

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről Hatályos: 2024. 08. 30

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 4. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (1) bekezdés a) pontjában, 6/A. § (2) bekezdésében és az 57. § (2) és (3) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXVIII. törvény 1. § a) pontjában, 2. § (2) bekezdésében, 3. §-ában, 7. §-ában, 8. § (3) bekezdésében, 9. § (4) bekezdésében, 10. § (1) bekezdés a) pontjában, 11. § (2) bekezdésében, 11/A. § (3) bekezdésében és 11/B. § (4) bekezdésében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. §-ában, 27–28. §-ában, 31–32. §-ában, 35. § (1) bekezdésében, 36. § (1) bekezdésében, 37. § (1) bekezdésében, 38. § (1) bekezdésében, 39. § (1) bekezdésében, 43. §-ában, 44. § (1) bekezdés b) pontjában, 46. § (2) és (7) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítési hatáskörben és örökségvédelmi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, honvédelemért felelős miniszter, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, valamint a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja, hatálya

1. § (1) E rendelet célja, hogy Debrecen Megyei Jogú Város (a továbbiakban: város) Településképi Arculati Kézikönyvében (a továbbiakban: kézikönyv), valamint a településtervekben foglaltakra figyelemmel a város építészeti, szabadter építészeti, - településképi-, és természeti értékeinek megőrzése érdekében a településkép szempontjából meghatározó területek kijelölésével, valamint az anyagi és eljárási szabályok megalkotásával biztosítsa a város történelme, identitása szempontjából meghatározó épített értékek védelmét, a város építészeti örökségének, arculatának a jövő nemzedékek számára való megtartását, valamint elősegítse az építészeti környezetkultúra fejlesztését.

(2) E rendeletet együtt kell alkalmazni az építésügyi előírásokat és tevékenységeket meghatározó országos és helyi jogszabályokkal.

2. § A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki/amely a város közigazgatási területén a rendeletben szabályozott tevékenységet folytat.

2. Értelmező rendelkezések

3. § (1) E rendelet alkalmazásában:

1. cég- és üzletjelzés: cégérnek nem minősülő, a gazdálkodó szervezetet jelző felirat, grafikai megjelenítés, valamint kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó egysége(ke)t magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető üzletfelirat,

2.¹

3. CityLight formátumú eszköz: olyan függőleges elhelyezésű berendezés, amelynek mérete legfeljebb 120 cm x 180 cm, papíralapú reklámközzétételre alkalmas felülettel vagy legfeljebb 90° képátlójú, 16:9 arányú, álló helyzetű digitális kijelzővel rendelkezik,

4. hirdetővitrin: az épületre, épületrészre helyezett, üvegezett felületű, dobozszerű hirdetőeszköz,
- 5.² információs vagy más célú berendezés: a totemoszlop, az önállóan elhelyezett (szabadon álló) CityLight formátumú eszköz, az útbaigazító tábla, a hirdetővitrin,
6. kirakat: az üzlet helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatásra szolgáló, közterületre néző vagy közterületről látható, üvegezett felületű homlokzatrész,
7. molinó: nem merev anyagból készült, hordozófelülettel rendelkező hirdetőeszköz,
8. optikai takarás: az épület építészeti adottságaihoz, karakteréhez igazodó, időjárásálló anyagból készített olyan homlokzati elem, mely elsősorban klímaberendezés kültéri egysége, fűtési-, hűtési- vagy mesterséges szellőzési célt szolgáló berendezés kültéri egysége, vagy egyéb, gépészeti berendezés, szerelvény takarására szolgál,
9. tömör kerítés: olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 70%-nál nagyobb mértékben korlátozott,
10. totemoszlop: jellemzően kétoldalas, nem papír alapon megjelenített ábrázolást hordozó, és egy vagy több vállalkozás megnevezését, logóját tartalmazó eszköz, melynek magassága nem haladhatja meg a szélesség háromszorosát, illetve vastagsága az oszlop teljes magasságában legalább 30 cm, azzal, hogy nem minősül totemoszlopnak az üzemanyag-töltő állomás területén elhelyezett cégjelzést és üzemanyagárat tartalmazó tábla,
11. útbaigazító tábla: olyan közterületi jelzés, amelynek funkciója idegenforgalmi eligazítás, közösségi szolgáltatásról való tájékoztatás, valamely gazdálkodó szervezet, östermelő székhelye, telephelye, fióktelepe elhelyezkedésének jelzése azzal, hogy azon a szervezet arculatának, tevékenységének megfelelő felirat és logó is szerepelhet.
- (2) Az e rendeletben meg nem határozott fogalmakat
- a) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: Tktv.),
- b) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet),
- c) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben,
- d) a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendeletben,
- e) a reklámtáblák, reklámhordozók és egyéb reklám célú berendezések közutak melletti elhelyezésének részletes szabályairól szóló kormányrendeletben foglaltak szerint kell értelmezni.

II. Fejezet

A helyi építészeti örökség védelme

3. A helyi értékvédelem és feladata

4. § A helyi védelem a város közigazgatási területén az építészeti örökség mindazon elemére kiterjed, amely külön jogszabály alapján nem áll védelem alatt, és melyet Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Közgyűlése a város épített környezetének értékeként védetté nyilvánít.

5. § Helyi értékvédelem feladatai:

- a) a városkép védelme,
- b) a különleges oltalmat érdemlő építészeti, építészettörténeti, régészeti, várostörténeti, kultúrtörténeti, művészeti, ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épületegyüttesek, épületek, építészeti elemek, köztéri alkotások felkutatása, számbavétele, forráskutatása, dokumentálása és a közvéleménnyel való megismertetése,
- c) a védett értékek fennmaradásának, helyreállításának és karbantartásának, hasznosításának elősegítése, az értékek károsodásának megelőzése, elhárítása.

4. Helyi építészeti örökség védetté nyilvánítása és megszüntetése, a védettség tényének jelölése és nyilvántartása

6. § (1) A helyi védetté nyilvánítást, valamint annak megszüntetését bárki kezdeményezheti az Önkormányzat főépítésznél (a továbbiakban: főépítész).

(2) Az (1) bekezdés szerinti kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a kezdeményező nevét és címét,
- b) az eljárással érintett érték megnevezését, leírását, ismertetését,
- c) a kezdeményezésben foglaltak rövid indokolását,
- d) az eljárással érintett érték helyének ingatlan-nyilvántartási azonosítására alkalmas adatait (utca, házszám, helyrajzi szám, épület vagy telekrész megjelölése, a tulajdonos adatai), védendő terület, vagy annak megszüntetése esetében a terület pontos körülhatárolását tartalmazó adatokat,
- e) az eljárással érintett érték fényképét, felmérési terveit, korábbi építési fázisainak fellelhető archív dokumentumait.

(3) A helyi védetté nyilvánítással, valamint annak megszüntetésével kapcsolatos előzetes szakmai egyeztetést a főépítész folytatja le, mely során megfelelő szakirányú szakképesítéssel rendelkező szakértő bevonásával az eljárással érintett érték jellegétől függően – a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet megfelelő rendelkezéseinek alkalmazásával – értékvizsgálatot végez(tet).

(4) Az előkészítés során az eljárással érintett értékről részletes dokumentációt kell készíteni a (2) bekezdés szerinti tartalommal, amelyhez csatolni kell az értékvizsgálat során keletkező szakvéleményeket.

(5) A helyi védelem alá helyezésre vagy a védelem megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket (tulajdonos, kezdeményező)

- a) helyi egyedi védelemmel kapcsolatos kezdeményezés esetén írásban,
- b) helyi területi védelemmel kapcsolatos kezdeményezés esetén a helyben szokásos módon történő közzététellel értesíteni kell.

(6) A helyi védetté nyilvánításra, valamint annak megszüntetésére az Önkormányzat Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága (a továbbiakban: bizottság) tesz javaslatot a Közgyűlés részére a (4) bekezdésben meghatározott, főépítész által összeállított dokumentáció alapján.

(7) A bizottság (6) bekezdésben meghatározott döntését követően – a főépítész előterjesztése alapján – a helyi védetté nyilvánításról, valamint annak megszüntetéséről a Közgyűlés dönt.

(8) A védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére irányuló eljárással felmerülő költségeket a kezdeményező köteles megelőlegezni. A Közgyűlés védettséget megállapító döntését követő 15 napon belül az igazoltan megelőlegezett költségeket a kezdeményező részére vissza kell téríteni.

(9) A főépítész az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) felhasználásával, azzal azonos tartalommal gondoskodik a helyi építészeti örökség nyilvántartásának vezetéséről.

7. § (1) A helyi egyedi védelem alatt álló értéket legfeljebb A/4 méretű táblával meg kell jelölni, melyen egységesen tervezett felirattal fel kell tüntetni a helyi egyedi védelem tényét és elrendelésének időpontját az alábbi szövegezéssel: „Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata védetté nyilvánította – dátum (év)”. A táblát az épület padlószintjétől mért 150 cm magasan a bejárati ajtó vagy a kapuzat mellett kell elhelyezni.

(2) A védettségre vonatkozó további információk QR kód által is megjeleníthetők, melyet tartalmazó tábla 10x12 cm nagyságú, fekete feliratú, falra rögzíthető lehet, amelyet az (1) bekezdésben meghatározott tábla mellett kell elhelyezni.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott tábla elhelyezéséről Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítész Irodája (a továbbiakban: Főépítész Iroda) gondoskodik. A tulajdonos az (1) és (2) bekezdésben meghatározott tábla elhelyezését tűrni köteles.

(4) A Főépítész Iroda legalább 5 évente ellenőrzi a táblák állapotát, és szükség esetén gondoskodik azok helyreállításáról, pótlásáról.

5. Helyi építészeti örökség fenntartása

8. § (1) A helyi védelem alatt álló értéknek a védelem céljának megfelelő folyamatos karbantartásáról, rendeltetésének megfelelő használatáról és fenntartásáról, rongálódás esetén annak helyreállításáról a helyi védelem alatt álló érték tulajdonosa köteles gondoskodni.

(2) A tulajdonos (1) bekezdésben foglalt kötelezettsége kiterjed a védettséget jelentő minden alkotóelemre, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetészerű használathoz szükségesek-e vagy sem.

(3) A helyi védelem alatt álló értéket nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

(4) Rendeltetismódosítás esetén meg kell őrizni a helyi védelem alapját képező értéket.

9. §³ (1) Az Önkormányzat a 8. § (1) bekezdésben foglaltak teljesítésének ösztönzése és elősegítése érdekében az Épített Örökség Felújítási Program keretében az 1. mellékletben meghatározott helyi egyedi védelem alatt álló építmények, építményrészletek felújításához a tárgyévi költségvetési rendeletben foglalt keretösszeg erejéig, pályázati úton egyszeri, vissza nem térítendő támogatást nyújthat.

(2) Pályázatot az 1. mellékletben meghatározott helyi egyedi védelem alatt álló értékek társasházként vagy lakásszövetkezetként működő tulajdonosai a meg nem kezdett munkálatokhoz nyújthatnak be.

(3) A támogatás összege a helyi védelem alatt álló építmény, építményrészlet felújítását szolgáló munkálatok során felmerült, a pályázati felhívásban meghatározott elismerhető költségek legfeljebb 50% – a lehet.

(4) A pályázati felhívás tartalmazza különösen a támogatható tevékenységek körét, a támogatható és nem támogatható költségek meghatározásának szabályait, az egy pályázattal elnyerhető támogatás maximális összegét, a pályázat benyújtásának formai és tartalmi követelményeit, valamint az eljárással kapcsolatos határidőket.

(5) A pályázati felhívásról a Közgyűlés dönt. A pályázatokat a bizottság értékeli és készíti elő döntésre azzal, hogy kizárólag a formailag és tartalmilag is a pályázati felhívásnak megfelelően benyújtott pályázatok részesülhetnek támogatásban a rendelkezésre álló forrás kimerüléséig.

(6) A támogatói döntést a polgármester hozza meg. A nyertes pályázóval az Önkormányzat támogatási szerződést köt.

III. Fejezet

Településképi szempontból sajátos területek, értékek

6. Helyi egyedi és területi védelem

10. § (1) E rendelet egyedi védelmet állapít meg az 1. mellékletben felsorolt építményekre, építményrészletekre, képzőművészeti alkotásokra és a hozzájuk tartozó földrészlet, telek egészére.

(2) E rendelet területi védelmet állapít meg a 2. mellékletben meghatározott területekre és a határoló térfalakra.

7. Településképi szempontból meghatározó területek

11. § (1) Településképi szempontból meghatározó területek a Korm. rendelet 35. § (2) bekezdésében megjelölt valamennyi terület, valamint a kézikönyvben megjelölt eltérő karakterű területek, melyek az alábbiak:

- a) városközponti építészeti karakterrel jelölt területek,
- b) cívis építészeti karakterrel jelölt területek,
- c) villanegyedi építészeti karakterrel jelölt területek,
- d) intenzív lakóterületi építészeti karakterrel jelölt területek,
- e) gazdasági és intézményi építészeti karakterrel jelölt területek,
- f) átalakuló karakterrel jelölt területek.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek rajzi ábrázolását a 3. melléklet tartalmazza.

IV. Fejezet

Egyedi építészeti településképi követelmények

8. Helyi egyedi védelem alatt álló építményekre vonatkozó követelmények

12. § (1) Helyi egyedi védelem alatt álló építmény felújítása, átalakítása, bővítése, átépítése, valamint rendeltetésmódosítása esetén meg kell őrizni a védelem alapjául szolgáló építészeti értékeket, melynek érdekében

a) az építményen végzett munkálatokat elsődlegesen az eredeti anyagok használatával kell megoldani,
b) az új építészeti elemnek olyannak kell lennie, hogy erősítse a védett érték városképi megjelenését,
c) az eredeti épülettartozékok – különösen rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés – akkor pótolhatók korszerű anyagokkal, amennyiben az eredeti szerkezeti elem már nem fellelhető.

(2) Helyi egyedi védelem alatt álló építményen tetőfedés anyagaként kizárólag

a) hagyományos kialakítású égetett kerámia (pl. hódfarkú vagy egyenes vágású) cserepet,
b) kiselemes műpalát vagy fémlamezt,
c) az épület színéhez igazodó korcolt fémlamezt

lehet alkalmazni.

(3) Amennyiben az érintett épületen hagyományos elemként jelenik meg fémlamezfedés, akkor azt a hagyományos anyaghasználat korszerű változatának megfelelően lehet és kell alkalmazni.

(4) Helyi egyedi védelem alatt álló építmény homlokzata színezésénél – amennyiben fellelhető – az eredeti színeket, ennek hiányában a környezetbe illeszkedő földszíneket (agyag, homok, talaj- és földfestékek színeit) kell alkalmazni.

(5) A helyi egyedi védelem alatt álló építmény bővítése esetén az új épületrésznek a védett épület eredeti állapota szerinti formai megjelenésével, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban kell lennie.

(6) Védett bejárat, kapuzat felújítása, átalakítása, cseréje az eredeti tervek, vagy az eredeti nyílások geometriai méretei szerint történhet azzal, hogy a bejárat és kapuzat szerkezetének követnie kell ezen falnyílás geometriai kialakítását.

(7) Meglévő épület közterületbe nyúló lépcsőjének felújítása, átépítése vagy átalakítása csak az épület egységes karakteréhez illeszkedő módon történhet. Az értékvizsgálatban nem szereplő, utólagos, az épülettől elütő lépcsőt az épület felújítása során el kell bontani.

(8) Helyi egyedi védelem alatt álló érték kizárólag az épület helyreállítási, állagmegóvási munkáival összefüggésben, annak időtartamára távolítható el az építményről.

9. Településképi szempontból meghatározó területen lévő építményekre vonatkozó követelmények

13. § (1) Az eredeti vagy meglévő állapot szerinti homlokzattagolás, nyílászáró rendszer csak a meglévő építészeti értékekhez igazodóan, tervezetten, egységes megjelenítéssel változtatható meg.

(2) A homlokzat részleges felújítását, állagmegóvását érintő munkálatok csak az azonos vagy ismétlődő homlokzati elemek teljes felületén végezhetők. Amennyiben a tervezett tevékenység a földszint vagy a lábazat egységes felújítását, állagmegóvását célozza, úgy ezen felületek önállóan is színezhetők.

(3) Fennálló építészeti értéket képviselő részletek, elemek, díszítőrendszer megjelenését és a homlokzati képzőművészeti alkotások látványát korlátozó, azt megszüntető tevékenység nem végezhető, műszaki berendezés, egyéb berendezés, szerelvény nem tartható fenn, és nem helyezhető el.

(4) A tetőidomok tervezett átalakítása, bővítése során meg kell tartani az eredeti vagy a környezetben értéket képviselő tetőformák jellegét.

(5) Tetőfedés anyagaként nem alkalmazható

a) cserepes fémlamezfedés,
b) nagyhullámú beton vagy kerámia cserép,
c) más anyagot imitáló héjazat,
d) táblás hullámlemez.

(6) A tetőhéjazat nem lehet

a) eltérő színű cserepekből véletlenszerűen összeállított vagy
b) egy elem (pl. cserép) belül is eltérő színárnyalatú.

(7) Az utcai homlokzat, vagy a teljes épület felújítása során a közterületről látszó tűzfalszakaszok felújítását is el kell végezni.

(8) Az épület meglévő erkélyei korlátjának, mellvédjeinek felújítása, átalakítása, cseréje csak egységes módon történhet.

(9) Üzletportál felújítása, átalakítása során egy épületen belül csak azonos anyag- és színhasználatú, egységesen tervezett portálszerkezet alkalmazható.

14. § (1) A 13. §-ban foglaltakon túl a településképi szempontból meghatározó területeken – a táj- és természetvédelemmel érintett területek kivételével –

a) új építésű épületek esetén a nyílászárók külső árnyékolását (redőny, roló, zsaluzia, napellenző) a homlokzatba rejtetten kell elhelyezni, azonban földszinti portálszerkezet esetén ollókaros árnyékoló is alkalmazható,

b) az újonnan tervezett épületeket, valamint a már meglévő épületek felújítását, átalakítását, korszerűsítését úgy kell megtervezni, hogy az igazodjon a már meglévő építményegyüttes megjelenéséhez,

c) az épületek homlokzatának színezése csak színdinamikai terv alapján történhet úgy, hogy a falmező csak törtszínek (Coloroid, RAL, Pantone stb. színskálán megjelölt telítetlen és világos színekből kevert színezés) alkalmazásával színezhető, továbbá loggiát, erkélyt csak a teljes épületre kiterjedő színezési tervben meghatározottak szerint, a teljes homlokzatra kiterjedően, egységes kivitelben lehet színezni.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl amennyiben egy épületben több rendeltetési egység található

a) a homlokzatot átalakítani, a – cég-, és üzletjelzés elhelyezése kivételével – megjelenését bármely módon megváltoztatni,

b) utólagosan hőszigetelést végezni,

c) erkélyt, loggiát részben vagy egészben beépíteni, lehatárolni vagy azokon rácsozatot el-, illetve visszahelyezni, valamint

d) előtetőt létesíteni

kizárólag az egy építészeti egységként értelmezhető homlokzatrészre (azaz az érintett épületszint vízszintes valamennyi rendeltetési egységének erkélyére, vagy a függőlegesen egy sávba eső rendeltetési egységek erkélyeire) kiterjedően, az épület anyaghasználatához és az építészeti arculatához illeszkedő módon, egységes szín-, és anyaghasználattal, színezési terv alapján lehet.

15. § (1) A 14. §-ban foglaltakon túl örökségvédelemmel érintett területeken

a) lévő ingatlanon elhelyezhető új épületek telepítésükkel és megjelenésükkel a védett épület, épületegyüttes építészeti értékét, városképi megjelenését károsan nem befolyásolhatják,

b) védett épület homlokzati tagolását megváltoztató energetikai szigetelés nem alkalmazható, utólagos hőszigetelés a homlokzati architektúra megváltoztatása nélkül valósítható meg, és az épület tervezett vakolatlan felületei (kő-, műkő lábazat, kökeret, mellvéd, stb.) nem takarhatók el,

c) homlokzatra szerelt árnyékoló berendezés kizárólag ollókaros vagy könyökös kialakítású lehet, melyet a homlokzat tagolásának, építészeti adottságainak figyelembe vételével lehet elhelyezni,

d) az utcafronti homlokzati nyílások, nyílászárók osztásrendjének megváltoztatása csak a homlokzat egészével összhangban lehetséges, azzal, hogy egyedi nyílászáró csere esetében a nyílásméreték és a nyílászárók osztása, színe nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, nyílásméretektől, osztásrendszerétől, azok színétől, anyaghasználatától,

e) ablakrács az épület meglévő, illetve eredeti ablakrácszatának mintázatával és színével megegyező kialakítással helyezhető el, alakítható át, újítható fel azzal, hogy

ea) az eredetitől eltérő új ablakrácszat a homlokzaton kizárólag egységesen helyezhető el, a meglévő homlokzatképzéséhez, ezen belül kiemelten a homlokzattagoláshoz, homlokzati architektúrához, továbbá a homlokzat és a nyílászárók anyaghasználatához, színezéséhez illeszkedő módon,

eb) amennyiben a meglévő épületen ablakrács nincs, új ablakrács kizárólag a földszinten helyezhető el, azok egységes kialakításával.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a városközponti építészeti karakterrel jelölt területen lévő új épületen fényezett kőburkolat a homlokzat felületének legfeljebb 30%-án alkalmazható.

16. § A táj- és természetvédelemmel érintett területek közül az erdő és mezőgazdasági területeken

a) az építmények karaktereinek meghatározása során biztosítani kell a táj jellegzetes szerkezeteinek megjelenítését, tiszta tartószerkezetek használatát,

b) tanyás beépítéseknél, lakó és kisgazdaságok területén új épületek építése esetén hagyományos építőanyagokat és elsődlegesen magastetős formákat kell alkalmazni,

c) mezőgazdasági üzemi területen – amennyiben az üzemszerű használat indokolja – lapostetős tetőformát is lehet alkalmazni,

- d) az állattartó épületek tetőszerkezetének hajlásszöge legalább 25 fokos kell, hogy legyen,
- e) tornác és terasz fedése a területre jellemző, domináns fedési anyaggal megegyező lehet,
- f) tetőhéjazatként tájba illeszthető, homlokzati rendszerrel összhangban lévő anyagot kell alkalmazni, melynek egyneműnek és egyszínűnek kell lennie,
- g) tanyaépületek falazott homlokzatának színezése során fehér és törtfehér színeket lehet alkalmazni, és azok burkoló anyagaként kizárólag natúr égetett agyag téglaburkolat vagy faburkolat alkalmazható,
- h) kerítés a telek homlokvonalán tömör kialakítással nem létesíthető.

10. Településképi szempontból meghatározó területtel nem érintett és helyi egyedi védelem alatt sem álló ingatlanokra vonatkozó követelmények

17. § (1) Az utcaképben közterület felől közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhető és nem újítható fel bitumenes hullámlemez alkalmazásával.

(2) Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez és műanyag trapézlemez kizárólag az épület egységes építészeti koncepciójaként megtervezetten (pl. tető és falszerkezet együttes kezelésével stb.) alkalmazható.

(3) A tetőfedő anyagok nem lehetnek riktó (telített élénk és neon) színűek.

(4) A telek homlokvonalára tervezett kerítés – a lábazatot nem számítva – kizárólag indokolt esetben, az egyes ingatlanrészek intimitásának megtartása céljából (pl.: gyűjtőút szakaszok, saroktelek esetén) lehet tömör.

(5) A kerítés színhasználatának illeszkednie kell az ingatlanon lévő, fő rendeltetést tartalmazó épülethez.

(6) Épületek színezésekor riktó színek a homlokzat teljes falfelületén nem, kizárólag dekorációs részletképzésként alkalmazhatók.

(7) Lakóépület elhelyezésére alkalmas területeken a melléképítmények egymással, valamint a fő rendeltetésű épülettel való építészeti összhangját meg kell teremteni.

11. Sajátos építményekkel kapcsolatos követelmények

18. § (1) A város ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas terület az úttest és a járda közötti közterület a meglévő és tervezett fás szárú növényállomány megőrzésének elsődlegessége mellett.

(2) A 11. § a)–d) pontjában meghatározott eltérő karakterű területeken elektronikus hírközlési építmény közterületi alépítményben helyezhető el.

(3) Energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építményeket, műtárgyakat elsősorban felszín alatti elhelyezéssel kell biztosítani:

- a) a műemléki környezetben,
- b) Natura 2000 területen,
- c) műemléki és helyi védelem alatt álló épületben,
- d) a rendelet hatálybalépését követően beépítésre szánt területbe bevont területeken.

(4) Épületen történő elhelyezés esetén vezeték nélküli szolgáltatást biztosító, hírközlési engedélyhez kötött építmény, illetve annak műtárgya kizárólag legalább 20 m-es magasságú, lapostetős épületen, az épület megjelenéséhez illeszkedve vagy takartan, közterületről nem láthatóan, új épület esetén annak részeként helyezhető el.

(5) A területi védelemmel érintett területen a sajátos építmények közül a trafóház homlokzatát úgy kell kialakítani, hogy az alkalmas legyen növényzet telepítésére vagy azzal való takarásra.

12. A zöldfelületek kialakítási módjára vonatkozó követelmények

19. § (1) A város területén telepíthető fásszárú növényfajokat a 4. melléklet határozza meg.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl településképi szempontból meghatározó területeken

a) meglévő, egységes fafajú fasort csak azonos fafajú új faegyeddel lehet kiegészíteni, kivéve, ha arra növényegészségi okból, vagy műszaki akadály miatt nincs mód,

b) a közterületi fasorokat meg kell őrizni, szükség esetén pótlásukról gondoskodni kell,

- c) a közterületi meglévő fa, fasor helyét meg kell tartani.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltakon túl örökségvédelemmel érintett, és a városközponti építészeti karakterrel jelölt területeken
- a) legalább háromszor iskolázott, 20–25 cm törzsátmérőjű, vagy
 - b) legalább háromszor iskolázott, 400 cm magasságú fás szárú növény telepíthető.

V. Fejezet

Területi építészeti településképi követelmények

20. § (1) A helyi építészeti örökség területi védelmével érintett, valamint a településképi szempontból meghatározó területeken

a) az érintett terület beépítésének vizsgálatát a városképpel – különösen az érintett térfallal – való összhang és építészeti egység érdekében az érintett ingatlan mindkét oldalán és a szemközti oldalon is el kell végezni,

- b) figyelemmel kell lenni az építészeti értéket hordozó elemek megóvására, fenntartására,
- c) új beépítés esetén a kialakult utca- és térszerkezetet, (utcai) légtérarányokat meg kell őrizni.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl építészeti örökség területi védelmével érintett területeken

a) az érintett terület beépítésének vizsgálatát a városképpel való összhang és építészeti egység érdekében az érintett térfal teljes egészére vonatkozóan kell elvégezni,

b) telektömb átépítése esetén, amennyiben az átépülő telektömb térfala vizuálisan csatlakozik a védett terület térfalához, az átmenetet építészeti eszközökkel biztosítani kell,

c) az építési telkek telekszerkezetének megváltoztatását csak a védettségre okot adó elemek megőrzésével lehet végrehajtani,

d) olyan növényzetet kell telepíteni, mely nem takarja ki és nem károsítja a védett értéket, vagy annak elemeit,

e) új építményeket úgy lehet elhelyezni, hogy azok városképi szempontból jelentős, vagy védett térfal elemeinek utcaképi megjelenését hátrányosan nem befolyásolhatják.

VI. Fejezet

Reklámokra, reklámhordozókra, cégérekre, cég- és üzletjelzésekre, továbbá az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

13. Reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó követelmények

21. § (1)-(3)⁴

(4) Utasvárón történő reklámozás esetében

a)⁵

b) reklám kizárólag zárt reklámhordozóban helyezhető el,

c) megvilágításra kizárólag belső fényforrás használható,

d) a reklámhordozó kialakítása csak az utasváró méretének, anyag- és színhasználatának figyelembevételével történhet.

(5)⁶

(6) Hirdetővitrint úgy kell kialakítani, hogy az illeszkedjen a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a falmezőkhöz, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyjaival.

(7)⁷ Örökségvédelemmel érintett területen lévő építményen vagy annak építési állványzatán az építési tevékenység idejére építési reklámháló helyezhető ki azzal, hogy annak teljes felülete a mögötte lévő épület homlokzatát kell, hogy illusztrálja.

(8) A reklámhordozó ipari technológiával készült, fém tartószerkezetű lehet.

(9) Utcabútor kizárólag közlekedést nem zavaró módon helyezhető el.

22. § A reklámok megvilágítása során az alábbi követelményeknek kell megfelelni:

a) kápráztató, vakító fényhatást okozni tilos,

b) a kültéri világító berendezések a fényt a talaj felé sugározhatják, egyéb ferde megvilágítású berendezés csak az élet- és vagyónbiztonság védelme érdekében alakítható ki,

c) a talajszintbe épített fényvető berendezés csak akkor létesíthető, ha annak fénye teljes mértékben a megvilágítandó reklámfelületre irányul.

23. § (1)⁸ A Tktv. 11/B. § (4) bekezdése alapján legfeljebb évente összesen tizenkét naptári hét időszakra a polgármester eltérést engedhet a reklámok, reklámhordozók méretére és elhelyezésének módjára vonatkozó rendelkezései alól.

(2) Az eltérés engedélyezésére irányuló kérelmet írásban kell benyújtani a Főépítési Irodához. A kérelemben meg kell jelölni azt a település szempontjából jelentős eseményt, mely az eltérést indokolja és mellékelni kell a reklám vagy reklámhordozó elhelyezését bemutató helyszínrajzot és a színes, környezetbe illesztett látványtervet.

14. Cégek, cég- és üzletjelzésekre vonatkozó követelmények

24. § (1) Épület homlokzatán rendeltetési egységenként legfeljebb 3 darab cégér, cég- és üzletjelzés helyezhető el, melyek szélességét a kirakat száma és befoglaló mérete határozza meg. Amennyiben a cég-, és üzletjelzés a nyílászárószerkezeten kerül kihelyezésre, az a portálszerkezet felső 1/3-ad részére helyezhető.

(2) Rendeltetési egységenként a homlokzatra merőlegesen legfeljebb 1 darab, kizárólag rozsdamentes acélból, kovácsolt vasból vagy opálüvegből készült cégér helyezhető el.

(3) Amennyiben a cég- és üzletjelzés, cégér világító típusú (akár önálló fényforrással, akár külső-, vagy belső fényforrással rendelkezik), úgy az, vagy annak anyagaként használt szerkezete, eleme nem vibrálhat, nem villoghat, nem lehet káprázást okozó és nem lehet futófény.

(4) Cég-, és üzletjelzés megvilágítását biztosító elektromos vezetékét kizárólag a falba beépítve lehet elvezetni, az kábelcsatornába rejtve sem vezethető a berendezésen kívül a külső homlokzaton.

(5) Az épület homlokzatán cég- és üzletjelzést úgy kell kialakítani, elhelyezni, hogy illeszkedjen a homlokzat tagolásához, a falmezőkhöz, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához, és összhangban legyen az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

(6) Cég- és üzletjelzéseként molinó nem alkalmazható, az kizárólag töltőállomások kiszolgálására létesült épület homlokzatán helyezhető el, mely a forgalmazott termékekre vonatkozó információkat tartalmazhat.

(7) Épület tetőfelületére cég- és üzletjelzés nem helyezhető el, valamint az tetőfedés mintázataként sem alakítható ki.

(8) Amennyiben közterületről nem látható épületrészben működik olyan rendeltetési egység, mely cég- és üzletjelzésének épülethomlokzaton történő elhelyezése csak közterületről nem látható módon valósítható meg, úgy ezen rendeltetési egység működése elősegítése céljából az épület előtti közterületen a kapubejáró, kapuzat mellett, de a járdaszakaszon kívül, homlokzatot nem takaró módon, a gépjárműfogalmat nem zavaró telepítéssel totemoszlop helyezhető el.

25. § A 24. §-ban foglaltakon túl

a) magánterületen cég-és üzletjelzés elhelyezésére szolgáló önálló építményként legfeljebb 2 totemoszlop, és legfeljebb 5 zászlótartó oszlop helyezhető el,

b) településképi szempontból meghatározó területeken cég- és üzletjelzés falfestményként az épületek homlokzatain, illetve a tűzfalain nem létesíthető.

15. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények

26. § (1) Egyéb műszaki berendezéssel épület nyílászáró szerkezete, párkánya, korlátja és egyéb meghatározó építészeti eleme még részben sem takarható el.

(2) Épület átalakítása, helyreállítása, rendeltetésének megváltoztatása esetén a közterületről is látható egyéb műszaki berendezést el kell távolítani, vagy a homlokzat adottságaihoz illeszkedő módon át kell alakítani, optikailag takarni.

(3) Az épületek közterület felőli homlokzatain és a közterületekről látható tetőfelületein antennát elhelyezni nem lehet.

(4) A kizárólag egy és két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épületek esetén az épület utcai homlokzatán egyéb műszaki berendezés nem helyezhető el.

27. § Napelem panel és napkollektor

a) helyét, sorolása irányát, kiterjedését az épület ötödik homlokzataként, a tetőfedésbe integrálhatóan, annak modulméretével összeegyeztethető módon kell kialakítani,

b) mérete az épület tetőzetének szerkezeti méreteit nem haladhatja meg,

c) az építmény részeként (pl.: homlokzaton, erkélykorlátként) csak tervezetten, az épület építészeti karakteréhez igazodóan helyezhető el,

d) nem helyezhető el magastetős épületen, amennyiben az közterületről látható, valamint a magastető kontyolt részén, toronykiemelésen.

28. § (1) Klímaberendezés kültéri egységét, illetve szerelvényeit

a) közterületről, közlekedési célú területről látható épületrészen kizárólag az épület építészeti adottságaihoz igazodó, a tervezéssel egyidőben elkészített optikai takarással lehet elhelyezni,

b) erkélyre, loggiára úgy lehet kihelyezni, hogy az közterületről ne legyen látható, kivéve, ha az az épület erkélyén belül, vagy a loggia oldalfalán befordulva kerül kihelyezésre és az a fő homlokzati falsíkból nem áll ki.

(2) A klímaberendezés optikai takarási rendszerét a klímaberendezés elhelyezésével egy időben kell megvalósítani.

VII. Fejezet

A településképi követelmények érvényesítésének eszközei

16. Településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

29. § (1) A szakmai konzultáció iránti, 5. melléklet szerinti kérelmet és annak mellékleteit a Korm. rendelet eltérő rendelkezése hiányában ügyfélkapun/cégkapun keresztül vagy postai úton kell benyújtani a Főépítészeti Irodához címezve.

(2) Szakmai konzultáció a mindenkor hatályos helyi építési szabályzatban foglalt előírásokkal kapcsolatban önállóan nem, kizárólag a településképi követelmények érvényesítésével együtt, azzal összefüggésben kérhető.

(3) Az építető köteles szakmai konzultációt kérni a főépítészttől, ha a kérelemmel érintett ingatlan településképi szempontból meghatározó területen található és a tervezett építési tevékenység az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 33/A. §-ának hatálya alá tartozik.

(4) A főépítész nyilatkozatát is tartalmazó szakmai konzultációról írásbeli emlékeztető készül, mely a konzultációt követő 15 napon belül megküldésre kerül a kérelmező részére.

17. Helyi Építészeti-Műszaki Tervtanács

30. § (1) Az Önkormányzat a településképi követelmények érvényesítése és a településképi-védelmi feladatok ellátása érdekében Helyi Építészeti-Műszaki Tervtanácsot (a továbbiakban: Tervtanács) működtet.

(2) A Tervtanács munkájának szervezését, valamint a működésével kapcsolatos adminisztratív feladatokat a Főépítészeti Iroda látja el.

(3) A Tervtanács működésének és eljárásának szabályait – ideértve az elnök és a tagok vonatkozásában az összeférhetetlenségi szabályozást is – a Tervtanács ügyrendje határozza meg, melyet a Tervtanács elnökének javaslata alapján a Tervtanács fogad el.

(4) A Tervtanács véleményezési eljárása díj- és illetékmentes.

(5) Ugyanazon ténybeli állapot mellett azonos építészeti megoldást tartalmazó építészeti-műszaki dokumentáció ismételtelen nem bírálható el a Tervtanács által.

18. Településképi véleményezési eljárás

31. § (1) A Közgyűlés a Tktv. 8. § (2) bekezdés b) pontjában és a Korm. rendelet 44. § (1) bekezdésében meghatározott hatáskörét a polgármesterre ruházza át.

(2) A polgármester – amennyiben az érintett tevékenység településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint nem tartozik a területi és központi építészeti-műszaki tervtanács hatáskörébe – településképi véleményezési eljárás keretében településképi véleményt alkot, mely

a) a 6. melléklet 1. pontjában meghatározott esetekben az önkormányzati főépítész,

b) a 6. melléklet 2. pontjában meghatározott esetekben a Tervtanács szakmai véleményén alapul.

(3) A településképi vélemény kialakítása során – a Korm. rendelet 44. § (3) bekezdésében meghatározottakon túl – az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

a) a védendő (megmaradó) adottságoknak való megfelelést,

b) területfelhasználás megfelelését,

c) a telepítéssel kapcsolatosan a telek beépítési módjának vizsgálata során

ca) az esetleges további beépítés lehetőségét,

cb) a környezetbe való illeszkedést a szomszédos ingatlanok beépítésének, rendeltetésének, és léptékének figyelembe vételével,

cc) a helyi védett építészeti érték érintettsége esetén annak érvényesülését,

d) az építészeti összhang vizsgálatát

da) az alaprajzi elrendezés és a homlokzat között,

db) az alaprajzi elrendezés, a funkció és az építészeti tömeg között,

e) az épület külső megjelenésének (homlokzat, tetőforma) vizsgálatát arra vonatkozóan, hogy a terv tartalmaz-e a rendeltetéssel összefüggő cég-, és üzletjelzések megjelenésére, elhelyezésére javaslatot, továbbá a telek vagy felépítmény vonatkozásában látható épületgépészeti vagy közmű megoldásokat,

f) az ingatlan közterületi kapcsolatának vizsgálatát a tekintetben, hogy a terv megfelelő javaslatot ad-e az esetleges közterületet közvetlenül, vagy közvetve érintő beavatkozásokra, továbbá biztosítja-e a biztonságos közlekedés feltételeit, jelent-e korlátozást a forgalomban résztvevők számára,

g) az épület megközelítésének, bejáratainak kapcsolatát a település zöldfelületeivel, különösen a fás szárú növények megővése érdekében,

h) a kézikönyvben foglalt ajánlások érvényesülését.

(4) A településképi véleményezési eljárás a 7. melléklet szerinti formanyomtatvány, vagy annak megfelelő tartalmú kérelem benyújtásával indul.

19. Településképi bejelentési eljárás

32. § (1) A Közgyűlés a Tktv. 8. § (2) bekezdés c) pontjában és a Korm. rendelet 46. § (1) és (2) bekezdésében foglalt hatáskörét a jegyzőre ruházza át.

(2) A Tktv. 10. § (1) bekezdés b) pontjában és a Korm. rendelet 46. § (1) bekezdésében meghatározott eseteken túl a jegyző településképi bejelentési eljárást folytat le

a) a 8. melléklet 1. pontjában meghatározott építési tevékenységek tekintetében, amennyiben a kérelemmel érintett ingatlan településképi szempontból meghatározó területen található,

b) a 8. melléklet 2. pontjában meghatározott építési tevékenységek tekintetében, amennyiben a kérelemmel érintett ingatlan az Lk és Lke építési övezetekben található.

(3) Településképi bejelentési eljárás

a) rendeltetismódosítás esetén a 9. melléklet,

b) reklám közzététele, reklámhordozó, illetve reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése, létesítése esetén a 10. melléklet,

c) építési tevékenység esetén a 11. melléklet,

szerinti formanyomtatvány, vagy annak megfelelő tartalmú kérelem benyújtásával indul.

(4) A Korm. rendelet 48. §-a szerinti hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás a 12. melléklet szerinti formanyomtatvány benyújtásával kezdeményezhető.

20. Településképi kötelezési eljárás és településképi-védelmi bírság

33. § (1) A Közgyűlés a Tktv. 11. §-ában és a Korm. rendelet 49–51. §-aiban foglalt hatásköreit a jegyzőre ruházza át.

(2) A Tktv. 11. § (1) bekezdése alapján a jogszabálysértés megszüntetésére biztosítható határidő 15 napnál rövidebb és 180 napnál hosszabb nem lehet.

(3) A településképi kötelezéssel egyidejűleg településképi-védelmi bírságot kell kiszabni, melynek megfizetése nem mentesíti a kötelezettet a jogsértő állapot megszüntetésének kötelezettsége alól.

34. § A településképi-védelmi bírság összege, amennyiben a jogszabálysértő cselekmény

a) településképi szempontból meghatározott területeken lévő egyedi védett építményt érint, magánszemély esetén 100.000 – 200.000 forintig, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén 100.000 – 2.000.000 forintig,

b) településképi szempontból meghatározott területen az a) pont hatálya alá nem tartozó építményt érint, magánszemély esetén 100.000 – 200.000 forintig, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén 100.000 – 1.500.000 forintig,

c) az a) és b) pont hatálya alá nem tartozó területeken valósul meg, magánszemély esetén 100.000 – 200.000 forintig, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén 100.000 – 1.000.000 forintig terjedhet.

VIII. Fejezet

Záró rendelkezések

21. Hatályba léptető rendelkezés

35. § (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A Rendelet 34. §-a 2023. július 10. napján lép hatályba.

22. Átmeneti rendelkezés

36. § Településképi véleményezési eljárásban e rendelet előírásait annak hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

23. Hatályon kívül helyező rendelkezés

37. §⁹