

## Keszü Község településképi védelméről

Keszü Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a) – h) pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 4. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. §-ában és 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.) Kormányrendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész hatáskörben eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter és a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság, továbbá Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési valamint a településképi dokumentumok partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 4/2017. (III.28.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### I. Fejezet

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### 1. Értelmező rendelkezések

##### 1. §

E rendelet alkalmazásában:

- <sup>1</sup>Céger:** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. § 2. pontja szerinti épülettartozék.
- Cégtotem:** kizárólag egy vagy több, az adott ingatlanon működő vállalkozást népszerűsítő feliratot vagy más grafikai megjelenítést tartalmazó műtárgy.
- Előnevelt fa:** minimum 10/12 centiméter törzskörméretű (3,5 cm törzsátmérőjű), kétszer iskolázott, sorfa minőségű faiskolai anyag.
- Építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén:**
  - Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a telek északi oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.
  - Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely kialakult utcason a történetileg kialakult állapothoz igazodjon, új utcason a telek nyugati oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.
- Értékvizsgálat:** olyan szakvizsgálat, amely feltárja a helyi védelemre érdemes építészeti értéket, valamint bemutatja a védelemre javasolt építészeti érték esztétikai, történeti, műszaki jellemzőit. Az értékvédelmi vizsgálat eredményét értékvédelmi dokumentáció tartalmazza.
- Épületszélesség:**
  - Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.
  - Épületszárnyakkal tagolt (L, T stb.) alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete.

1 Az 1. § 1. pontja a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

7. **Értékvédelmi dokumentáció:** értékvédelmi vizsgálat alapján készített, a vizsgálat eredményét, a helyi védelem alapját képező építéskori és történeti elemeket rögzítő és rendszerező dokumentáció (mely legalább szöveges leírásból és fotókból áll).
8. **Főépület:** az építmények azon csoportja, melyek a terület-felhasználási módhoz tartozó funkciók befogadói az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 10. -30/B. §-ai szerint.
9. **Földszín:** gyűjtőnév, a vörös-narancs-sárga-sárgászöld színtartomány kevéssé telített és közepesen sötét árnyalatai, a talaj, a homok, egyes kőzetek, az avar, a fák kérgének és a földfestékek színei.
10. **Ideiglenes kerítés:** olyan közterület felé eső, lábazat nélküli drótfonatos kerítés, amely nem a tervezett szabályozási vonalra esik, és a közterület szabályozás végrehajtása során bontásáért kártalanítás nem jár.
11. **Illeszkedés:** a település építészeti karakterét megőrző, a környező meglévő építmények paramétereit, karakterét, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, anyaghasználatában és színezésében a környezethez alkalmazkodó tervezői metódus.
12. <sup>2</sup>**Információs vagy más célú berendezés:** a településképp védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet (továbbiakban: Reklámelhelyezésről szóló Korm. rendelet) 1. § 4. pontjában meghatározott, és a 25. § (5) bekezdésében meghatározott kialakítású berendezések.
13. **Kerítés speciális típusai:**
  - a) áttört: olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 50 cm-t,
  - b) ipari: előregyártott elemekből épített tömör, beton vagy fém anyagú kerítés.
14. <sup>3</sup>**Kioszk:** Reklámelhelyezésről szóló Korm. rendeletben meghatározott építmény.
15. **Közhasználatú építmény:** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 9. pontjában meghatározott építmény.
16. <sup>4</sup>**Közművelődési célú hirdetőoszlop:** Reklámelhelyezésről szóló Korm. rendeletben meghatározott hirdetőoszlop.
17. **Közterületkezelő:** Keszü Község Önkormányzata.
18. <sup>5</sup>**Köztulajdonban álló ingatlan:** Reklámelhelyezésről szóló Korm. rendeletben meghatározott ingatlan.
19. **Megújuló energia hasznosítását szolgáló berendezés:** abszorpciós hűtőberendezés (megújuló energia hasznosításával), biomasszát hasznosító tűzhelyek, biomassza tüzelésű egyedi készülékek, biomassza tüzelésű kazánok, hibrid napenergia hasznosítás berendezései, hőszivattyús rendszerek, légkollektorok, napelemek és tartozékok, napkollektorok (vizes), szélenergia-hasznosító berendezések, vízforgató.
20. **Műemléki környezet területe:** a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 39. § (2) bekezdésében meghatározott terület.
21. **Reklám:** a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11/F. § 3. pontjában meghatározott fogalom.

---

2 Az 1. § 12. pontja a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

3 Az 1. § 14. pontja a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 1. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

4 Az 1. § 16. pontja a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 1. § (4) bekezdésével megállapított szöveg.

5 Az 1. § 18. pontja a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 1. § (5) bekezdésével megállapított szöveg.

22. **Reklámhordozó:** a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11/F. § 4. pontjában meghatározott eszköz.
23. **Tájképi hatásvizsgálat:** olyan hatásvizsgálat, mely tartalmazza a létesítmény településszerkezetben elfoglalt helyének bemutatását, a műszaki paramétereiket, a társhatóságokkal történt egyeztetések eredményét és a tájban megjelenő hatást bemutató 3D fotómontázst.
24. **Településképi szempontból meghatározó terület:** a 3. mellékletben található térképi lehatárolás által jelölt terület.
25. **Tetőterasz:** az épületrész zárófödémén kialakított, helyiséghez, önálló rendeltetési egységhez vagy azok közös közlekedőjéhez kapcsolódó, járható, szilárd burkolatú, fedett vagy fedetlen nyitott tartózkodótér.
26. **Településképi szempontból meghatározó épület:** Olyan épület melynek építési ideje 1945 előtti.
27. **Udvari épület:** az utcai épület mögött, esetenként mellette álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú (gazdasági épület, garázs) épület.
28. **Utcai épület:** az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, az adott terület-felhasználási egységben az építési övezeti előírások szerinti fő funkciójú épület.
29. <sup>6</sup>**Utasváró:** Reklámelhelyezésről szóló Korm. rendeletben meghatározott építmény.
30. **Védett értékek:** a helyi építészeti örökségnek a helyi egyedi vagy helyi területi védelem alatt álló, önkormányzati rendelettel védetté nyilvánított azon elemei, amelyek településképp és településtörténet szempontjából meghatározók, sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, várostörténeti, településképi vagy település-szerkezeti értéküknél fogva a település szempontjából kiemelkedő értékűek.

## *II. Fejezet*

### *A HELYI VÉDELEM*

2. **A helyi védelem feladata, a helyi védetté nyilvánítás és a helyi védelem megszüntetésének és nyilvántartásának szabályai**

#### 2. §

A helyi védelem feladata

- a) a helyi építészeti örökség védelmet igénylő értékeinek feltárása, számbavétele, meghatározása, védetté nyilvánítása, dokumentálása, nyilvántartása, megőrzésének elősegítése és a lakossággal történő megismertetése,
- b) a védelem alatt álló helyi építészeti örökség fenntartásának elősegítése, károsodásának megelőzése.

#### 3. §<sup>7</sup>

A helyi védelem a Reklámelhelyezésről szóló Korm. rendeletben meghatározottak szerint területi vagy egyedi védelem lehet.

#### 4. §

<sup>6</sup> Az 1. § 29. pontja a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 1. § (6) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>7</sup> A 3. § a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

(1) A helyi védetté nyilvánítást és a helyi védelem megszüntetését a Képviselő-testület önkormányzati rendelettel rendeli el.

(2) A helyi védetté nyilvánítást vagy a helyi védelem megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet írásban vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton kezdeményezheti. Ilyen kezdeményezéssel a Képviselőtestület is élhet.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott kezdeményezésnek tartalmaznia kell legalább:

1. helyi egyedi vagy területi védelem elrendelésére irányuló kezdeményezés esetén
  - a) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét,
  - b) a védendő érték megnevezését,
  - c) a védendő érték pontos helyének (egyedi védelem esetén: utca, házszám, helyrajzi szám, épületrész, területi védelem esetén: terület, utcák, tömbök) megjelölését, ábrázolását helyszínrajzon,
  - d) a védendő érték rövid leírását,
  - e) a védendő érték aktuális állapotát ábrázoló, részletes fotódokumentációt,
  - f) a védelemre vonatkozó javaslat indokolását.
2. helyi védelem megszüntetésére irányuló kezdeményezés esetén
  - a) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét,
  - b) a védett érték megnevezését,
  - c) a védett érték pontos helyének megjelölését, lehatárolását helyszínrajzon,
  - d) a védett érték aktuális állapotát ábrázoló, részletes fotódokumentációt,
  - e) a védelem megszüntetésére vonatkozó javaslat részletes indokolását,
- f) a 6. § (2) bekezdésben foglaltakat alátámasztó, műemléki szakértő és indokolt esetben statikus szakértő által készített szakvéleményt is.

(4) Amennyiben a kezdeményezés nem tartalmazza a (3) bekezdésben meghatározottakat, a helyi védetté nyilvánítás vagy a helyi védelem megszüntetésének szakmai előkészítője a kezdeményezőt határidő megjelölésével hiánypótlásra hívja fel.

A hiánypótlás elmulasztása esetén a védelem megszüntetésére irányuló kezdeményezés eredménytelen.

## 5. §

(1) A helyi védetté nyilvánítás vagy a helyi védelem megszüntetésének szakmai előkészítéséről a települési főépítész (a továbbiakban: Főépítész) gondoskodik. Ennek keretében feladata

- a) a kezdeményezés előzetes értékelése,
- b) az értékvizsgálat és az értékvizsgálati dokumentáció vagy a védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény alapján a helyi védetté nyilvánításra vagy a helyi védelem megszüntetésére irányuló javaslat megfogalmazása,
- c) a Képviselőtestület 4. § (1) bekezdésben meghatározott döntésének előkészítése.

(2) A helyi védetté nyilvánításhoz értékvizsgálatot és azon alapuló értékvizsgálati dokumentációt kell készíteni, amelynek legalább a következő munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) a védendő érték megnevezése,
- b) a védendő érték pontos helyének (egyedi védelem esetén: utca, házszám, helyrajzi szám, épületrész, területi védelem esetén: terület, utcák, tömbök) megjelölése, ábrázolása helyszínrajzon, területi védelem esetén szabályozási tervvel azonosítható lehatárolása,
- c) a védendő érték történeti bemutatása a fellelhető történeti dokumentumok csatolásával,

- d) a védendő érték részletes leírása, pontos körülhatárolása.
- (3) A helyi védetté nyilvánításra vagy a helyi védelem megszüntetésére irányuló eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:
- a) a kezdeményezőt,
  - b) a kezdeményezéssel érintett objektumok tulajdonosát,
  - c) a kezdeményezéssel érintett objektumok vonatkozásában az elsőfokú építésügyi és örökségvédelmi hatóságot,
  - d) az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalt.
- (4) A helyi védetté nyilvánításra vagy a helyi védelem megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket önkormányzati rendelete a településfejlesztési és településrendezési valamint a településképi dokumentumok partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 4/2017. (III.28.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: partnerségi rendelet) meghatározottak szerint értesíteni kell. Az érdekeltek észrevételeiket a partnerségi rendeletben meghatározottak szerint tehetik meg. A (3) bekezdés szerinti érdekeltek a helyi egyedi védelemre irányuló javaslatról külön írásbeli vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton értesítést kapnak.
- (5) A helyi védetté nyilvánítás tényéről vagy a helyi védelem megszüntetéséről az érdekelteket a Főépítész tájékoztatja. A helyi védelem az ingatlanügyi nyilvántartásban jogi jellegként kerül feljegyzésre. A helyi védelmet tájékoztató jelleggel a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjai is ábrázolják.

## 6. §

- (1) A helyi védelem módosítására, felülvizsgálatára a védetté nyilvánításra és a védelem megszüntetésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A módosítás, felülvizsgálat során az értékvizsgálaton alapuló értékvizsgálati dokumentációt aktualizálni kell.
- (2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség védettségének megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha
- a) a védett érték megsemmisült vagy
  - b) a helyi egyedi védelem alatt álló építmény a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott esetben a helyi védelem megszüntetését megelőzően el kell készíteni a védelemmel érintett építmény felmérési és fotódokumentációját, mely a védettséget megszüntető döntés mellékletét képezi.
- (4) Helyi egyedi védelem alatt álló érték országos egyedi műemléki védelem alá helyezése esetén a helyi egyedi védelem a műemléki védelem elrendelésével egyidejűleg megszűnik, az objektumot a védett értékek 1. mellékletben található jegyzékéről törölni kell.

## 7. §

- (1) A helyi védett értékekről az Önkormányzat nyilvántartást vezet, melynek aktualizálása a Főépítész feladata.
- (2) A helyi védelem nyilvántartása legalább a következő adatokat és munkarészeket tartalmazza:
- a) a védett érték megnevezését, védelmi nyilvántartási számát és azonosító adatait,
  - b) a védelem típusát,

- c) a védett érték helymeghatározásának adatait,
  - d) területi védelem esetén a terület méretétől függően az áttekintéshez szükséges léptékű, a szabályozási tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot,
  - e) a védett érték rendeltetését és használatának módját,
  - f) a védett érték leírását,
  - g) fotódokumentációt,
  - h) a védelem megalapozására készített értékvizsgálatot,
  - i) a védelem rövid indokolását,
  - j) a védelem elrendelésére vonatkozó testületi döntés másolatát.
3. **A helyi területi és helyi egyedi védelem alatt álló értékek**

## 8. §

(1)<sup>8</sup> A helyi területi védelem a Korm. rendelet 33. § (1) bekezdésében meghatározottakra irányulhat.

(2)<sup>9</sup> A helyi egyedi védelem az építészeti örökség Korm. rendelet 33. § (4) bekezdésében meghatározott elemeire terjedhet ki.

(3) A helyi egyedi védelem alatt álló értékek jegyzékét az 1. melléklet tartalmazza.

(4) A helyi védetté nyilvánított épületek és építmények 1. mellékletben meghatározott alkotóelemeit védelem illeti meg. Azokban az esetekben, amelyekben az 1. melléklet a védett értéket külön nem nevesíti, az építmény minden alkotórészét – ide értve a hozzátartozó kiegészítő külső és belső díszítőelemeket is – védelem illeti meg.

## 4. **A helyi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek**

## 9. §

(1) A helyi védelem alatt álló építészeti örökséget a tulajdonos köteles jókarban tartani, állapotát megóvni, a használat nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását.

(2) A helyi védelem alatt álló építmény egésze nem bontható. Helyi védelem alatt álló építmény részlegesen akkor bontható vagy akkor alakítható át, ha

- a) a bontani vagy átalakítani kívánt építményrész (az építmény egy bizonyos hányada) az értékvédelmi dokumentáció szerint védett értéket nem hordoz, és
- b) a beavatkozás a helyi védelem alatt álló építmény használata érdekében, a védelem alá helyezését megalapozó építészeti értékek sérelme nélkül megvalósítható, azok megőrzése változatlanul biztosított marad.

(3) A helyi védett értéket nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott értéken vagy a közvetlen környezetében végzett építési tevékenység vagy területhasználat.

(4) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek, építmények korszerűsíthetők, felújíthatók, funkciójuk megváltozhat, azonban a védett értékeik nem veszélyeztethetők, nem csökkenhetnek, megőrzésüket biztosítani kell.

---

8 A 8. § (1) bekezdése a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

9 A 8. § (2) bekezdése a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

(5) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek, építmények a párkánymagasság és a tetőgerinc magasságának megtartása mellett bővíthetők, a védett épülettömeg karakteréhez illeszkedő módon.

(6) Ha a helyi egyedi védelem alatt álló épület védett értéket hordozó homlokzatának egyes részét, részletét korábban az építéskorítól eltérő megjelenésűvé átalakították, azt az építmény egészére vagy a homlokzatnak a korábban átalakított részt is magában foglaló részegységére kiterjedő építési tevékenység során az építéskori állapotnak megfelelően kell helyreállítani, amennyiben az fellelhető.

#### **5. A helyi védett értékek megóvásának önkormányzati támogatása**

### **10. §**

(1) A védett érték tulajdonosának a szokásos karbantartási feladatokon túlmutató, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az Önkormányzat évente meghatározott keretösszeg erejéig támogatást adhat. A támogatás összegét a tárgyévi költségvetés tartalmazhatja, melynek felhasználására pályázatot kell kiírni.

(2) A támogatás mértéke nem lehet több, mint a bekerülési összeg maximum 50 %-a, de esetenként legfeljebb 1 000 000 forint, amely bruttó összeg-ként tartalmazza az ÁFÁ-t, valamint minden egyéb adót és közterhet.

(3) Támogatásban csak az a pályázó részesülhet, aki az igényelt támogatáshoz támogatáson felüli önrésszel rendelkezik. A támogatás kizárólag szerződés alapján folyósítható.

(4) A pályázat benyújtásának időpontja előtt megkezdett építési vagy előkészítési munkákhoz támogatás nem nyújtható.

(5) A támogatást nem lehet tervezésre vagy értékvizsgálati munkarészek elkészítésére igényelni.

### **11. §**

(1) A pályázatokat Bíráló Bizottság bírálja el, mely a benyújtási határidőt követő 30 napon belül hozza meg döntését a támogatásról.

(2) A Bíráló Bizottság háromtagú. Tagjai a Polgármester, a Jegyző, és a Főépítész.

(3) A pályázati rendszer működtetése és a Bíráló Bizottság adminisztrációs feladatainak ellátása, valamint a támogatási szerződések előkészítése és elszámolása a polgármesteri hivatal feladata.

(4) A döntésről a pályázók a döntést követő 15 munkanapon belül írásban vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton értesítést kapnak. A döntés végleges, felülvizsgálatát nem lehet kérni, de a pályázat újra benyújtható.

### **12. §**

(1) A nyertes pályázóval a támogatás kifizetésére vonatkozóan támogatási szerződést kell kötni.

(2) Az Önkormányzat a támogatás összegét a teljesítést követően, az elszámolás után folyósítja a támogatottnak.

(3) A támogatási szerződésben foglaltak teljesítéséről a támogatott nyilatkozik, és a teljesítést az Önkormányzat – szükség esetén szakértő bevonásával – ellenőrzi. Az elszámoláshoz mellékléként csatolni kell a támogatás felhasználását bizonyító számlákat.

### *III. Fejezet*

#### *A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK*

#### **6. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása**

##### **13. §<sup>10</sup>**

A Korm. rendelet 27. § (2) bekezdés b) pontja szerinti településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a 2. melléklet jelöli ki.

##### **14. §<sup>11</sup>**

A településképi szempontból meghatározó területek:

1. Ófalu településrész,
2. Újfalu településrész,
3. Kertvárosias jellegű településrész,
4. Gazdasági településrész,
5. Átalakuló falusias településrész,
6. Tájékp- és természetvédelmi településrész,
7. Különleges rekreációs településrész,
8. Egyéb területek

### *IV. Fejezet*

#### *A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK*

#### **7. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános követelmények**

##### **15. §**

(1) Területi építészeti követelmények:

8. A településképi szempontból meghatározó területeken végzett bármely építési tevékenység során a településképet meghatározó beépítés telepítési módját, az építmények anyaghasználatát, tömegformálását, homlokzati megjelenését az illeszkedés szabályainak figyelembevételével kell kialakítani.

(2) Egyedi építészeti követelmények:

1. A helyi építési szabályzat szerint azon telekrészen, amelyen a szabályozási tervlap beültetési kötelezettséget ábrázolt, az adott telekrészen kertépítész szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló növényállomány telepítendő és tartandó fenn. A helyi építési szabályzat által gazdasági övezetbe sorolt ingatlanok beépítésekor, vagy birtokközpont vagy a hozzá tartozó kiegészítő központ kialakítása során az építési telkek belső növényesítését, szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján kell elvégezni. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fafajokkal fásítani kell.

<sup>10</sup> A 13. § a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

<sup>11</sup> A 14. § a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2021. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.



2. Ideiglenes kerítés kivételével kerítés a közterület szabályozással érintett telkeknél a szabályozási tervbe jelölt szabályozási vonalon építhető. Közterület szabályozással nem érintett telkek esetében az ingatlan telekhatárain építhető kerítés.
3. A fás szárú növények ingatlanhatártól vagy használatában megosztott közös tulajdon esetén a használati határtól mért legkisebb telepítési távolsága – ha jogszabály másként nem rendelkezik – az alábbiaknál kisebb mértékű nem lehet:
  - a) 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,00 méter,
  - b) 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb cserje (bokor, élősövény), valamint oszlopos fenyőfélék esetében 3,00 méter,
  - c) 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 5,00 méter,
  - d) nyírt sövény, valamint 1 métert meg nem haladó magasságúra növény cserje (bokor, élősövény, díszfű) és fenyő esetében 0,5 méter.
4. A 3. pont a) alpontjában meghatározott ültetési távolság nem lehet nagyobb azon cserje, bokor esetében sem, amely természetes növekedésében a 3,00 métert meghaladja.
5. A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő zöldfelületi elemekhez. Hiányos növényi elem esetén a pótlás lehetősége nem honos fajjal nem biztosítható, kivéve nem honos növényállományból álló kialakult fasor esetén. A pótlást előnevelt fával kell biztosítani.
6. A megújuló energia hasznosítását szolgáló berendezések elhelyezésére vonatkozó szabályok:
  - a) a berendezések az ingatlanon álló épület utcai megjelenéséhez nem igazodó módon nem helyezhető el,
  - b) a berendezések tartószerkezete, kapcsolódó szerelvényei, vezetékai az utcai homlokzaton, főhomlokzaton látszó módon nem helyezhetőek el,
  - c) síktáblás napelemeket, napkollektorokat kerítésen, előkertben elhelyezni nem lehet,
  - d) síktáblás napelemek, napkollektorok magastetős épületeken a tető síkjától eltérő dőlésszögben nem helyezhetőek el, és a berendezés tartószerkezete a napelem, napkollektor felülete alól nem lóghat ki. Egy tetőfelületen csak egy összefüggő felületen helyezhetőek el, melyek lehatárolása (kontúrja) téglalap alakú lehet.  
Egy tetőfelületen többirányú (álló vagy fekvő) elemek nem helyezhetőek el. Kontyolt tetőfelületen napelem, napkollektor nem helyezhető el,
- e) síktáblás napelemeket, napkollektorokat földön (terepszinten) a természetes terepadottságtól eltérő kialakítással nem lehet elhelyezni. A berendezés tereptől elemelkedő legmagasabb pontja az övezetben előírt kerítés magasságát nem haladhatja meg. Amennyiben az övezetben a kerítés magassága nem szabályozott, a 2,0 m-t nem haladhatja meg. 6 db-nál több berendezés az utca felől telepítendő cserjeszinten zárt takaró növényzet ültetése nélkül nem telepíthető. A berendezések alatt a füvesítetlenül nem maradhat a talaj.
8. **Az Ófalu településrészre vonatkozó általános előírások**

## 16. §

- (1) Keszü község legrégebben lakott részén a hagyományosan kialakult beépítési jellemzők, a hagyományos falukép és karakter megőrzése a legfontosabb cél.
- (2) A településszövet és a védett épületállomány védelme érdekében az új fejlesztések céljait alá kell rendelni az épített örökség megőrzésének és fenntartási szempontjának. Fontos az eredeti értékes épületállomány minél teljesebb megőrzése, épületbontások elkerülése.
- (3) A területen a településképi szempontból meghatározó épületek átalakítása, felújítása során azok külső megjelenését meghatározó történeti építészeti elemei és jellegzetességei megőrzendőek.

(4) Kiemelt védelmet élvez a műemléki érték és helyi védett érték közterület irányából feltáruló látványa. Minden tervezett beavatkozást a védett érték településképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.

(5) A területi védelemmel érintett területek esetében szükséges azok egységes szempontok szerinti kezelése, az együttesek, látványelemek és a településrészi összkép megőrzése.

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

**17. §**

(1) Az Ófalu településrészsre a (2) és (3) bekezdésben meghatározott településképi követelmények vonatkoznak.

(2) Területi építészeti követelmények:

1. Új építmény építése esetén a kialakítandó megjelenésnek, telepítés módjának, a tömeg szélességének és a tetőidomnak illeszkednie kell a kialakult utcaképhez. Illeszkedés során, az 5-5 szomszédos, és 5, az utcában szemben álló ingatlan adottságait kell vizsgálni.
2. Az épületek telepítését az építési helyen belül az utcaképbe illeszkedően kell megválasztani. Amennyiben az előkert mérete az utcaképben egyértelműen meghatározható jellemző, és annak mérete az utcakép kialakításában meghatározó, az épületet erre az építési határvonalra kell telepíteni.
3. Udvari épületek elhelyezésének szabályai:
  - a) Oldalhatáron álló lakóépület esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Az olyan saroktelkek esetében, ahol a lakóépület az utca felé néző oldalhatáron áll, gazdasági épület, garázs a másik oldalhatárra építendő, a szomszéd telken létesítendő hasonló funkcióval ikresítve. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.
  - b) Szabadonálló lakóépület esetén a lakóépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.
  - c) Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető.
  - d) Az oldalhatárra merőlegesen beforduló gazdasági épületek (keresztcsűrök, istállók, górék) szabályozása
    - da) legalább 20 m telekszélesség
    - db) oldalhatáron álló beépítés
    - dc) legalább 20 m előkert
    - dd) OTÉK szerinti oldalkert.
4. A településrészen oldalhatáron álló beépítési mód esetében a szabályozási vonalon áttört, vagy tömör, tagolt felületű kerítés létesíthető a településen hagyományos építőanyagok, formák felhasználásával. Ezek lehetnek téglá, terméskő és vakolt felületű kerítések acél és fa anyagú szerkezetekkel kiegészítve. Legfeljebb 1,8 m magas élő sövény is alkalmazható.
5. Szabadonálló beépítés esetében élő sövény, vagy az utca felől növényvel takart áttört kerítés létesíthető.

(3) Egyedi építészeti követelmények:

1. Tömegformálás:
  - a) A településrészen kizárólag magastetős épületek helyezhetők el. Új tetőzet az épület környezetétől eltérő módon és anyaghasználattal nem alakítható ki. Lapostető kizárólag támfalgarázs vagy földdel borított pince esetében létesíthető legalább 30 cm-es termőréteggel zöldtetőként kialakítva.

- b) Magastető 35°-nál kisebb és 45° –nál nagyobb hajlásszögű nem lehet.
  - c) Az egyes övezetekben előírtak szerinti magastetős épület tömegétől kiálló épületrészek, tetőfelépítmények és udvari épületszárnyak eltérő tetőhajlásszöggel is kialakíthatók.
  - d) <sup>12</sup>A legnagyobb épületszélesség, — a közhasználatú építményeket kivéve, — 10 m-nél nagyobb nem lehet.
2. Homlokzati kialakítás:
- a) Nyílás nélküli utcai homlokzat nem létesíthető.
  - b) Új épület homlokzati tagolása, nyílászáróinak és tömör falfelületének aránya a környezethez nem illeszkedő módon nem alakítható ki.
  - c) Az utcafronti homlokzati nyílások, nyílászárók osztásrendjének megváltoztatása a homlokzat egészének összhangjától eltérően nem lehetséges. Egyedi nyílászáró csere esetében a nyílásméretek és a nyílászárók osztása nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, méretektől és osztásrendszerétől.
  - d) Utcái homlokzaton külső látszótokos redőnyszerkezet újonnan nem kerülhet beépítésre, kivéve azokon az épületeken, amelyek nyílászáróinak kialakult homlokzati anyaghasználata az egységes megjelenés szempontjából indokolja.
  - e) Utcái homlokzaton 1 db-nál több és 4 m-nél szélesebb garázkapu nem létesíthető saroktelek kivételével.
  - f) Portálok, kirakatok az építmények homlokzatának struktúrájától, tagolásától eltérő módon nem alakíthatók ki.
  - g) Antenna felépítmény, klíma-berendezés kültéri egysége és egyéb gépészeti berendezés
  - ga) tetőfelületen és közterületről látható homlokzaton nem helyezhető el,
  - gb) erkélyen és loggián közterületről látható módon, takaratlanul nem helyezhető el.
  - h) Szabadon vagy védőcsőben vezetett kábel közterületről látható homlokzaton nem helyezhető el.
  - i) Újonnan közműszekrények homlokzaton közterületről látható módon nem helyezhetők el.
3. Anyag és színhasználat:
- a) Magastető égetett agyagcserep, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyagú héjazattól eltérő héjazattal nem alakítható ki.
  - b) Nyílászárók körül nem alkalmazható díszítő elemként csempe vagy hasított kőburkolat.
  - c) Új épület anyag- és színhasználata a környezethez nem illeszkedő módon nem alakítható ki.
  - d) Homlokzatszínezés során, a homlokzatokon a kézikönyvben bemutatott, a településen hagyományos színezéstől eltérni nem lehet. A homlokzatokon a hagyományos fehér, tört fehér és földszínek árnyalatai használhatók fel.
  - e) Melléképület felületképzése kizárólag a főépület színével és felületképzésével megegyező módú, vagy ahhoz illeszkedő téglá, kő architektúrával vagy vakolattal készülhet.
  - f) Az épületek felújítása, átszínezése egységes építészeti koncepció hiányában nem végezhető. Épület utcai homlokzatának részleges felújítása a homlokzat struktúrájától eltérő tagolással nem alakítható ki.
  - g) Látszó beton felületű és ipari kerítések nem építhetők. Utcái kerítést náddal, fóliával, műanyag fóliával, hálóval, fémlemezzel vagy egyéb anyaggal nem takarható.

## 18. §

(1) Az Újfalú településrészre a (2) és (3) bekezdésben meghatározott településképi követelmények vonatkoznak.

(2) Területi építészeti követelmények:

---

<sup>12</sup> Módosította a 10/2019. (VII.10.) Ör. 1. §-a. Hatályos 2019. július 25-től.

1. Új építmény építése esetén a kialakítandó megjelenésnek, telepítés módjának, a tömeg szélességének és a tetőidomnak illeszkednie kell a kialakult utcaképhez. Illeszkedés során, az 5-5 szomszédos, és 5, az utcában szemben álló ingatlan adottságait kell vizsgálni.
2. Az épületek telepítését az építési helyen belül az utcaképbe illeszkedően kell megválasztani. Amennyiben az előkert mérete az utcaképben egyértelműen meghatározható jellemző, és annak mérete az utcakép kialakításában meghatározó, az épületet erre az építési határvonalra kell telepíteni.
3. A településrészen a szabályozási vonalon áttört, vagy tömör, tagolt felületű kerítés létesíthető a településen hagyományos építőanyagok, formák felhasználásával. Ezek lehetnek téglá, terméskő és vakolt felületű kerítések acél és fa anyagú szerkezetekkel kiegészítve. Élő sövény is alkalmazható.

(3) Egyedi építészeti követelmények:

1. Tömegformálás:
  - a) A településrészen kizárólag magastetős épületek helyezhetők el.
  - b) Új tetőzet az épület környezetétől eltérő módon és anyaghasználattal nem alakítható ki.
  - c) Lapostető kizárólag támfalgarázs vagy földdel borított pince esetében létesíthető legalább 30 cm-es termőréteggel zöldtetőként kialakítva.
  - d) Magastető 35°-nál kisebb és 45° –nál nagyobb hajlásszögű nem lehet.
  - c) Az egyes övezetekben előírtak szerinti magastetős épület tömegétől kiálló épületrészek, tetőfelépítmények és udvari épületszárnyak eltérő tetőhajlásszöggel is kialakíthatók.
  - d) A legnagyobb épületszélesség 10 m-nél nagyobb nem lehet.
2. Homlokzati kialakítás:
  - a) Nyílás nélküli utcai homlokzat nem létesíthető.
  - b) Új épület homlokzati tagolása, nyílászáróinak és tömör falfelületének aránya a környezethez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra.
  - c) Az utcafronti homlokzati nyílások és nyílászárók osztásrendje a homlokzat összhangjától eltérően nem változtatható meg. Egyedi nyílászáró csere esetében a nyílásméretek és a nyílászárók osztása nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, méretektől és osztásrendszerétől.
  - d) Épület utcai homlokzatának részleges felújítása csak a homlokzat struktúráját is figyelembe vevő tagolás szerint történhet.
  - e) Utcái homlokzaton 1 db-nál több és 4 m-nél szélesebb garázkapu nem létesíthető saroktelek kivételével.
  - f) Portálok, kirakatok az építmény homlokzatának struktúrájától, tagolásától eltérő módon nem alakíthatók ki.
  - g) Antenna felépítmény, klíma-berendezés kültéri egysége és egyéb gépészeti berendezés
  - ga) tetőfelületen és közterületről látható homlokzaton nem helyezhető el,
  - gb) erkélyen és loggián közterületről látható módon, takaratlanul nem helyezhető el.
3. Anyag és színhasználat:
  - a) Új tetőzet az épület környezetétől eltérő s anyaghasználattal nem alakítható ki.
  - b) A magastető égetett agyagcseréptől, vagy ahhoz hasonló megjelenésű egyéb anyagból készült tetőfedő anyagtól eltérő anyagú héjazattal nem alakítható ki.
  - c) Nyílászárók körül nem alkalmazható díszítő elemként csempe vagy hasított kőburkolat.
  - d) Új épület anyag- és színhasználata a környezethez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra.
  - e) Látszó beton felületű és ipari kerítések nem építhetők.

**19. §**

(1) Kertvárosias jellegű településrészre a (2) és (3) bekezdésben meghatározott településképi követelmények vonatkoznak.

(2) Területi építészeti követelmények:

1. Új építmény építése esetén a kialakítandó megjelenésnek, telepítés módjának, a tömeg szélességének és a tetőidomnak illeszkednie kell a kialakult utcaképhez. Illeszkedés során, az 5-5 szomszédos, és 5, az utcában szemben álló ingatlan adottságait kell vizsgálni.
2. Az épületek telepítését az építési helyen belül az utcaképbe illeszkedően kell megválasztani. Amennyiben az előkert mérete az utcaképben egyértelműen meghatározható jellemző, és annak mérete az utcakép kialakításában meghatározó, az épületet erre az építési határvonalra kell telepíteni.
3. Udvari épületek elhelyezése:
  - a) Oldalhatáron álló lakóépület esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Az olyan saroktelkek esetében, ahol a lakóépület az utca felé néző oldalhatáron áll, gazdasági épület, garázs a másik oldalhatárra építendő, a szomszéd telken létesítendő hasonló funkcióval ikresítve. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.
  - b) Szabadonálló lakóépület esetén a lakóépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.
  - c) Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető.
4. A területen
  - a) a helyi építési szabályzatban Lke-1-4 övezetekbe sorolt telkeken, a közterület felől élősövényvel takart áttört kerítés, élősövény, vagy a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával készült kerítés,
  - b) a helyi építési szabályzatban Lke-4-7 övezetekbe sorolt telkeken környezetében található kerítésekhez illeszkedő magasságú, a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával készült kerítés létesíthető.

(3) Egyedi építészeti követelmények:

1. Tömegformálás:
  - a) A településrészen kizárólag magastetős épületek helyezhetők el, kivéve a helyi építési szabályzatban meghatározott Lke-4-7 övezetek területébe eső telkeket, ahol az építmény bruttó alapterületének legalább a 70%-át magastetővel kell fedni.
  - b) Új tetőzet az épület környezetétől eltérő módon és anyaghasználattal nem alakítható ki.
  - c) A magastető 30°-nál kisebb és 40°-nál nagyobb hajlásszögű nem lehet.
  - d) Az egyes övezetekben előírtak szerinti magastetős épület tömegétől kiálló épületrészek, tetőfelépítmények és udvari épületszárnyak eltérő tetőhajlásszöggel is kialakíthatók.
  - e) Lapostető csak zöldtetőként alakítható ki, amely legalább 30 cm termőréteggel készül.
  - f) Az utca felőli oldalon a tetőidom kontyolandó, a helyi építési szabályzatban meghatározott Lke-4 jelű övezetben a tetőgerinc a telek homlokvonalával párhuzamosan alakítandó ki.
  - g) A legnagyobb épületszélesség 10 m-nél nagyobb nem lehet.
2. Homlokzati kialakítás:
  - a) Új épület homlokzati tagolása, nyílászáróinak és tömör falfelületének aránya a környezethez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra.
  - b) Az utcafronti homlokzati nyílások és nyílászárók osztásrendje a homlokzat összhangjától eltérően nem változtatható meg. Egyedi nyílászáró csere esetében a nyílásméretek és a nyílászárók osztása nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, méretektől és osztásrendszerétől.

- c) Épület utcai homlokzatának részleges felújítása csak a homlokzat struktúráját is figyelembe vevő tagolás szerint történhet.
  - d) Utcai homlokzaton 1 db-nál több és 4 m-nél szélesebb garázskapu nem létesíthető.
  - e) Portálok, kirakatok az építmény homlokzatának struktúrájától, tagolásától eltérő módon nem alakíthatók ki.
  - f) Antenna felépítmény, klíma-berendezés kültéri egysége és egyéb gépészeti berendezés
  - fa) tetőfelületen és közterületről látható homlokzaton nem helyezhető el,
  - fb) erkélyen és loggián közterületről látható módon, takaratlanul nem helyezhető el.
3. Anyag és színhasználat:
- a) A magastető égetett agyagcseréptől, vagy ahhoz hasonló megjelenésű és színű egyéb anyagból készült tetőfedő anyagtól eltérő anyagú héjazattal nem alakítható ki, kivéve a helyi építési szabályzatban lehatárolt Lke-1-3 jelű övezetbe eső telkeket, ahol a héjazat a kialakult állapottól eltérő anyagú és megjelenésű nem lehet.
  - b) Új épület anyag- és színhasználata a környezethez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra.
  - c) Látszó beton felületű és ipari kerítések nem építhetők.

## 20. §

(1) A Gazdasági településrészre a (2) – (3) bekezdésben meghatározott településképi követelmények vonatkoznak.

(2) Területi építészeti követelmények:

1. Amennyiben az épület tervezett utcai homlokzatszélessége nagyobb, mint 15 méter, magastető alkalmazása esetén az épület nyeregvetős tetőgerincét a közlekedési célú közterülettel vagy magánúttal párhuzamosan kell kialakítani.
2. Új építmény építése esetén a kialakítandó épület megjelenésnek, telepítés módjának és a tetőidomnak illeszkednie kell a szomszédos épületekhez, a táj építési hagyományaihoz.

(3) Egyedi építészeti követelmények:

1. A településrészen az utcafronton épített jellegű áttört kerítés létesíthető.
2. Az építési telek az építési szabályzatban külön nem jelölt telekhatárai mellett, attól minimum 1,5 m távolságra legalább 1 sor háromszintes őshonos, vagy honos fajokból álló növényzet telepítendő. Az építési telek belső növényesítése kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell.

## 21. §

(1) Az Átalakuló falusias településrészre a (2) – (3) bekezdésben meghatározott településképi követelmények vonatkoznak.

(2) Területi építészeti követelmények:

1. Amennyiben az épület tervezett utcai homlokzatszélessége nagyobb, mint 15 méter, az épület nyeregvetős tetőgerincét a közlekedési célú közterülettel vagy magánúttal párhuzamosan kell kialakítani. Ha az épület nem négyszög alaprajzú, akkor az előírást közterülethez, vagy magánúthoz közelebb lévő épületszárnyra kell alkalmazni.
2. Új építmény építése esetén a kialakítandó megjelenésnek, telepítés módjának, a tömeg szélességének, magasságának és a tetőidomnak illeszkednie kell a szomszédos épületekhez, a kialakult utcaképhez, a táj építési hagyományaihoz.
3. Tetőtér beépítés esetén a közterületről látható ormfalon az emeleti nyílászáró mérete nem haladhatja meg a földszinti ablakok méretét.

(3) Egyedi építészeti követelmények:

1. Tömegformálás:
  - a) A településrész területén lapostetős épület nem kerülhet kialakításra. Olyan magastetős épület, amely nem illeszkedik tetőhajlásával a környezetéhez nem kerülhet kialakításra.
  - b) A Magastető 35°-nál kisebb és 45°-nál nagyobb hajlásszögű nem lehet. Az építmény bruttó alapterületének legfeljebb 15 %-a az előírt hajlásszögtől eltérő tetővel is lefedhető.
  - c) Gazdasági épület emeleti szinttel nem alakítható ki.
  - d) Lakóépület 9 m-nél nagyobb épületszélességgel nem alakítható ki.
  - e) A településrészen épített jellegű, áttört kerítés építhető.
2. Homlokzati kialakítás:
  - a) Új épület homlokzati tagolása, nyílászáróinak és tömör falfelületének aránya a környezethez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra.
  - b) Az utcafronti homlokzati nyílások és nyílászárók osztásrendje a homlokzat összhangjától eltérően nem változtatható meg. Egyedi nyílászáró csere esetében a nyílásméretek és a nyílászárók osztása nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, méretektől és osztásrendszerétől.
  - c) Épület utcai homlokzatának részleges felújítása csak a homlokzat struktúráját is figyelembe vevő tagolás szerint történhet.
  - d) Utcai homlokzaton 1 db-nál több és 4 m-nél szélesebb garázskapu nem létesíthető.
  - e) Antenna felépítmény, klíma-berendezés kültéri egysége és egyéb gépészeti berendezés
  - ea) tetőfelületen és közterületről látható homlokzaton nem helyezhető el,
  - eb) erkélyen és loggián közterületről látható módon, takaratlanul nem helyezhető el.
3. Anyag és színhasználat:
  - a) A településrész területén olyan magastetős épület, amely nem illeszkedik tetőhajlásával a környezetéhez nem kerülhet kialakításra.
  - b) A tető héjazata égetett agyagcserép, vagy felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyagtól eltérő nem lehet.
  - c) Új épület anyag- és színhasználata a környezethez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra.
  - d) Látszó beton felületű és ipari kerítések nem építhetők, kivéve a betonoszlop tartószerkezetű drótfonatos kerítést. Egyébként hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával kell a kerítéseket kialakítani.

## 22. §

(1) Tájképvédelmi és természetvédelmi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények:

1. Új építmény a helyi hagyományoknak megfelelő léptékben, formavilágban, szín és anyaghasználattal létesíthető.
2. Az új épületeket, építményeket a terepadottságokhoz illeszkedően, annak maximális figyelembe vételével kell elhelyezni. Ennek érdekében egy tagban 1,0 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki. Támfal magassága legfeljebb 1 méter lehet.

(2) Tájképvédelmi és természetvédelmi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

1. Tömegformálás:
  - a) Az új épület szélessége az 6,0 m-t nem haladhatja meg.
  - b) A tető hajlásszöge legfeljebb 45°-os lehet.

- c) Tömör kerítés nem építhető.
- c) Tetőtér-beépítést csak a tető kontúrján belül lehet kialakítani. oromfali megnyitással lehet kialakítani.
- 2. Homlokzati kialakítás:
  - a) Tetőtér-beépítés esetén ablakot csak oromfali megnyitással lehet kialakítani.
  - b) A területen parabolaantenna a fő homlokzaton, klímaberendezés kültéri egysége látható módon nem helyezhető el.
- 3. Anyag- és színhasználat:
  - a) Az övezetekben építeni csak a táj képébe illeszkedő hagyományos kő, téglá, beton, fa anyagokból lehetséges, fém és táblás fautánzatú anyagok, táblás tetőfedések nem alkalmazhatók.
  - b) Áttört kerítés csak fából vagy vadhálóval létesíthető mögötte élősövény, vagy futónövény telepítéssel, legfeljebb 20 cm magas, vakolt felületű beton, téglá vagy kő anyagú lábazattal.
- 4. Zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés során honos, a termőhelyi adottságoktól eltérő növényfajok nem telepíthetők.
- 5. A meglévő, a táj megjelenését, látványát zavaró hatású épületeket, építményeket növényzet telepítésével takarni kell.

### 22/A. §<sup>13</sup>

Különleges rekreációs településrész területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

- 1. Tömegformálás:
  - a) Az épület legmagasabb pontja a 9,0 métert nem haladhatja meg.
  - b) A magastető hajlásszöge legfeljebb 45°-os lehet.
  - c) Tömör kerítés nem építhető.
  - d) Tetőtér-beépítést csak a tető kontúrján belül lehet kialakítani.
- 2. Homlokzati kialakítás:
  - a) Tetőtér-beépítés esetén ablakot csak oromfali megnyitással lehet kialakítani.
  - b) A területen parabolaantenna a fő homlokzaton, klímaberendezés kültéri egysége látható módon nem helyezhető el.
- 3. Anyag- és színhasználat:
  - a) Az övezetekben építeni csak a táj képébe illeszkedő hagyományos kő, téglá, beton, fa anyagokból lehetséges. Fém és táblás fautánzatú anyagok, táblás tetőfedések a korcolt lemezfedés kivételével nem alkalmazhatók.
  - b) Áttört kerítés csak fából vagy vadhálóval létesíthető mögötte élősövény, vagy futónövény telepítéssel, legfeljebb 20 cm magas, vakolt felületű beton, téglá vagy kő anyagú lábazattal.
  - c) Lapostető alkalmazása esetén azt legalább 50%-ban zöldtetőként kell kialakítani.
- 4. Zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés során honos, a termőhelyi adottságoktól eltérő növényfajok nem telepíthetők.
- 5. A meglévő, a táj megjelenését, látványát zavaró hatású épületeket, építményeket növényzet telepítésével takarni kell.

### 23. §

(1) Az egyéb területekre és a beépítésre nem szánt területekre a (2) – (3) bekezdésben meghatározott településképi követelmények vonatkoznak:

---

<sup>13</sup> A 22/A. §-t a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2021. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be. A 22/A. § nyitó szövegrésze a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2022. (V. 17.) önkormányzati rendelete 2. §-a szerint módosított szöveg.



(2) Területi építészeti követelmények:

1. Az épületek tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse
2. Gazdasági épület kizárólag földszintes lehet.

(3) Egyedi építészeti követelmények:

1. A területen lapostető nem létesíthető.
  2. A vakolt homlokzat fehér vagy természetes pasztell árnyalatú földszintől eltérő színű nem lehet.
  3. 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nettó alapterületű épület magastetős héjazatának kialakítása, cseréje során hullámpala, cserepeslemez, trapézlemez, bitumenes hullám- és zsindefedés nem alkalmazható.
  4. A tervezett épület utcai homlokzatszélessége legfeljebb 9 méter lehet.
  5. Növénytelepítési előírások:
    - a) A 16 m közterületi szélességet elérő közlekedési területeken legalább egyoldali (K-Ny irányú úttengely esetén a déli, É-D irányú úttengely esetén a nyugati oldalon) fásított sávot kell létesíteni. Az előírás kül- és belterületre egyaránt vonatkozik.
    - b) Az újonnan kialakításra kerülő utcák fásítását a telekosztással egyidőben el kell végezni.
    - c) Fásítás, fasor kialakítása, a pótlásra előírt faj kiválasztása során helyben honos fajokat kell alkalmazni.
    - d) Közlekedési nyomvonalak mellé legalább 2,20 m törzsmagasságú, lehetőleg kétszer iskolázott sorfa minőségű faiskolai anyag telepíthető. Fasoroknál a minimális telepítési távolság, és az épülethomlokzatoktól való minimális telepítési távolság 4,0 m. Ezen túlmenően épületek homlokzata előtt a benapozás biztosítására is figyelemmel kell lenni.
10. **A helyi védelemben részesülő területekre és elemekre vonatkozó építészeti követelmények**

## 24. §

(1) Az 1. mellékletben meghatározott helyi egyedi védelem alatt álló értékekre a (2) – (4) bekezdésben meghatározott egyedi építészeti követelmények vonatkoznak.

(2) Helyi egyedi védett értéket érintő építési tevékenység során az építéskori vagy a védett érték által meghatározott karakterhez illeszkedő anyagok és színek alkalmazhatóak.

(3) Helyi egyedi védett épületek védett értéket hordozó homlokzatai bármely nyílászárójának esetleges cseréjekor a külső szárnyaknál csak faanyagú vagy az építéskorival megegyező anyagú szerkezet alkalmazható, az 1. melléklet védett értékre vonatkozó megállapításainak figyelembevételével. Nyílászáró védett szerkezete építéskori anyagában őrzendő meg.

(3) Helyi egyedi védelem alá helyezett épületek védett értéket hordozó tetőfelületén – a csapadékvíz-elvezető rendszert is beleértve – az építéskorival egyező anyaghasználat és szerkezeti megoldás alkalmazható.

(4) Helyi egyedi védelem alatt álló épület, valamint helyi védett területen álló épület közterületről látható

1. tetőfelületén
  - a) antenna felépítmény,
  - b) klíma-berendezés, valamint egyéb gépészeti berendezés kültéri egysége,
  - c) reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés, cégtábla, üzletfelirat, vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés,

- d) háttérvilágítással ellátott, LED-kijelzőként vagy futófénnyel üzemelő tájékoztató, információs berendezés,
2. homlokzatán
- a) reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés a cégtábla,
  - b) üzletfelirat, a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés kivételével,
  - c) napelem, napkollektor,
  - d) új parapet-konvektor, klíma-berendezés, valamint egyéb gépészeti berendezés kültéri egysége,
  - e) háttérvilágítással ellátott, LED-kijelzőként vagy futófénnyel üzemelő tájékoztató, információs berendezés,
  - f) reklámmegjelenítést tartalmazó árnyékoló szerkezet nem helyezhető el.
11. **A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

#### 25. §<sup>14</sup>

Keszü Község illetékességi területén Reklámelhelyezésről szóló Korm. rendeletben meghatározottak szerint 100 db reklámhordozó létesíthető.

#### 26. §

(1) Reklámot, reklámhordozó berendezést falusias lakóterület, valamint különleges sport terület-felhasználási egységekben, közterületen és köztulajdonban álló ingatlanokon

- 1. <sup>15</sup>településképi bejelentési eljárás alapján az ott lévő, Reklámelhelyezésről szóló Korm. rendeletben meghatározott utcabútorokon,
- 2. a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 12. §-ában és a reklámtáblák, reklámhordozók és egyéb reklámcélú berendezések közutak melletti elhelyezésének részletes szabályairól szóló 224/2011. (X.21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint közvilágítási, villany- és telefonoszlopon

lehet elhelyezni.

(2) Az utasváró függőleges határoló felületein, annak szerkezetébe integráltan legfeljebb 4 db kétoldalas 1,2x1,8 m reklámfelület alakítható ki.

(3) A kioszk függőleges határoló felületein, annak szerkezetébe integráltan legfeljebb 1,2x1,8 m reklámfelületek alakíthatók ki.

(4) A közművelődési célú hirdetőoszlop egyedi tervezésű vagy típusszerkezet is lehet.

(5) Az információs vagy más célú berendezés az 3. mellékletben ábrázolt kialakítású lehet. A berendezés reklámcélra használható felületének a 2/3-részen helyezhető el reklám. A berendezés kétoldalas kialakítással is ellátható.

(6) Belterületen a gépjárművek közlekedésére szolgáló közút területének úttesten kívüli burkolatlan részén, járdán, gyalogúton és kerékpárúton található közvilágítási, villany- és telefonoszlopon elhelyezhető kétoldalas reklámhordozó legfeljebb 0,8x1,2x0,1 m befoglaló méretű lehet. Oszloponként legfeljebb 1 db hirdetőberendezés helyezhető el.

14 A 25. § a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

15 A 26. § (1) bekezdés 1. pontja a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 6. §-ával megállapított szöveg.

(7) A 25. § (1) – (6) bekezdésben meghatározott reklámhordozók elláthatók háttérvilágítással is, de villódzó fénytechnika, LED-kijelző vagy futófénnyel üzemelő technológia nem alkalmazható.

## 27. §

(1) A 26. § és a Korm. rendelet rendelkezéseitől eltérően legfeljebb évente összesen 12 naptári hét időszakra az Önkormányzat, az önkormányzati intézmény, önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság vagy állami szerv, szervezet vagy intézmény rendezvényeit népszerűsítő reklámhordozók elhelyezhetők ezen szervezetek épületein, továbbá közterületi járdán, sétányon, forgalomcsillapított utcában és téren.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben alkalmazható eszközök a következők lehetnek, melyeknél a villódzó fénytechnika, LED-kijelző vagy futófénnyel üzemelő technológia nem alkalmazható:

- a) legfeljebb 1 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 m magasságú, igényesen kivitelezett, nem borulásveszélyes tájékoztatóeszköz, amelynek minden felülete felhasználható a reklám közlésére,
- b) közterület fölé kifeszített molinó, figyelemmel a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény rendelkezéseire,
- c) az Önkormányzat, az önkormányzati intézmény, önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság épületének homlokzatán elhelyezett reklám vagy hirdetőberendezés méretkorlátozás nélkül.

## 12. A reklámhordozók karbantartása

## 28. §

(1) A reklámhordozó folyamatos karbantartása a reklámhordozó tulajdonosának és a reklám közlétevéjének egyetemleges feladata és kötelessége, ennek megtörténtét a közterület kezelője ellenőrzi.

(2) Amennyiben a karbantartást a kötelezettek elmulasztják, és ezen kötelezettségnek felszólításra sem tesznek eleget, a közterületkezelő a kötelezettek költségére és veszélyére a reklámhordozót elbontja vagy eltávolítja.

## 13. A reklámok, reklámhordozók és cégérek elhelyezésének egyéb feltételei

## 29. §

A reklámok és a reklámhordozók az V. fejezet szerinti településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, Keszü Község a közterületek használatáról szóló 8/1998. (VI.2.) önkormányzati rendeletében meghatározott közterület-használati díj megfizetése esetén helyezhetők el.

## 14. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

## 30. §

(1) Településképileg meghatározó területen – kivéve a helyi védett területen – álló épület:

1. használói a közterületről látható homlokzatokon, egységes és tervezett módon, a homlokzati tagozatokhoz illeszkedő, de legfeljebb 5 m<sup>2</sup> méretben és kialakítással, a homlokzat síkjából legfeljebb 15 cm-re kiemelkedő módon helyezhetnek el használónként és homlokzatonként 1–1 db üzletfeliratot, amely háttérvilágítással is ellátható, de villódzó fénytechnika, LED-kijelző, vagy futófénnyel üzemelő technológia nem alkalmazható,
2. közterületről látható homlokzati felülettel nem rendelkező használói a közterületről látható homlokzaton, a közös bejárat vagy kapuzat mellett, egységes és tervezett módon, a homlokzati tagozatokhoz illeszkedő, de legfeljebb 0,2 m<sup>2</sup> méretben és kialakítással, a homlokzat síkjában helyezhetnek el használónként 1 db cégablát,

3. homlokzatán az 1. és 2. pontban foglaltakon túlmenően az érintett ingatlant használó vállalkozások számára, rendeltetési egységenként vagy üzletenként legfeljebb 1 db, a vállalkozás nevének, jelképének megjelenítését tartalmazó, homlokzati síkra merőlegesen kialakított, a homlokzat nyílásrendjével és építészeti tagozataival összehangolt nagyságú és kialakítású, kétoldalas, legfeljebb 0,7 m<sup>2</sup> egyoldali felületű és legfeljebb 15 cm szélességű cégér elhelyezhető, mely nem alkalmazhat LED-kijelzőként vagy futófénnyel üzemelő technológiát,
4. közterületről feltáruló homlokzatán antenna, égéstermék-elvezető nem helyezhető el.  
Légkondicionáló berendezés kültéri egysége a közterületről feltáruló homlokzaton kizárólag az OTÉK 92. § (2) figyelembe vételével helyezhető el,
5. közterületről feltáruló homlokzatán napernyő kizárólag natúr bézs színű és textilanyagú lehet, amely a legfeljebb 30 cm nagyságú függőlegesen lelógó részén tartalmazhatja az üzlet cégfeliratát és logóját. Az árnyékoló szerkezet egyéb reklámfeliratot vagy grafikát nem tartalmazhat,
6. közterületről feltáruló homlokzatán a homlokzat síkjából kiemelkedő kábelcsatorna, vagy kábelrögzítő segítségével rögzített vezeték nem létesíthető. Az egyes elosztószekrények fedlapjait a homlokzat színével azonos módon kell színezni,
7. közterületről feltáruló homlokzatán zászlótartó rúd elhelyezhetőségét biztosítani kell, amennyiben az épület Magyarország címerének és zászlajának használatáról, valamint állami kitüntetéseiről szóló 2011. évi CCII. törvényben meghatározott középületnek minősül.

(2) Helyi egyedi védett épületen, vagy műemléki környezet területén álló épület:

1. közterületről feltáruló homlokzatán antenna, égéstermék-elvezető nem helyezhető el és légkondicionáló berendezés kültéri egysége a homlokzaton kizárólag helyi területi védett, vagy műemléki jelentőségű területeken kívül helyezhető el az OTÉK 92. § (2) figyelembe vételével,
2. homlokzatán kizárólag az érintett ingatlan használói számára helyezhető el rendeltetési egységenként vagy üzletenként összesen legfeljebb 1-1 db
  - a) legfeljebb 0,2 m<sup>2</sup> felületű, az üzemeltető azonosítására szolgáló, az üzemeltető nevét, tevékenységét és jogszabályban előírt egyéb adattartalmat tartalmazó, a homlokzat síkjában elhelyezett cégtábla,
  - b) a homlokzat nyílásrendjével és építészeti tagozataival összehangolt nagyságú, de legfeljebb 2,5 m<sup>2</sup> méretű és 10 cm kinyúlású, a homlokzat síkjában elhelyezett üzletfelirat vagy a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat vagy más grafikai megjelenítés, melyek nem alkalmazhatnak LED-kijelzőként vagy futófénnyel üzemelő technológiát,
3. homlokzatán a 2. pont b) alpontban foglaltakon túlmenően az érintett ingatlant használó vállalkozások számára, rendeltetési egységenként vagy üzletenként legfeljebb 1 db, a vállalkozás nevének, jelképének megjelenítését tartalmazó, homlokzati síkra merőlegesen kialakított, a homlokzat nyílásrendjével és építészeti tagozataival összehangolt nagyságú és kialakítású, kétoldalas, legfeljebb 0,7 m<sup>2</sup> egyoldali felületű és legfeljebb 15 cm szélességű cégér elhelyezhető, mely nem alkalmazhat LED-kijelzőként vagy futófénnyel üzemelő technológiát,
4. közterületről látható homlokzati felülettel nem rendelkező használói a közterületről látható homlokzaton, a közös bejárat vagy kapuzat mellett, egységes és tervezett módon, a homlokzati tagozatokhoz illeszkedő, de legfeljebb 0,2 m<sup>2</sup> méretben és kialakítással, a homlokzat síkjában helyezhetnek el használonként 1 db cégtáblát vagy üzletfeliratot,
5. közterületről feltáruló homlokzatán zászlótartó rúd elhelyezhetőségét biztosítani kell, amennyiben az épület Magyarország címerének és zászlajának használatáról, valamint állami kitüntetéseiről szóló 2011. évi CCII. törvényben meghatározott középületnek minősül.

(3) Az (1) bekezdés 1-3. és 5. pontjában és a (2) bekezdés 2-4. pontjában meghatározott berendezések az épületek homlokzatain épületdíszítő tagozatot nem takarhatnak.

### 31. §

Településképileg meghatározó területen a gazdasági településrészen a helyi építési szabályzatban meghatározott szabadonálló beépítési mód esetén, az építési helyen belül, az épülettől független kialakítással helyezhető el telkenként legfeljebb 1 db, legfeljebb 12 m<sup>2</sup> egyoldali felületű, kétoldalas cégtotem, melyen nem alkalmazható LED-kijelzővel vagy futófénnyel üzemelő technológia.

A cégtotem legmagasabb pontja a terepcsatlakozástól mérve legfeljebb 8 m lehet, de magassága a szomszédos telkeken álló épületek magasságát legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg.

#### 15. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének általános szabályai

### 32. §

(1) Villamosenergia-ellátással kapcsolatos műtárgyak elhelyezése során alkalmazandó előírások:

1. a belterületeken lakó és különleges építési övezetekbe sorolt területeken, vagy az azokkal határos közterületeken
  - a) az újonnan kiépítendő villamos energia – közép-, kiefeszültségű és közvilágítási – hálózatokat az országos vagy, helyi védett területen és országos vagy helyi védelem alatt álló ingatlan telekhatárától számított 50 méteren belül, földkábelbe kell fektetni,
  - b) ezeken a területeken a hálózati rekonstrukció során földkábelre kell áttérni,
  - c) elosztószekrények elhelyezését az a) pontban leírt területen süllyesztett megoldással, vagy a környezetbe illesztve takartan kell megoldani,
2. a központi belterületen az a) pontban lehatárolt területeken kívül:
  - a) kis helyigényű kompakt transzformátorok az Önkormányzattal egyeztetett módon alkalmazhatók,
  - b) a hálózati bővítés földkábeles elhelyezéssel történhet,
3. a nem központi belterületen és a külterületi beépítésre szánt területeken az újonnan kiépítendő villamos energia hálózatok föld felett vezethetők. A villamos energia és a távközlési hálózatokat közös, egyoldali oszlopsorra kell helyezni. Föld feletti hálózatok esetén oszloptranzformátor is elhelyezhető,
4. a transzformátorok helyét a beépítéssel összehangoltan kell kijelölni. A település központi belterületén az új házas transzformátorokat a környezetbe illesztve kell megoldani, alkalmazhatók kis helyigényű kompakt transzformátorok is. Föld feletti hálózatok esetén oszloptranzformátor is elhelyezhető.

(2) Hírközléssel kapcsolatos műtárgyak elhelyezése során alkalmazandó előírások.

1. településképvédelem szempontból a hírközlési és a kábel TV-hálózatokat a belterületen
  - a) újonnan csak földkábelbe vagy alépítménybe helyezve szabad létesíteni, amennyiben a meglévő légvezetékes villamos energia hálózatokkal a közös oszlopsoron történő elhelyezés nem megoldható,
  - b) meglévő föld feletti hálózatok rekonstrukciója, bővítése során a földkábeles elhelyezésre kell áttérni,
  - c) földfeletti elosztószekrények elhelyezését helyi védett területen süllyesztve, a környezetbe illesztve takartan kell megoldani,
2. azokon a területeken, ahol a hírközlési hálózatok föld felett vezethetők, a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéseket közös oszlopsoron kell vezetni,
3. a mikrohullámú összeköttetés biztosítása érdekében bázisállomások közötti összekötő sávokban az előírt magassági korlátozás betartandó,

4. a távközlés-ellátás fejlesztéséhez szükséges további antennatornyok létesítése csak tájképi hatásvizsgálat alapján történhet. A meglévő magas építmények (templomtorony, víztorony stb.) felhasználását kell előnyben részesíteni. Az új tornyokat lehetőség szerint külterületen kell elhelyezni, vagy belterületen olyan telekrészen, ahol a torony a tömb bármely határától legalább 50 m távolságba kerül. Az antennatornyok kialakítása belterületen rácsos tartóval kialakított acélszerkezettel nem hozható létre. Az ilyen típusú tornyok színezése a környezetükbe leginkább belesimuló kialakítással készüljön, figyelemmel a más jogszabályok által előírt, légi járművek biztonságos közlekedését elősegítő kötelező színezési szabályokra is. A tájképvédelemmel érintett külterületen újonnan antenna, vagy adótorony nem hozható létre.

## V. Fejezet

### A TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

#### 16. A szakmai konzultáció

##### 33. §

A Főépítész kérelemre a településképi követelményekről a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást (a továbbiakban: szakmai konzultáció) biztosít.

##### 34. §

A szakmai konzultáció kérelmezése kötelező a helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökségen végzett, építési engedélyhez nem kötött, településképi megjelenést érintő építési tevékenység esetén.

##### 35. §

(1) A szakmai konzultációt

- a) építési engedélyhez kötött vagy egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységek esetén a 6. mellékletben,
  - b) az a) pontba nem sorolható tevékenységek esetén a 7. mellékletben
- meghatározott, papíralapon vagy elektronikus úton benyújtott kérelemmel kell kezdeményezni.

(2) A kérelemhez

- a) építési engedélyhez kötött vagy egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységek esetén az 39. § (2) bekezdésben,
  - b) az a) pontba nem sorolható tevékenységek esetén az 44. § (2) bekezdésben,
- a kérelem tárgyának megfelelően meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt kell mellékelni.

##### 36. §

(1) A szakmai konzultáció kizárólag személyesen történhet, az építető vagy kérelmező részére elektronikus úton jelzett időpontban és helyszínen.

(2) A szakmai konzultáción készült emlékeztetőt a Főépítész az építető vagy a kérelmező részére a konzultációt követő 8 napon belül írásban megküldi.

##### 37. §

- (1) A szakmai konzultáció eredménytelen, amennyiben
- a kérelem nem tartalmazza a 35. § (2) bekezdésében meghatározott munkarészeket, vagy
  - az építető vagy kérelmező nem adott meg olyan elérhetőséget, amelyen elektronikus úton vagy távbeszélőn értesíthető, vagy
  - a szakmai konzultációra a részére jelzett időpontban nem jelenik meg.

(2) A szakmai konzultáció eredménytelenségéről a Főépítész az építetőt vagy kérelmezőt írásban vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton tájékoztatja.

#### 17. A településképi véleményezési eljárás

### 38. §<sup>16</sup>

Keszü Község Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) településképi véleményezési eljárást (a továbbiakban: véleményezési eljárás) folytat le a Korm. rendelet 44. § - 45. §-a szerint, az 4. mellékletben meghatározott építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységek esetén.

### 39. §

- (1) A véleményezési eljárást a 6. mellékletben meghatározott kérelemmel kell kezdeményezni.
- (2)<sup>17</sup> A kérelemhez a Korm. rendelet 45. § (3) bekezdésében meghatározott munkarészeket tartalmazó építészeti-műszaki dokumentációt kell mellékelni, a következő tartalommal:
- a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv, melynek részei
    - M = 1:1000 vagy M=1:500 léptékű helyszínrajz a tervezéssel érintett telek beépítéséről, a szomszédos ingatlanokon lévő beépítés bemutatásával, a védettségek lehatárolásával, terepviszonyok szintvonalakkal történő megjelenítésével, a telket érintő korlátozások feltüntetésével,
    - M = 1:100 léptékű alaprajzok,
    - a megértéshez szükséges számú metszet M = 1:100 léptékben,
    - homlokzatok kialakításának műszaki tervrajza M = 1:100 léptékben,
    - településképet befolyásoló tömegformálás, utcakép, illeszkedés ábrázolását (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),
  - ha tervezett, a reklámhordozók ábrázolását,
  - a rendeltetés meghatározását,
  - a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló rövid műszaki leírást, mely tartalmazza a telepítés, az építészeti kialakítás, a homlokzatok anyag- és színhasználatának leírását is.

### 40. §

A Polgármester a településképi véleménye kialakításához az 4. melléklet-ben meghatározott építési tevékenységeknél meghatározottak szerint a Főépítész szakmai véleményét kéri ki.

### 41. §

- (1) A véleményezési eljárás során a (2) bekezdésben foglalt részletes szempontokat kell vizsgálni.

<sup>16</sup> A 38. § a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 7. §-ával megállapított szöveg.

<sup>17</sup> A 39. § (2) bekezdése a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 8. §-ával megállapított szöveg.

(2)<sup>18</sup> A Korm. rendelet 44. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy

1. az építészeti-műszaki tervdokumentációban szereplő építési tevékenység megfelel-e a IV. fejezetben meghatározott településképi követelményeknek,
2. a közterület mentén az épület kialakításának módjával és feltételeivel kapcsolatban
  - a) az épület megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét,
  - b) közterület fölé benyúló építményrészek, szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát,
  - c) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések és reklámhordozók kialakítását.
3. az építészeti-műszaki tervdokumentációban szereplő építési tevékenység az építészeti minőség és szakmai igényesség, ezen belül a telepítés, településképi, az esztétikus megjelenés, a kedvező településképi és településszerkezeti hatások, továbbá a megfelelő rálátás és látványvédelem követelményének való megfelelés szempontjából
  - a) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult vagy átalakuló környező beépítés adottságait,
  - b) megfelelően veszi-e figyelembe a rálátás és kilátás követelményeit,
  - c) az épület homlokzata és tetőzete megfelelően illeszkedik-e a kialakult, vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
  - d) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - e) a terv városképileg megfelelő megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,
  - f) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkedik-e az épített környezet adottságaihoz,
  - g) az építészeti-műszaki tervdokumentációban szereplő építési tevékenység megfelel-e a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv előírásainak, ezek hiányában vagy nem teljes körű szabályozásuk esetén az illeszkedés követelményének.

#### 42. §<sup>19</sup>

(1) A Polgármester településképi véleménye a kérelemhez benyújtott és záradékolt tervdokumentációval együtt érvényes.

#### 18. A településképi bejelentési eljárás

(2) A településképi vélemény elleni jogorvoslatra a Korm. rendelet 45. § (9) bekezdését kell alkalmazni

#### 43. §<sup>20</sup>

A Polgármester településképi bejelentési eljárást (a továbbiakban: bejelentési eljárás) folytat le a Korm. rendelet 46. § - 47. §-a a 6. mellékletben meghatározott

- a) reklám- és reklámhordozó-elhelyezések,

---

18 A 41. § (2) bekezdése a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 9. §-ával megállapított szöveg.

19 A 42. § a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 10. §-ával megállapított szöveg.

20 A 43. § a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 10. §-ával megállapított szöveg.



b) építési engedélyhez, az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez nem kötött építési tevékenységek és építmények rendeltetése megváltoztatása esetében.

#### 44. §

(1) A bejelentési eljárást a 7. mellékletben meghatározott, papíralapon vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton benyújtott bejelentéssel és digitális adathordozó melléklettel kell kezdeményezni.

(2)<sup>21</sup> A bejelentéshez a Korm. rendelet 46. § (6) bekezdésében foglaltak alapján – a kérelem tárgyának megfelelően – a következő munkarészeket tartalmazó, a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet kell benyújtani:

1. építési tevékenység esetén
  - a) a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló rövid műszaki leírás, mely tartalmazza a telepítés, az építészeti kialakítás, a homlokzatok anyag- és színhasználatának leírását is,
  - b) helyszínrajz a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
  - c) alaprajz,
  - d) homlokzatok rajza,
  - e) utcaképi vázlat, színterv és látványterv.
2. reklám vagy reklámhordozó elhelyezése esetén
  - a) a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló rövid műszaki leírás, mely tartalmazza a telepítés, az építészeti kialakítás, a rögzítés módja és az anyag- és színhasználat leírását is,
  - b) helyszínrajz a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
  - c) a reklámhordozó kialakításának részletterve alaprajzi és homlokzati nézetekkel,
  - d) az elhelyezendő reklám településképi megjelenését ábrázoló részletterv, mely ábrázolja a reklám méretét, kialakítását, a hordozófelület anyagát és a rögzítés módját is,
  - e) az elhelyezéssel érintett építménynek a reklámot vagy reklámhordozót is ábrázoló homlokzati rajza, amennyiben az elhelyezés építmény homlokzati felületén vagy tetőzetén tervezett,
  - f) utcaképi vázlat, színterv és látványterv.
3. rendeltetésváltoztatás esetén
  - a) a településrendezési eszközök rendeltetésre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről szóló rövid műszaki leírás, mely a tervezett rendeltetés parkolási igényének biztosítását is ismerteti,
  - b) helyszínrajz, mely bemutatja a tervezett rendeltetés parkolási igényének biztosítását, valamint a településrendezési eszközök rendeltetésre vonatkozó követelményeinek teljesítését,
  - c) a tervezett rendeltetés parkolási igényét alátámasztó alaprajz.

(3) A (2) bekezdésben részletezett munkarészeket a kérelem tárgyának megfelelő, értelmezhető léptékben kell mellékelni.

#### 45. §

---

<sup>21</sup> A 44. § (2) bekezdése a Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 11. §-ával megállapított szöveg.

A Polgármester bejelentési eljárásban hozott, építési tevékenységet, reklám- vagy reklámhordozó elhelyezést, rendeltetésváltoztatást tudomásul vevő határozata a bejelentéshez mellékelte és záradékolt tervdokumentációval együtt érvényes.

#### 46. §

A Polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntésével szembeni fellebbezést Keszü Község Önkormányzat Képviselőtestülete bírálja el.

#### 19. A településképi kötelezés

#### 47. §

(1) A Polgármester a IV. fejezetben meghatározott településképi követelmények megsértése esetén – a (3) bekezdésben meghatározott esetkör kivételével – a településképi törvény 11. § (1) bekezdése szerint jár el.

(2) A Polgármester

1. az (1) bekezdés szerinti felhívásban szereplő határidő eredménytelen eltelte,
2. a településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása,
3. a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése esetén – a (3) bekezdésben meghatározott esetkör kivételével – a településképi törvény 11. § (2) bekezdése szerint, a településképi követelmények teljesítése érdekében településképi kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén településképi kötelezést bocsát ki.

(3) Reklám, reklámhordozó településképi bejelentési eljárás nélküli vagy a bejelentéstől eltérő elhelyezése esetén a Polgármester 15 napon belül értesíti a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdésében meghatározott hatóságot.

(4)<sup>22</sup> A Polgármester településképi kötelezési eljárásban hozott döntésével szembeni jogorvoslat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 114. § (1) bekezdése alapján indítandó közigazgatási per.

#### 20. A településképi-védelmi bírság

#### 48. §

(1) A Polgármester az 47. § (2) bekezdése szerinti esetekben induló településképi kötelezési eljárásokban az ingatlantulajdonost településképi-védelmi bírság megfizetésére kötelezi.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott településképi-védelmi bírság összege

- 1.<sup>23</sup>
2. a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegésével
  - a) a bejelentési dokumentációban vagy a döntésben foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően
    - aa) magánszemély esetében legalább 50 000 forint, legfeljebb 100 000 forint,
    - ab) nem magánszemély esetében legalább 100 000 forint, legfeljebb 200 000 forint,
  - b) a megtiltás ellenére végzett tevékenység esetén
    - ba) magánszemély esetében 100 000 forint,

<sup>22</sup> Módosította a 10/2019. (VII.10.) Ör. 2. §-a. Hatályos 2019. július 25-től.

<sup>23</sup> Hatályon kívül helyezte a 10/2019. (VII.10.) Ör. 4. §-a. Hatálytalan 2019. július 25-től.

- bb)* nem magánszemély esetében 200 000 forint,  
3. a településképi törvény 11. § (1) bekezdése szerinti döntésben foglaltak végre nem hajtása  
*a)* és magánszemély esetén legalább 100 000 forint, legfeljebb 200 000 forint,  
*b)* és nem magánszemély esetén legalább 200 000 forint, legfeljebb 400 000 forint.

(2) A településképi bírság kiszabásánál a hatóság mérlegeli különösen:

- a)* a jogsértéssel létrejött állapot településképre gyakorolt hatását,  
*b)* a jogsértéssel létrejött állapot visszafordíthatóságát,  
*c)* a jogsértő állapot időtartamát.

(3)<sup>24</sup>

## VI. Fejezet ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 49. §

Hatályát veszti

- a)* Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2008. (VI.10.) önkormányzati rendeletének
1. 2. § (1) bekezdés a)-d) pontjai,
  2. 2. § (2) bekezdés d) pontja,
  3. 3. § (2) bekezdése,
  4. 8. § (2) bekezdése,
  5. 8. § (4) bekezdése,
  6. 9. § (3)-(5) bekezdései,
  7. 10. § (4)-(6) bekezdései,
  8. 11. § (3) bekezdése,
  9. 12. § (3) bekezdése,
  10. 14. § (4), (5), (7),(8) és (12) bekezdései,
  11. 16. § (2) bekezdés b) pontja,
  12. 16. § (2) bekezdés c) pont *ca)* alpontja,
  13. 16. § (2) bekezdés d) pont *db)* alpontja,
  14. 18. § (1) bekezdés b) pont *bb)* alpontja,
  15. 18. § (1) bekezdés b) pont *bc)* alpontjában a „, földszintes” szövegrésze,
  16. 18. § (1) bekezdés b) pont *bd)* alpontjában „Az épület szélessége legfeljebb 8,50 m.” szövegrésze,
  17. 19. § (2) bekezdés b) pont *bb)* alpontja,
  18. 19. § (2) bekezdés b) pont *bc)*, (3) bekezdés b) pont *bc)* és a (6) bekezdés c) pont *cc)* alpontjában a „, földszintes,” szövegrészei,
  19. 19. § (3) bekezdés b) pont *bb)* alpontja,
  20. 19. § (3) bekezdés b) pont *bd)* alpontjában „Az épület szélessége legfeljebb 8,50 m.”
  21. 19. § (4) bekezdés b) pontja,
  22. 19. § (6) bekezdés c) pont *cd)* alpontja.
  23. 20. § (5) bekezdés d) pontja,
  24. 20/A. § (1) bekezdés *h)* pontja,
  25. 21. § (2) bekezdés a) pontjában a „magastetős kialakítással, hagyományos építőanyagok felhasználásával” szövegrésze,

---

24 Hatályon kívül helyezte a 10/2019. (VII.10.) Ör. 4. §-a. Hatálytalan 2019. július 25-től.

26. 21. § (2) bekezdés b) pontjában a „hagyományos építőanyagok felhasználásával” szövegrésze,
27. 22. § (3) bekezdése,
28. 2. mellélete.
  - b) Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2018. (II.16.) önkormányzati rendelete a reklámok, reklámhordozók elhelyezéséről.

#### **50. §**

E rendelet 2019. február 1-én lép hatályba.

**Buday-Sántha Attila Lukácsiné Major Zsuzsanna**

polgármester jegyző

**Záradék:**

**Megalkotta:** a Képviselőtestület a 2018. 12. 03-i ülésén.

**Kihirdetve:** 2018. december 18-án.

## Helyi egyedi védelem alatt álló objektumok jegyzéke

	A	B	C	D	E	F	
1.	jegyékszám	hrsz.	cím	beiktató máányzati száma és a védelem kezde-te	önkor- rende-let a védelem	a védett érték jellege	védett érték
2.	H1 – 1	140	Petőfi S. u. 24.	8/2008.	(VI.10.)	polgármesteri hiv., posta	Az eklektikus díszítésű épület tömege, nyílásrendje, utcai homlokzatának díszítése.
3.	H1 – 2	149	Petőfi S. u. 15.	8/2008.	(VI.10.)	gazdasági épület és kerítés	A keresztbeforgatott istálló és pajta tömege, homlokzati nyílásrendje, utcai kerítés.
4.	H1 – 3	148/1	Petőfi S. u. 16.	8/2008.	(VI.10.)	lakóház	A lakóház tömege és homlokzati nyílásrendje, homlokzattagolása, ablakok szalagkeretezése.
5.	H1 – 4	147	Petőfi S. u. 17.	8/2008.	(VI.10.)	lakóház	A lakóház tömege és homlokzati nyílás-rendje, homlokzati díszítése.
6.	H1 – 5	146	Petőfi S. u. 18.	8/2008.	(VI.10.)	gazdasági épület és kerítés	A keresztbeforgatott istálló és pajta tömege, az istálló nyílásrendje, homlokzatai, azok díszei (kapu feletti lófejes díszítés). Az utcai kovácsoltvas kerítés.
7.	H1 – 6	141	Petőfi S. u. 23.	8/2008.	(VI.10.)	lakóház	Az eklektikus díszítésű lakóház tömege és homlokzatai.
8.	H1 – 7	124	Petőfi S. u. 29.	8/2008.	(VI.10.)	lakóház	A falazott tornácos felújított hagyományos lakóház tömege és nyílásrendje.
9.	H1 – 9	58	Petőfi S. u. 40.	8/2008.	(VI.10.)	gazdasági épület és kerítés	A keresztbeforgatott gazdasági épület tömege, téglá díszítése, továbbá a lakóházzal szemben épült „kisház” és a kovácsoltvas utcai kerítés a homokkő pillérekkel.
10.	H1 – 10	36	Petőfi S. u. 51.	8/2008.	(VI.10.)	akóház	A csonka tornácos alapincézett lakóház tömege.
11.	H1 – 11	15/2	Petőfi S. u. 66.	8/2008.	(VI.10.)	lakóház	A hagyományos lakóház tömege és díszített utcai homlokzata.
12.	H1 – 12	330	Petőfi S. u. 84.	8/2008.	(VI.10.)	lakóház	Az eklektikus lakóház tömege és nyílásrendje, homlokzati díszítése.
13.	H1 – 13	320	Petőfi S. u. 93.	8/2008.	(VI.10.)	lakóház	A hagyományos lakóház tömege, nyílásrendje, kör pilléres tömör mellvédés tornáca.
14.null	H1 – 14	235	Petőfi S. u. 110.	8/2008.	(VI.10.)	lakóház	Az utcafrontal párhuzamosan épült eklektikus épület tömege, nyílásrendje.
15.	H1 – 15						
16.	H1 – 16	229, 228, 227/1	Petőfi S. u. 116.	8/2008.	(VI.10.)	lakó- és gazdasági épület, kerítés	A hagyományos lakóépület tömege, kör oszlopos tornáca, homlokzati díszei, kovácsoltvas kerítése és gazdasági épületének tömege és nyílásrendje.
17.	H1 – 17	223	Petőfi S. u. 120.	8/2008.	(VI.10.)	lakóház	Az épület tömege, tornáca, díszes oromfala, vésett bejárati kapuja és homlokzati díszei.
18.	H1 – 18	222/1	Petőfi S. u. 121.	8/2008.	(VI.10.)	lakóház	Az eklektikus lakóház tömege, nyílásrendje és homlokzatainak díszítése.
19.	H1 – 19	202/2	Petőfi S. u. 122.	8/2008.	(VI.10.)	gazdasági épület és kerítés	A lakóépülettel szemben épült istálló és pajta tömege, nyílásrendje és homlokzati díszei, valamint a téglá pilléres utcai kerítés.
20.null	H1 – 20	195	Petőfi S. u. 129.	8/2008.	(VI.10.)	gazdasági épület	A keresztbeforgatott istálló és pajta tömege, téglá homlokzata, nyílásrendje.
21.	H1 – 21	190/1	Petőfi S. u. 133.	8/2008.	(VI.10.)	gazdasági épület	A keresztbeforgatott istálló és pajta tömege, téglá homlokzata.
22.	H1 – 22	187	Petőfi S. u. 136.	8/2008.	(VI.10.)	lakóház	A hagyományos lakóépület tömege, falazott pilléres tornáca és nyílásrendje.
23.	H1 – 23	701	341/2 hrsz. út	8/2008.	(VI.10.)	présház	A kétszintes présház tömege, falazott pillérei és téglá architektúrával díszített homlokzata.
24.	H2 – 1						
25.	H2 – 2	224	Petőfi S. u. 119.	8/2008.	(VI.10.)	utcai kerítés	A díszített kovácsoltvas kerítés és a kapuk.
26.	H2 – 3	200/2	Petőfi S. u. 124.	8/2008.	(VI.10.)	utcai kerítés	A díszes kovácsoltvas kerítés és kapu.
27.null	H2 – 4	194	Petőfi S. u. 130.	8/2008.	(VI.10.)	utcai kerítés	A díszes kovácsoltvas kerítés és kapu.
28.	H2 – 5	191	Petőfi S. u. 132.	8/2008.	(VI.10.)	utcai kerítés, híd	A kovácsoltvas kerítés és a kapubejáró téglá boltozatos hídja.

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
<b>29.</b>	H2 –6	188	Petőfi S. u. 135.	8/2008. (VI.10.)	utcai kerítés, híd	A kovácsoltvas utánzatú kerítés és a kapubejáró téglaboltozatos híja.
<b>30.</b>	H2 –7	0125/2	Pellérdi út elágazás	8/2008. (VI.10.)	kő kereszt, szobor	Szobor és kőkereszt.

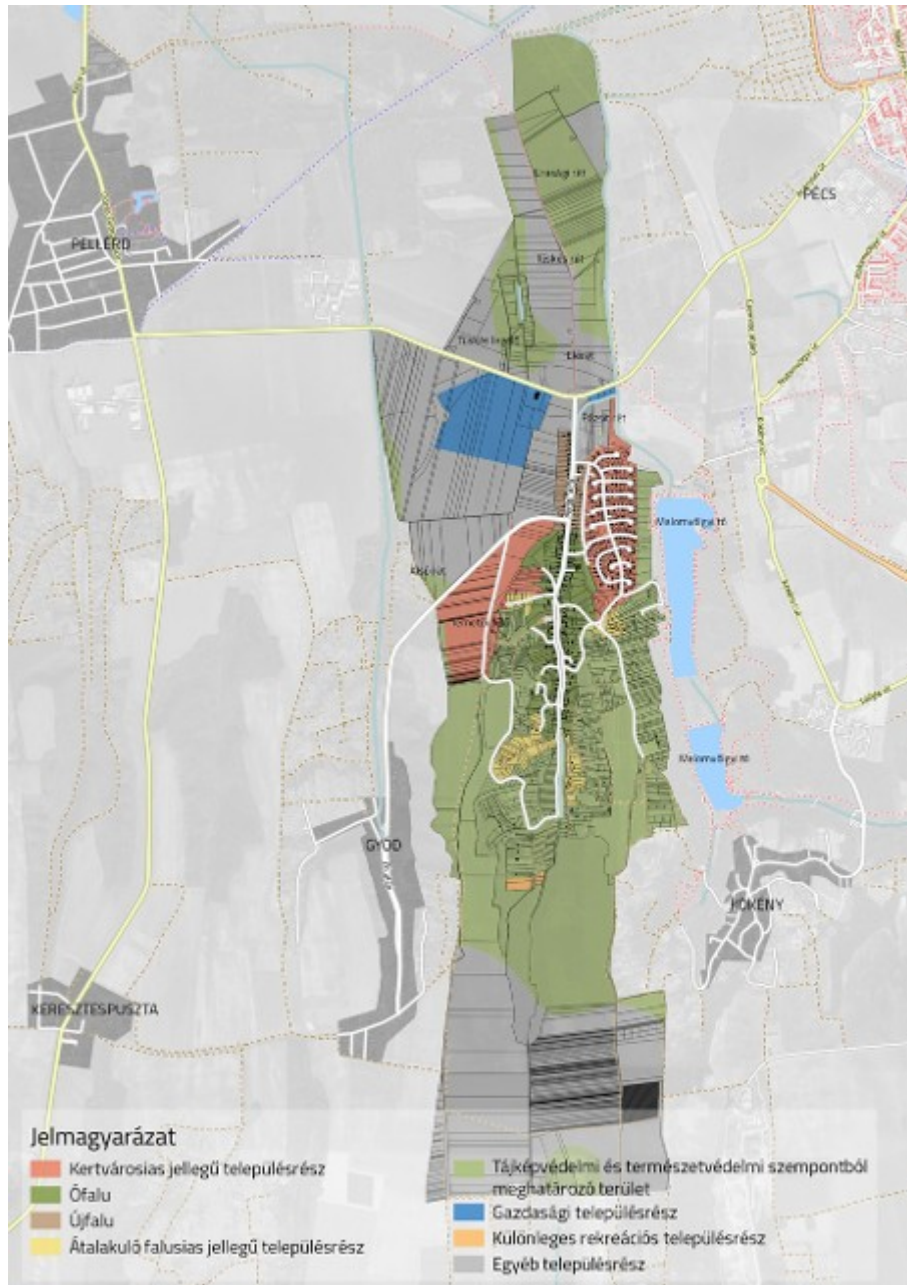
25

1.<sup>26</sup> Településképileg meghatározó területek lehatárolása



26 A 2. melléklet 1. pontja a Keszű Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2022. (V. 17.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

## 2.<sup>27</sup> Településképileg meghatározó területek lehatárolása (teljes közigazgatási területen)



27 A 2. melléklet 2. pontja a Keszű Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2022. (V. 17.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.



**Meglévő önkormányzati hirdető-berendezés rajza**

### **Településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési tevékenységek**

**1. A Polgármester településképi véleményét a települési Főépítész szakmai álláspontjára alapozza a következő építési engedélyezési eljárás lefolytatását követően végezhető építési tevékenységek esetekben:**

1) új főépület építése vagy meglévő főépület településképi megjelenését érintő bővítése,  
ab) egy rendeltetési egységet meghaladó számú rendeltetési egységet tartalmazó új épület építése vagy meglévő épület parkoló létesítési kötelezettséggel járó bővítése,

a) ha az építési tevékenységgel érintett objektum vagy földrészlet helyi védelem alatt áll és az építési tevékenység

b) ha az építési tevékenységgel érintett objektum vagy földrészlet nem áll helyi védelem alatt és az építési tevékenység 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb összes nettó szintterületű új főépület építése vagy meglévő főépület városképi megjelenését érintő, 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb összes nettó szintterületű épületet eredményező bővítése,

c) az ökológiai folyosó, természetvédelmi terület, NATURA2000, magterület, pufferterület, tájképvédelmi területen megvalósuló új épület építése vagy meglévő épület parkoló létesítési kötelezettséggel járó bővítése.

### **Településképi bejelentéshez kötött tevékenységek**

1. Olyan építményen végzett építési tevékenység, amely és az építési tevékenység az építmény közterületről feltároló homlokzatának, felületképzésének, színezésének, megjelenésének megváltoztatását eredményezi.

a) helyi egyedi védett,

b) helyi területi védelem alatt áll,

c) előregyártott tartószerkezeti rendszerrel épült,

d) tájképvédelmi területen áll

2. Helyi egyedi védelem alatt álló ingatlan telkén, műemléki környezetben lévő telken

a) kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet,

b) nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot,

c) új utcai kerítés építése, meglévő utcai kerítés közterületről feltároló felületképzésének, színezésének, megjelenésének megváltoztatását eredményező átalakítása.

3. Meglévő épület esetében önálló rendeltetési egységek számának olyan változása, funkcióváltása, amely parkolószám-növelési kötelezettséggel jár.

5. Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.

6. Önállóan létesítendő elektronikus hírközlési építmény, vagy homlokzaton, tetőn létesítendő elektronikus hírközlési berendezés.

7. Reklámok és reklámhordozók elhelyezése, meglévő reklámhordozók felületképzésének, színezésének, megjelenésének megváltoztatását eredményező átalakítása, kivéve belterületen a gépjárművek közlekedésére szolgáló közút területének úttesten kívüli burkolatlan részén, járdán, gyalogúton és kerékpárúton található, tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz közvilágítási-, villany-, és telefonoszlopon történő elhelyezése esetén.

## KÉRELEM

Keszü Község Polgármestere településképi véleményezési eljárásához,  
valamint építési engedélyhez kötött vagy egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység  
szakmai konzultációjához

	A	B
1.	<b>A kérelem *</b>	településképi véleményezésre irányul, vagy
2.		építési engedélyhez kötött vagy egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység szakmai konzultációjára irányul
3.	<b>Kérelmező</b> (építtető)	neve:
4.		értesítési címe:
5.		telefon/fax száma:
6.		e-mail címe:
7.	<b>Felelős tervező</b> (társ tervező) **	neve:
8.		tervezési jogosultságának száma:
9.		értesítési címe:
10.		telefon/fax száma:
11.		e-mail címe:
12.	<b>A tervező igazolt munkatársa</b>	neve:
13.		telefon/fax száma:
14.	<b>Az építési tevékenység</b>	helye, címe:
15.		az érintett telek helyrajzi száma:
16.		az érintett telek területe:
17.		az érintett telek jelenlegi beépítettsége:
18.		tárgya, rövid leírása:
19.		rendeltetésének meghatározása:
20.	<b>ÉTDR azonosító:</b>	
21.	<b>Előzmények:</b> (tervtanácsi vagy településképi vélemény, egyéb)	
22.	<b>Szerzői jog:</b>	érinti/ nem érinti, ha igen korábbi tervező neve:
23.	<b>A tervezett létesítmény adatai:</b>	
24.	<b>a telekkel kapcsolatos adatok</b>	<b>az építménnyel kapcsolatos adatok</b>
25.	beépítés módja:	rendeltetési egységek száma: db
26.	beépítettsége: %	összes nettó szintterülete***: m <sup>2</sup>
27.	zöldfelületi fedettség: %	építménymagasság: m
28.	előkert mérete: m	homlokzatmagasság: m
29.	hátsó kert mérete: m	tetőidom hajlásszöge: °
30.	oldalkertek mérete: m	gépkocsi-elhelyezés módja:
31.	m	gépkocsi parkoló: db
32.	A tervezett építési tevékenységet természetes személy építtető saját lakhatásának biztosítása céljából kívánja-e végezni: Igen / Nem	

**Kérelmező aláírása**

\* A megfelelő sor jelölendő.

\*\* Felelős tervező vagy társtervező az a személy lehet, aki a kérelmezett (tárgyban megjelölt) építési tevékenységre vonatkozóan tervezési jogosultsággal bír.

\*\*\* Amennyiben a kérelemnek több építmény képezi tárgyát, úgy azok összes nettó szintterületét önálló építményenként külön-külön szükséges feltüntetni.

## KÉRELEM

Keszü Község Polgármestere településképi bejelentési eljárásához, valamint építési engedély nélkül és egyszerű bejelentés nélkül végezhető tevékenység szakmai konzultációjához

	A	B
1.	<b>A kérelem *</b>	településképi bejelentésre irányul, vagy
2.		építési engedély nélkül és egyszerű bejelentés nélkül végezhető tevékenység szakmai konzultációjára irányul
3.	<b>Kérelmező</b> (építtető)	neve:
4.		értesítési címe:
5.		telefon/fax száma:
6.		e-mail címe:
7.	<b>Az érintett ingatlan adatai</b>	címe:
6.		helyrajzi száma:
8.		jellege (közterület/magánterület):
9.		az építési tevékenységgel érintett építmény előregyártott tartószerkezeti rendszerrel épült-e:
10.	<b>A bejelenteni kívánt tevékenység</b>	helye:
11.		tárgya, rövid leírása:
12.		rendeltetésének meghatározása:
13.	<b>A tevékenység tervezett időtartama:</b>	
14.	<b>Előzmények:</b>	

---

**Bejelentő/kérelmező aláírása**

\* A megfelelő sor jelölendő.

**Keszü Község területén telepítésre javasolt (honos) fafajok:**

	A	B
1.	<b>magyar név</b>	<b>latin név</b>
2.	mezei juhar	Acer campestre
3.	korai juhar	Acer platanoides
4.	tatárjuhar	Acer tataricum
5.	közönséges gyertyán	Carpinus betulus
6.	szelídgesztenye	Castanea sativa
7.	sajmeggy, törökmeggy	Cerasus mahaleb
8.	bükk	Fagus sylvatica
9.	magas kőris	Fraxinus excelsior
10.	virágos kőris	Fraxinus ornus, Fraxinus ornus 'Mecsek'
11.	magyar kőris	Fraxinus angustifolia ssp. pannonica
12.	vadalma	Malus sylvestris
13.	zelnicemeggy, májusfa	Padus avium
14.	mandula	Prunus dulcis
15.	vadkörte	Pyrus pyraster
16.	csertölg	Quercus cerris
17.	kocsánytalan tölgy	Quercus petraea
18.	molyhos tölgy	Quercus pubescens
19.	kocsányos tölgy	Quercus robur
20.	fehér fűz	Salix alba
21.	őshonos berkenye-fajok	Sorbus sp. Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis, Sorbus domestica)
22.	kislevelű hárs	Tilia cordata
23.	nagylevelű hárs	Tilia platyphyllos
24.	ezüsthárs	Tilia tomentosa
25.	hegyi szil	Ulmus glabra,
26.	vénic szil	Ulmus laevis,
27.	mezei szil	Ulmus minor

**INDOKOLÁS**

**Keszü Községi Önkormányzata Képviselőtestületének**

**Keszü Község településképi védelméről szóló**

## 13/2018. (XII.18.) önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 18. §-a szerint a Képviselő-testületet tájékoztatni kell a javasolt szabályozás szükségességéről, továbbá ismertetni kell a jogi szabályozás várható hatásait. A jogszabály tervezetét az alábbiakkal indokolom:

### ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A rendelet célja Keszü Község épített környezetének megőrzése, sajátos településképének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása, valamint a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása,

a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás és a védelem megszüntetésének szabályozásával,

b) a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával,

c) a településképi követelmények meghatározásával,

d) a településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával,

e) a településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

A helyi védelem célja Keszü Község építészeti örökségének településkép és településtörténet szempontjából meghatározó, sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, várostörténeti, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a település szempontjából kiemelkedő értékű, országos egyedi műemléki védelemben nem részesülő elemeinek védelme és jellegzetes karakterüknek megővése.

A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja építészeti ajánlások összeállítása a településképi szempontból meghatározó területek jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatának, településkarakterének megőrzése céljából.

Új jogszabályok hatályba lépése okán, illetve e településképi rendelet hatálybalépése szükségessé teszi továbbá a helyi építési szabályzatról szóló 8/2008. (VI.10.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ) településképi követelményeinek hatályon kívül helyezését, hiszen a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény nem teszi lehetővé településképi követelmények alkalmazását a HÉSZ-ban.

### RÉSZLETES INDOKOLÁS

#### INDOKOLÁS

#### **Keszü Község Önkormányzata Képviselőtestületének**

#### **Keszü Község településképi védelméről szóló**

#### 13/2018. (XII.18.) önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 18. §-a szerint a Képviselő-testületet tájékoztatni kell a javasolt szabályozás szükségességéről, továbbá ismertetni kell a jogi szabályozás várható hatásait. A jogszabály tervezetét az alábbiakkal indokolom:

### ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS



A rendelet célja Keszü Község épített környezetének megőrzése, sajátos településképének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása, valamint a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása,

a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás és a védelem megszüntetésének szabályozásával,

b) a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával,

c) a településképi követelmények meghatározásával,

d) a településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával,

e) a településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

A helyi védelem Keszü Község építészeti örökségének településkép és településtörténet szempontjából meghatározó, sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, várostörténeti, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a település szempontjából kiemelkedő értékű, országos egyedi műemléki védelemben nem részesülő elemeinek védelmét és jellegzetes karakterüknek megővését biztosítja.

A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása és az azokra vonatkozó településképi követelmények meghatározása a településképi szempontból meghatározó területek jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatának, településkarakterének megőrzését szolgálja.

A rendelet tartalmazza emellett a településkép védelmét biztosító önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök (településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, településképi bejelentési és településképi véleményezési eljárás, településképi kötelezés és településkép-védelmi bírság) tárgykörére vonatkozó részletes szabályokat.

## **RÉSZLETES INDOKOLÁS**

### **Az 1. §-hoz**

A rendelkezés meghatározza a rendelet által alkalmazott fogalmak definícióit.

### **A 2-12. §-hoz**

E szakaszok tartalmazzák a helyi építészeti örökség védelmére vonatkozó előírásokat, rendelkeznek a helyi védelem feladatától, a helyi védetté nyilvánítás és a helyi védelem megszüntetésének és nyilvántartásának részletes szabályairól. A helyi területi és helyi egyedi védelem alatt álló értékeket megállapítása mellett a helyi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségeket és a helyi védett értékek megővését segítő önkormányzati támogatásra vonatkozó részletszabályokat is e szakaszok állapítják meg.

### **A 13-14. §-hoz**

A Korm. rendelet 22. § (2) bekezdés b) pontja szerinti az egymástól arculati jellemzőikben eltérő, sajátos karakterű településképi szempontból meghatározó területek kerültek megnevezésre. A térképes lehatárolást a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

### **A 15. §-hoz**

Meghatározásra kerülnek a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános követelmények.

#### **A 16-23. §-hoz**

Az Ófalu, az Újfalu, a Kertvárosias, Gazdasági, az Átalakuló falusias, Tájkép- és természetvédelem, valamint az egyéb településrészekre vonatkozó, azok történeti épített örökségéből fakadó egyedi építészeti követelmények kerülnek rögzítésre. Továbbá a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi településképi követelmények kerülnek ismertetésre.

#### **A 24. §-hoz**

A rendelkezés a helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelményeket határozza meg.

#### **A 25-29. §-hoz**

A rendelkezések a reklámelhelyezésre vonatkozó szabályokat és településképi követelményeket határozzák meg a különböző területeken.

#### **A 30-32. §-hoz**

A rendelkezések meghatározzák az egyéb műszaki berendezések és egyes sajátos építményfajták és műtárgyak elhelyezésére vonatkozó településképi követelményeket.

#### **A 33-37. §-hoz**

E szakaszok a településkép védelmét biztosító önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök közül a településkép-védelmi tájékoztatásra és szakmai konzultációra vonatkozó részletszabályokat rögzítik, meghatározva a szakmai konzultáció eljárásrendjét, a szakmai konzultációra kötelezett beavatkozások körét, a kérelem és a benyújtandó tervdokumentáció tartalmát.

#### **A 38-42. §-hoz**

E szakaszok a településkép védelmét biztosító önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök közül a településképi véleményezési eljárásra vonatkozó részletszabályokat rögzítik, meghatározva a településképi véleményezéshez kötött építési tevékenységek körét, a kérelem és a benyújtandó tervdokumentáció tartalmát, valamint a véleményezés részletes szempontjait.

#### **A 43-46. §-hoz**

E szakaszok a településkép védelmét biztosító önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök közül a településképi bejelentési eljárásra vonatkozó részletszabályokat rögzítik, meghatározva a településképi bejelentéshez kötött beavatkozások körét, a kérelem és a benyújtandó tervdokumentáció tartalmát.

#### **A 47. §-hoz**

E szakasz a településképi kötelezési eljárásra vonatkozó részletszabályokat tartalmazza.

#### **A 48. §-hoz**

E szakasz a településkép-védelmi bírságra vonatkozó részletszabályokat tartalmazza, meghatározva a településkép-védelmi bírság kiszabásának esetköreit és a bírság mértékét.

#### **A 49. §-hoz**

Új jogszabályok hatályba lépése okán, illetve e településképi rendelet hatálybalépése szükségessé teszi a helyi építési szabályzatról szóló 8/2008. (VI.30.) önkormányzati rendeletet településképi követelményeinek hatályon kívül helyezését, hiszen a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény nem teszi lehetővé településképi követelmények alkalmazását a HÉSZ-ban.

#### **Az 50. §-hoz**

A rendelkezés tartalmazza a rendelet hatálybalépésének idejét.

#### **Az 1. melléklethez**

Az 1. melléklet a helyi egyedi védelem alatt álló objektumok jegyzékét tartalmazza.

#### **A 2. melléklethez**

A 2. melléklet a településkép szempontból meghatározó területek lehatárolását bemutató tárképeket tartalmazza.

#### **A 3. melléklethez**

A 3. melléklet a település területén alkalmazott önkormányzati hirdető-berendezéseket és az információs vagy más célú berendezéseket tartalmazza.

#### **Az 4. melléklethez**

A 4. melléklet a településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési tevékenységek körét tartalmazza.

#### **A 5. melléklethez**

Az 5. melléklet a településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenységek körét tartalmazza.

#### **A 6. melléklethez**

A 6. melléklet a településképi véleményezési eljárásához, valamint építési engedélyhez kötött vagy egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységek szakmai konzultációjához előírt kérelmet tartalmazza.

#### **A 7. melléklethez**

A 7. melléklet a településképi bejelentési eljárásához, valamint építési engedély nélkül és egyszerű bejelentés nélkül végezhető tevékenységek szakmai konzultációjához előírt kérelmet tartalmazza.

#### **A 8. melléklethez**

Keszü község területén telepítésre javasolt (honos) fafajok felsorolását tartalmazza.