

**Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**16/2017. (XII. 18.)<sup>1</sup> rendelete**  
**a településkép védelméről**

*a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelettel<sup>2</sup>*  
*módosított, egységes szerkezetbe foglalt hatályos szöveg*

Csemő Község 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 Csemő Község épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.

**2. §** A helyi védelem célja a Csemő Község településképe és történelme szempontjából meghatározó épített értékek védelme, egyedi arculatának, karakterének megőrzése.

**3. §<sup>3</sup>**

**4. §** E rendelet hatálya Csemő Község közigazgatási területére terjed ki.

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

**2. Értelmező rendelkezések**

**6. §<sup>4</sup>** E rendelet alkalmazásában:

1. *Alárendelt homlokzat*: nyílás nélküli tömör, vagy alárendelt helyiségek (fürdőszoba, kamra, W.C.) ablakait tartalmazó homlokzat.

2. *Áttört kerítés*: a síkjára merőlegesen legalább 50%-ban átlátható kerítés.

3. *Főépület*: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület.

4. *Földszínek*: a barna-vörös-okker-sárga-sárgászöld színtartomány kevéssé telített és közepesen sötét árnyalatai.

5. *Gerendaház*: szögletes gerendákból épült épület.

---

<sup>1</sup> Elfogadta a Képviselő-testület 2017. december 12-ei ülésén. Hatályos 2018. január 1. napjától.

<sup>2</sup> A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020 (XI.3.) Korm. rendeletre tekintettel, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a Képviselő-testület feladatkörében eljárva a rendeletet a polgármester hozta meg.

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelet 9. § a) pontja. Hatálytalan 2021. március 30-tól.

<sup>4</sup> Módosította a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelet 1. §-a. Hatályos 2021. március 30. napjától.

6. *Konténerház*: konténerekből egyedi terv alapján a helyszínen összeállított, alapozáshoz rögzített építmény.

7. *Mobilház*: késztermékként a helyszínen szállított mozgatható, áthelyezhető, a helyszínen készített alapozáshoz rögzített építmény.

8. *Napelemes tetőcserép*: napenergiát elektromos árammá alakító tetőfedő elem.

9. *Napelem*: napenergiát elektromos árammá alakító táblás kivitelű műszaki berendezés.

10. *Napkollektor*: napenergiát termikus energiává alakító műszaki berendezés.

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

12. *Rikító szín*: a környezetétől ízlést sértően, bántóan elütő szín.

13. *Rönkház*: kör keresztmetszetű gömbfából épült épület.

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

## **II. Fejezet Helyi védelem**

### **3. A helyi védelem fajtái**

**7. §** A helyi értékek védelme egyedi védelem.

#### **4. Az egyedi védelem meghatározása**

**8. §** (1) Egyedi védett épület, építmény minden olyan alkotás, épület, építmény, amely a község történelmileg kialakult sajátosságainak hordozója, a településkép megőrzésének jelentős eleme és építészeti szempontból kiemelkedő jelentőséggel bír, és egyéb védelem alatt nem áll.

#### **5. A védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek**

**9. §** (1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani. A használat a védett objektum történeti, művészeti értékeit nem veszélyeztetheti.

**10. §** (1) A helyi védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési, vagy részleges bontási munka, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.

(2) Az egyedi védett épület, építmény felújítása, átalakítása, bővítése esetén meg kell őrizni, megsemmisülése esetén rekonstruálni az építményt:

- a) tömegformáját,
- b) tetőformáját,
- c) kéményeit,
- d) homlokzati tagozatait,
- e) homlokzati díszítőelemeit és egyéb részletképzéseket,
- f) egyéb épülettartozékait (rács, vasalat, világítótest, korlát stb.),
- g) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,

h) anyaghasználatát (tetőhéjalása az eredetihez hasonló színű és mintázatú korszerű építőanyaggal felváltható),

i) eredeti homlokzati színezését.

(3) Ha az eredeti állapotra vonatkozó dokumentum nem lelhető fel, és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, a megfelelően megmaradt eredeti elemek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok, eredeti és analóg formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.

(4) A védett épületek belső korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését a védettség nem akadályozza.

## **6. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetésének szabályai**

**11. § (1)** A helyi védettség alá helyezést, annak módosítását vagy megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti a polgármesternél.

(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)<sup>5</sup> a védelem típusával kapcsolatos javaslatot;

c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indoklását;

d) a kezdeményező nevét, lakcímét, vagy megnevezését, székhelyét.

(3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

a) a védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével;

b) a védett érték felmérési és fotó dokumentációját;

c) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indoklását;

d) a kezdeményező nevét, lakcímét, vagy megnevezését, székhelyét.

(4) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 30 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasíthatja.

**12. § (1)** A helyi védelemmel kapcsolatos döntés szakmai megalapozása érdekében az önkormányzat értékvizsgálatot készíttet.

(2) Az értékvizsgálat részletes tartalmi követelményeit a 1. melléklet állapítja meg.

**13. § (1)** A helyi védelem alá helyezési, módosítási vagy megszüntetési eljárásban érdekelt felek:

a) a javaslattal érintett ingatlan tulajdonosa(i);

b) épület esetén a tervező, vagy a szerzői jogok jogosultja;

c) a kezdeményezők;

d) az illetékes építésügyi hatóság;

e) az illetékes kulturális örökségvédelmi hatóság.

(2) A helyi védelem alá helyezés, annak módosítása vagy megszüntetése iránt eljárás megindításáról az önkormányzat honlapján a polgármester 5 napon belül tájékoztatást tesz közzé, továbbá írásban értesít az (1) bekezdésben meghatározott érdekeltet.

(3) Az ingatlan használójának értesítése a tulajdonos útján történik.

---

<sup>5</sup> Módosította a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelet 8. §-a. Hatályos 2021. március 30. napjától.

(4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

**14. §** Ha egy helyi egyedi védelem alatt álló értéket műemléki védelem alá helyeznek, annak közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik. Ebben az esetben a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

## **7. A helyi értékvédelem feladatai**

**15. § (1)** A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, település- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki- ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, műtárgyak számbavétele, meghatározása, dokumentálása, nyilvántartása, valamint a nyilvánossággal való megismertetése.

(2) A védett értékek dokumentálását

- a) tervszerűen, a jelen rendelet és mellékletei szerint,
- b) a helyi vagy országos védelemre való felterjesztés előtt,
- c) a helyi vagy országosan védett ingatlanon végzett átalakítás, kutatás során,
- d) a helyi vagy országos védelemből való törlés előtt kell végezni.

(3) A védett értékek megóvásának, fenntartásának, helyre-, vagy visszaállításának, jókarbantartásának biztosítását a következők szerint kell elősegíteni:

- a) pályázat útján elnyerhető önkormányzati támogatással,
- b) szakmai tanácsadással,
- c) szükség esetén hatósági kötelezéssel, szankciók útján.

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

**16. § (1)** A helyi védelem alá eső egyedileg védett ingatlanokról a polgármester cím szerint rendezett, részletes naprakész elektronikus nyilvántartást vezetett.

(2) A nyilvántartás része az értékvizsgálat, a védett elemeket tartalmazó lista, a védett elemeket ábrázoló térkép, valamint tartalmazza:

- a) a védett érték megnevezését;
- b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát;
- c) a védett érték azonosító adatait;
- d) a védelem típusát;
- e) a védett érték helymeghatározásának adatait;
- f) a védelem rövid indoklását.

(3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a polgármester gondoskodik.

## **9. A testületi döntéssel összefüggő feladatok**

**17. § (1)** A Képviselő-testület a 11. § (2) vagy (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő tartalmú kezdeményezés benyújtásától számított 6 hónapon belül dönt a helyi védelem alá helyezésről, annak módosításáról vagy megszüntetéséről.

(2) A helyi védelem alá helyezésre, annak módosítására vagy megszüntetésére vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés melléklete a 1. melléklet szerinti tartalommal készült

megalapozó értékvizsgálat, valamint a 13. § (1) bekezdésben meghatározott érdekeltek az értesítést követő 15 napon belül benyújtott észrevételei.

(3) A helyi védelem alá helyezés az értékvizsgálat alapján történik.

(4) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről írásban értesíteni kell a 13. § (1) bekezdésben meghatározott érdekelteket, és a döntésről az Önkormányzat honlapján a döntéstől számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.

(5) A helyi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított 60 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

(6) A rendelet módosítására irányuló javaslatokról a képviselő-testület évente legfeljebb két alkalommal dönt.

### **III. Fejezet**

#### **10. A településképi szempontból meghatározó területek**

**18. § (1)** Csemő Község településképi szempontból meghatározó területei:

- a) Faluközpont
- b) Csemő belterület
- c) Zöldhalmi falusias terület
- d) Zöldhalmi tanyás területek
- e) Egyéb tanyás területek

(2) Csemő Község településképi szempontból meghatározó területeinek térképi lehatárolását a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

### **IV. Fejezet**

#### **Településképi követelmények**

##### **11. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmének**

**19. §<sup>6</sup> (1)** Mobilház, rönkház, gerendaház nem építhető a település közigazgatási határán belül.

(2) A lábakon álló fa szerkezetű kerti építmények és gépkocsibeállók kivételével könnyűszerkezetes építmény, konténerház nem helyezhető el, hacsak az egyes meghatározó területekre vonatkozó előírások másként nem rendelkeznek.

(3) Építési tevékenységgel érintett épület, építmény tetőhéjalásaként és burkolataként, előtetőként, kerítés, kapuzat építőanyagaként

- a) trapéz- és hullámlemez
- b) cserepeslemez
- c) színezetlen alumínium
- d) fekete, piros, kék, valamint mintás bitumenes zsindey

nem alkalmazható, amennyiben az egyes meghatározó területekre vonatkozó előírások másként nem rendelkeznek.”

---

<sup>6</sup> Módosította a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelet 2. §-a. Hatályos 2021. március 30. napjától.

**20. §** Talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkező épület esetében műanyag nyílászáró nem alkalmazható.

## **12. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

**21. §** (1) A Faluközpont területén a meghatározó beépítési mód a szabadonálló.

(2) Az épületek szintszáma legfeljebb F+1+tetőtér lehet.

(3) Az utcafronton a kerítés áttört kialakítással, az épülethez illeszkedő anyag- és színhasználattal készülhet.

**22. §** (1) Csemő belterületén a meghatározó beépítési mód az előkertes szabadon-, vagy oldalhatáron álló beépítési mód.

(2) A területen legfeljebb földszint + tetőteres épület építése megengedett.

(3) Kerti építmények a főépülethez illeszkedő anyag- és színhasználattal, tervezetten építendőek.

(4) Az utcafronton a kerítés áttört, alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli, az épülethez illeszkedő anyag- és színhasználatú legyen.

**23. §** (1) A Zöldhalmi falusias külterület, a Zöldhalmi tanyás területek falusias jellegű területek meghatározó beépítési módja az előkertes vagy előkert nélküli oldalhatáron álló.

(2) A területen legfeljebb földszint + tetőteres épület építése megengedett.

(3) Kerti építmények a főépülethez illeszkedően, tervezetten építendőek.

(4) A kerítés a környezethez illeszkedő, áttört, vagy hagyományos deszkakerítés lehet.

**24. §** (1) Az Egyéb tanyás területek és a Zöldhalmi tanyás területek helyi építési szabályzatban meghatározott ingatlanainak meghatározó beépítése a szabadonálló, egyes területrészekén, a falusias telekosztású ingatlanok esetében az oldalhatáros beépítés.

(2) A településképet meghatározó beépítés földszintes. Legfeljebb földszint + tetőteres épület építése megengedett.

(3) Kerti építmények a főépülethez illeszkedően, tervezetten építendőek.

(4) Alacsony lábazatos, vagy lábazat nélküli áttört kerítés építése megengedett.

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

**25. §** (1) A településképet meghatározó Faluközpont területén az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyagaként cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), palafedés, üvegtető alkalmazható. Napelemes tetőcserép alkalmazható.

(2) Lapostetős épület nem építhető.

(3) Egy épületen belül legfeljebb kétféle tetőhajlás alkalmazható. Összetett, toronnyal tagolt tető nem építhető, kivéve szakrális épület esetén.

(4) Tetőfelületen csak egy soros tetőablak (álló, vagy síkban fekvő) létesíthető.

(5) Utcára oromfalas megjelenésű épület közterület felőli homlokzatának legalább 75%-a egy síkban alakítandó ki.

(6) Homlokzatszínezés pasztell árnyalatú földszínekkel történhet. Épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.

(7) Napelem, napkollektor a homlokzaton nem helyezhető el.

(8) Parabolaantenna, 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés, valamint klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el az épület közterületi homlokzatán, teraszán.

(9) 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.

(10) 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.

(11)<sup>7</sup> A karácsonyi ünnepkörhöz tartozó kültéri dekoráció, díszvilágítás csak advent első vasárnapjától (a december 25-e előtti negyedi vasárnap) vízkeresztig (január 6.) lehet elhelyezve és működtetve fényszennyezést nem okozva, a szomszédos és szemközti épületeket és a közterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon.

**26. §** (1) A településképi szempontból meghatározó Csemő belterületen, a Zöldhalmi falusias területen, a Zöldhalmi tanyás területen és az Egyéb tanyás területeken a főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyagaként cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), palafedés, üvegtető alkalmazható. Napelemes tetőcserép alkalmazható.

(2) A homlokzatképzés során a homlokzati falfelület 60%-ánál kevesebb vakolt felület nem lehet. A fennmaradó részen kő-, téglá-, vagy faburkolat alkalmazható. Egy épületen legfeljebb kétféle homlokzati anyag használható.

(3)<sup>8</sup> Az utcára oromfalas megjelenésű, a közterülettől 10 m-en belül elhelyezett lakó- vagy középület homlokzati szélessége 9,0 m-nél nagyobb nem lehet.

(4) Beforduló épületrész gerincmagassága nem lehet nagyobb a közterület felőli épületszárny gerincmagasságánál.

(5) A területeken 35-45°-os hajlásszögű magastető alkalmazható.

(6)<sup>9</sup>

(7) A területeken lapostetős épület nem építhető.

(8)<sup>10</sup> Lapostetős épületrész a közterület felé és a közterülettől 10 m mélységig nem létesíthető.

(9) Egy épületen belül legfeljebb kétféle tetőhajlás alkalmazható. Összetett, toronnyal tagolt tető nem építhető, kivéve szakrális épület esetén.

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

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

(12)<sup>11</sup>

<sup>7</sup> Módosította a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelet 3. §-a. Hatályos 2021. március 30. napjától.

<sup>8</sup> Módosította a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelet 4. § (1) bekezdése. Hatályos 2021. március 30. napjától.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelet 9. § b) pontja. Hatálytalan 2021. március 30-tól.

<sup>10</sup> Módosította a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelet 4. § (2) bekezdése. Hatályos 2021. március 30. napjától.

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelet 9. § b) pontja. Hatálytalan 2021. március 30-tól.

(13) Homlokzatszínezés fehér, törtfehér, vagy pasztell árnyalatú földszínekkel történhet. Épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.

(14) Napelem, napkollektor a homlokzaton nem helyezhető el.

(15) Parabolaantenna, 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés, valamint klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el az épület közterületi homlokzatán, teraszán.

(16) 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.

(17) 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.

(18)<sup>12</sup> A karácsonyi ünnepkörhöz tartozó kültéri dekoráció, díszvilágítás csak advent első vasárnapjától (a december 25-e előtti negyedi vasárnap) vízkeresztig (január 6.) lehet elhelyezve és működtetve fényszennyezést nem okozva, a szomszédos és szemközti épületeket és a közterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon.

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

**27. § (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 és a külterületi falusias területére eső szakaszai,
- b) a településképi szempontból meghatározó tanyás területek,
- c) közparkok, közkertek területei,
- d) a védelmi és közjóléti rendeltetésű erdőterületek,
- e) vízgazdálkodási területek,
- f) az ökológiai hálózatba tartozó és tájképi szempontból kiemelten kezelendő területek.

#### **V. Fejezet**

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

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

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

---

<sup>12</sup> Módosította a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelet 4. § (3) bekezdése. Hatályos 2021. március 30. napjától.



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

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

**31. §** 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.

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

**33. §** 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.

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

(1) rikító színhasználattal,

(2) káprázató fényű világító táblaként,

(3) digitális kijelzésű fényreklámként,

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

(5) fény- és filmvetítéssel.

**35. §** Pályázati forrásból megvalósuló építmény esetében az előirt 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.

## **16. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó és helyi egyedi védelemmel érintett területeken**

**36. §** (1) Napelem panel

a) meglévő magastetőű épületen való utólagos alkalmazása során elhelyezésük, sorolásuk iránya, kiterjedésük az épület ötödik homlokzatként legyen tervezett, kövesse az épület tetőzetének szerkezeti méreteit, a tetőfedésbe simulóan, annak modulméretével összeegyeztetett módon kerüljön kialakításra,

b) az utcára merőleges tetőgerinc, vagy fésűs beépítés esetén az utca felől 5 m-en belül utólag nem létesíthető,

c) új épület létesítésekor a tető építészeti kialakításába komponáltan, annak részeként és a tetősíkkal azonos síkban fektetve létesíthető.

(2) Napkollektor

a) magastető kontyolt részén, sátortetőn, toronykiemelésen nem helyezhető el,

b) az utcára közel merőleges tetőgerinc, vagy fésűs beépítés esetén az utca felőli első 5 méteres tetőszakaszon utólag nem létesíthető.

## VI. Fejezet<sup>13</sup> Településkép-védelmi eljárások

### 17. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

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

(2) Az építtető köteles szakmai konzultációt kérni lakóház építés és bővítés esetén.

**38. § (1)** A településképi szakmai konzultáció az önkormányzati főépítész feladata.

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

(3) A szakmai tájékoztatás tartalma az építési tevékenységgel érintett ingatlannal kapcsolatos településképi követelmények és a helyi építési szabályzat előírásának ismertetése.

(5) A konzultációról emlékeztető készül, mely tartalmazza az ismertetett előírásokat, ajánlásokat, a felvetett javaslatok lényegét, az önkormányzati főépítész lényeges nyilatkozatait.

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

### 18. Településképi véleményezési eljárás

**38/A. § (1)** A polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le új építmény építési engedélyezési eljárását, meglévő építmény bővítésére, átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően, amelynél a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi és központi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre.

(2) A településképi véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmező

a) kérelmét 1 példában papír alapon nyújtja be a 4. melléklet szerinti kérelemmel és adatlappal postai úton vagy személyesen a Polgármesteri Hivatalban (2713 Csemő, Petőfi u. 1.) a polgármesternek címezve

b) a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában tölti fel az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre (ÉTDR), melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

(3) Amennyiben a benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció nem felel meg a tartalmi követelményeknek, a polgármester 5 napon belül hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

(4) A polgármester településképi véleményét a főépítész szakmai álláspontjára alapozza.

(5) A polgármester véleményében a tervezett építési tevékenységet

a) engedélyezésre javasolja, vagy

b) engedélyezésre feltétellel javasolja, vagy

c) nem javasolja.

---

<sup>13</sup> Módosította a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelet 5. §-a. Hatályos 2021. március 30. napjától.

(6) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül – a polgármester megküldi a kérelmezőnek és feltölti a (2) bekezdés szerinti elektronikus tárhelyre.

**38/B. §** (1) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképhez harmonikusan megjelenő, településképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(2) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása során vizsgálni szükséges, hogy a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció

- a) megfelel-e a vonatkozó jogszabályi előírásoknak
- b) figyelembe veszi-e
  - ba) a településképi arculati kézikönyv ajánlásait,
  - bb) – amennyiben volt – az előzetes tájékoztatás, szakmai konzultáció emlékeztetőjében foglalt véleményt, javaslatokat, vagy az azoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű, vagy kedvezőbb településképi megjelenést eredményez-e,

(3) A településképi véleményezési eljárás részletes vizsgálati szempontjai:

- a) a tervezett beépítés
  - aa) megfelelően figyelembe veszi-e a hatályos településrendezési eszközök előírásait,
  - ab) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve kilátását,
  - ac) teljesíti-e az értékvédelemmel kapcsolatos előírásokat és elvárásokat,
- b) a homlokzat
  - ba) tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - bb) színezése utcaképi szempontból megfelelő-e,
- c) az alaprajzi elrendezés
  - ca) nem korlátozza, zavarja indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
  - cb) nem eredményezik-e az épület településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését,
- d) a tetőzet kialakítása megfelelően illeszkedik a környezet adottságaihoz, elősegíti-e az építmény településképi szempontból előnyösebb megjelenését,
- e) meglévő építmény bővítése esetén a homlokzatot is érintő felújítás, átalakítás illeszkedik-e az adott épület struktúrájához, vagy előnyére változtatja azt, és illeszkedik-e a meglévő utcaképbe,
- f) a gépészeti berendezések és azok tartozékainak településképi megjelenése megfelelő-e,
- g) a közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések és reklámhordozók kialakítása.

### **18/A. Településképi bejelentési eljárás**

**38/C. §** Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról

szóló 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 1. sz. mellékletében felsorolt, építési engedély nélkül végezhető építési munkák közül:

- a) épület átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, bővítése, homlokzatának megváltoztatása,
- b) meglévő épület utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása
- c) az épület homlokzatához illesztett terasz, előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,
- d) épületben az önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása,
- e) a kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot,
- f) nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot,
- g) közterület felé eső kerítés, azzal összeépített, építménynek minősülő hulladékgyűjtő és tároló elhelyezése,
- h) építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló elhelyezése, amennyiben az az elő- vagy oldalkertben történik,
- i) napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés építményen való elhelyezése,
- j) magasles, vadetető, erdei építmény, kilátó építése, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg.

**38/D. §** Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének részleges vagy teljes megváltoztatása esetén, amennyiben

- a) az új rendeltetés
  - aa) lakó,
  - ab) szállás,
  - ac) vendéglátás, vagy
  - ad) kereskedelmi,
- b) az új rendeltetés szerinti használat telephely bejelentési vagy engedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé.

**38/E. §** Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

- a) reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és utcabútor, valamint gépjárműüzemanyag egységárának feltüntetésére szolgáló oszlop vagy tábla elhelyezése esetén a reklám-elhelyezési kormányrendeletben szereplő általános elhelyezési és a településképi rendeletben szereplő különös településképi követelmények érvényesítése érdekében,
- b) az épület homlokzatára, kapujára, a kerítésre, kerítéskapura rögzített üzlet-és cégjelzés, szolgáltatást hirdető felirat, tábla elhelyezése esetén, ha annak felülete az 1,0 m<sup>2</sup>-t meghaladja.

**38/F. § (1)** A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez címzett, papíralapú kérelemre indul, melyet a településképi bejelentési eljáráshoz kitöltött adatlappal és a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervvel együtt kell benyújtani postai úton, vagy személyesen Csemő község Polgármesteri Hivatalában (2713 Csemő, Petőfi u. 1.).

(2) A településképi bejelentési eljárás megindításához szükséges adatlapot a 5. melléklet tartalmazza.

**38/G. §** (1) A polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül a főépítész szakvéleménye alapján hatósági határozatban a tervezett tevékenységet kikötéssel vagy anélkül tudomásul veszi, ha

a) a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképbe és megfelel a településképi követelményeknek, valamint a hatályos jogszabályoknak,

b) a tervezett reklám, reklámhordozó, cégtábla, cégjelzés elhelyezése illeszkedik a településképbe, elhelyezésének módja, mérete megfelel a településképi követelményeknek, valamint a reklám-elhelyezésre vonatkozó jogszabályban foglalt elhelyezési követelményeknek,

(2) A polgármester a főépítész szakvéleménye alapján hatósági határozatban megtiltja a megtiltás indokainak ismertetése mellett a bejelentett építési tevékenységet, ha

a) a tervezett építési tevékenység nem illeszkedik a településképbe, vagy nem felel meg a településképi követelményeknek és hatályos jogszabályoknak,

b) a tervezett reklám, reklámhordozó, cégtábla, cégjelzés elhelyezése nem illeszkedik a településképbe, vagy elhelyezésének módja, mérete nem felel meg a településképi követelményeknek, a reklám-elhelyezésre vonatkozó jogszabályban foglalt elhelyezési követelményeknek.

(3) A polgármester megszünteti az eljárást, ha a kérelem nem felel meg a jogszabályban meghatározott követelményeknek, vagy az eljárás okafogottá válik.

(4) A megtiltó határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Csemő Község Önkormányzat Képviselő-testületéhez címzett fellebbezéssel lehet élni.

(5) Amennyiben a polgármester 15 napon belül nem hoz határozatot, az ügyfelet megilleti a kérelmezett építési tevékenység megvalósításának joga.

## **18/B. Hatósági bizonyítvány**

**38/H. §** A polgármester kérelemre az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából hatósági bizonyítványt állít ki az építmény, az építményen belüli rendeltetési egység rendeltetésének megváltozásáról, amennyiben a rendeltetésmódosítás az örökségvédelmi vagy a rendeltetésmódosítási hatóság engedélyéhez nem kötött, és az építmény, az építményen belüli rendeltetési egység az országos építésügyi követelményeknek, valamint a helyi építési szabályzatnak megfelel.

**38/I. §** (1) A hatósági bizonyítvány iránti kérelmet az ingatlan tulajdonosa vagy meghatalmazottja nyújthatja be személyesen vagy postai úton Csemő Község Polgármesterének címezve.

(2) Az ügyintézési határidő 15 nap, mely a papír alapú kérelem és az ahhoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentáció beérkezését követően indul.

## **VII. Fejezet<sup>14</sup>**

### **A településképi kötelezés, településképi bírság**

#### **19. A településképi kötelezés általános szabályai**

---

<sup>14</sup> Módosította a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelet 6. §-a. Hatályos 2021. március 30. napjától.

**39. § (1)** A polgármester a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezései szerint településképi kötelezési eljárást folytathat le, szükség esetén kötelezést bocsát ki a településképi követelmények teljesítése érdekében az alábbi esetekben:

- a) a településképi követelmények be nem tartása;
- b) a településképi eljárás, szakmai konzultáció kezdeményezésének elmulasztása a rendeletben meghatározott bármely esetben;
- c) a településképi eljárás dokumentációjában foglaltaktól eltérő építési tevékenység
- d) a településképi bejelentés – feltétellel vagy anélkül történő – tudomásul vételéről szóló döntésben foglaltak megszegése;
- e) a településképi szakmai konzultáción rögzítettektől való eltérés.

(2) Reklám, reklámhordozó településképi bejelentési eljárás nélküli vagy a bejelentéstől eltérő elhelyezése esetében a polgármester 15 napon belül értesíti a megyei kormányhivatalt.

## **20. A településképi kötelezési eljárás szabályai**

**40. § (1)** A településképi kötelezési eljárás bejelentésre vagy hivatalból folytatható le.

(2) A bejelentésre folytatott eljárás különös szabályai:

- a) A kötelezési eljárás lefolytatását minden természetes személy, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet bejelentheti írásban.
- b) A polgármesternek benyújtandó bejelentésnek tartalmaznia kell
  - ba) a bejelentő nevét, címét, elérhetőségét;
  - bb) a kötelezési eljárás indoklását.
- c) A polgármester a bejelentés kézhezvételétől számított 15 napon belül értesíti a bejelentőt
  - ca) a kötelezési eljárás megindításáról, vagy
  - cb) a bejelentés elutasításáról, melyet megindokol.

**41. §** A településképi kötelezési eljárás általános szabályai

(1) A polgármester az észleléstől vagy bejelentéstől számított 15 napon belül figyelmeztetést tartalmazó döntésében – megfelelő határidő biztosításával – felhívja a jogsértőt a jogszabálysértés megszüntetésére.

(2) A határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a jogsértőt a településképi követelmények teljesítésére kötelezi, egyidejűleg a kötelezettet településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi.

(3) A kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén a kötelezésben meghatározott építési tevékenységet a polgármester a kötelezett költségére és veszélyére elvégzi vagy elvégezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.

(4) Az eljárás az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseinek alkalmazásával történik.

## **20/A. Településképi-védelmi bírság**

**42. § (1)** Ha a kötelezett a településképi kötelezésnek határidőre nem tesz eleget, vagy a településképi bejelentési kötelezettségét elmulasztja, a polgármester településképi-védelmi bírságot szabhat ki.

(2) A településképvédelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, melynek legkisebb összege 100.000 Ft.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott döntés ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a polgármesterhez benyújtott, a Csemő Község 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.

**43. §** A kiszabott településképi bírságot a jogerőre emelkedéstől számított 15 napon belül átutalással vagy postai készpénzutasítással kell megfizetni.

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

### **21. Hatálybalépés**

**44. §** (1) Jelen rendelet 2018. január 1-én lép hatályba

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

Csemő, 2017. december 12.

Tóth János sk.  
jegyző

dr. Lakos Roland  
polgármester

### **Az értékvizsgálat adattartalma**

#### **A. Azonosító adatok:**

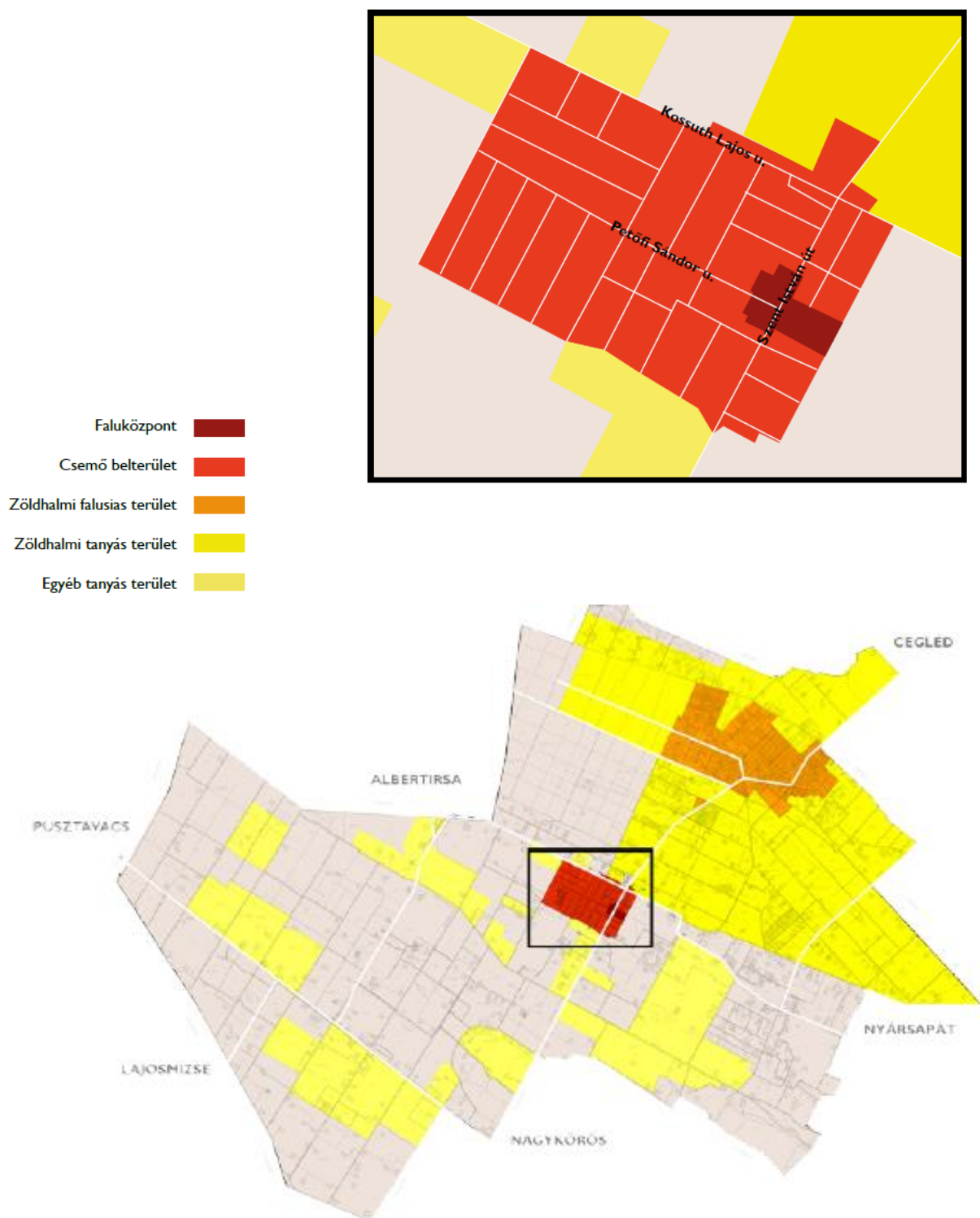
1. Helyszín megnevezése
2. Településrész
3. Cím
4. Helyrajzi szám
5. Nyilvántartási azonosító
6. Adatfelvevő neve
7. Adatfelvétel éve

#### **B. Az épület/építmény alapadatai**

1. Az épület/építmény megnevezése
2. Jelenlegi funkció
3. Eredeti funkció (amennyiben ismert)
4. Építész (amennyiben ismert)
5. Építtető (amennyiben ismert)
6. Építés éve (amennyiben ismert)
7. Hatályos védelem
8. Javasolt védelem
9. Jelleg, értékelés
10. Védendő értékek
11. Eredeti tervek, dokumentumok (amennyiben fellelhető)
12. Bibliográfia, archív fotók
13. Állapotfotók



**A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása**



## Kérelem és adatlap a településképi véleményezési eljárás megindításához

### Településképi vélemény iránti kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott kérelmező településképi véleményét kérem az alábbi építési tevékenység hatósági engedélyezési eljárásához:

Kérelmező:

neve:	
tervező/építtető (aláhúzendó) /egyéb:	
posta címe:	
telefonszáma: (megadása javasolt)	

A kérelemmel érintett ingatlan:

címe:	
helyrajzi száma:	
a tervezett építési tevékenység:	

a kérelem mellékletét képező tervdokumentáció ÉTDR azonosítója:	
--	--

Kelt:

aláírás

<sup>15</sup> Beiktatta a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelet 7. §-a. Hatályos 2021. március 30. napjától.

## Kérelem és adatlap a településképi bejelentési eljárás megindításához

### Településképi bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott kérelmező településképi bejelentési eljárás lefolytatását kérem az alábbi építési tevékenységhez:

Kérelmező:

neve:	
tervező/építtető (aláhúzendó) /egyéb:	
posta címe:	
telefonszáma: (megadása javasolt)	

A kérelemmel érintett ingatlan:

címe:		
helyrajzi száma:		
a tervezett építési tevékenység:		
reklám elhelyezés esetén annak tervezett időtartama:		
benyújtott mellékletek:	műszaki leírás	db
	helyszínrajz	db
	alaprajz	db
	homlokzat	db
	utcaképi vázlat/szintérvi/látványterv	db

Kelt:

aláírás

<sup>16</sup> Beiktatta a 3/2021. (III. 30.) polgármesteri rendelet 7. §-a. Hatályos 2021. március 30. napjától.