

Komlóska Község Önkormányzata Képviselőtestületének  
.../... (. ..) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről

Komlóska Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában, (2) bekezdés b) pontjában és (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § - ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod Abaúj Zemplén Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság és a Borsod A.Z. Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatala véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**  
**Általános rész**  
**A rendelet célja**

**1. § (1) A település sajátos településképeinek védelme és alakítása**

- a) a helyi építészeti örökség védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával,
- a) védetté nyilvánítás, a védelem megszüntetés szabályozásával,
- b) a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával,
- c) a településképi követelmények meghatározásával,
- d) a településkép - érvényesítési eszközök szabályozásával

valósul meg.

**2.§ (1) A település településképe és történelme szempontjából meghatározó, hagyományt őrző, a közösségek munkáját és kultúráját tükröző, sajátos megjelenésű építészeti örökség kiemelkedő, településképet meghatározó értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.**

(2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

(3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

**3.§ A településkép szempontjából meghatározó területek megállapításának célja a településképhez illeszkedő településképi követelmények megállapításával a jellegzetes, értékes, helyi hagyományt őrző építészeti arculat megőrzése, a településkép kedvező alakítása:**

- a) az építési tevékenységgel érintett építményekre ide értve a sajátos építményfajtákra is,
- b) a helyi egyedi építészeti örökség védelmére, védetté nyilvánítására, a védettség megszüntetésére,
- c) a reklámok és reklámhordozók, cégerek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére, alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozóan.

## **Értelmező rendelkezései**

4. § A rendelet alkalmazásában használt fogalmak jegyzéke és magyarázata:
1. Helyi védett egyedi érték: az önkormányzat által helyi védetté nyilvánított helyi jelentőséggel bíró épület, építmény, amely a hagyományos településkép és jellemző karakter megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, művészeti, valamint műszaki-ipari szempontból, vagy a használati mód szempontjából jelentős alkotás. A védett épület, építmény fogalmába beletartozik annak minden alkotórésze, ideértve a kiegészítő, díszítő elemeket is.
  2. Védett műtárgy: az önkormányzat által helyi védetté nyilvánított műszaki alkotás, műtárgy, pl. az emlékmű, szobor, síremlék, utcabútorzat, díszkút, kerítés, híd, torony.
  3. Műtárgy: Étv. 2. § 15. pontja szerint.
  4. Utcabútor: a buszmegálló, a pavilon, a hirdetőoszlop vagy tábla, az információs tábla, szemetes, padok
  5. Jelző: az út/utca-mutató szerkezet, útirány-jelző tábla (pl. temetőhöz, telephelyhez).
  6. Településképi szempontból meghatározó terület: az önkormányzat által meghatározott terület, mely magába foglalja a település jellegzetes és hagyományt őrző beépítettségét, épületek, építmények együttes megjelenését, természeti környezetét.
  7. Értékvizsgálat: a helyi védelem alá helyezést megalapozó, szakember által készített történeti, esztétikai, műszaki vizsgálati munkarész.
  8. Főépítész: az önkormányzat által megbízott/ alkalmazott önkormányzati (települési) építészmérnök szakember.
  9. Reklám: a Tktv. 11/F. § szerint.
  10. Reklámhordozó: a Tktv. 11/F. § szerint.
  11. Sajátos építmény: Étv. 2. § 18. pontja szerint.

## **II. FEJEZET**

### **A helyi területi és egyedi védelem alá helyezés elrendelése, illetve megszüntetése**

A helyi védelem feladata

5. § A helyi védelem feladata a helyi védelmet igénylő építészeti örökség
- a) meghatározása, dokumentálása,
  - b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
  - c) megőrzése, megőriztetése,
  - d) a védelem alatt álló építészeti örökség, helyi védett érték károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

### **A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai**

6. § (1) A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet - a polgármesterhez írásban benyújtott - kezdeményezése alapján kerülhet sor.

- (2) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a) a védelemre javasolt érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével

- b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslatot
  - c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
  - d) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a) a helyi védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével
  - b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
  - c) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (4) Nem kezdeményezhető helyi védelem alá helyezésére, vagy annak megszüntetésére vonatkozó eljárás, ha annak tárgyában öt éven belül ilyen eljárás lefolytatásra került, kivéve a vis-maior helyzetet.
- (5) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 15 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.
- (6) A helyi védelem alá helyezésére, vagy annak megszüntetésére vonatkozó eljárás megindításáról a kezdeményezés alapján a képviselő-testület dönt.
- 7.§ (1)** A helyi védelem megszüntetésére csak abban az esetben kerülhet sor, ha
- a) a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre, vagy a helyreállításának költség nem áll arányban annak értékével, vagy
  - b) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül, vagy
  - c) a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette, vagy
  - d) a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg, vagy
  - e) magasabb fokú (műemléki) védettséget kap
  - f) telekosztás révén csak az egyik újonnan kialakuló telekre esik védendő érték, abban esetben a másik újonnan kialakuló telekről levehető a helyi védelem.
- (2) Helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet lebontani.
- (3) A helyi védelem alá helyezés megszüntetésére irányuló eljárásban egyebekben a helyi védelem alá helyezésre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (7) Nem kezdeményezhető helyi védelem alá helyezésére, vagy annak megszüntetésére vonatkozó eljárás, ha annak tárgyában öt éven belül ilyen eljárás lefolytatásra került, kivéve a vis-maior helyzetet.
- (8) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 15 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.
- (9) A helyi védelem alá helyezésére, vagy annak megszüntetésére vonatkozó eljárás megindításáról a kezdeményezés alapján a képviselő-testület dönt.

### **A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása**

8.§ (1) A helyi védelem alá helyezett értékekről (a továbbiakban: védett érték) az nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinhet.

(2) A nyilvántartás tartalmazza:

- a) a védett érték megnevezését,

- b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát,
- c) a védett érték azonosító adatait (alkotó megnevezése),
- d) a védelem típusát,
- e) a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását, (helyrajzi szám, utca, házsám, építmény, emelet, ajtó, helyszínrajz),
- f) a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján,
- g) a rendeltetés és használati mód megnevezését,
- h) lehetőség szerint az eredeti tervdokumentáció másolatát,
- i) a védelem elrendelésére vonatkozó döntés számát, a védett érték adatait,
- j) a védett értékkel kapcsolatos intézkedéseket (tulajdoni lapon jogi jelleg feltüntetése, törlése).

### **Helyi védelem meghatározása**

**9.§** A helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek jegyzékét a 1. melléklet tartalmazza.

### **Helyi védelem alatt álló érték fenntartása**

**10.§** (1) Helyi védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása, a tulajdonos kötelessége. Ennek költségei a tulajdonost terhelik. A helyi védett értékek fennmaradásának, megőrzésének módja elsődlegesen a rendeltetésnek megfelelő használat.

(2) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a helyi védett érték állagának, állapotának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy a polgármester településképi kötelezés formájában a rendeltetés szerinti használatra kötelezheti a használót.

## **III. FEJEZET**

### **Településképi szempontból meghatározó területek**

#### **11.§**

- (1) A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottságok alapján az önkormányzat a településképi szempontból meghatározó területeket állapít meg.
- (2) A településképi szempontból meghatározó terület térképi lehatárolása a 2. melléklet szerint.

## **IV. FEJEZET**

### **Településképi szempontból meghatározó területek A településképi követelmények**

**12.§** A településképi illeszkedés érdekében új épület építése, meglévő épület átalakítása során különös gondot kell fordítani a Helyi Építési Szabályzat adta lehetőségekre és korlátozásokra.

- (1) Történeti településrészben elsőbbséget élvez a felújítás, a meglévő épületek hasznosítása.
- (2) Új épületek létesítésénél a környezetbe illesztés kell, hogy kiemelt szerepet kapjon mind a történeti, mind az átalakuló településrészben, mind a beépítésre nem szánt területen.

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

13.§ (1) Főépületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullám-, trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.

(2) Lakóépületen trapézlemez nem alkalmazható.

(3) A tetőfedő anyagok közül az élénk (piros, kék, zöld, fehér, sárga) színek nem alkalmazhatók.

(4) Homlokzatok burkolására és tetőszerkezet héjazataként csillogó, tükröződő felületek nem alkalmazhatók.

(5) Építmények átszínezésekor nem alkalmazható az építmény egészének színezésével és anyaghasználatával, valamint a szomszédos épületekkel és az utcaképpel nem harmonizáló színezés.

### **Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általánosépítészeti követelmények**

14.§ (1) A beépítés telepítés módját a kialakult állapothoz, a környezeti adottságokhoz igazítottan - a helyi építési szabályzat keretein belül - kell meghatározni.

(2) A jellemző szintszámot, a környezet adottságokhoz igazítottan, - a helyi építési szabályzat keretein belül kell megállapítani.

### **Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

15.§ A településképbe való illeszkedés érdekében tilos olyan építési tevékenységet folytatni, mely eredményeként létrejött épület vagy építmény egésze vagy annak egy része nem illeszkedik a települési környezetre jellemző

a) tetőidomokhoz, azok formáihoz és irányaihoz,

b) kialakult párkánymagasságokhoz,

c) tetőfelépítmények jellegéhez, méretéhez, arányaihoz,

d) homlokzati- és tömegarányokhoz, tetőhajlásszöghöz, anyaghasználathoz.

16.§ (1) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.

Az épület szélességi és hosszanti méreteit, azok arányait a környezetre jellemző kialakult állapotokhoz igazodóan lehet megválasztani

(2) Az épület, épületbővítés helyét, tömegét és annak arányait a kialakult beépítési formához igazodóan lehet meghatározni.

(3) Lakóépület építésekor, vagy- meglévő tetőidom átépítésekor az épületek magastetővel alakítandók ki.

a) a község területén lakóépületeket, lapos tetősen nem szabad építeni.

b) Az új épületeket a mind a történeti, mind az átalakuló településrészekben a környezetbe illesztve, azokkal harmonizálva szabad elhelyezni.

17.§ (1) Utólagos hőszigetelés kivitelezése során a hagyományos homlokzatzsúlyozások megőrzését és helyreállítását szem előtt kell tartani.

(2) Közterületről látható homlokzatok színezéséhez elsősorban pasztell árnyalatú színeket kell alkalmazni.

(3) A homlokzat színezését a területen lévő védett épületekkel összhangban kell elvégezni.

(4) A külső homlokzatok színezését épületenként egységes koncepció alapján szükséges elvégezni. A homlokzatokon egységes színezést kell alkalmazni és tilos

rikító, fényes hatású színeket alkalmazni.

**18.§** (1) Tetőfedésre egy tetőfelületen csak egyazon anyagú, színű, mintájú fedés alkalmazható.

(2) A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló tetőformával és tetőhajlásszöggel kell épülniük. A túl magas illetve a túl alacsony hajlásszögű tetővel rendelkező épületek nem illeszkednek az utcaképbe

(3) Beépítésre szánt területen főépületen és közterületről látható melléképületen a tető fedésére, felújítására bitumenes lemez, bitumenes hullámlemez, műanyag és fém hullámlemez, fém trapézlemez vagy hullámpala nem alkalmazható.

(3) Beépítésre nem szánt területen a tető és előtető fedésére, felújítására bitumenes zsindegy, bitumenes lemez, bitumenes hullámlemez, műanyag és fém hullámlemez, hullámpala nem alkalmazható.

**19.§** (1) A homlokzatok kialakítása során a rendezett településkép érdekében törekedni kell a nyílászárók méret és osztásrendszerének összehangolt tervezésére.

(2) A történeti településrészen a meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése engedélyezhető.

(3)

(4) Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikítószínű fémlemez fedés és burkolat.

(5) Mind a homlokzatnál, mind pedig a lábazatnál kövessük a természetes anyaghasználatot: vakolat, kő, kerüljük az egyenes vágású, felületcsiszolt, vagy a csempezszerűen ragasztott kőlapka alkalmazását.

## **V. FEJEZET**

### **Helyi védelemmel érintett értékekre vonatkozó követelmények**

**20.§** (1) Helyi területi védelemmel érintett terület a történeti településrész.

(2. melléklet)

(2) Helyi egyedi védelem alatt álló építmény homlokzatainak minden részlete eredeti formájában tartandó meg.

(3) Helyi egyedi védelemmel érintett építmények közterületről látható homlokzatainak részleges színezéssel történő felújítása nem megengedett.

(4) Helyi egyedi védelemmel érintett építmény nyílászáróinak felújítása vagy cseréje esetén meg kell tartani a nyílászáró eredeti

a) beépítési síkját, b) osztását, c) anyagát, d) színét, e) arányait.

(5) Helyi egyedi védelemmel érintett építményen csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység elhelyezése megengedett.

(6) A településkép védelme érdekében a helyi védelemmel érintett területen lévő építési tevékenységgel érintett építmény tetőfedő anyagaként bármely anyagból készült hullámlemez, cserepes lemez, bitumenes zsindegy alkalmazása nem megengedett.

### **Reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

**21. §** Komlóska közigazgatási területén tiltott valamennyi e rendeletben, a településképről szóló törvényben (a továbbiakban: Tvtv.), valamint a Tvtv. felhatalmazása alapján kiadott, a

településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) tiltott vagy nem szabályozott reklám közzététele.

**22.§** (1) Hirdetési célú berendezés a meglévő épített és természetes környezetbe,

a településképhe illeszkedően csak úgy- helyezhető el, hogy- az ne akadályozza a közterületek és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, valamint ne sértse a szomszédok jogait és törvényes érdekeit, ne okozzon közlekedési veszélyhelyzetet.

(2) Épületek tetőzetén reklámfelület nem alakítható ki.

(3) Az épület teljes homlokzatát érintő átalakítás, felújítás esetén az e rendeletnek nem megfelelő cégért, cégtáblát, cégfeliratot el kell távolítani.

(4) A hirdetési célú berendezés tulajdonosa köteles gondoskodni annak rendszeres karbantartásáról, valamint arról, hogy a berendezés ne okozzon kárt az általa érintett létesítményben és annak rendeltetésszerű használatát ne korlátozza.

**23.§** (1) Épület homlokzatán cégér az épület homlokzati síkjára csak merőlegesen, cégtábla az épület homlokzati síkjával csak párhuzamosan, a homlokzati síkból ki nem fordulva helyezhető el.

(2) Cégér homlokzatra merőleges felülete nem haladhatja az 1,0 métert.

(4) A cégérek, cégtáblák tartó-, illetve hordozó szerkezeteit, továbbá a cégfeliratokat úgy kell kialakítani, hogy

1. azok mérete, aránya, anyaga szervesen illeszkedjen az érintett épület építészeti megoldásaihoz, a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához,

2. épületdísz, díszítő tagozatot ne takarjon el.

**24.§** (1) Villódzó, káprázást okozó vagy futó fényű világító reklám berendezés nem alkalmazható.

(2) Cégjelzés, hirdető-berendezés csak úgy helyezhető el, hogy' a közúti közlekedés úrszerelvényét ne érintse. Világító berendezések kizárólag a közlekedésbiztonsági szabályok betartása mellett helyezhetők el.

(3) A közérdekű molinó, az építési reklámháló és a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés kivételével molinó, ponyva vagy háló reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként nem alkalmazható.

### **Reklámhordozóra, reklámhordozó berendezésekre vonatkozó követelmények**

**25.§** (1) Komlóska közterületein a reklámhordozók az utcaképhez illően, szolid módon helyezhetők el.

(2) A közérdekű reklámfelület az információs célú berendezésekre megállapított információk közzétételére jogosult.

### **Eltérés a reklámok elhelyezésére vonatkozó szabályoktól**

**26.§** (1) A polgármester jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény időtartamára, legfeljebb azonban valamennyi jelentős esemény esetén, együttesen naptári évente tizenkét hét időtartamra a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára.

(2) A polgármester döntése nem pótolja, illetve helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.

(3) A reklám közzétevője az eltérést a településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló írásbeli kérelmével kezdeményezheti.

### **Egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

**27.§** (1) Közmű-létesítmények, ide értve a nyomvonalas létesítmények és a kapcsolódó műtárgyaik elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a településképi megjelenésre.

(2) Az új közművezetékek létesítése, meglévő közművezetékek más nyomvonalra történő áthelyezése, nyomvonalának meghosszabbítása - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - terepszint alatti elhelyezéssel történhet, kivéve az önkormányzati beruházásban megvalósuló közbiztonsági berendezésekhez (térfigyelő kamerákhoz), valamint a szélessávú internet biztosításához szükséges vezetékek.

(3) A közép-, a kisfeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózatokat, illetve a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítményeinek korszerűsítéskor a vezetékek földalatti elhelyezését előnyben kell részesíteni.

(4) A közép-, a kisfeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózatokat, illetve a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítményeit földalatti elhelyezéssel szükséges megvalósítani a helyi területi védelemmel érintett területeken.

**28.§** (1) A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási sajátos építmények műtárgyak elhelyezésére

a) elsősorban a védelemmel nem érintett külterületi ingatlanok alkalmasak,

b) a belterületen fekvő védelemmel érintett ingatlanok, valamint azok telekhatárától mért 10 méteres környezete nem alkalmasak.

c) (2) A település ellátását biztosító elektronikus hírközlési sajátos építmények műtárgyak elhelyezésére

a) elsősorban a védelemmel nem érintett külterületi ingatlanok alkalmasak,

b) belterületi védelemmel érintett ingatlanok és azok 50 méteres környezete - ide nem értve a templomtoronyban takartan elhelyezett berendezések esetén a vonatkozó ingatlant - nem alkalmasak.

### **Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi**

**követelmények 29.§** (1) Antennát, gépészeti berendezést, égéstermék kivezetőt, szellőzőt, klímaberendezést utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni.

(2) klímaberendezés és klíma-berendezések kültéri egysége

a) védett elem és védett terület esetében a közterületről látható homlokzaton nem helyezhető el,

b) nem védett építményeken a közterületről látható homlokzaton csak az építmény megjelenéséhez illeszkedte, takart módon helyezhető el és a kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az közterületre vagy szomszéd telekre nem folyhat át;

c) új építményen csak a településképhez illeszkedve, az építmény részeként, a megfelelő elhelyezés, kialakítás bemutatásával, annak lehetőségének biztosításával helyezhető el; utólag csak településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően helyezhető el.

d) oldalhatáron álló beépítési mód esetén szomszéd oldali homlokzaton nem helyezhető el.

(3) Gépészeti berendezések elhelyezése az építmények tetején csak takartan, az építményhez illeszkedő módon megengedett.

(4) Antenna vevőegysége csak az épületek az utcafronti homlokzati síkjától mért 3,0 méteren túl helyezhető el.

(5) Magastetős épületen utcaképpen megjelenő síktáblás napelem, napkollektor a ferde tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el.

## **VI. FEJEZET**

### **A településkép érvényesítése**

**30.§** Komlóska község közigazgatási területén található települési értékek megőrzése



érdekében, az önkormányzat

- a) településképvédelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt biztosít, valamint
- b) településképi véleményezési,
- c) településképi bejelentési és
- d) településképi kötelezési eljárást folytat le.

### **Konzultáció**

**31.§** (1) Településképi szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást (a továbbiakban: konzultáció) az építési tevékenységgel érintett személy kérhet. A konzultáció különösen javasolt településképi véleményezés és bejelentés előtt. A konzultációt az önkormányzat főépítésze folytatja

le. A kérelmező egyeztetési igényét papír alapon vagy elektronikus levelezés nyújtja be, amelyre a főépítész a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást (a továbbiakban: konzultáció) biztosít.

(2) A konzultációról a konzultáció felelőse emlékeztetőt készít, amelyben rögzítésre kerül a felvetett javaslatok lényege, valamint az önkormányzati főépítész vagy a polgármester lényeges nyilatkozata

(3) Az emlékeztetőben rögzített nyilatkozatok kötik az önkormányzatot a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárás során.

(4) Az önkormányzat a településképi konzultációért, tájékoztatásért díjat nem számít fel.

### **A településképi véleményezési eljárások**

**32.§** (1) A rendelet előírásai nem vonatkoznak az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Építési Kódex) meghatározott azon engedélyezési eljárásokra, amelyek esetében

- a) az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint a központi, illetve a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik, illetve
- b) az építetető összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.

(2) A polgármester településképi véleményezési eljárás keretében hozott településképi véleménye, a településképi bejelentés igazolása, valamint a településképi kötelezési eljárás az önkormányzati főépítész szakmai álláspontján alapul.

(3) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni

- a) a helyi egyedi védelem alatt álló épületeken végzendő építési engedély köteles tevékenységek esetén,
- b) az 500 m<sup>2</sup> szintterületet elérő új épület építése esetén,
- c) az 500 m<sup>2</sup> szintterületet elérő meglévő épületeken végzett építési engedély köteles munkák esetén,
- d) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése, melynek magassága a 6,0 m-t meghaladja,

(4) A településképi vélemény kialakítása során az alábbi szempontokat figyelembe kell venni:

- a) kialakult település-, illetve telekszerkezetnek való megfelelés,
- b) a védendő (megmaradó) adottságokat figyelembe vevő megfelelés,
- c) a tervezett, távlati adottságokat figyelembe vevő megfelelés,
- d) a magassági megfelelés,
- e) a területfelhasználás megfelelése.

**33.§** (1) A településképi véleményezési eljárás az építetető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott elektronikus vagy papír alapú kérelemre indul.

(2) A kérelem mellékleteként benyújtott településképi tervdokumentáció a

- a) műszaki leírást,
- b) helyszínrajzot a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények tetőfelülnézeti ábrázolásával, a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításával,
- c) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát,
- d) metszeteket,
- e) valamennyi homlokzatot,
- f) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,
- g) látványtervet vagy modellfotót tartalmazza.

(3) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre

- a) javasolja,
- b) feltétellel javasolja, vagy
- c) nem javasolja.

(4) A polgármester véleménye tartalmazza

- a) a kérelmező (építtető) adatait,
- b) a tervezett építési tevékenység rövid leírását, helyét, címét és a telek helyrajzi számát,
- c) a (3) bekezdés szerinti véleményét és annak részletes indokolását.

(5) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek, papír alapon és elektronikusan, aki az átvételt tértivevénnyel vagy elektronikus levéllel igazolja.

### **A településképi bejelentési eljárások**

**34.§** A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le

a) az építészeti értékei alapján a helyi védelem alatt álló épületeken, valamint a helyi értékvédelmi területen álló épületeken az Építési Kódex 1. melléklete 1., 2., 4., 5. pontjaiban felsorolt külső homlokzati megjelenést érintő építési munkák, valamint

b) az építészeti értékei alapján a helyi védelem alatt álló épületeken, valamint a helyi értékvédelmi területen álló épületeken a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban felsorolt egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén,

c) reklám és reklámhordozó elhelyezési követelmények tekintetében a reklámok és reklámhordozók elhelyezését megelőzően.

d) utcabútor létesítése esetén.

(e) A polgármester a településképi bejelentési eljárást a Tvtv-ben, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) és a jelen rendeletben foglalt eljárási szabályok szerint folytatja le.

(f) A polgármester településképi bejelentési tudomásulvételének érvényességi ideje a kiadmányozástól számított egy év.

(g) A reklám és reklámhordozó elhelyezése a településképi bejelentés alapján – a Polgármester tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozatának birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(h) E rendeletben foglalt településképi kötelezettségek megsértésével kapcsolatos hatósági eljárásra a Tvtv., a Tr. és a Kr. illetve a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

**35.§** (1) A településképi bejelentési eljárás a kérelmező által a polgármesterhez benyújtott elektronikus vagy papír alapú kérelemre indul.

(2) A településképi bejelentési tervdokumentáció a településképi véleményezési eljárásnál ismertetett tervdokumentáció értelemszerű munkarészeit tartalmazza.

(3) A polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 8 napon belül

- a) a bejelentés tárgyát képező az építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetésváltoztatást tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti, vagy
- b) megtiltja megkezdését és - a megtiltás indokainak ismertetése mellett - figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés nem felel meg a rendelet 14. § (2) bekezdésében meghatározott követelményeknek vagy a tervezett építési tevékenység, reklám vagy rendeltetésváltoztatás nem illeszkedik a településképhez.
- (4) A településképi bejelentési eljárás igazolása tartalmazza
- a) a bejelentés iktatási számát és ügyintézőjének nevét,
- b) a kérelmező nevét, valamint lakcímét, szervezet esetén székhelyét,
- c) a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás megjelölését,
- d) a bejelentés előterjesztésének napját, valamint
- e) azt az időtartamot, amelyre a bejelentés szól.
- (5) A településképi bejelentési eljárás érvényességi ideje - ha az igazolás másképpen nem rendelkezik:
- a) állandó építmény esetén végleges,
- b) legfeljebb 180 napig fennálló építmény esetén 180 nap,
- c) önálló reklámhordozót tartó építmény építése, utcabútor létesítése esetén 5 év, de legfeljebb aktualitása időpontjáig.
- (6) Amennyiben a polgármester igazolást nem állít ki, azt megadottnak kell tekinteni a (4) bekezdés szerinti érvényességi időtartamra vonatkozóan.

### **Településképi kötelezési eljárások**

**36.§** Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni

a) a rendelet előírásainak nem megfelelően megvalósított, az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság hatáskörét nem érintő, nem építési engedély vagy tudomásulvétel köteles és nem településképi bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenység esetében a helyi építészeti értékvédelemmel összefüggő kötelezettségek teljesítésre az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására vonatkozóan, különösen az épületek jó-  
karbantartása érdekében, valamint

b) a településképi bejelentési eljáráshoz kapcsolódóan

ba) a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése, bb) a településképi bejelentés elmulasztása,

bc) a településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó és más hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységnek a településképi bejelentést követően, a tevékenység végzésének polgármesteri megtiltására nyitva álló 8 napos határidőn belül megkezdett építési tevékenység esetén.

**37.§** (1) A településképi kötelezési eljárás hivatalból indul, és a polgármester az érintett ingatlan tulajdonosát kötelezi.

(2) A polgármester a településképi kötelezési eljárást a közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról szóló törvény szabályai által meghatározottak szerint folytatja le.

(3) A polgármester településképi kötelezési határozati javaslatát a Hatósági Iroda készíti elő.

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

**38.§** A településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén a kötelezett

50.000 forintig terjedő bírsággal sújtható. A bírságot a polgármester jogosult kiszabni. A bírság az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. tv. 42. § (3) bekezdés értelmében adók módjára behajtható.

## **VII. FEJEZET Záró rendelkezések**

**39.§** Ez a rendelet a kihirdetést követő lép hatályba.

**40.§** E rendelet előírásait a hatálybalépést követően induló eljárásokban kell alkalmazni.

**41.§** Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzat:

5.§ (1) pontja,

7.§ (1) pontja,

9./A § (2) pontja,

9./C § (5) pontja,

15.§, valamint a 16.§ (1) pontja.

Komlóska, 2017

.....  
.....  
Stumpf Enikő  
jegyző

Köteles László  
polgármester



## 2. melléklet a ...2017. (XII. ...) önkormányzati rendelethez

Helyi építészeti értékvédelemmel védett terület - A település olyan összefüggő része, amely a jellegzetes településszerkezet történelmi folyamatosságát képviseli, továbbá jelentős mértékben található védendő értékek. – lásd a térképi ábrázolást.

### ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK

