

**Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
6/2019. (III.28.) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről**

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. §-ában felsorolt államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja.

**I. Fejezet**

**BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet célja, hatálya, értelmező rendelkezések**

**1. §**

E rendelet célja Cserszegtomaj Nagyközség településképének a helyi közösség bevonásával történő védelme és alakítása, a helyi építészeti örökség, a településképi szempontból meghatározó területek, a településképi követelmények, a településkép-érvényesítési eszközök, a településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer meghatározása.

**2. §**

A helyi védelem célja a település múltja, kultúrája, identitása, karaktere szempontjából meghatározó egyedi vagy területi építészeti örökség, mint érték megjelölése, védelme, megóvása és bemutatása.

**3. §**

A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja a település sajátos, egyedi adottságokkal rendelkező, a település múltját őrző valamely építészeti karakter, elem, terület megjelölése és megóvása, valamint ezek fejlesztése során alkalmazandó szabályok megállapítása. Továbbá célja a település adottságaiból, szerkezetéből, területhasználatából, funkciójából fakadóan a településkarakter, településkép alakítása, fejlesztése szempontjából a jövőben meghatározóvá váló területek esetében a településkép jövőbeni alakítását befolyásoló elvárások megfogalmazása.

**4. §**

Értelmező rendelkezések:

1. áttört kerítés: olyan kerítés, amelynél a kerítés vonalára merőleges nézetből, a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő

tömör felületek nem érik el az adott telekhatáron a kerítés hosszának 20%-át, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.

2. 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.

## **II. Fejezet** **A HELYI VÉDELEM**

### **2. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntésének szabályai**

#### **5. §**

(1) Jelen rendelet 1.mellékletben felsorolt egyedi helyi építészeti örökségi elemek védetté nyilvánítása (a továbbiakban: helyi védelem) e rendelet kihirdetésével történik.

(2) Jelen rendelet megalkotását követően egyedi döntés alapján változtatható a helyi védetté nyilvánított (továbbiakban: helyi védett) értékek köre értékvizsgálat alapján.

(3) Építészeti érték helyi védelem alá helyezését vagy a helyi védelem megszüntetését bármely helyi lakos, civil és gazdálkodó szervezet, intézmény kezdeményezheti, továbbá hivatalból is megindítható.

(4) A helyi védelembe vétel a polgármesternek címzett kérelem benyújtásával írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védelemre javasolt emlék

- a) helyét,
- b) megnevezését,
- c) helyszínrajzát,
- d) jellemzőit
- e) a védelem indoklását, épület, építmény jelentőségét ,
- f) színes fotódokumentációt,
- g) javaslatot a megőrzésre, helyreállításra vagy korábbi állapotra történő alakításra.

(5) Helyi védelem alá helyezés iránti kérelem hiánytalan benyújtása esetén képviselő-testület a soron következő képviselő-testületi ülésen, legkésőbb 60 napon belül döntést hoz.

(6) Helyi védettség megszüntetése a polgármesternek címzett kérelem benyújtásával, írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védettség megszüntetésére javasolt érték

- a) a helyi értékleltár szerinti számát,
- b) helyét,
- c) megnevezését,
- d) a védettség megszüntetésének indokait,
- e) alaprajzi és homlokzati felmérési rajzait,
- f) színes fotódokumentációt.

(7) A helyi védelem megszüntetése kizárólag a védelem tárgyának megszűnése, vagy állagának jelentős megromlása esetén kezdeményezhető.

(8) Helyi védelem megszüntetése iránti kérelem hiánytalan benyújtása esetén képviselő-testület a soron következő képviselő-testületi ülésen, legkésőbb 60 napon belül döntést hoz, melyben módosítja jelen rendelet 1. mellékletét, vagy a kérelmet elutasítja.

(9) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védettség megszüntetése iránti eljárás megindításáról a tárgyi érték tulajdonosát írásban értesíteni kell.

(10) Helyi védelem megállapításáról, vagy megszüntetéséről írásban értesíteni kell az érintett ingatlan tulajdonosát.

## 6. §

(1) A helyi védettség fokozatai:

a.) teljes védelem

b.) az épület egyes részletének védelme.

(2) A védelem tárgyait az 1. melléklet rögzíti.

(3) A teljes védelem

a) az épület beépítési módjának

b) tömegének,

c) homlokzatainak (nyílásrend, nyíláskialakítás, díszítések, szín együttesen)

d) anyaghasználatának (tető, homlokzatok, lábazat, kémény, nyílászárók anyaghasználat)

e) épületszerkezeteinek együttes védelmét jelenti.

(4) Az épület egyes részletének védelme:

a) a homlokzat védelme vagy részleges védelme a homlokzat teljes megjelenését vagy annak valamely elemének védelmét jelentik.

b) Az épület tömeg, tagoltság védelme az épület szélességi, magassági méreteinek, arányainak, tetőidomának védelmét jelenti.

c) A tető védelme a tető kialakításának, hajlásának, fedés anyagának, széldecskák, oromzatok kialakításának védelmét jelenti.

## 7.§

(1) A helyi védett értékek nyilvántartása az 1. mellékletben található lista alapján készül.

### 3. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

## 8.§

Az 1. mellékletben szereplő, helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökséget a tulajdonos köteles jó karban tartani, állapotát megővni, a használat nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását. A helyi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat. Az egyedi védelem alatt álló épületek a településképi fontos elemei.

## **4. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó ösztönző rendszer**

### **9.§**

(1) A helyi védettséggel kapcsolatos szakmai segítséget az önkormányzat főépítésze útján látja el.

(2) A helyi védettségéből eredő, a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértéket meghaladó vagy a kötelezettség teljesítéséhez szükséges költségek megtérítése érdekében nyújtandó támogatás eszköze a település éves költségvetésében külön erre elkülönített egyösszegű támogatás,

(3) Támogatásban a helyi védett érték tulajdonosa részesülhet.

(4) A támogatás mértékének megállapítása - az igazolt költségek képviselő-testület elé terjesztése esetén - a képviselő-testület egyedi döntése alapján történik, de nem haladhatja meg a helyi védelemmel összefüggő beruházás nettó bekerülési költségének 50%-át.

## **III. Fejezet**

### **TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK**

#### **5. A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján településképi szempontból meghatározó területek**

### **10. §**

A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

## **IV. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

#### **6. Helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó településképi követelmények**

### **11. §**

A helyi védelemben részesülő építészeti értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

(1) teljes védelem, és egyes részletek védelme esetén az építészeti értékek megtartása mellett bővíthetők az épületek.

(2) Védelem alatt álló épületen, épületrészen nyílászáró cseréje esetén fa nyílászárót kell beépíteni az eredeti arányok, osztások megtartása mellett. Új nyílás létesítése esetén, az épület, a homlokzat nyílásrendjéhez, és megjelenéséhez kell alkalmazkodni.

(3) Védett épületet tartalmazó ingatlanon további épület, építmény elhelyezése csak a védett érték telepítéséhez illeszkedően, annak elsődlegességét tiszteletben tartóan helyezhető el. Védett épület bővítése, a telken új épület építése esetén magastetőt kell kialakítani, melynek hajlásszöge a védett értéken lévő tetőhöz igazodónak kell lennie (30°-45°).

(4) Az épület magassága kizárólag a felújítás során felmerülő szerkezeti, technológiai okból változhat.

(5) Védett épület homlokzati anyagának és színének, tetőfedés anyagának, nyílászárói anyagának, utcai ablakok meglévő osztásának megváltoztatása csak az eredeti állapot visszaállítása érdekében megengedett. Bővítés, új építés esetén az új épületrészek anyaghasználatának, a védett értékhez illeszkedőnek, annak megjelenését és értékét megtartónak, hangsúlyozónak kell lennie.

(6) Védett épület tetőfelületén, homlokzatán napelemek, napkollektorok a telken a védett érték tiszteletben tartása, érvényesülése mellett helyezhetők el.

(7) Védett épületek telkein a zöldfelületek minőségi kialakítása az építészeti érték megjelenéséhez hozzátartozó településképi elem. Az épület, a burkolt felületek, a kertként nem használt felületeket gyepfelületként kell kialakítani és karban tartani. A telken a cserjék és a fák fajtájának és helyének megválasztásakor a helyi klimatikus és táji adottságokon túl az építészeti érték telken való elhelyezéséhez is illeszkedni kell.

(8) Amennyiben a védett érték egyéb, településképi szempontból meghatározó területen is fekszik, mindkét területre vonatkozó előírást be kell tartani, ütközés esetén, jelen szakasz előírásait kell betartani.

## **7. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények**

### **12. §**

(1) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények:

a) 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.

b) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

(2) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

a) Az épületek tömegformálását a településképi, táji adottságok figyelembevételével kell kialakítani. Az épületek bonyolult tömegalakítása kerülendő.

b) A településképi szempontból meghatározó településrészekben a magastetős épületek 30°-45° közötti hajlású magastetővel helyezhetők el.

c) A településképi szempontból meghatározó településrészekben lapostetős épület is elhelyezhető - feltételekkel. Lapostetős épület elhelyezéséhez előzetes konzultáció szükséges a környezeti adottságok figyelembe vételével.

d) Magastetős épületek fedésére megengedett anyag, agyagcserép, betoncserép, bitumenes zsindelem - kivéve mintázott tekerceses kivitel - , fa zsindelem, kőpala, sík fémlap, üveg. Kék, lila, zöld, illetve egyéb élénk, a környezetétől elütő színű tetőfedő anyag alkalmazása nem megengedett.

e) Homlokzatkialakításnál a környezetétől eltérő anyagok, a bonyolult homlokzat és színváltások alkalmazása, erős tónusú, hivalkodó, környezetétől elütő színek alkalmazása nem megengedett.

f) Mobilház elhelyezése nem megengedett.

g) A telken az épület által elfoglalt terület és a burkolt felületek kivételével a kertként nem használt felületeket zöldfelületként kell kialakítani és karban tartani. A telken a cserjék és

a fák fajtájának és helyének megválasztásakor a helyi klimatikus és táji adottságokon túl az építészeti érték telken való elhelyezéséhez is illeszkedni kell. Cserje a szomszédos telekhatártól minimum 60 cm-re, fa minimum 2,0 m-re ültethető. A településképi szempontból meghatározó kertes lakóterületen és kertgazdasági területen (szőlőhegy) a telken telepített növényzet a szomszédos ingatlan kilátását nem szüntetheti meg.

h) A megújuló energia hasznosítását szolgáló berendezést az ingatlanon álló épület utcai megjelenéséhez igazodóan kell elhelyezni. A berendezések tartószerkezete, kapcsolódó szerelvényei, vezetékai az utcai homlokzaton látszó módon nem helyezhetők el. Síktáblás napelemek, napkollektorokat kerítésen, előkertben elhelyezni nem lehet. Síktáblás napelemek, napkollektorokat magastetős épületeken a tető síkjában (azzal megegyező dőlésszögben) kell elhelyezni úgy, hogy a berendezés tartószerkezete a napelem, napkollektor felülete alól nem lóghat ki. Továbbá egy tetőfelületen csak egy összefüggő felületen helyezhetők el, melyek lehatárolása (kontúrja) téglalap alakú lehet. Egy tetőfelületen csak egyirányú (álló vagy fekvő) elemek helyezhetők el. Kontyolt tetőfelületen napelem, napkollektor nem helyezhető el. Síktáblás napelemek, napkollektorokat földön (terepszinten) a természetes terepadottságokhoz igazítottan kell elhelyezni. A berendezés tereptől emelkedő legmagasabb pontja az övezetben előírt kerítés magasságát nem haladhatja meg. Hatnál több berendezés telepítését az utca felől legalább cserjeszinten zárt növényzettel takartan kell kialakítani.

i) A településképi szempontból meghatározó településrészekben utcai homlokzaton csak 1 db parabolaantenna helyezhető el.

j) A településképi szempontból meghatározó a kertes területeken (szőlőhegy) a tájképet meghatározó elemekre az épített és táji környezet alakítása során alapvetően figyelemmel kell lenni.

## **8. Egyéb településképi követelmények (kertes lakóterületek)**

### **13.§**

(1) Melléképítményt a főépítménnyel azonos építészeti megjelenéssel kell kialakítani. A fő rendeltetést kiegészítő rendeltetést tartalmazó épület, építmény magassága a fő rendeltetést tartalmazó épület magasságát nem haladhatja meg. A melléképítmények homlokzatkialakításánál, a környezetétől eltérő anyagok, a bonyolult homlokzat és színváltások alkalmazása, erős tónusú, környezetétől elütő színek alkalmazása nem megengedett.

(2) Épített kerítés anyaga a környezetébe illeszkedő kell legyen, anyaga csak tégl, kő, fa, fém, kiselemes beton falazóelem, illetve vakolt felület lehet. Zsalukőből épített kerítésszakasz, lábazat utca és szomszéd felől vakolatlan, burkolatlan nem lehet. Sövénykerítés létesíthető.

(3) Kerti építmények a telken álló épületek építészeti megjelenéséhez, anyaghasználatához, színéhez illeszkedőnek kell lennie.

## **9. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

### **14.§**

(1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas terület a kertes lakóterület és a kertes terület (szőlőhegy).

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon kívüli területeken új vezetékes hírközlési infrastruktúrát

a) ahol már egyéb meglévő felszíni infrastruktúra rendelkezésre áll, annak igénybevételével kell kialakítani.

b) ahol a terület villamos energiaellátása felszín alatti, vagy kialakítása felszín alatt tervezett, a hírközlési infrastruktúrát is felszín alatt kell kiépíteni.

(3) Új vezeték nélküli hírközlési, internet-szolgáltatási antennák, antenntartó szerkezetek, adók, átjátszók településképhe, tájba illesztéséről gondoskodni kell, a településképi szempontból meghatározó településrészekben (kertes lakóterület, kertes terület) nem helyezhető el.

## **10. Reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

### **15.§**

(1) Reklámhordozó, illetve reklámhordozót tartó berendezés a település közigazgatási területén belül kizárólag a meglévő környezethez illeszkedő, egységes kialakítású, azonos megjelenésű lehet.

(2) Utcabútor a település közigazgatási területén belül kizárólag a meglévő környezethez illeszkedő, egységes kialakítású, azonos megjelenésű lehet.

(3) Utcabútor, reklámhordozó épület előtt az épület utcai homlokzatához legjobban illeszkedő helyen helyezhető el úgy, hogy az épület megjelenését, megközelítését ne akadályozza, az épület bejáratáról a figyelmet ne vonja el.

(4) Reklámhordozó az épület homlokzatán nem helyezhető el.

## **11. Cégtábla, üzletfelirat, kirakat elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények**

### **16.§**

(1) Cégtábla, üzletfelirat, cégér a tevékenységnek helyt adó épület megjelenésével, anyaghasználatával, színével összhangban helyezhető el.

(2) Amennyiben az épület egy üzlethelységet, irodát tartalmaz, az épület homlokzatán legfeljebb 2 db cégtábla, üzletfelirat, cégér helyezhető el. Ha az épület több üzlethelységet, irodát tartalmaz, az épületen üzletenként 1 db cégtábla, üzletfelirat, cégér helyezhető el. A cégelemek, cégfeliratok egységes megjelenésűek legyenek.

(3) Kerítésen ingatlanonként egy, saroktelek esetében kettő cégtábla, üzletfelirat, cégér helyezhető el.

(4) Az 1-3 bekezdéseken túl az épület kirakatában, kirakatportálonként további egy cégtábla, üzletfelirat, cégér helyezhető el.

(5) Épületen önálló kirakatszekrény a homlokzat kialakításával, a nyílásrenddel összhangban helyezhető el, üzletenként 1 db.

(6) A szolgáltatást, kereskedelmi, vendéglátóipari szolgáltatást végző épület nyílászárója felületének legfeljebb 30%-a tartalmazhat üzletfeliratot.

(7) A fal síkjára merőlegesen elhelyezett cégjelzés, a gyalogos közlekedési úrszelvény rendeltetésszerű használatát nem akadályozhatja, a gyalogosok közlekedését nem zavarhatja, biztonságát nem veszélyeztetheti. Elhelyezése minimum 2,50 méteres magasságban lehetséges.

(8) Cégér még részben sem takarhatja az épület, épületegyüttes nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját, és egyéb meghatározó építészeti elemét.

(9) Épületen, önálló szerkezeten, kerítésen elhelyezett cégtábla, üzletfelirat, cégér, egyéb reklámfelirat maximális mérete 2,00 m<sup>2</sup> lehet.

(10) Világítást is tartalmazó felirat kizárólag a cégér, céglogó, cég arculat színeiben készülhet, kivéve a nyitva / zárva felirat, mely lehet fehér, piros, és zöld színű is. Villogó szöveget tartalmazó felirat, cégér, logó nem helyezhető el.

(11) Oszlopon, oszlop jellegűen elhelyezett cégtábla, logó legmagasabb pontja a 3,0 m-t nem haladhatja meg.

## **V. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK**

#### **12. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció**

#### **17.§**

(1) A településképi követelményekről való tájékoztatás és szakmai konzultáció (továbbiakban: konzultáció) igénybe vétele a településen kötelező, amennyiben:

- a.) Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység,
- b.) A kertes lakóterület, kertes területek (szőlőhegy) meghatározó területeken minden tevékenység esetén.

(2) A konzultációt előzetes időpont egyeztetéssel a főépítésszel kell lefolytatni, az 1.) bekezdésben esetben az építési tevékenység megkezdése előtt legalább 15 nappal.

(3) Az (1) bekezdés szerinti konzultációról a konzultáció felelőse emlékeztetőt készít, amelyben rögzíteni kell a felvetett javaslatok lényegét, valamint az önkormányzati főépítész vagy a polgármester lényeges nyilatkozatait.

#### **13. Településképi véleményezési eljárás**

#### **18.§**

(1) A polgármester – a magasabb szintű jogszabályok keretei között - településképi véleményezési eljárást folytat le a településen végzett építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkák esetében.

A polgármester véleményét minden esetben az önkormányzati főépítész szakmai álláspontjára alapozza.

(2) A településképi véleményezési eljárás lefolytatásához szükséges kérelmet a Polgármesterhez jelen rendelet 3. melléklete szerinti nyomtatványon kell benyújtani. A kérelemhez az építészeti-műszaki dokumentációt mellékelni kell. A véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre kell feltölteni.

(3) A polgármester a kérelem beérkezését követően bekéri a főépítész szakmai álláspontját.

(4) A településképi vélemény a főépítész konzultáció eredményét tükrözi.

(5) A településképi véleményt a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül meg kell küldeni a kérelmezőnek.

(6) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell:

- a) a telepítés településképbe való illesztését,
- b) a helyi építészeti érték és építészeti örökség védelmének érvényre juttatását,
- c) mai kornak megfelelő és a jövőképet megalapozó építészeti kialakítást,
- d) a településrendezési eszközöknek való megfelelést,



- e) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakítási módját,
- f) a közterület mentén az épület kialakításának módját és feltételeit,
- g) az építmény takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítási módját és feltételeit, valamint
- h) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdető-berendezések kialakítását.

(7) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképből harmonikusan megjelenő, településképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(8) Amennyiben a polgármester a kérelmezett tevékenységet nem tiltja meg és a véleményezés 15 napon belül elmarad, azt megadottnak kell tekinteni.

## 14. Településképi bejelentési eljárás

### 19.§

(1) A polgármester – a magasabb szintű jogszabályok keretei között - településképi bejelentési eljárást folytat le az alábbi esetekben:

a) Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró - áthidalóját nem érintő - cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.

b) Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.

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

d) Közterületről látható vendéglátó kerthelyiség kialakítása.

e) Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, rendeltetési mód megváltoztatása

f) Reklámok és reklámhordozók létesítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.

g) Föld feletti tárolótartályok, tárolók elhelyezése, építése.

h) Kerítések, támfalak, valamint közterületről látható kerti építmény építése, átalakítása.

i) Üvegház, fóliasátor elhelyezése.

j) A magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése.

k) Napenergia, kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító berendezés, áru- és pénzautomata elhelyezése.

l) Építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő és -tároló elhelyezése.

m) Cégér, valamint cégjelző- és címjelző hirdetmények és hirdető-berendezései elhelyezése, megváltoztatása

n) Útbaigazító hirdetmény elhelyezése, megváltoztatása

(2) Az eljárás lefolytatására vonatkozó eljárás 4. melléklet szerinti kérelmet az építési tevékenység végzésére jogosult a polgármesternek az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon nyújtja be legalább az építési tevékenység megkezdése előtt 15 nappal.

(3) Amennyiben a benyújtott kérelem nem teljes körű, a polgármester 5 napos határidővel hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

(4) A településképi bejelentési eljárásban a tevékenység tudomásulvételéről vagy megtiltásáról szóló döntés kialakítása során az alábbi szempontokat kell figyelembe venni.

- a) helyi és magasabb rendű építési jogszabályok,
- b) kialakult településszerkezet, telek-szerkezet,
- c) a védendő, megtartandó adottságok,
- d) a tervezett, távlati területfejlesztési célok,
- e) településképi illeszkedés, megfelelés,
- f) területfelhasználás megfelelése.

g) rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzat követelményeinek valómegfeleltetés.

(5) Amennyiben a bejelentett tevékenység megfelel a (4) bekezdésben felsorolt szempontoknak, a polgármester a tervezett tevékenységet tudomásul veszi.

(6) Az (5) bekezdés szerinti döntés a települési főépítész szakmai álláspontján alapul.

(7) Amennyiben a polgármester a kérelmezett tevékenységet 15 napon belül nem tiltja meg vagy nem veszi tudomásul, a tervezett tevékenységet tudomásul vettnek kell tekinteni.

## **15. Településképi kötelezés, településképi-védelmi bírság**

### **20.§**

(1) Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni:

- a) utcaképet vagy tájképet rontó építmény,
- b) településképi követelmények megsértése,
- c) helyi védett érték rongálása, jó karban tartásának elmulasztása,
- d) településképi bejelentési eljárás vagy főépítész szakmai konzultáció elmulasztása,
- e) a településképi bejelentést engedélyező határozatban foglalt kikötések megsértése,

részleges teljesítése,

f) a településképi rontó reklámok, cégerek, hirdetés funkciójú objektumok, hirdető berendezések felújítása, átalakítása, áthelyezése vagy megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha azok

fa) elhelyezése nem felel meg a jogszabályban foglalt követelményeknek,

fb) műszaki állapota nem megfelelő,

fc) tartalma idejét múlt vagy aktualitását veszítette,

fd) elhelyezése, mérete, formája, anyaga vagy színezése nem illeszkedik az épület homlokzatának, portáljának, tetőzetének adottságaihoz,

fe) megjelenése nem illeszkedik a településképi jellegbe, a jellemző településképi látványba,

ff) elhelyezésére a jelen rendelet hatályba lépését követően bejelentés nélkül került sor,

fg) a bejelentő az engedélyben meghatározott kikötéseket nem, vagy csak részben teljesítette.

g) a helyi építészeti értékek védelme érdekében, ha az építmény vagy annak az érték védelemmel összefüggő, a településképi látványban megjelenő részének

ga) műszaki állapota nem megfelelő, balesetveszélyes, homlokzati burkolatai vagy díszítő elemei hiányosak, sérültek,

gb) rendeltetéstől eltérő használata veszélyezteti a védett értékek megőrzését,

gc) felületképzése, színezése idegen az épület karakterétől és ezzel kedvezőtlenül befolyásolja annak megjelenését, településképi látványát.

- (2) Az eljárás megindítható bejelentésre vagy hivatalból.
- (3) A bejelentés írásban történhet a polgármesternek címezve, papíron vagy elektronikus levélben.
- (4) A bejelentésnek tartalmaznia kell:
- a) a bejelentő nevét, lakcímét és aláírását,
  - b) a bejelenteni kívánt tevékenység, építmény helyét, rövid leírását,
  - c) fényképet.
- (5) A polgármester a kötelezést határidő kitűzésével önkormányzati hatósági döntés formájában közli az ingatlan tulajdonosával.
- (6) A településképi kötelezettség megszegése esetén a polgármester önkormányzati településkép-védelmi bírságot szabhat ki, amelynek összege
- a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén minimum 50.000.- forint,
  - b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén minimum 200.000.- forint,
  - c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legalább minimum 50.000.- forint, legfeljebb 1.000.000. forint,
  - d) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legalább 100.000.- legfeljebb 1.000.000.- forint,
  - e) településképi követelményekben foglaltak be nem tartása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 100.000.- forint, legfeljebb 1.000.000. forint.
- (7) A bírság határidőig meg nem fizetése esetén adók módjára behajtható.

## **VI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **21. §**

- 1) E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit az ezt követő eljárásokban kell alkalmazni.
- 2) E rendelet hatálybalépésével egyidőben az alábbi önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik:
- a) a 16/2015. (XII. 17.) önk. rend. az építészeti örökség helyi védelméről;
  - b) a 18/2015. (XII. 17.) önk. rend. a településképi véleményezési eljárásról;
  - c) a 17/2015. (XII. 17.) önk. rend. a településképi bejelentési és kötelezési eljárásról;
  - d) a 19/2017. (X. 26.) önk. rend. a reklámok és reklámhordozók elhelyezéséről.

Kelt: Cserszegtomaj, 2019. március 27.

Bartha Gábor  
polgármester

dr. Milus Lajos  
jegyző

Kihirdetve: Cserszegtomaj, 2019. március 28.

dr. Milus Lajos  
jegyző