerekített peremtöredékét, valamint egy kelta grafitos csöbör fésűs oldalát.

A lelőhely ÉNY-i szélén néhány császárkori edénytöredéket találtak. A kézzel formált, kihajló peremtöredék, az erősen homokos-kavicsos anyagú, karcolt vonal alatt ékalakú benyomásokkal díszített oldaltöredék és a jól iszapolt, kissé homokos anyagú, két árok között bordával díszített válltöredék a kora császárkori kvád emlékanyaghoz sorolható. Keletkezésüket a fekete, sűrűn vonalazott felületű II. századi, provinciális fazéktöredék segíti.

A lelőhely teljes hosszában lehetett VIII-IX. századi cserepeket találni. Jellegetesek a kavicsos anyagú, kézikorongon felépített, barna, fekete, tölcésesen kifelé álló, ferdén levágott szélű fazékperemek –néhányik belső oldalán hullámvonalköteg, illetve ferdén bekarcolt vonalkékből álló minta- ; a hullámvonal- és vonalkötegekből, illetve ezek váltakozásával kialakított díszítésű oldalak.

A leletek sorát egy XII-XIII. századi, finom anyagú, barna, enyhén kihajló perem és egy fehér fazék vízszintes vonalas oldaltöredéke zárja.

#### **SZÓDLIGET, 4.sz. régészeti lelőhely**

##### **LEÍRÁS:**

Magyarország Régészeti Topográfiája 9.kötet.1993.Bp. szerint:

A községtől K-re, a hartyán-patakba torkolló vízfolyásra lejtő dombon, 60\*170 m-es területen elszórta kevés cserepet tudtak gyűjteni.

A késő bronzkori csekei csoportra jellemző a fekete, grafitmázás, erősen ívelt oldal. A szarmatákat egy finom anyagú, korongolt, szürke hombároldal képviseli. A kavicsos és csillámos soványítású, kézikorongon felépített, barnára égett, hullámvonal- és vonalköteges fazékoldalak a VIII-IX. századra tehetők.

#### **SZÓDLIGET, 5.sz. régészeti lelőhely**

##### **LEÍRÁS:**

Magyarország Régészeti Topográfiája 9.kötet.1993.Bp. szerint:

A község határ É-i szélénél, vizenyős területből enyhén kiemelkedő domb keskeny, 50 m-es sávjában, 200 m hosszan, elszórta kevés VIII-IX. századi cserepet találtak: kavicsos és csillámos homokos soványítású, kézikorongon felépített, barnára égett, vízszintes kihajló fazékperemet, valamint vonal- és hullámvonalkötegekkel, bebökött pontsorokkal díszített oldalakat.

## **SZŐDLIGET, 6.sz. régészeti lelőhely**

### **LEÍRÁS:**

Magyarország Régészeti Topográfiája 9.kötet.1993.Bp. szerint:

A mai Felsőgöd területén volt a sződrákosi téglagyár, amelynek agyagbányái viszont részben a sződligeti határba estek. 1893-ban Panuschka János téglagyári művezető egy kőbaltát adott a váci múzeumnak. Floch-Reyhersberg Henriktől egy agancskalapácsot és 1902-ben egy kétfülű, hegyes bütykökkel díszített halomsíros edényt kapott a múzeum. Panuschka János egy IV. Béla érmet is ajándékozott.

## **SZŐDLIGET, 7.sz. régészeti lelőhely**

### **LEÍRÁS:**

Magyarország Régészeti Topográfiája 9.kötet.1993.Bp. szerint:

A községtől K-re, vizenyős mélyedés ÉK-i partján húzódó homokdombon elszórtan találtak cserepeket, mintegy 150-200\*80 m-es területen.

Kvád, valószínűleg IV. századi telepanyaghoz tartoznak a szarmatával rokon, korongolt cserepek (szürke, kissé homokos anyagú, lekerekített, kifelé vastagodó pereme alatt árkolt táltöredék; sötétszürke, vízszintes vonalköteges és díszítetlen oldaltöredék), a kézzel formált, körömbenyomássorokkal díszített, homokos anyagú fazékoldal, a homokos-kavicsos anyagú, kívül egyenetlenül simított, valamint néhány durva jellegtelen oldaltöredék.

A kézzel formált, homokos-kavicsos anyagú, barnás, belül feketés színű fazéktöredékek és a hasonló anyagú kézikorongon készült egyenes és hullámos vonalkötegekkel díszített fazéktöredékek késő avar település leletei.

## **SZŐDLIGET, 8.sz. régészeti lelőhely**

### **LEÍRÁS:**

Magyarország Régészeti Topográfiája 9.kötet.1993.Bp. szerint:

A község határ ÉK-i sarkában egy kis homokháton 50\*80 m-es területen néhány jellegtelen őskori cserepet találtak. 2/A számú gyorsforgalmi út építését megelőzően 94-95ben feltárták a lelőhely nyomvonalba eső részét. Ekkor az i.sz. 2. század végére- 3. század elejére keltezhető szarmata temető 40 sírja került elő. A temető jelentőségét a rítusban megnyilvánuló különleges elemek, így a tűzkultuszra utaló megfigyelések adják. A szarmata temetőn kívül kvád település objektumai is napvilágra kerültek. A lelőhely területe a korábbi közigazgatási beosztás szerint Sződliget községhez tartozott, a régészeti szakirodalomban is így szerepel.

## **SZŐDLIGET, 9.sz. régészeti lelőhely**

### **LEÍRÁS:**

Magyarország Régészeti Topográfiája 9.kötet.1993.Bp. szerint:

1968-ban a Duna-meder kotrásánál két vastárgy látott napvilágot. A hosszúkás testű keskeny pengéjű balta és a hosszúkás testű és pengéjű, háromlevelű szőghúzóval ellátott szekerce a XV-XVI. Századból származik.

## **SZŐDLIGET, 10.sz. régészeti lelőhely**

### **LEÍRÁS:**

Magyarország Régészeti Topográfiája 9.kötet.1993.Bp. szerint:

A község határ É-i szélén a vác felé tartó időszakos vízfolyás mellett 50 m-es körzetben kevés jellegtelen őskori cserepet találtak a szántásban.

## **SZŐDLIGET, 11.sz. régészeti lelőhely**

### **LEÍRÁS:**

Magyarország Régészeti Topográfiája 9.kötet.1993.Bp. szerint:

A belterület DNY-i szélén, a Sződrákosi-patak régi medre mellett áll a XVII. Század első felében épített vízimalom, amelynek helyén feltételezésünk szerint a középkorban is malom működött. A kékesi pálosok 1458-ban Christel Tamás szentendrei hospesztől vettek egy Sződ határában, a Rákos vizén álló kétkerekű malmot. 1460-ban Nézsa-i János utasították, hogy adja vissza a szerzeteseknek a tőlük elvett sződi malmot. Göd 1559. évi defterébe felvették Paksi János romos kétkerekű malmát, amelyet a Gülbaba-kolostor derviseinek adtak el. A középkori Gödhöz

legközelebbi, malom hajtására alkalmas vízfolyás a Szódrákosi-patak a mai szódligeti szakasza. A pálosoknak 1458-ban eladott és az 1559-ben összeírt malom egyaránt kétkerekű volt. Sződ birtoklástörténetének tárgyalásánál láttuk, hogy a Nézsai család birtokrészére 1468-ban Pakosi Lajos is jogot formált. Ezért valószínűsíthető, hogy a három adat ugyanarra a malomra vonatkozik. Ez pedig a Szódtól és Gödtől is egyenlő távolságra fekvő szódrákosi vízimalom elődje lehetett.

### **SZÓDLIGET, 12.sz. régészeti lelőhely**

#### **LEÍRÁS:**

Magyarország Régészeti Topográfiája 9.kötet.1993.Bp. szerint:

A belterületől D-re, a Szódrákosi-patak árteréből 1-2 méterre kiemelkedő homokdombon a szántásban 100\*50 méteres területen kevés cserepet találtak. A sötétszürke színű díztelen és a párhuzamosan bekarcolt vonalakkal ellátott oldaltöredék legnagyobb valószínűséggel a késő bronzkori urnasíros kultúra hagyatéka



## Műemlékek

**A település jelenleg Műemléki védettségű objektummal nem rendelkezik.**

**Műemléki védelemre javasolt ingatlan (volt Vízimalom)**

### **SZÓDLIGET, Vízimalom**

2.számú főút

#### **LEÍRÁS:**

A középkorban Sződ faluhoz tartozó területen, a Sződ - Rákos patak régi partján már a középkorban is állott malom, amit 1458-ban egy szentendrei hospesstől vásároltak meg a kékesi pálosok. Az ekkor már romos malmot –ami Pesti János birtokában volt, és 1559-ben Göd összeírásában szerepelt- a Gülbaba kolostornak adták el. Ugyanezen a helyen építette fel a Grassalkovich - uradalom a VIII. század elején a ma is meglévő malmot.