

**Farmos Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
11/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről és alakításáról**

Farmos Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**I. Fejezet  
Bevezető rendelkezések**

**A rendelet célja, hatálya és értelmező rendelkezések**

**1. § (1)** E rendelet célja a település táji környezetének, településkarakterének, településképének, településszerkezetének védelme és alakítása által

a) az emberhez méltó, egészséges és esztétikus környezet kialakítása és fenntartása,

b) a helyi építési beruházások megvalósulásának elősegítése,

c) a településképet rontó állapot létrejöttének elkerülése, illetve megszüntetése.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek, és a helyi védelem megállapításának célja a település és környezetének, valamint az ott található értékes építészeti, táji, valamint az épített környezettel összefüggő természeti elemek jellegzetességének, hagyományos megjelenésének megőrzése.

**2. §(1)** E rendelet kiterjed minden építési tevékenységgel érintett építmény településképhez való illeszkedését biztosító telepítésére, tömegformálására, homlokzati kialakítására, színezésére és anyaghasználatára, továbbá az építmények környezetének, a telkek zöldfelületének, a közterületek, a természeti-és táji környezet kialakítására, a telkek és építési telkek használatának módjára.

(2) E rendelet előírásait alkalmazni kell az építési engedély nélkül, az egyszerű bejelentéssel, és az építési engedéllyel végezhető építési tevékenységek esetében is.

**3. §** E rendelet alkalmazásában használt fogalmak:

*Cégtábla, cégfelirat, üzletfelirat:* a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő felirat és más grafikai megjelenítés.

*Útbaigazítást szolgáló cégtábla, cégfelirat, üzletfelirat:* nem a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozás helyéhez vezető olyan cégtábla, cégfelirat, üzletfelirat, amely egyes grafikai elemeivel közlekedési irányt mutat.

*Értékvédelmi tervanyag:* a helyi védelem nyilvántartott adatait tartalmazó dokumentáció.

*Leromlott állapot:* a karbantartás elvégzésének, a környezet gondozásának, illetve a telek művelésének elmulasztásával létrejött, a rendezettség helyreállítását igénylő állapot.

*Településképet rontó állapot:* különösen

a) a településképi követelmények be nem tartásával létrejött szabálytalan állapot,

b) a karbantartás elvégzésének, a környezet gondozásának, illetve a telek művelésének elmulasztásával létrejövő romló állapot,

c) a rendeltetéstől eltérő, illetve a túlzó használat okozta károsítás vagy veszélyeztetés.

*Településszerkezet:* az utcahálózat, a telekszerkezet, a beépítési mód, az építési vonal, a zöldterület és növényzet együttesen.

*Település táji környezete:* a település megjelenése a tájban, a terület-és telekhasználat, a művelési mód, a növényzet és a természetes környezet együttesen.

## II. Fejezet Településkép-érvényesítési eszközök

### A tájékoztatás és szakmai konzultáció szabályai

4. §(1) A tájékoztatást és szakmai konzultációt, a polgármester nevében a település főépítésze, főépítész hiányában a polgármester végzi.

(2) A főépítész, illetve a polgármester akadályoztatása esetén, a tájékoztatást és szakmai konzultációt, a polgármester nevében, a polgármester által kijelölt helyettesítő személy végzi.

(3) A tájékoztatást, illetve szakmai konzultációt végző személy a konzultáció felelőse.

(4) A tájékoztatás és szakmai konzultáció ügyfélfogadási időben történik, amelynek rendjét a polgármester határozza meg.

5. § (1) A tájékoztatás során a helyi építési szabályzat, és a településképi rendelet előírásai kerülnek bemutatásra, a kérelmező által beazonosított telek vonatkozásában.

(2) A szakmai konzultáció, minden esetben a kérelmező által bemutatott tervjavaslatra vonatkozik. Tervjavaslat nélkül szakmai konzultáció nem végezhető. A bemutatott tervjavaslat, a konzultációról készülő emlékeztető kötelező mellékletét képezi.

(3) A szakmai konzultáció, minden esetben a telekre vonatkozó előírások beazonosításával kezdődik, mely adatok az emlékeztetőben rögzítésre kerülnek. Az előírások beazonosítása nélkül a szakmai konzultáció nem folytatható.

(4) A szakmai konzultációról készülő emlékeztetőben röviden, írásban is rögzíteni kell a bemutatott terv által felvetett javaslat lényegét, és az arra adott lényeges nyilatkozatot.

(5) Szakmai utánajárást igénylő esetben, a szakszerű és felelős nyilatkozattétel érdekében, megismételt konzultáció tartható. Az új konzultáció időpontja, illetve egyes feltételei az emlékeztetőben kerülnek rögzítésre.

6. § (1) A szakmai konzultáció igénybevétele a következő esetekben és területeken végzett építési tevékenységek esetén kötelező:

a) a településképi szempontból meghatározó területeken,

b) a helyi területi védelem, és

c) a helyi egyedi védelem telkein végzett mindenfajta építési tevékenység megkezdése előtt.

(2) A tájékoztatás és szakmai konzultáció igénybevétele – az (1) bekezdésben felsoroltak kivételével – nem kötelező, de a szakmai konzultáció során adott nyilatkozatot az építtető, illetve tervező felhasználhatja a településképi előírások betartásának igazolására.

(3) A szakmai konzultáció során készült emlékeztető, valamint a konzultáció során tett nyilatkozat szerzői vagy polgári jogi igényt nem dönt el.

### A településképi bejelentési eljárás szabályai

7. §(1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a reklámok és reklámhordozók elhelyezése tekintetében.

(2) A polgármester akadályoztatása esetén, a bejelentési eljárást, a polgármester nevében, a polgármester által kijelölt helyettesítő személy végzi.

(3) A bejelentést a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalommal kell elkészíteni. A településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervhez el kell készíteni

a) átnézeti helyszínrajzot, méretadatokkal ellátva, legalább M=1:500 léptékben, a tágabb környezet létesítményeinek és összefüggéseinek bemutatásával,

b) részletes helyszínrajzot, méretadatokkal ellátva, legalább M=1:200 léptékben, a szűkebb környezet létesítményeinek és összefüggéseinek bemutatásával,

c) nézetrajzokat, méretadatokkal ellátva, legalább M=1:50 léptékben, az anyag, a szín, a felületképzés bemutatásával,

d) utcaképet vagy látványtervet, legalább M=1:200 léptékben, a településképi látvány, a rálátás és kitakarás bemutatásával,

d) szükség esetén alaprajzokat és metszeteket, méretadatokkal ellátva, legalább M=1:50 léptékben,

e) műszaki leírást, az alkalmazott műszaki megoldások ismertetésével,

f) igazolásokat, az országos és helyi előírások feltüntetésével és az azoknak való megfelelés bemutatásával.

(4) Az egyes különálló tervlapokon fel kell tüntetni

a) a tervezett létesítmény megnevezését és helyét, cím és helyrajzi szám feltüntetésével,

b) a rajz megnevezését, léptékét, készítésének időpontját,

c) az építtető és tervező megnevezését és elérhetőségének adatait.

(5) Az építészeti-műszaki tervek egyes munkarészei összevonhatóak.

### **A településképi kötelezés szabályai**

**8. §(1)** A polgármester településképet rontó állapot létrejötte esetén településképi kötelezési eljárást folytat le, és szükség esetén településképi kötelezést bocsát ki.

(2) A polgármester településképi kötelezés formájában

a) megtilthatja a településképet rontó vagy szabálytalan tevékenység folytatását,

b) előírhatja a településképet rontó állapot megszüntetését,

c) leromlott állapot esetén előírhatja a karbantartási kötelezettség teljesítését, az eredeti állapot helyreállítását, az építmény vagy építményrész felújítását, a környezet állapotának helyreállítását,

d) előírhatja a szabálytalanul létrehozott építmény, építményrész átalakítását vagy elbontását.

(3) A polgármester az érintett telek vagy építmény, építményrész tulajdonosát kötelezi, kivéve, ha a szabálytalan tevékenység elkövetője ismert, és a kötelezés végrehajtása vele szemben érvényesíthető.

### **A településképi bírság kiszabásának esetei és mértéke**

**9. § (1)** Tiltás végre nem hajtása esetén, e magatartás elkövetőjével szemben, alkalmanként 200.000 forintig terjedő bírság szabható ki.

(2) Leromlott állapot és településképet rontó állapot megszüntetésére irányuló kötelezés végre nem hajtása esetén 500.000 forintig terjedő – végrehajtásig ismételhető – bírság szabható ki, vagy a tulajdonos veszélyére és terhére a településképet rontó állapotot az önkormányzat megszüntetheti.

(3) Ha a tulajdonos nem érhető el, a településképet rontó állapotot a tulajdonos veszélyére és terhére az önkormányzat megszüntetheti.

(4) Leromlott állapot megszüntetésére (karbantartásra, felújításra, helyreállításra) irányuló kötelezés végre nem hajtása esetén, a mérlegelési szempontok figyelembevételével, az önkormányzat eltekinthet a pénzbírság alkalmazásától, de a tulajdonos veszélyére és terhére a szükséges munkálatokat az önkormányzat továbbra is elvégeztetheti. Ebben az esetben a munkák elvégeztetését a tulajdonos tűrni köteles.

(5) Szabálytalanul létrehozott építmény, építményrész átalakításának vagy bontásának végre nem hajtása esetén 1.000.000 forintig terjedő – végrehajtásig ismételhető – bírság szabható ki, vagy a tulajdonos veszélyére és terhére az önkormányzat kényszervégrehajtást végezhet.

(6) Településképi kötelezés végrehajtása érdekében az önkormányzat képviselő-testülete, a településképi bírság kiszabása helyett, településképi adót vethet ki, az önkormányzat helyi adó rendeletében meghatározott esetekben és mértékben.

(7) A településképi adó, a kötelezés végrehajtásának időpontját követő adóévben már nem állapítható meg.

## 20. A településképi bírság kiszabásának és behajtásának módja

10. §(1) A kötelezés kényszervégrehajtása esetén, az önkormányzat számlát bocsát ki, amelyet a kötelezettnek kell kiegyenlítenie. Ennek elmaradása esetén az önkormányzat javára jelzálogjog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

(2) A településképi kötelezés végrehajtása érdekében megállapított településképi adó helyi adó módjára kerül megállapításra, és megfizetésének elmaradása esetén behajtásra.

### III. Fejezet A helyi védelem

#### A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

11. §(1) A helyi védelem feladata kiterjed a helyi érték felkutatására, értékelésére, számbavételére, nyilvántartására, megőrzésére, a helyi érték védetté nyilvánítására.

(2) A helyi értékek védelme közérdek, megvalósítása együttműködési kötelezettséget jelent az érintett egyházi-, civil-és gazdálkodó szervezetek, valamint a helyi lakosok számára.

12. §(1) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszűnéséről az önkormányzat képviselő-testülete rendeletben dönt.

(2) Helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, a polgármesternek írásban benyújtott kérelemmel és értékvédelmi tervanyaggal kezdeményezheti.

(3) A kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) a kezdeményező nevét, elektronikus és egyébelérhetőségét,
- c) a kezdeményezés tárgyát,
- d) ha ismert, az érintett tulajdonosok vagy használók adatait,
- d) az értékvédelmi tervanyagot.

(3) A helyi védelem alá helyezés szakmai megalapozására az értékvizsgálat, a települési értékvizsgálat, ennek hiányában az értékvédelmitervanyag szolgál.

13. § (1) A helyi védelemről az önkormányzat nyilvántartást vezet. A nyilvántartás alapja az értékvédelmi tervanyag, amelynek a következőket kell tartalmaznia:

- a) a védelem szakszerű leírását és indoklását,
- b) a védelemre javasolt értékek felsorolását és a védelemmel kapcsolatos megállapításokat,
- c) fotóanyagot – olyan kidolgozásban, hogy a helyi védelemmel kapcsolatos megállapítások egyértelműen értelmezhetőek legyenek,

(2) Egyedi védelem esetén az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül az értékvédelmi tervanyagnak tartalmaznia kell:

- a) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám, esetleg térkép vagy légi fotó),
- b) helyszínrajzot – olyan méretarányban és kidolgozásban, hogy a helyi védelemmel kapcsolatos megállapítások egyértelműen értelmezhetőek legyenek,
- c) a védett érték rendeltetését és használatának módját.

(3) Területi védelem esetén az (1) bekezdés felsoroltakon kívül az értékvédelmi tervanyagnak tartalmaznia kell a terület méretétől függően az áttekintéshez szükséges léptékű, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot (esetleg térképet vagy légi fotót), olyan méretarányban és kidolgozásban, hogy a helyi védelemmel kapcsolatos megállapítások az egyes telkekre, építési területekre és közterületekre egyértelműen értelmezhetőek legyenek.

(4) Az értékvédelmi tervanyag, a helyi védett értékről állapotfelmérést, műszaki állapottervet és szakértői véleményt is tartalmazhat.

**14. § (1)** Helyi védelem kezdeményezése esetén az önkormányzat, lehetőség szerint 30 napon belül, de legalább a soron következő képviselő-testületi ülésen dönt a védelem elrendeléséről, illetve feloldásáról.

(2) Helyi védelem elrendelése, illetve megszüntetése esetén a képviselő-testületi ülésre meghívást kap, elektronikus elérhetőségén a kezdeményező, továbbá honlapon történő meghívás útján az érintett tulajdonos, használó és minden további érdeklődő.

(3) Helyi védelem elrendeléséről, illetve megszüntetéséről a rendelethonlapon történő közzétételével értesül a kezdeményező, az érintett tulajdonos és használó.

(4) A rendelettel megállapított helyi védelem az érintett telek ingatlan-nyilvántartásába bejegyzésre kerül.

#### **A helyi védelem és a településképi szempontból meghatározó területek**

**15. §** A helyi védelem és a településképi szempontból meghatározó területek jegyzékét az 1. melléklet tartalmazza.

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

**16. § (1)** A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.

(2) A védett érték rendeltetésnek megfelelő használatának biztosítása a tulajdonos kötelessége.

(3) A védett értéktulajdonosa köteles:

- a) a védett érték környezetének folyamatos jó állapotban tartására,
- b) az évszaknak megfelelő kertészeti munkák elvégzésére,
- c) az értéket veszélyeztető természeti elemek kármegelőző gondozására.

#### **Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer**

**17. § (1)** A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.

(2) A támogatás mértékét az önkormányzat évente a költségvetési rendeletében határozza meg. Az érintettek a támogatást pályázat útján nyerhetik el.

(3) A védett érték tulajdonosának kezdeményezésére az önkormányzat, településrendezési szerződés megkötése mellett, a helyi építési szabályok módosításával is biztosíthat olyan körülményeket, amely megteremtheti a védett érték megóvásához, illetve fejlesztéséhez szükséges erőforrásokat.

### **IV. Fejezet**

#### **A településképi követelmények**

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

**18. § (1)** A település teljes közigazgatási területén minden meglévő, a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és hírközlési sajátos építmények és műtárgyak mindaddig megtarthatóak, amíg jelentős felújításuk (például vezetékcseréjük) vagy átalakításuk nem válik szükségessé.

(2) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és hírközlési sajátos építmények és műtárgyak jelentős felújítása (például vezetékcseréje) vagy átalakítása során már csak felszín alatti vezetékhalózattal létesülhet.

(3) Törekedni kell arra, hogy a településképi szempontból meghatározó, a helyi védelem, a műemléki környezet, a természeti terület, és az ökológiai hálózat területein, a felszíni energiaellátási

és hírközlési sajátos építmények és műtárgyak vezetékhálózatai már a szükségessé váló jelentős felújításuk, illetve átalakításuk előtt felszín alá kerüljenek.

(3) A lakótelkek és azok 50 m-es környezete, továbbá településképi szempontból meghatározó területek, a helyi területi védelem területei, a helyi egyedi védelem telkei, a műemlékek telkei, a műemléki környezet, a régészeti lelőhely, az ökológiai hálózat, a természeti terület, és a bányászattal érintett területek nem alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére.

(4) Újonnan beépülő területeken felszíni energiaellátási és hírközlési hálózatok nem létesíthetők.

### **A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

**19. §** A település teljes közigazgatási területén, az utcabútorok kivételével, reklám elhelyezésére szolgáló reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés nem helyezhető el, kivéve

a) a magánterületen elhelyezett cégér, amelynek körvonala köré szerkesztett téglalap területe nem haladja meg a 0,5 m<sup>2</sup>-t,

b) a magánterületen elhelyezett 2 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó méretű cégtábla, vagy olyan homlokzati cégfelirat, üzletfelirat, amelynek grafikai elemei köré szerkesztett téglalap területe nem haladja meg a 1,2 m<sup>2</sup>-t,

c) a közterületen elhelyezett útbaigazítást szolgáló 2 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó méretű cégtábla, vagy olyan útbaigazítást szolgáló cégfelirat, üzletfelirat, amelynek grafikai elemei köré szerkesztett téglalap területe nem haladja meg a 1,2 m<sup>2</sup>-t,

c) a kizárólagközérdeket szolgáló közművelődési, vagy kulturális célú reklám, reklámhordozó és információs berendezés.

### **Általános településképi és építészeti követelmények**

**20. § (1)** Az építmények jó karbantartásáról, állapotuk megóvásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(2) Az építmények rendeltetésnek megfelelő használatát a tulajdonos köteles biztosítani.

(3) A kedvező településképi fenntartása érdekében a tulajdonos köteles gondoskodni:

a) telekének, és építményei környezetének folyamatos jó állapotban tartásáról,

b) az évszaknak megfelelő kertészeti munkák elvégzéséről,

c) a telkén lévő veszélyeztető természeti elemek kármegelőző gondozásáról.

### **A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó építészeti követelmények**

**21.§ (1)** A településképi arculati kézikönyv által lehatárolt területek vonatkozásában az alábbiak az irányadók.

(2) *Településközpont területéna* telekalakítások és építések engedélyezése során – kivéve közintézmények esetében – meg kell őrizni a meglévő településstruktúrát, a kialakult telekméreteket, beépítési módot, a jellegzetes épülettömegeket és tetőformát. Félteős megoldások nem engedélyezettek a Fő utca és környékére.

(3) *Vegyes beépítésű területen* építészeti követelmény tekintetében mindig az adott utcához, a környező házakhoz kell igazodni. A nem utcára merőlegesen telepített, indokolatlanul, nagymértékben hátrahúzott családi ház építése nem javasolt.

(4) *Új építésű településrészen* kerülendő az eltérő tömegarányú, a telekvonalra nem párhuzamosan elhelyezett épületek építése.

(4) *Tájvédelmi körzet* területén bármilyen, a természeti állapotot befolyásoló tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével végezhető. Építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját az engedélyezési eljárás során egyedileg

úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon. Az épületek, építmények kialakítása csak tájba illő módon, kívülről látható burkolatként hagyományos anyagok felhasználásával történhet.

(5) *Öregszőlő és Muszáj külterület* területén törekedni kell az utcaképhez igazodó, egységesebb kialakításra, a feltűnő, kirívó anyag/színhasználatok kerülésére.

#### Utcákra, közterületekre vonatkozó településképi követelmények

**22.§ (1)** Az utcanév-táblák egy stílusban, egységesen kerüljenek kialakításra.

(2) A járófelületek, burkolatok kialakítása során a vízáteresztésre, a javíthatóságra, tartósságra és az akadálymentességre egyaránt gondolni kell. A település belterületén ne létesüljön 6 cm-nél magasabban kiemelt szegélyű járda és közlekedési zöldsáv.

(3) Útrekonstrukciónál, útépitéseknél lehetőség zárt csapadékvíz-gyűjtő csatornahálózatot, esetleg nyílt környezetbarát burkolattal ellátott árokhálózatot kell építeni.

#### V. Fejezet Záró rendelkezések

**22. §(1)** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Kihirdetésével egyidejűleg hatályát veszti a 8/2017.(XI.08.) önkormányzati rendelet.

Farmos, 2017. december 21.



Horváth László  
Polgármester



Aliné dr. Kollár Katalin  
jegyző

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Farmos, 2017. december 21.



Aliné dr. Kollár Katalin  
jegyző

1. melléklet a 11./2017. (XII.21.) önkormányzati rendelethez

A helyi védelem és a településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke:

I. Helyi védelem alatt álló értékek jegyzéke

Farmos út menti keresztjei

Családi Temető – Kaas-Matolcsy-Vizy család temetőkertje

Szent Péter és Szent Pál plébániatemplom

Farmosi Evangélikus Leánygyülekezet Imaháza

Vízparti Élet Háza Természetvédelmi Oktatóközpont