

Császárr Község Önkormányzat Képvisele-testületének
.../2025. (...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról és a településképp védelméről

Császárr Község Önkormányzat Képvisele-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 62. § (1) bekezdése és a 11. melléklete által biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és települési önkormányzatok, partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§ (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és e rendelet, valamint annak mellékletei szerint szabad.

(2) E rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: az 1: 4 000 méretarányú SZT-BT rajzszámú Szabályozási terv – Belterület és környezete (msz.: 24067),
- b) 2. melléklet: az 1: 4 000 méretarányú SZT-GA rajzszámú Szabályozási terv – Gazdasági területek (msz.: 24067),
- c) 3. melléklet: az 1:10 000 méretarányú SZT-KÖZIG rajzszámú Szabályozási terv – Teljes közigazgatási terület (msz.: 24067, a rendelet alkalmazásában az 1., 2. és 3. melléklet a továbbiakban együtt: szabályozási terv),
- d) 4. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások,
- e) 5. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések,
- f) 6. melléklet: Biológiai aktivitásérték számítás,
- g) 7. melléklet: Helyi védelem alatt álló területek,
- h) 8. melléklet: Helyi egyedi védett épületek,
- i) 9. melléklet: Településképi szakmai konzultáció iránti kérelem,
- j) 10. melléklet: Településképi bejelentési eljárás iránti kérelem,
- k) 11. melléklet: Telepítésre ajánlott növényfajok,
- l) 12. melléklet: Nem ültethető fás szárú növények.

(3) E rendelet alkalmazásában általános fogalmak:

a) Védett épület, építmény: az önkormányzat által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településképp megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti, vagy műszaki-ipari szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény fogalmába beletartozik annak minden alkotórésze – ideértve a kiegészítő,

illetve külső és belső díszítő elemeket. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősül az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.

b) Védett műtárgy: az önkormányzat által védetté nyilvánított műszaki alkotás, műtárgy – különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.

c) Védett növényzet: az önkormányzat által védetté nyilvánított olyan növényzet, amely fajtájánál, koránál, helyzeténél, látványánál vagy valamilyen eseményhez-kötődésénél fogva védelemre érdemes.

d) Utcaképi védelem: a jelölt utcaszakaszok épületeinek beépítési módját, az épületek építészeti arculatának, tömegének, jellemző paramétereinek megőrzését jelenti.

2. A szabályozás elemei

2. § (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy tájékoztatók.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség, méretvonal,
- c) építési övezet határa,
- d) övezeti jel,
- e) telek be nem építhető része,
- f) telken belüli kötelező fásítás,
- g) gyalogút,
- h) biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító terület.

(3) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) műemlék,
- b) műemléki környezet,
- c) nyilvántartott régészeti lelőhely,
- d) helyi jelentőségű védett természeti érték,
- e) helyi védett egyedi érték,
- f) helyi védett területi érték,
- g) Natura 2000 SCI terület,
- h) ökológiai hálózat magterülete,
- i) ökológiai hálózat ökológiai folyosója,
- j) tájképvédelmi terület,
- k) natúrpark,
- l) kerékpáros infrastruktúra,
- m) védőterület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet,
- n) felszíni vizek parti sávja.

(4) Tájékoztató egyéb elemek:

- a) javasolt telekhatár,
- b) javasolt megszüntető jel,
- c) jelentős önálló meglévő felszíni parkoló és férőhelyszáma,
- d) jelentős önálló tervezett felszíni parkoló és férőhelyszáma,
- e) víztározó (pl. víztorony, medence),
- f) szennyvíz és csapadékvíz átemelő,
- g) villamosenergia főelosztó hálózat (20kV feszültség-szinttel, föld felett),
- h) villamosenergia főelosztó hálózat (20kV feszültség-szinttel, föld alatt),

- i) villamosenergia transzformátor állomás,
- j) nagy-középnnyomású földgáz gerincelosztó vezeték (4-25 bar),
- k) szintvonal magassági értékkel (Bfm.),
- l) híd és felüljáró.

3. Területfelhasználás

3.§ (1) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:

- a) falusias lakóterület (Lf),
- b) településközponti vegyes (Vt),
- c) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
- d) egyéb ipari gazdasági terület (Gipe),
- e) különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü),
- f) különleges egyéb (pince) terület (K-E),

(2) A beépítésre nem szánt terület lehet:

- a) közlekedési terület:
 - aa) közúti közlekedési terület – főhálózat (KÖu),
 - ab) közúti közlekedési terület - kiszolgáló út (KÖu-k),
 - ac) egyéb közlekedési terület (KÖe),
- b) közműelhelyezési terület (Közm),
- c) zöldterület közpark (Zkp),
- d) erdőterület:
 - da) védelmi célú erdő (Ev),
 - db) egyéb erdő (Ee),
- e) mezőgazdasági terület:
 - ea) általános mezőgazdasági (Má),
 - eb) kertes mezőgazdasági (Mk),
 - ec) tájgazdálkodási mezőgazdasági (Mt),
- f) vízgazdálkodási terület (Vg),
- g) különleges temető terület (Kb-T).

4. Telekalakításra vonatkozó előírások

4. § (1) A beépítésre szánt területen nyúlványos telek kialakítása nem megengedett.

(2) A 4. mellékletben előírt kialakítható legkisebb telekmérettől abban az esetben el lehet térni, ha a szabályozási vonalak mentén történő megosztás után visszamaradó telek nagysága nem éri el az előírt értéket.

5. Beépítési mód, építési hely

5.§ (1) A település területén az egyes (építési) övezetekben a telkek beépítés módja:

- a) SZ szabadonálló,
- b) O oldalhatáron álló.

(2) Beépítésre szánt területeken, oldalhatáron álló beépítési módú telkeken az utcában kialakult beépítési oldalt kell figyelembe venni az építési hely meghatározásánál. Amennyiben az utcában nincs kialakult beépítési oldal, akkor az építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉNy-DK telekfekvésnél az északkeleti telekhatáron, ÉK-DNY telekfekvésnél az északnyugati telekhatáron áll.

6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6.§ (1) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő, természetes módon történhet.

(2) A táj karakter - domborzat, felszínborítás - tereprendezéssel vagy más földmunkával nem változtatható meg.

7. Közművek előírásai

7.§ (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműüzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(3) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

8. Az építés általános szabályai

8.§ (1) A még beépítetlen építési övezetekben (a még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken, ha időben a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telkekre melléképítmény, akkor a melléképítményt nem szabad az építési vonalra vagy a kialakult épületek vonalára helyezni, hanem onnan legalább 20 m távolság betartása kötelező oly módon, hogy a későbbiekben megvalósuló főépület utcafrontról nézve kitakarja a melléképületet.

(2) A beépítésre szánt övezetekben lakó rendeltetési egységenként 1 db személygépkocsi elhelyezését telken belül biztosítani kell.

II. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

9. Lakóterületek építési övezetei

- 9.§ (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint falusias lakóterület (Lf) lehet.
- (2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és 4. melléklet tartalmazza.
- (3) Falusias lakóterületen az 5. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el.

10. Vegyes területek építési övezetei

- 10.§ (1) A vegyes terület sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület (Vt) lehet.
- (2) A településközponti vegyes területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) Településközponti vegyes területen az 5. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el.

11. Gazdasági területek építési övezetei

- 11.§ (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és egyéb ipari gazdasági terület (Gipe) lehet.
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen és egyéb ipari gazdasági területen az 5. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el.
- (4) A gazdasági övezetekben az épület megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét meghaladó magasságú technológiai célú építmény építhető. Az ilyen technológiai célú építmények összes bruttó alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg az övezetben előírt maximális beépíthetőség 20 %-át, illetve a telek területének 5 %-át. A technológiai célú építmény legmagasabb pontja legfeljebb 25 m lehet. Ilyen építmény létesítése esetén látványterv készítenő.

12. Különleges területek építési övezetei

12. § (1) A beépítésre szánt különleges terület (K) sajátos használata szerint mezőgazdasági üzemi terület (K-Mű) és egyéb (pince) terület (K-E) lehet.
- (2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A különleges területeken az 5. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el.
- (4) A K-E övezetben az előkert mérete kialakult, az oldalkert mérete legalább 1 m.

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek részletes övezeti előírásai

13. Közlekedési területek

13. § (1) Közlekedési terület sajátos használata szerint közúti közlekedési terület – főhálózat (KÖu), közúti közlekedési terület - kiszolgáló út (KÖu-k) és egyéb közlekedési terület (KÖe) lehet.
- (2) A közlekedési területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A közlekedési területeken az 5. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el.
- (4) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor helyét biztosítani kell.

14. Közműelhelyezési területek

14. § (1) A közműterület rendeltetése szerint lehet közműelhelyezési terület (Közm).
- (2) A közműelhelyezési területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 4. melléklet tartalmazza.
- (2) Közműelhelyezési területen az 5. melléklet szerint megengedett rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

15. Zöldterületek övezetei

15. § (1) Az állandóan növényzettel fedett közterületek zöldterület közpark (Zkp) övezetbe tartoznak. A közparkoknak közterületről közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.
- (2) A zöldterületek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) Zöldterületen az 5. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek és építmények helyezhetők el.

16. Erdőterületek

16. § (1) Az erdőterület rendeltetése szerint lehet védelmi célú erdő (Ev) és egyéb erdő (Ee).
- (2) Az erdőterületek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) Erdőterületen az 5. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek és építmények helyezhetők el.

17. Mezőgazdasági területek

17. § (1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő terület felhasználási egységekbe tartozik; általános mezőgazdasági terület (Má),

kertes mezőgazdasági terület (Mk) és tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt).

(3) A mezőgazdasági területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 4. melléklet tartalmazza.

(2) Mezőgazdasági területen az 5. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek és építmények helyezhetők el.

(4) Mezőgazdasági kertes övezetben (Mk) az épületek maximális bruttó alapterülete telkenként legfeljebb 90 m² lehet.

18. Vízgazdálkodási területek

18. § (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek (Vg) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.

(2) Vízgazdálkodási területen vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények alakíthatók ki.

(3) A vízfolyások mentén a szabályozási tervben feljelölt 3-6 m széles parti sávok területén belül épület nem helyezhető el és a parti sávok területét szabadon kell hagyni.

19. Különleges területek

19. § (1) Beépítésre nem szánt különleges terület sajátos használata szerint temető terület (Kb-T) lehet.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A beépítésre nem szánt különleges területeken az 5. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el.

IV. Fejezet Helyi értékvédelem

20. Helyi védett értékek

20. § A helyi értékvédelem feladata a helyi különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari, természeti, esztétikai szempontból védelemre érdemes védett területi és egyedi védett értékek 7. és 8. melléklet szerinti körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal való megismertetése, valamint a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése; különösen az építészeti értékek szemléletformáló szerepének érvényesülése és a települési azonosságtudat fejlesztése érdekében a védett értékeknek és a velük kapcsolatos ismereteknek a helyi közművelődésben, helytörténeti ismeretterjesztésben való megjelenítése.

21. A helyi védelem fajtái

21. § (1) A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet.

(2) Az Önkormányzat helyi területi védelem alá helyezi a 7. mellékletben meghatározott területeket.

(3) A helyi egyedi védelem a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely

- a) építményre, építményrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,
 - b) táj- és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékre, növényzetre,
 - c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, valamint
 - d) az a)-c) hoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére terjedhet ki.
- (4) Az Önkormányzat a (3) bekezdében foglaltak figyelembe vételével helyi egyedi védelem alá helyezi a 8. mellékletben meghatározott ingatlanokat, értékeket.

22. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai

22. § (1) A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – a polgármesterhez írásban benyújtott – kezdeményezése alapján vagy hivatalból kerülhet sor. A helyi építészeti örökség feltárása és számbavétele elsősorban szakmai igények alapján történik, konkrétan meghatározott területre vonatkozóan. Az egyedi védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére vonatkozik a védettség függetlenül attól, hogy azok a rendeltetésszerű használathoz szükségesek-e vagy sem. A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő használattal kell biztosítani.

(2) A helyi védettség alá helyezésről, annak megszüntetéséről a Képviselő-testület jelen rendelet módosításával dönt. A védetté nyilvánítás, annak megszüntetése a Korm. rendelet szerinti értékvizsgálaton alapul.

(3) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
- b) a védett terület, illetve érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
- c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,
- d) a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

(4) A helyi védettség alá helyezést, annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, írásban a polgármesternél kezdeményezheti, mely kezdeményezésnek tartalmaznia kell

- a) a védendő érték megnevezését, szükség esetén a körülhatárolását;
- b) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész);
- c) a védendő érték rövid leírását (ha lehetséges, dokumentálását, fotók);
- d) a kezdeményezés indoklását.

(5) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról 8 napon belül értesíteni kell:

- a) az érintett ingatlan tulajdonosát és haszonélvezőjét,
- b) az értékvédelemmel érintett bejegyzett helyi lakossági szervezeteket (alapítványok, egyesületek),
- c) a kezdeményezőt.

A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek. A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni. A közhírré tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését bárki számára biztosítani kell.

(6) A helyi védettség elrendeléséről és megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) az ingatlan tulajdonosát, haszonélvezőjét,
- b) a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészt
- c) a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Főhivatali Főosztályát,

- d) az illetékes építésügyi hatóságot,
- e) az érdekelt közműveket,
- f) a kezdeményezőt,

(7) A helyi védettség alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni, melyet közzé kell tenni az önkormányzat honlapján. A nyilvántartás tartalmazza a településtervek tartalmáról szóló kormányrendelet által meghatározott adatokon túl a védett érték:

- a) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselő-testületi döntés számát,
- b) helyszínrajzot vagy térképmásolatot,
- c) a védett értéket érintő beavatkozások, hatósági intézkedéseket.

(8) Ha egy helyi egyedi védelem alatt álló érték védettsége megszűnik, annak közzétételével egyidejűleg a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

V. Fejezet

Támogatási rendszer

23. A településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

23. § (1) Az Önkormányzat a védett lakóépületek, építmények, azok közvetlen környezete felújítása, helyreállítása érdekében végzett munkák megvalósulását támogatással segítheti, melynek előirányzatát az Önkormányzat éves költségvetésében biztosítja.

(2) A Támogatást pályázat útján lehet igénybe venni, melynek részletes szabályait a Képviselő-testület az illetékes Bizottsága javaslatára alkotja meg.

VI. Fejezet

Településképvédelem

24. A településre vonatkozó általános területi követelmények

24. § (1) A község közigazgatási területén két vagy többszintes tetőterű épület nem létesíthető.

(2) Pavilon és ideiglenes jellegű létesítmény: mobil elárusítóhely – időszakai önkormányzati társadalmi rendezvény helyszíne kivételével - nem létesíthető.

(3) A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.

(4) Az újonnan kialakított közterületi parkolókat csak szilárd (aszfalt, kő vagy beton) burkolattal lehet megépíteni. A parkolóhelyek minden esetben csak a közforgalom számára nyitottan alakíthatóak ki.

25. A felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének szabályai

25. § (1) Császár teljes közigazgatási területén új közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek a mezőgazdasági besorolású területek.

(2) A település településközponti területén a villamos közép- és kisfeszültségű, valamint közvilágítási hálózatok és távközlési hálózat létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelben, vagy alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.

(3) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz- és belvízrendezési szerint a csapadékvíz elvezetésénél a nyílt árokrendszerű felszíni vízelvezetést korszerűsíteni

kell, ezért az utak korszerűsítését zárt csapadékvíz-elvezetési rendszerrel kell tervezni és megvalósítani. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen maradhat fenn.

(4) Településképi szempontból új nagy-, közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási-, villamosenergia -ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját végezni

a) burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor földkábeles elhelyezéssel;

b) burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamos föld feletti vezetéssel lehet.

c) meglévő hálózatonál - indokolt esetben az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására - a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös egyoldali oszlopsorra fektetéssel, amelyre a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők – tervezhetők és kivitelezhetők.

(5) Településképi szempontból a távközlési hálózatot létesítéskor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni, ahol a föld feletti vezetés egyelőre fennmarad az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös oszlopsoron kell elhelyezni.

(6) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges magassági korlátozás betartandó, valamint a közszolgálati táv- és hírközlési antennák telepítésének feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal kötelező szakmai konzultáció lefolytatásra kerüljön sor.

26. Cégek, cégtáblák, cégfeliratok és címtáblák elhelyezése

26. § (1) Cégek, cégtáblák és cégfeliratok

a) csak homlokzati felületen vagy arra merőlegesen helyezhetőek el, az épület építészeti részleteképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival összhangban;

b) kiterjedésük egyenként nem haladhatja meg az 1,0 m²-t, és összességében nem lehet nagyobb, mint a homlokzat 5%-a;

c) épületek homlokzatain épületdíszítő tagozatot nem takarhatnak;

d) vállalkozásként az épület utcai homlokzatán 1 db cégér, cégtábla, cégfelirat és címtábla helyezhető el.

(2) Az épületek homlokzatfelületein csak áttört és vonalszerű fényfelirat (cég-, üzletfelirat) helyezhető el. Kápráztatást, vakítást, zavaró fényhatást okozó világítást, valamint LED futófényt elhelyezni nem lehet. Az önálló világító betűkkel megvalósuló cégér kialakításánál a kábeleket a falon belül, vagy takartan kell vezetni.

(3) Cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon és igényes kivitelben helyezhető el.

27. Növényzet telepítése

27. § (1) Az új és a meglévő utcák fasorait, illetve azok pótlását a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok (pl. nyárok) kivételével előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat. Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, nem invazív, őshonos növényekkel történhet a 11. mellékletben ajánlott fajtákkal.

(2) Inváziós fajták, a 12. mellékletben felsoroltak nem telepíthetők.

28. A helyi területi védelem - területi építészeti követelmények

28. § (1) A hagyományőrző építészeti karaktervédelem a beépítés hagyományos jellegzetességeit viszonylag egységesen megőrző településrészek, utcák hangulatának, építészeti értékeinek megőrzése, valamint - folyamatos átépítések során megvalósítható - még egységesebb, összefüggő utcaképi megjelenés érdekében kerül bevezetésre.

(2) A védett területen az épületek csak oldalhatáron állóan (legfeljebb az oldalhatártól 1 méterre) helyezhetők el. Az épület meghatározó építészeti jellegzetességeit a helyi védelem alatt álló épületeket alapul véve kell meghatározni. Hagyományos építőanyagokat kell használni, magastetős (25-45 tetőhajlásszög) kialakítással, a nyílászárók és egyéb homlokzati elemek a népi építészet formavilágát, arányait kövessék.

(3) Kiemelten kezelendő településképi érték a település főutcájának (Kossuth Lajos utca) növényzete.

29. A helyi területi védelem - egyedi építészeti követelmények

29. § (1) A településképi védelme érdekében az építési tevékenységgel érintett építmény építőanyagaként a helyi védelemmel össze nem egyeztethető anyaghasználat nem megengedett, különösen:

- a) hullámpala,
- b) bitumenes lemezfedés,
- c) műanyag hullámlemez,
- d) bitumenes hullámlemez.

(2) A tetőhéjázat cseréje a meglévő cserépfedéshez hasonló kinézetű és anyagú épületszerkezettel megengedett; meglévő palafedés cseréje, felújítása esetén a meglévővel azonos méretű, színű fedéssel lehetséges. A héjázat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle fedés helyezhető el.

(3) A nyílászárók szerkezeti átalakítása, vagy cseréje a meglévővel azonos anyagú, kiosztású, méretű, formájú, tagolású, színű nyílászárók elhelyezése megengedett. Az utcai homlokzaton erkély nem építhető.

30. A helyi védett egyedi értékekre vonatkozó építészeti követelmények

30. § (1) A védelemben részesített építmények korszerűsíthetők, (bővíthetők), funkciójuk megváltozhat, ezzel azonban védettségre okot adó értékeik nem csökkenthetők és a védett érték létét, állagát nem veszélyeztetheti vagy azt értékvédelmi szempontból károsan nem befolyásolhatja. A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény nem bontható el.

(2) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tető formájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva azért éket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését.

(3) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani. Helyi védelemmel érintett építményben a különleges építészeti értéket képező belsőépítészeti alkotást az eredeti helyén kell bemutatni.

(4) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömeg formája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(5) A védett épületen/építményen semmilyen gépészeti berendezés, tetőfelépítmény, égés termék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése a környezetébe nem illeszkedő, esetleg zavaró módon nem helyezhető el.

(6) A helyi védett épületen tetőtér beépítés vagy emeletráépítés csak akkor alkalmazható, ha ezt az illeszkedés szabályai lehetővé teszik, és ha a homlokzati értékek megőrizhetőek.

(7) Helyi egyedi védettségű építmény telkén az értékes táj- és kertépítészeti alkotások (kerítés, támfal, tereplépcső, kerti pavilon, medence filagória, stb.) megőrzendő; az értékes növényállomány megtartandó. Új kertépítészeti kialakítás során a helyi egyedi védettségű építmény kiemelését szolgáló, azzal harmonikus egységet alkotó megoldásokat kell alkalmazni.

(8) Helyi védelem alatt álló szobor, szoborcsoport, emlékmű elemeinek esetleges cseréje, illetve hiányzó elemeinek pótlása során törekedni kell az egységes tömeghatás elérésére és az eredeti anyaghasználatra. A szobrok, emlékművek, kőkeresztek javítását, felújítását, tisztítását megfelelő szakképzettséggel rendelkező szakemberrel kell elvégeztetni.

31. A településkép szempontjából meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

31. § (1) Az Önkormányzat a településkép szempontjából meghatározó területként jelöli ki Császárs község teljes közigazgatási területét a 7. mellékletben lehatárolt helyi területi védelem alatt álló területek, valamint a mezőgazdasági táji karakterű meghatározó területek (jellemzően nem beépített, tájba illeszkedő művelt földterületek, Má, Mk, Mt, vizek területe, környezete, Vg) kivételével.

(2) Előkertben az utcavonalon csak áttört kivitelű kerítés építhető.

(3) Lakóterületen kerti építmény, egyéb melléképítmény kezeletlen felületű fém és rikító színű műanyag szerkezet nem lehet.

(4) A meglévő-megmaradó épületek megjelenését, tetőformáját átalakításuk során hozzá kell igazítani a kialakult utcaképhez.

32. A településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

32. § (1) Az épületek színezése során pasztellszínek alkalmazhatók a környező beépítés színeivel összhangban.

(2) Kialakult beépítésű területeken új épületek a szűkebb környezet karakteréhez nem illeszkedő építészeti kompozícióval, tömegképzéssel, homlokzati architektúrával nem helyezhetők el. Anyaghasználat, homlokzati színválasztás a meglévő építészeti értékektől eltérő nem lehet. A magastetők tetőhéjalásnál műanyag hullámlemez, hullámpala és bitumenes hullámlemez, valamint rikító, kirívó színek (pl.: meggyvörös, kék, zöld) nem alkalmazhatók.

(3) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad. A földszinten portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

(4) Égéstermék közterületről látható homlokzaton történő kivezetése nem megengedett.

(5) Bitumenes, vagy műanyag hullámlemez burkolat nem alkalmazható a homlokzatokon.

(6) Trapézlemez burkolat és tető nem létesíthető.

VII. Fejezet

Településkép érvényesítési eszközök

33. Településképi tájékoztatás és szakmai konzultáció

33. § (1) Településképi tájékoztatás és konzultáció bármikor kérhető. Településképi szakmai konzultáció kötelező a település teljes közigazgatási területén minden egyszerű bejelentéses ügyekben, építési, átalakítási, felújítási munkára, kivéve az építési engedélyezési eljárásokat és a településképi bejelentési kötelezés alá vont eseteket.

(2) A településképi szakmai konzultációt a települési főépítész látja el, akadályoztatása esetén a polgármester végzi el a feladatot.

(3) A kötelező településképi szakmai konzultációhoz a 9. melléklet szerinti kérelmet kell benyújtani, amelyhez a csatolandó dokumentáció vázlatterv szintű; a véleményezés lefolytatásához szükséges építészeti-műszaki tervdokumentáció, valamint a bemutatást segítő alábbi munkarészeket is tartalmazza:

a) fotódokumentáció a tervezési területről,

b) utcakép ábrázolása, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,

c) látványterv, vagy modellfotó.

(4) A konzultációról készült emlékeztetőben rögzített állásfoglalás, javaslat a településképi kötelezés és bírság megállapítása során is figyelembe vehető.

34. Településképi véleményezési eljárás

34. § (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a Korm. rendeletben foglalt esetekben.

(2) A polgármester a véleményét az (1) bekezdésben felsorolt esetekben a Korm. rendelet szerinti szempontok alapján a Korm. rendeletben meghatározott dokumentáció és eljárásrend alapján alakítja ki.

35. Településképi bejelentési eljárás

35. § (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a településképi meghatározó és a helyi területi védelem alá tartozó területen, műemléki környezetben, valamint egyedi védelem alatt álló építményre vonatkozóan, valamint a 25. § (1) bekezdésben meghatározó területeken és a hozzájuk kapcsolódó közterületeken, zöldterületeken, valamint közúti közlekedési övezetekben a (2) bekezdésben meghatározott építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek esetén.

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

a) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zártosorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik,

b) meglévő építmény hasznos alapterületet nem növelő bővítése, kivéve a lapostetős épület magastetővel történő bővítését,

c) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzathelyület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,

d) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg,

e) kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése,

- f) meglévő épületek, építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, valamint az önálló rendeltetési egységek számának változásakor,
- g) önálló reklámtartó építmény, valamint gépjármű-üzemanyag egységárának feltüntetésére szolgáló oszlop vagy tábla építése, elhelyezése,
- h) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,
- i) park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással vagy teljesítménynyilatkozással rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése,
- j) kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, építménynek minősülő növénytámasz, növényfelfuttató rács építése, bővítése,
- k) mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék, illemhely (kivéve csoportos illemhely) elhelyezése, építése, bővítése,
- l) napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése,
- m) építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló, sorompó, árnyékoló elhelyezése,
- n) utcafronti kerítés építése, átalakítása esetében,
- o) a reklámok és reklámhordozók elhelyezésénél.

(3) Amennyiben a tevékenység megfelel a Korm. rendeletben felsorolt szempontoknak, a polgármester a tervezett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás tudomásul vételéről hatósági határozatban dönt, illetve az Ákr.-ben biztosított jogszerű hallgatásával él.

(4) A bejelentő a polgármester döntésével szemben a kézhezvételtől számított 15 napon belül fellebbezhet Császár Község Önkormányzata Képviselő-testületéhez. A Képviselő-testület a döntését legkésőbb a fellebbezés benyújtását követő második rendes ülésén 60 napon belül hozza meg.

(5) A településképi bejelentési eljárás a polgármesterhez benyújtott 10. melléklet szerinti kérelemre indul. A bejelentés melléklete a papíralapú dokumentáció vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozó. A dokumentáció - a bejelentés tárgyának megfelelően – a Korm. rendeletben foglaltakon túl tartalmazza a legalább 2 m² területű berendezés esetén az érintett homlokzat egészét ábrázoló homlokzati rajzot, vagy látványtervet, fotómontázst, fényreklám esetén éjszakai utcafényt is.

VIII. Fejezet

A településképi követelmények megszegésének esetei és jogkövetkezményei

36. Településképi kötelezés és bírság

36. § (1) Önkormányzati településképi eljárás lefolytatása szükséges, különösen:

- a) a településképi bejelentés elmulasztása esetén, illetve a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése esetén;
- b) a településképet rontó feliratok, cégerek megszüntetése érdekében, amennyiben azok felújításakor kialakításuk nem felel meg településképi előírásoknak, nem illeszkednek a megváltozott környezetükhöz;
- c) a helyi településképi védelem érdekében, amennyiben a településképi elem (egyedi és területi) fenntartása, karbantartása, vagy rendeltetésének megfelelő használata a helyi településképi védelmi rendeletben meghatározott szabályokkal ellentétes, különösen
 - ca) homlokzati elemeinek, színezésének védelme,
 - cb) egységes megjelenésének biztosítása.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott követelmények és kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén e magatartás megszegőjével szemben hivatalból, vagy bejelentésre eljárás indul. Amennyiben a bejelentés megalapozott, a polgármester önkormányzati hatósági jogkörében eljárva figyelmeztetést ad ki az építtetőnek vagy a tulajdonosnak a jogsértő állapot legfeljebb 90 napon belüli megszüntetésére.

(3) A figyelmeztetés eredménytelensége esetén a polgármester önkormányzati hatósági jogkörében eljárva településképi kötelezést ad ki településképi bírság kiszabásával és határidő kiszabásával. Amennyiben a kötelezésnek a kötelezett nem tesz eleget a megadott határidőig, és a jogsértő állapot továbbra is fennáll, a polgármester 1 000 000 Ft-ig terjedő településképi bírságot állapíthat meg, és mindaddig – legfeljebb 30 naponként - kiszabhatja, amíg a jogsértő állapot meg nem szűnik.

(4) A településképi bírság mértéke

a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 30 000 - 100 000 Ft között,

b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén 100 000 - 200 000 Ft között,

c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 200 000 forint, legfeljebb 500 000 forint,

d) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legalább 500 000 forint, legfeljebb 1 000 000 forint.

(5) A településképi bírság adók módjára behajtható.

(6) Fellebbezés a közigazgatási eljárás szabályai szerint nyújtható be.

IX. Fejezet

Záró rendelkezések

37. Hatályba léptető rendelkezés

37. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

38. Hatályon kívül helyező rendelkezések

38. § Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Császárrévi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2007. (IX.25.) számú és 9/2019. (XI. 28.) számú önkormányzati rendelete.