

**Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2017. (...) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről**

Tápiószentmárton Nagyközség Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása**

**1. §** E rendelet célja Tápiószentmárton Nagyközség épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.

**2. §** A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja az egységes karakterű területekre vonatkozó egyes településképi követelmények területi hatályának megállapítása a településkép megőrzése, vagy javítása céljából.

**3. §** E rendelet hatálya Tápiószentmárton Nagyközség közigazgatási területére terjed ki.

**4. §** E rendelet előírásait a hatályos településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

**5. §** E rendelet alkalmazásában:

1. Földszínek: a barna-vörös-narancs-sárga-sárgászöld színtartomány kevéssé telített és közepesen sötét árnyalatai.

2. Háromszintű növényzet: a zöldfelület minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 db nagy, vagy közepes lombtömeget növesztő lombosfa és legalább 20 db cserje kerül. A zöldfelület gyepvel, vagy bármilyen talajtakaró növényzettel fedett. Lakóterületen a konyhakerti haszon-növények megfelelnek a zöldfelületnek.

3. Pasztellszín: a színek világos, kis telítettségű árnyalatai, melyeknek a szín mellett csak fehértartalma van, fekete nincs.

4. Rikító szín: a környezetétől ízlést sértően, bántóan elütő szín.

5. Telített szín: a színek tiszta színe, melyhez sem fehér, sem fekete szín nincs hozzákeverve.

**II. Fejezet**

**3. A településképi szempontból meghatározó területek**

**6. §** (1) Tápiószentmárton nagyközség településképi szempontból meghatározó területei:

- a) Történelmi településmag
- b) Későbbi lakóterületek
- c) Üdülőterület
- d) Göbolyjárás

- e) Egyéb, különleges karakterű területek
  - f) Gazdasági területek
  - g) Beépítésre nem szánt területek
- (2) Tápiószentmárton nagyközség településképi szempontból meghatározó területeinek térképi lehatárolása a rendelet 1. melléklete.

### **III. Fejezet** **Településképi követelmények**

#### **4. A Történelmi településmag, a Későbbi lakóterületek, az Üdülőterület és a Göbolyjárás területeire vonatkozó területi építészeti követelmények**

7. § Kerti építmények a főépülethez illeszkedően, tervezetten építendőek.
8. § Az utcafronton a kerítés áttört, az épülethez illeszkedő anyag- és színhasználattal készülhet.

#### **5. A településképi szempontból meghatározó Történelmi településmag, Későbbi lakóterületek, Üdülőterület, Göbolyjárás területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

9. § (1) A településképi szempontból meghatározó területeken a főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyagaként vörös, barna, vagy szürke színű cserép, pala, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), alkalmazható. Műanyag hullámlemez, felületkezelés nélküli, rozsdásodó fémlemezfedés, valamint fekete, piros bitumenes zsindegy használata elötetőként, melléképületeken sem megengedett.

(2) Tetőfedő anyag homlokzatburkolatként nem alkalmazható.

10. § Az utcára oromfalas megjelenésű lakó-, vagy középület homlokzati szélessége 9,0 m-nél nagyobb nem lehet.

11. § (1) Beforduló épületrész gerincmagassága nem lehet nagyobb a közterület felőli épületszárny gerincmagasságánál.

(2) A területeken 9,0 m-nél szélesebb közterület felőli homlokzat esetén a tetőforma az utcával párhuzamos nyeregtető, vagy sátoztető lehet.

(3) A területeken manzárd- és lapostető nem építhető.

(4) Lapostetős épületrész a (7) bekezdésben meghatározott területen kívül oldalhatáros és szabadonálló beépítés esetén közterülettől 10 m mélységig nem létesíthető.

(5) Egy épületen belül legfeljebb kétféle tetőhajlás alkalmazható. A tető hajlásszöge 35-45° közötti. Ennél kisebb hajlásszög csak tetőfelépítményen alkalmazható. Összetett, toronnyal tagolt tető nem építhető, csak szakrális épület esetén.

(6) Tetőfelületen csak egy soros tetőablak (álló, vagy síkban fekvő) létesíthető. Közterület felőli homlokzaton tetőtérben erkély, zárterkély nem építhető.

12. § (1) Közterület felé nyíló homlokzaton az épületnek a közterület(ek) felé utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie. Alárendelt homlokzat, tűzfal nem építhető a közterület felé.

(2) Utcára oromfalas megjelenésű épület közterület felőli homlokzatában síkváltás legfeljebb a homlokzat felületének 25 %-ában alakítható ki.

(3) A homlokzat színezése pasztell árnyalatú földszínekkel történhet. Épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.

- (4) Meglévő épület felújítása során fehér színű műanyag ablak nem alkalmazható.
  - (5) Napelemes tetőcserép mindenhol alkalmazható.
  - (6) Napelem panel tetőzeten való elhelyezésének szabályai:
    - a) lapostetős épületen napelem panel elhelyezhető, zöldtetővel együttesen is kialakítható,
    - b) magastetős épület esetében a következőket kell figyelembe venni:
      - ba) a napelem panelek meglévő épületen való utólagos elhelyezése során azok minél kevésbé tűnjenek utólagos applikációnak, elhelyezésük, sorolásuk iránya, kiterjedésük az épület ötödik homlokzatként legyen tervezett, kövesse az épület tetőzetének szerkezet méreteit, a tetőfedésbe simulóan, annak modulméretével összeegyeztethető módon kerüljön kialakításra,
      - bb) a napelem panel az új épület létesítésekor a tető építészeti kialakításába komponáltan, annak részeként és a tetősíkkal azonos síkban fektetve létesíthető,
      - bc) az utcára közel merőleges tetőgerinc, vagy fésűs beépítés esetén az utca felől 10 m-en belül napelem panel utólag nem létesíthető.
  - (7) Napelem homlokzaton nem helyezhető el.
  - (8) Napkollektor
    - a) a homlokzaton nem helyezhető el,
    - b) magastető kontyolt részén, sátoztetőn, toronykiemelésen nem helyezhető el,
    - c) az utcára közel merőleges tetőgerinc, vagy fésűs beépítés esetén az utca felőli első 15 méteres tetőszakaszon utólag nem létesíthető.
  - (9) Parabolaantenna és 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés nem helyezhető el az épület közterületi homlokzatán, teraszán.
  - (10) Klímaberendezés kültéri egysége a közterület felőli homlokzaton nem helyezhető el,
  - (11) Parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése
    - a) meglévő épületen csak műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással megengedett,
    - b) új épületen nem létesíthető.
  - (12) Üzleti árnyékoló szerkezet (kirakat-árnyékoló, vendéglátó terasz feletti árnyékoló)
    - a) tartószerkezetét új kirakatportál létesítése esetén a kirakatportálon, vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni,
    - b) a ponyvafelület üzletfeliratot, cégért, céglogót tartalmazhat.
- 13. §** Gyümölcsfák utcai fasorként csak kis forgalmú lakóutcákban ültethetők. Nem alkalmazhatók a tüzelhalás fertőzésre fogékony fajok.

## **6. A településképi szempontból meghatározó egyéb különleges karakterű területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**14. § (1)** A településképi szempontból meghatározó egyéb különleges karakterű területeken a homlokzatképzéshez vakolt fal, téglá-, kő-, vagy faburkolat alkalmazása megengedett. A mezőgazdasági üzemközpontok területén megengedett a funkciónak megfelelő igényes könnyűszerkezetes anyaghasználat.

(2) Tetőfedési anyagaként cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, vörös, barna, vagy szürke színű korszerű pikkelyes fedőanyag, palafedés, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgarézt, vörösréz) alkalmazható. Műanyag hullámlemez, felületkezelés nélküli, rozsdásodó fémlemezfedés, valamint fekete, piros, bitumenes zsindelem nem alkalmazható.

(3) A homlokzat színezése pasztell árnyalatú földszínekkel történhet. Épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.

(4) A településképi szempontból meghatározó egyéb különleges karakterű területeken az előírt zöldfelületnek megfelelő terület legalább 2/3-át fásított terület, elsősorban nagy lombkoronájú fás szárú növényekkel. A telepítendő fák legalább 5 egyedes, egymástól legfeljebb 10 m-re ültetett facsoportokat, vagy fasorokat képeznek. A facsoportok, vagy fasorok

által közrezárt terület és annak legalább 3 m-es körzete egybefüggő, cserjével vagy lágyszárú növényzettel beültetett zöldfelület. A telepítendő fás szárú növényfajok őshonos növényfajok. Ettől eltérni nem megengedett.

#### **7. A településképi szempontból meghatározó gazdasági területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**15. § (1)** A településképi szempontból meghatározó gazdasági területeken a homlokzatképzéshez a vakolt fal, téglá-, kő-, vagy faburkolat mellett megengedett a funkciónak megfelelő igényes könnyűszerkezetes anyaghasználat.

(2) A gazdasági területeken az előírt zöldfelületnek megfelelő terület legalább 2/3-át fásított területként kell kialakítani, elsősorban nagy lombkoronájú fás szárú növényekkel. A telepítendő fák legalább 5 egyedes, egymástól legfeljebb 10 m-re ültetett facsoportokat, vagy fasorokat képezzenek. A facsoportok, vagy fasorok által közrezárt területen és annak legalább 3 m-es körzetében egybefüggő, cserjével vagy lágyszárú növényzettel beültetett zöldfelület létesítendő. A telepítendő fás szárú növényfajok őshonos növényfajok legyenek.

#### **8. A településképi szempontból meghatározó beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**16. § (1)** A településképi szempontból meghatározó beépítésre nem szánt területeken a homlokzatképzéshez a vakolt fal, téglá-, kő-, vagy faburkolat megengedett.

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

**17. § (1)** A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek az alábbiak:

- a) külterületi közlekedési és közműterületek,
- b) gazdasági területek.

(2) Az (1) bekezdés szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére az alábbi területek nem alkalmasak:

- a) országos közutak belterületi szakaszai,
- b) közparkok, közkertek területei,
- c) a védelmi és közjóléti rendeltetésű erdőterületek,
- d) vízgazdálkodási területek,
- e) az ökológiai hálózatba tartozó és tájképi szempontból kiemelten kezelendő területek.

### **IV. Fejezet**

#### **A reklámokra, reklámhordozókra, cégtáblákra, üzletfeliratokra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

#### **9. A reklámokra, reklámhordozókra, cégtáblákra, üzletfeliratokra vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó és helyi egyedi védelemmel érintett területeken**

**18. §** Reklámhordozó utcabútorok egymástól 50 m-en belül nem helyezhetők el.

**19. §** Reklámberendezés nem létesíthető káprázást okozó megoldással.

**20. §** Helyi népszavazás, községi rendezvény, vagy a község szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében hirdetmény évente összesen tizenkét naptári hétig kihelyezhető.

**21. §** Üzletfelirat, cégtábla, cégér csak akkor helyezhető el a homlokzaton, ha

(1) az épületben, vagy az ott lévő rendeltetési egységben folytatott tevékenységre vonatkozik,

(2) szervesen illeszkedik a homlokzatok meglévő vagy tervezett tagolásaihoz, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzéseivel, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

**22. §** Cégtábla csak a falsíkkal párhuzamosan helyezhető el, mérete nem haladhatja meg a 0,5 m<sup>2</sup>-t.

**23. §** E rendelet hatálybalépése után újonnan megvalósított épület üzletportáljai és kirakatai esetében az üzletfelirat nem helyezhető el az eredeti homlokzati tervben e célból kijelölt helyen kívül.

**24. §** Nem létesíthető üzletfelirat, cégtábla, cégér

(1) rikító színhasználattal,

(2) kápráztató fényű világító táblaként,

(3) digitális kijelzésű fényreklámként,

(4) változó futófényvel, változó szöveg-, vagy ábra animálással,

(5) fény- és filmvetítéssel.

**25. §** Pályázati forrásból megvalósuló építmény esetében az előírt tájékoztatási felületként

(1) az építés ideje alatt a telken belül elhelyezett, a pályázati kiírás szerinti méretű tájékoztató tábla,

(2) a létesítmény átadása után legfeljebb a pályázati kiírás szerinti méretű tájékoztató tábla a homlokzaton, vagy a létesítmény előkertjében elhelyezve – a pályázati kiírás szerinti időszakra – létesíthető.

**26. §** Szélkerék, szélerőmű, szélerőmű-park, távközlési magasépítmény, adótorony, önálló antennaépítmény, vagy önálló reklámépítmény

a) országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területeken,

b) védett lápok területén,

c) természeti területeken,

d) NATURA 2000 területeken,

e) kertés mezőgazdasági területeken,

f) erdőterületeken

nem létesíthető.

## V. Fejezet

### 9. Szakmai konzultáció

**27. §** (1) A polgármester kérelemre a településképi követelményekről a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást biztosít.

(2) A településképi szakmai konzultáció a polgármester feladata.

(3) A szakmai konzultáció helyszíne az önkormányzat hivatalos helyisége. Kérésre a konzultáció a helyszínen is lefolytatható.

(4) A konzultáció tartalma az építési tevékenységgel érintett ingatlannal kapcsolatos településképi követelmények ismertetése.

(5) A konzultációról emlékeztető készül, mely tartalmazza a felvetett javaslatok lényegét, a polgármester lényeges nyilatkozatait.

(6) Az emlékeztetőben rögzített nyilatkozatok kötik a települési önkormányzatot a kötelezési eljárás során.

## **VI. Fejezet** **A településképi kötelezés**

### **10. A településképi kötelezési eljárás általános szabályai**

**28. §** A polgármester a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezései szerint településképi kötelezési eljárást folytathat le a településképi rendelet előírásainak be nem tartása esetén.

**29. §** A településképi kötelezési eljárás hivatalból indul

- a) bejelentés, vagy
- b) a hivatal részéről eljáró személy észlelése alapján.

### **11. A településképi kötelezés és bírság kiszabásának esetkörei és mértéke**

**30. § (1)** A településképi követelmények megszegése esetén a polgármester településképi kötelezés formájában az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására, vagy elbontására kötelezheti.

(2) A polgármester a kötelezettet 1.000.000,- forintig terjedő, de legalább 100.000,- forint ismételt kiszabható pénzbírság megfizetésére kötelezheti, ha a kötelezett a kötelezésnek határidőre nem tesz eleget.

(3) A bírság kiszabásánál figyelembe veendő mérlegelési szempontok:

- a) a jogellenes tevékenység súlya és a felróhatóság mértéke,
- b) a bírságnak ugyanazon mulasztás esetén történő ismételt kiszabása esetén az előző bírságok száma és mértéke.

(4) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott döntés ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a polgármesterhez benyújtott, a Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének címzett fellebbezésnek van helye. A fellebbezésről a Képviselő-testület a beérkezést követően, soron következő – de legalább 8 nappal később tartandó – ülésén dönt.

**31. §** A kiszabott településképi bírságot a jogerőre emelkedéstől számított 30 napon belül átutalással vagy postai készpénzutalási megbízással kell megfizetni.

**32. §** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

## **VII. Fejezet** **Záró- és átmeneti rendelkezések**

### **12. Hatálybalépés**

**33. § (1)** Jelen rendelet 2017. ...-én lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

### **13. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

**34. §** E rendelet hatálybalépésével hatályát veszti Tápiószentmárton nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 11/2006. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 23. § (1), (2), (3) és (15) bekezdése.

A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása

