

**Almásfüzitő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (...) önkormányzati  
rendelete  
településkép védelméről**



Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a-h) pontjaiban és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. § a) pontban biztosított véleményezési jogkörben eljáró Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság és az örökségvédelmi határákörében eljáró Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, a Magyar Építész Kamara, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2018 (V.25.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek valamint a község lakossága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet  
Bevezető rendelkezések*

**1. A rendelet célja, hatálya**

**1. §**

(1) A rendelet célja Almásfüzitő község sajátos településképe – a település közösségével egyeztetett módon történő – védelme és alakítása

- a) a helyi építészeti örökség – területi és egyedi – védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával,
- b) a védetté nyilvánítás és a védelem megszüntetés szabályozásával;
- c) településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásával (1. melléklet)
- d) településképi követelmények – területi és egyedi – meghatározásával;
- e) településkép-védelem érvényesítési eszközeinek szabályozásával;
- f) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

(2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek. A helyi védelem célja a védelemre kijelölt tárgyak és területek listázása; a védett örökség fenntartásával, használatával kapcsolatos szabályok és eljárások meghatározása a település és a táj kapcsolatának-, a település sajátos arculatának- és karaktert teremtő értékeinek megóvása érdekében. A helyi kultúrtörténeti, régészeti, történeti, településszerkezeti és építészeti értékek a helyi identitásának alapjai.

(3) A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja a település identitását legjellemzőbb módon meghatározó terület sajátosságának megőrzése.

**2. Értelmező rendelkezések, fogalom meghatározások**

**2. §**

(1) **Védett településszerkezet:** az Önkormányzat által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.

(2) **Védett településkép:** az Önkormányzat által védetté nyilvánított utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, sziluetteket, tömegformát, műtárgyakat, közterületi bútorzatot és burkolatokat. A védett településkép része lehet a terület (területrészek) használati módja.

(3) **Védett épületegyüttesek:** azok a topográfiailag körülhatárolható épületegyüttesek vagy az épített és természeti környezet együtteseként kialakult kultúrtájak, amelyek történelmi, régészeti, művészeti,

tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari szempontból jelentősek, településszerkezeti, településképi szerepük meghatározó, s amelyeket az Önkormányzat védetté nyilvánított.

(4) **Védett épület, építmény:** az Önkormányzat által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településképi 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, valamint – amennyiben a védelemre vonatkozó rendelet azt nevesíti, a használati mód is. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősül az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.

(5) **Védett épületrész:** az Önkormányzat által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, építményben helyezkedik el. Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, díszítményei, illetve különleges tartószerkezete.

(6) **Védett műtárgy:** Az Önkormányzat által védetté nyilvánított, kisebb műszaki alkotás, műtárgy – különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.

(7) **Védett növényzet:** az Önkormányzat által védetté nyilvánított olyan növényzet, amely a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző, sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó, vagy valamilyen eseményhez kötődésénél fogva védelemre érdemes.

(8) **Védett érték károsodása:** minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.

(9) **Tagozatok:** az épület falfelületeit díszítő, tagoló elemek – így különösen: falsávok, keretek, párkányok – melyeket a történeti építészeti stílusokban általában plasztikusan, és gyakran eltérő anyagokból, eltérő felületképzéssel alakítottak ki.

(10) **Áttört kerítés:** olyan kerítés, amely a telekre történő belátást a szerkezeti révén csak kismértékben korlátozza, tömör felületeinek aránya legfeljebb a kerítés felületének 40%-a.

(11) **Természetes szín:** fehér, barna, sárga, bézs, szürke, zöld színek telítetlen árnyalatai.

(12) **Természetes anyag:** kő, tégl, fa, fém. üveg.

## *II. Fejezet* *A helyi védelem*

### **3. A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek**

#### **3. §**

##### **(1) A helyi értékvédelem feladata**

a) a helyi oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari, természeti, esztétikai szempontból védelemre érdemes értékek

aa) körének számbavétele, meghatározása és dokumentálása,

ab) védetté nyilvánítása és nyilvántartása,

ac) megőrzése, megőriztetése és

ad) a lakossággal való megismertetése.

b) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.

(2) A helyi védelem alá helyezést, vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezheti a polgármesterhez benyújtott írásos indítvánnyal.

a) A védelem alá helyezés kezdeményezésének tartalmaznia kell

aa) a kezdeményező nevét/megnevezését és címét,

ab) a védendő érték helyének címét és helyrajzi számát, területi védelemre vonatkozó javaslat esetén a terület lehatárolását,

ac) a védendő érték leírását a védelemre okot adó tulajdonság kiemelésével,

ad) a védendő érték fotóját,

- ae)* a jelenlegi - és amennyiben van ilyen, a tervezett – használat, funkció ismertetését
- b)* A védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell
  - ba)* a kezdeményező nevét/megnevezését és címét,
  - bb)* a kezdeményezésben szereplő védett érték címét és helyrajzi számát, területi védelem megszüntetésére vonatkozó javaslat esetén a terület lehatárolását,
  - bc)* a védelem megszüntetésére vonatkozó javaslat indoklását,
  - bd)* a kezdeményezésben szereplő védett érték fotóját.
- (3) A polgármester a kezdeményezés befogadásáról értesíti a kezdeményezőt.
- (4) A befogadott kezdeményezésekről arra jogosultsággal rendelkező szakemberrel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 32. §-ban foglaltak szerinti értékvizsgálatot kell készíttetni.
- (5) A kezdeményezést és az értékvizsgálatot az érintett ingatlanok tulajdonosának véleményezésre meg kell küldeni és elérhetőségét az önkormányzat honlapján keresztül is biztosítani kell, lehetővé téve a település közössége részére is a véleménynyilvánítást. A vélemények beérkezésének határideje a tulajdonosok esetében a kézhezvételtől, a település közössége esetében a dokumentációnak a honlapon való megjelenésétől számított 15 nap.
- (6) A kezdeményezés, az értékvizsgálat és a beérkezett vélemények alapján a képviselő testület dönt a kezdeményezés sorsáról – egyetértő fogadtatás esetén - jelen rendelet módosításával.
- (7) A kezdeményezés befogadásától a testületi döntésig terjedő időszakban a helyi építészeti értékek megőrzése érdekében az építményre átmeneti szabályozásként a helyi védelemre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (8) 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 ismerveknek már nem felel meg,
  - d)* a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.
- (9) A helyi védettség elrendeléséről és megszüntetéséről a módosító rendelet hatálybalépésétől számított 15 napon belül értesíteni kell:
  - a)* az ingatlan tulajdonosát, haszonélvezőjét, használóját,
  - b)* a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Komárom Járási Hivatal Földhivatali Osztályát,
  - c)* az illetékes építésügyi osztályt,
  - d)* az érdekelt közműszolgáltatókat,
  - e)* a kezdeményezőt.
- (10) A védelem alatt álló építményt táblával is meg kell jelölni. A jelzés elhelyezéséről az önkormányzat gondoskodik.
- (11) A mindenkori tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.
- (12) Területi védelem esetén a védettség tényét az önkormányzat megjelölheti a védettség tényét és okát, valamint a védettséggel összefüggő egyéb információt tartalmazó, a környezethez igazodó táblával.

#### **4. A területi védelem meghatározása**

##### **4. §**

A területi védelem a 1. mellékletben meghatározott területeken

- a)* a településszerkezet,
- b)* a településkarakter,
- c)* a településkép

megőrzésére, értékővő fenntartására és fejlesztésére irányul.

## 5. Az egyedi védelem meghatározása

### 5. §

- (1) Az egyedi védelem a település jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatát, településkarakterét meghatározó, a 2. mellékletben meghatározott védett értékekre terjed ki.
- (2) Az egyedi védelem az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére a 2. mellékletben meghatározottak szerint terjed ki.
- (3) A helyi védelem alatt álló építészeti örökségre kiterjed az egyéb településképi követelmények hatálya is.

## 6. A helyi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

### 6. §

- (1) A 2. mellékletben szereplő, helyi védelem alatt álló építészeti örökséget a tulajdonos köteles jókarban tartani, állapotát megóvni; a használat nem veszélyeztetheti az adott építészei örökség fennmaradását. A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetésszerű használathoz szükségesek-e vagy sem.
- (2) A helyi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

## III. Fejezet

### *A településképi szempontból meghatározó területek*

## 7. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

### 7. §

A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását az 1. melléklet tartalmazza.

## 8. A helyi védelem alatt álló területek megállapítása

### 8. §

A településképi szempontból meghatározó, helyi védelem alá helyezett területek jegyzékét a 1. melléklet tartalmazza.

## IV. Fejezet

### *A településképi követelmények*

## 9. Egyedi építészeti követelmények a település teljes területén

### 9. §

- (1) Az épületek és építmények **színezésénél** nem megengedett
- a) az elsődleges színek és az azokból kevert színek, illetve
  - b) a 2. §. 12) pontban meghatározottaktól eltérő színhasználat
- (2) A **magastetők** héjazata - a gazdasági övezetek kivételével - nem lehet
- a) bitumen anyagú,
  - b) táblás műanyag- és fémlemez szerkezet, kivéve a cserepes lemezt,
  - c) a színskála vörös – barna – fekete sávján kívüli színű, vagy nyers fém felületű szerkezet.

### 10. §

Az ingatlanok előtti zöldsávokban (utcakertekben) tuják és más 1,5 méternél magasabbra növő növények, illetve a 3. mellékletben nem szereplő fás szárú növények nem ültethetők.

## 10. A településképi szempontból meghatározó minden területre vonatkozó településképi követelmények

### 11. §

(1) A 9-10. § előírásain túl a településképi szempontból meghatározó területeken a további egyedi építészeti követelmények a következők: a területen az épületek, építmények **tömegformálására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) Magastetők utcai oldalán 1,5 méternél szélesebb tetőfelépítmény nem helyezhető el.
- b) A magastetők utcai oldalán elhelyezett tetőfelépítmények összes szélessége nem lehet nagyobb a tető szélességének egyharmadánál.

(2) A 9-10. § előírásain túl a településképi szempontból meghatározó területeken a további egyedi építészeti követelmények a következők: a területen az épületek, építmények **homlokzati kialakítására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) a homlokzat külső síkjából kilógó, illetve a nyílászárók üvegezett felületei elé belógó külső redőnytok elhelyezése nem megengedett.
- b) **közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem helyezhetők el:**
  - ba) klímaberendezés külső egységei,
  - bb) szellőző-berendezések,
  - bc) kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével
  - bd) látható módon elhelyezett vezetékek.
- c) a területen az épülethomlokzatokon
  - ca) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el;
  - cb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarhatja;
  - cc) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges
  - cd) Épületek üvegezett nyílászáróin legfeljebb az üvegezett felület 5 %-ig lehet tájékoztató szövegeket, piktogramokat, képeket elhelyezni.

(3) A 9-10. § előírásain túl a településképi szempontból meghatározó területeken a további egyedi építészeti követelmények a következők: a területen az épületek, építmények **anyaghasználatára** az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) Az épületek színezésénél nem megengedett festett „tagozatok” alkalmazása, vagyis a klasszikus tagozatoknak a falsíkban való mímelése.
- b) Az épületek homlokzatképzésénél nem megengedett a tagozatok kerámia lapokból, szabálytalan formájú kőlapokból való kirakása.
- c) Egy hrsz. alatt lévő, utcáról látható épület utcai homlokzatának színezése csak egyszerre végezhető, kivéve a sérülések javítását a homlokzati felület legfeljebb 10 %-án.

(4) A 9-10. § előírásain túl a településképi szempontból meghatározó területeken a további egyedi építészeti követelmények a következők: az utcai kerítések a 2. §. 11) pontnak megfelelő áttört kerítések lehetnek. Az áttörtségre vonatkozó szabály alól kivétel akkor tehető, ha

- a) a kerítés helyett, vagy annak részeként a telek lehatárolását sövény szolgálja,
- b) legfeljebb az utcai telekhatár – összességében – ¼-én a kerítésben lévő tartószerkezeti elemek, tárolókat, vagy mérőszekrényeket takaró szerkezetek esetében, ha azok szerkezete illeszkedik a kerítés többi részéhez.

## 11. A helyi építészeti örökség területi védelemben lévő részeire vonatkozó településképi követelmények

### 12. §

Ezen a védett területen a hulladéktárolókon és a közvilágítás világító berendezésein kívül a műszaki infrastruktúrák semmilyen felszín feletti létesítménye sem helyezhető el.

### 13. §

(1) Területi építészeti követelmények **Nagykolónia** helyi védelem alatt álló területére: a területen megtartandók a történeti településszerkezet alábbi elemei:

- a) a kialakult utcahálózat
- b) a közterületek és az épületek által elfoglalt területek aránya
- c) a kialakult zöldfelületek, parkosított területek

(2) Területi építészeti követelmények **Nagykolónia** helyi védelem alatt álló területére: a területen megtartandók a történeti beépítési mód alábbi elemei:

- a) a településképet meghatározó szabadon álló beépítés;
- b) terepszint felett legfeljebb öt szintes beépítés;

### 14. §

(1) A 9- 11. § előírásain túl az **egyedi** - építészeti követelmények **Nagykolónia** területére a következők: a területen az épületek, építmények **tömegformálására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) **Tilos a lapos tetős épületek átalakítása, magas tetővel vagy tetőtér beépítéssel.**
- b) **Tilos az erkélyek beépítése, valamint az erkélykorlátokat úgy kell felújítani, hogy azok legalább tömbönként azonos szerkezetűek és megjelenésűek legyenek.**
- c) **Amennyiben az erkélyek külső síkja nem párhuzamos a homlokzattal és az erkély épített mellvédje tovább fut a szomszédos szoba ablaka alá, mint ablakpárkány, úgy ezt az egyedi megoldást tilos megszüntetni, felújítás esetén az esetlegesen megszüntetett helyre kell állítani az épület eredeti homlokzata szerinti állapotba.**

(2) A 9- 11. § előírásain túl az **egyedi** - építészeti követelmények **Nagykolónia** területére a következők: a területen az épületek, építmények homlokzati kialakítására az alábbi követelmények vonatkoznak: Az egyes épülettömbök felújítása során tilos az épület egységes arculatát megbontó (méretében, arányaiban vagy osztásában eltérő) ablakok beépítése, ismételt felújítás esetén az eredeti homlokzat helyreállítása szükséges.

(3) A 9- 11. § előírásain túl az **egyedi** - építészeti követelmények **Nagykolónia** területére a következők: a területen az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani.
- b) az épületek színezésénél csak az 2. §. 13) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen legfeljebb két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.
- c) az épületek lábazata csak vakolt lábazat lehet

### 15. §

(1) Területi építészeti követelmények **Kiskolónia** helyi védelem alatt álló területére: a területen megtartandók a történeti településszerkezet alábbi elemei:

- a) az utcahálózat vonalvezetése;
- b) a közterületek szélessége;
- c) a kialakult telektömbök (tehát tömbfeltárás nem megengedett)
- d) a kialakult telekszélességek (tehát telekmegosztás, összevonás, telektömb újraosztása nem lehetséges.);

(2) Területi építészeti követelmények **Kiskolónia** helyi védelem alatt álló területére: a területen megtartandók a történeti beépítési mód alábbi elemei:

- a) a településképet meghatározó, négylakásos „ikerházas” beépítés
- b) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye,
- c) terepszint felett csak földszintes beépítés;

## 16. §

(1) A 9- 11. § előírásain túl az egyedi - építészeti követelmények **Kiskolónia** védett területére a következők: a területen az épületek, építmények tömegformálására az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) Az épületek felújítása esetén tilos megváltoztatni az épületek homlokzatát, a nyílászárókat az eredeti homlokzat szerinti méretben és osztással kell felújítani
- b) megtartandó az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult tömege, eredeti tetőkialakítása, geometriája és arányai
- c) az épület utcai homlokzatán erkély, vagy loggia nem alakítható ki.
- d) a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- e) az utcafronton áttört, természetes anyagú, vagy élősövény kerítés létesíthető.

(2) A 9- 11. § előírásain túl az egyedi - építészeti követelmények **Kiskolónia** védett területére a következők: a területen az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) Tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserep vagy nem fényes, cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el.
- b) az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani.
- c) az épületek színezésénél csak az 2. §. 13) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen legfeljebb két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.
- d) az épületek lábazata kő vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe, és kő-utánzat alkalmazása tilos.

## 12. A helyi építészeti örökség egyedi védelemben lévő részeire vonatkozó településképi követelmények

### 17. §

(1) Egyedi védelem alatt álló épület, illetve építmény a védelem fennállása alatt nem bontható el. A védelem megszüntetésének feltételként megszabható az egyes épületrészek vagy tartozékok megőrzése, az új épületbe való beépítésének kötelezettsége.

(2) Egyedi védelem alatt álló épületek átalakítását, bővítését az 2. mellékletben lévő fenntartási javaslat figyelembevételével lehet végezni.

(3) Egyedi védelem alatt álló épületek felújítását a védelmi jegyzék fenntartási javaslatainak figyelembevételével, a műemlékvédelem szabályai szerint, rekonstrukciós szándékkal lehet végezni. A mai igényeknek megfelelő használhatóság érdekében a védett épület belső korszerűsítése, átalakítása, esetleg bővítése az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartása mellett lehetséges.

### 18. §

Az egyedi védelem alatt álló építmény homlokzatain és tetőzetén az épület építészeti megjelenését zavaró berendezés nem helyezhető el (így különösen: klíma kültéri egység, kémény, vezetékek).

## 13. Zöldterületi jellegű beépítés

### 19. §

A település zöldterület jellegű részeire az alábbi területi építészeti településképi követelmények vonatkoznak:

- a) Legfeljebb földszintes kialakítás.
- b) Természetes természetes anyagok és színek használata.

## 14. Az egyes sajátos építmény fajták elhelyezésének módja

### 20. §

(1) A település közcélú ellátását biztosító felszíni és felszín feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek az alábbiak:

- a) egyéb beépítésre nem szánt külterületek,
- b) közutak területei.

(2) A település közcélú ellátását biztosító felszíni és felszín feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmasak a helyi védelem alatt álló területek.

## **15. A cégekre, reklámokra és reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

### **21. §**

- (1) Az épületeken legfeljebb 2 m<sup>2</sup> felületű cégek helyezhetők el. Összes felületük nem haladhatja meg az érintett homlokzat vagy tető felületének a 20 %-át
- (2) Üzletenként legfeljebb 1 db cégér helyezhető el, kivéve a saroképületet, amelynél a sarkon elhelyezkedő üzlet esetében közterületenként egy-egy cégér helyezhető el.

### **22. §**

A település területén a reklámok közzétételének, illetve reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezésének közterületekre és magánterületekre irányadó országos rendelkezésektől az alábbi esetekben évente összesen 12 naptári hét időtartamra el lehet térni:

- a) építési reklámháló kihelyezése, kizárólag építési tevékenység időtartamára, bármely települési területen megengedett, valamint
- b) a település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében szükséges reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés kihelyezése bármely települési területen megengedett.

### **23. §**

A reklámközzététel követelményei technológiája, módszere és eszköze tekintetében:

- a) a kihelyezés időtartama alatt az időjárásnak ellenálló technológiával készült;
- b) egymást nem eltakaró reklám, reklámelhelyezés alkalmazható.

### **24. §**

A reklámhordozók megjelenésének különös formai (műszaki) követelményei:

- a) nem rozsdásodó;
- b) állékony;
- c) könnyen karbantartható;
- d) élénk színeket nem használó;
- e) nem alkalmazható villogó, káprázást okozó fény, futófény, fényvisszaverő anyag.

## *V. Fejezet*

## *Kötelező szakmai konzultáció*

### **25. §**

(1) A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 43. § szerinti szakmai konzultáció és tájékoztatás a főépítésznél kérelmezhető.

(2) Településkép-védelmi szakmai konzultáció kötelező

- a) az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén, amely az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 33/A. § hatálya alá esik,
- b) kereskedelmi és vendéglátóipari célú létesítmény építése, kialakítása esetén,
- c) helyi védett épületek, objektumok esetén minden építési, átalakítási és felújítási munkára,
- d) minden a. 26. §-ban felsorolt épületfajtán végzett nem építési engedély köteles munkára,
- e) mobil eszköz (konténer, lakókocsi, sátor, stb.), valamilyen emberi tevékenység céljára (raktározás, árusítás, stb.) szolgáló letelepítése esetén.

(3) A kötelező szakmai konzultációhoz írásbeli kérelmet kell benyújtani, amelyhez a csatolandó dokumentáció megegyezik az egyszerű bejelentéssel végezhető építési tevékenységekhez beadandó dokumentáció vázlattev szintű dokumentumaival.



(4) A konzultációról és a tájékoztatóról írott formában emlékeztető készül, a feljegyzés 8 napon belüli kiadásáról és nyilvántartásáról a polgármester gondoskodik.

*VI. Fejezet*  
*Településképi véleményezési eljárás*

**16. A véleményezési eljárással érintett építmények köre**

**26. §**

Településképi véleményezési eljárásra kell benyújtani építmény építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárás, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához

- a) a közterületen épülő létesítmény terveit,
- b) a településképi szempontból meghatározó területeken és a helyi védelem alatt álló területeken, illetve egyedi védelem alatti ingatlanokon tervezett új épületek terveit, továbbá a meglévő épületek utcai megjelenését befolyásoló átalakításának, bővítésének a terveit,
- c) a helyi egyedi védelem alatt álló épületeknek az épület adottságainak megfelelően részletezett felújítási terveit,
- d) a 20 m<sup>2</sup>-nél nagyobb középületek terveit.

**17. A véleményezési eljárás részletes szabályai**

**27. §**

- (1) A településképi véleményre vonatkozó kérelmet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai szerinti tartalommal kell összeállítani.
- (2) A polgármester a településképi véleményét a főépítész szakmai álláspontjára alapozza.

*VII. Fejezet*  
*Településképi bejelentési eljárás*

**18. A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók köre**

**28. §**

Településképi bejelentési eljárásra kell bocsátani a következő építési tevékenységek terveit:

- a) Nem építési engedély köteles szobor, emlékmű létesítése talapzatával együtt.
- b) Közterület felőli telekhatáron álló kerítés a településképi szempontból meghatározó területen és helyi védett ingatlanokon.
- c) Közterületre néző homlokzaton, vagy tetőn síkban elhelyezett napkollektor, vagy napelem esetén a településképi szempontból meghatározó területen és helyi védett ingatlanokon.
- d) Reklámok és reklámhordozók.
- e) Rendeltetés megváltoztatása, rendeltetési egységek számának megváltoztatása abban az esetben is, ha a változás jár építési tevékenységgel, amennyiben nem építési engedély köteles.

**19. A bejelentési eljárás részletes szabályai**

**29. §**

- (1) A bejelentési eljárás az ügyfél 4. melléklet szerinti kérelmére indul. A bejelentési dokumentációt a polgármester részére kell digitálisan és egy papír alapú dokumentációban benyújtani a kérelemmel együtt.
- (2) A dokumentáció műszaki tartalma:
  - a) Érintett homlokzat(ok)
  - b) Érintett alaprajz(ok)
  - c) Helyszínrajz
  - d) Műszaki leírás a tervezett létesítmény megvalósításához szükséges információkkal.
- (3) A polgármester a véleményét a helyi főépítész, szakmai álláspontjára alapozza.
- (4) A polgármester határozata a helyi képviselő testületnél fellebbezhető meg.

## **20. A településképi kötelezés, településképvédelmi bírság**

### **30. §**

- (1) Településképi kötelezési eljárás lefolytatása szükséges:
  - a) a településképi bejelentés elmulasztása esetén, illetve a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése esetén;
  - b) a helyi településképvédelem érdekében, amennyiben a településképi elem (egyedi és területi) fenntartása, karbantartása, vagy rendeltetésének megfelelő használata a helyi településképvédelmi rendeletben meghatározott szabályokkal ellentétes, különösen
    - ba) homlokzati elemeinek, színezésének védelme,
    - bb) egységes megjelenésének biztosítása,
- (2) Amennyiben a jogsértő magatartás megalapozott a polgármester felszólítja az építtetőt/tulajdonost a jogsértő állapot 90 napon belüli megszüntetésére.
- (3) A (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, a polgármester településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi.
- (4) A polgármester kötelezéssel egyidejűleg
  - a) 30 napos határidő tűzésével a jogkövetkezményekre való figyelmeztetés mellett 100 000 Ft-ig terjedő településképvédelmi bírságot,
  - b) az a) pontban megjelölt határidő elmulasztása esetén 8-30 napos határidő tűzése mellett 500 000 Ft-ig terjedő ismételt településképvédelmi bírságot,
  - c) a b) pontban megjelölt határidő elmulasztása esetén 1 000 000 Ft-ig terjedő településképvédelmi bírságot szab ki.
- (5) A bírság ismételhető.
- (6) A meg nem fizetett bírságot közzadók módjára kell behajtani.

## **21. Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer**

### **31. §**

- (1) Az önkormányzat minden évben megrendezi az év terve pályázatot, amelyen az aktuális év március 31-ig elkészült és benyújtott építészeti tervek vehetnek részt. A benyújtott terveket az önkormányzat legkésőbb két héten belül elbírálja és a legjobb terv építtetőjének az építés során szükséges közterület foglalások díját elengedi, és az építtető hozzájárulása esetén az épület homlokzati és látványterveit az önkormányzat honlapján bemutatja. Az önkormányzat a legjobb terv díját csak akkor adja, ki, ha a beérkezett pályázatok közül van olyan, amelyik megfelel jelen rendelet előírásainak és építészeti minősége példamutató.
- (2) Az önkormányzat pénzügyi forrásai rendelkezésre állása esetén támogatja a helyi védelem alatt álló ingatlanok -, illetve a településképi szempontból meghatározó területen lévő, a terület arculatát meghatározó épületek értékőrző felújítását. A támogatás odaítélése pályázati alapon történik. A pályázatra a támogatandó felújítás tervét és költségvetési kiírását kell benyújtani. A megítélt támogatások elszámolása a felújítás elkészültét követően, a számlák benyújtás alapján történik. Az önkormányzat jogosult a támogatott munkák elvégzését és a kivitelezés minőségét ellenőrizni. A támogatást csak a pályázati dokumentációnak megfelelően elvégzett munkákra lehet kifizetni. Az esetleges forrásmaradványt a következő évi pályázati kiíráskor maradéktalanul fel kell használni.

*IX. Fejezet*  
*Záró rendelkezések*

**32. §**

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a településkép védelméről szóló Almásfüzitő Község Önkormányzat 4/2020 (II.29.) Önkormányzati rendelete.

Beró László  
polgármester

dr. Szeidl Bernadett  
jegyző

1. *melléklet az .../2024. (... ..) önkormányzati rendelethez*




**A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása**






**Településképi szempontból  
meghatározó területek**

-  Helyi területi védelem alatt álló  
telepszerű beépítések
-  Egyéb lakóterületek
-  Zöldterületi jellegű zóna

**Településképi szempontból  
nem meghatározó területek**

-  Gazdasági jellegű beépítés
-  Részben rekultivált, roncsolt terület
-  Egyéb, beépítésre nem szánt külterületek



**Természet- és tájvédelmi szempontú  
kijelöléssel érintett területek**

-  Natura 2000 természetmegőrzési terület
-  Tájképvédelmi terület
-  Országos ökológiai hálózat ökológiai  
folyosó övezete

**Helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanok és művi értékek**




<b>Cím / leírás</b>	<b>hatsz</b>	<b>fotó</b>
<p>Petőfi tér</p>	38	
<p>Kerényi Jenő (1908–1975): Anya gyermekével (1963)</p> <p>Kútszoborként került felállításra. Terméskő alapon, embermagaságú bronz szoboralak. Helyben történő megőrzése javasolt.</p>		
<b>Cím / leírás</b>	<b>hatsz</b>	<b>fotó</b>
<p>Árpád út</p>	20	
<p>Balázs István (1908–1997): Álló nő fürdés előtt (1965)</p> <p>Terméskő alapon, embermagaságú mészkő szoboralak, frissen tisztított állapotban. Helyben történő megőrzése javasolt.</p>		




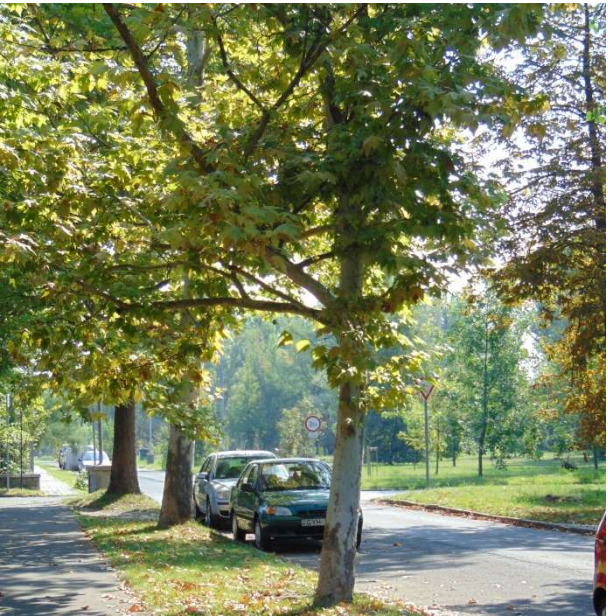

Cím / leírás	hatsz	fotó
<p>Régi temető</p> <p>Az emléket a vasút Naszály felőli oldalán található, ma már használaton kívüli temetőben a második világháború után az egyház állíttatta.</p> <p>A kereszt magassága 3,5 méter.</p> <p>A keresztet betonból, a korpuszt fémből (vas/bádog) készítették.</p> <p>Lehetőség szerint helyben történő megőrzése javasolt.</p>	029/3 temető	
Cím / leírás	hatsz	fotó
<p>Fő u. 11.</p> <p>1975-ben Tóth Mária és Tóth Margit készíttette.</p> <p>A 2 méter magas kereszt fából, a korpusz fémből készült</p> <p>Helyben történő megőrzése javasolt.</p>		



Cím / leírás	hrszt	fotó
<p>Sporttelep</p> <p>Négy sportoló szobra (1964)</p> <p>A fehér színű, mészkőből faragott szobrok magassága 2,2 méter</p> <p>diszkoszvető nő</p> <p>úszó nő</p>	103/2	
<p>bokszoló férfi</p> <p>labdarúgó férfi</p> <p>Mind a négy szobor helyben történő megőrzése, szakember, kőrestaurátor által elvégzendő tisztítása, karbantartása javasolt.</p>		
Cím / leírás	hrszt	fotó
<p>Az egykori Timföldgyár jóléti épületének homlokzatán található „Nálunk a munka becsület és dicsőség dolga” című felirat és relief, mint védett épületrész.</p> <p>Helyben történő megtartása javasolt.</p>	119/ 14	



Cím / leírás	hatsz	fotó
<p>A Petőfi tér „U” alakú középület-együttese, mint <i>védett épület-együttes</i>.</p> <p>(A művelődési ház és polgármesteri hivatal épülete és a hozzá árkádokkal kapcsolódó „üzletsor”, valamint a művelődési házra merőlegesen álló két-szintes, alul üzleteket, felül lakásokat tartalmazó téglaburkolatos épület)</p> <p>Megtartandók az épület-együttes alábbi jellegzetes elemei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- meglévő egy vagy két szintes lapostetős tömegforma;</li> <li>- árkádos földszinti kialakítás hengeres oszlopokkal;</li> <li>- fehér vakolat és téglaburkolat, mint felületképzés;</li> <li>- az épületek meglévő eredeti nyílásrendje és a nyílászárók osztása</li> </ul>	<p>66; 68; 69; 70; 71; 73/1; 73/2; 73/4; 73/6; 73/7; 73/10</p>	 
Cím / leírás	hatsz	fotó
<p>A régi temető sírkövei, mint <i>védett műtárgy</i></p> <p>Lehetőség szerint helyben való megőrzésük javasolt.</p>		



Cím / leírás	hatsz	fotó
<p>Nagykolónia központi parkjának fái, mint <i>védett növényzet</i></p> <p>A park felújítása, átalakítása, fák kivágása stb. csak kertészeti terv alapján javasolt.</p>	80/2;	
Cím / leírás	hatsz	fotó
<p>Az 1. sz. főút és a Nagykolónia közötti zöldsáv fás szárú növényzete, valamint a Rákóczi utca menti platánsor, mint <i>védett növényzet</i></p> <p>A zöldsáv felújítása, átalakítása, fák kivágása stb. csak kertészeti terv alapján javasolt.</p> <p>A platánok pótlásáról gondoskodni kell.</p>	16; 17; 19; 32;	 
Cím / leírás	hatsz	fotó

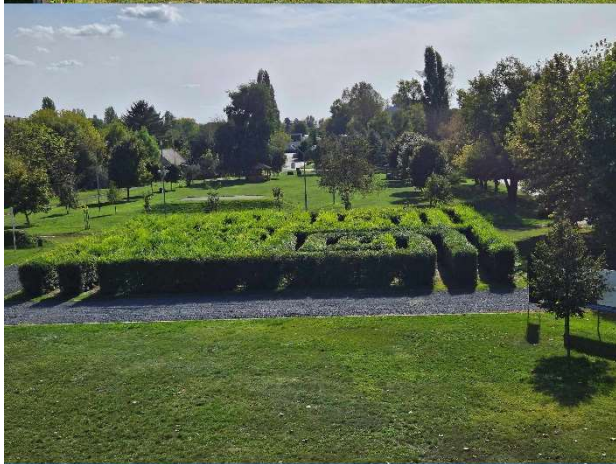
II. világháborús emlékmű 1996	206	
Mészkő síremlék jellegű emlékoszlop a II. világháború almásfüzitői áldozatainak emlékére, Állapota jó, helyben való megőrzése javasolt.		
<b>Cím / leírás</b>	<b>hrsz</b>	<b>fotó</b>
Kőolaj lakótelep Ezeréves emlékmű	206/ 67	
Két összefonódó fűzfát ábrázoló fém szobor, felirata: Almásfüzitő 1000 éves Állapota jó, helyben való megőrzése javasolt. 2001. szeptember 24-én a Füzitői Napok keretében került leleplezésre Almásfüzitő 1000 éves emlékműve, melyet Bognár Balázs rajztanár terve alapján, Podháczy Szilárd komáromi díszműkovács készített el. Az összecsavart törzsű kor-acél fűzfa településünk címerében is megtalálható. A fűzfák egymásba csavarodó törzse két olyan település rész egybetartozását és egymásrataltságát jelzi, melyeket a múltbéli események néha összekapcsoltak, néha más sorsra juttattak.		
<b>Cím/leírás</b>	<b>hrsz</b>	<b>fotó</b>



Azaum Római Tábor és a Szabadidőpark  
 Almásfüzitő községben  
 megépült AZAUM Római tábor  
 épületei, udvara és a park ma  
 már a település meghatározó  
 épületei. A Római tábor és az azt  
 körülvevő park számos  
 települési rendezvény helyszíne,  
 egyfajta „külső”  
 településközpont.

A több ütemben épült épületek  
 a római kor építészetét idézik  
 meg nagyon magas építészeti  
 színvonalon. A helyi védelem alá  
 helyezés garancia arra a későbbi-  
 ekben, hogy bármiféle átalakítás,  
 bővítés, átépítés majdan megfe-  
 lelő építészeti minőségben tör-  
 ténjen

**110/1.;  
 111/33.**



### **Őshonos fajok**

<b>Tudományos név</b>	<b>Magyar név</b>
<i>Acer campestre</i>	mezei juhar
<i>Acer platanoides</i>	korai juhar
<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar
<i>Acer tataricum</i>	tatár juhar
<i>Betula pendula</i>	közönséges nyír
<i>Carpinus betulus</i>	közönséges gyertyán
<i>Fraxinus angustifolia subsp. pannonica</i>	magyar kőris
<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris
<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris
<i>Malus sylvestris</i>	vadalma
<i>Populus nigra</i>	fekete nyár
<i>Populus tremula</i>	rezgő nyár
<i>Prunus avium</i>	madárcseresznye
<i>Prunus padus</i>	zselnicemeggy
<i>Pyrus pyrausta</i>	vadkörte
<i>Quercus cerris</i>	csertölgy
<i>Quercus petraea</i>	kocsánytalan tölgy
<i>Quercus pubescens</i>	molyhos tölgy
<i>Quercus robur</i>	kocsányos tölgy
<i>Salix alba</i>	fehér fűz
<i>Sorbus aria</i>	lisztes berkenye
<i>Sorbus aucuparia</i>	madárberkenye
<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye
<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
<i>Tilia cordata</i>	kislevelű hárs
<i>Tilia platyphyllos</i>	nagylevelű hárs
<i>Ulmus glabra</i>	hegyi szil
<i>Ulmus laevis</i>	vénicszil
<i>Ulmus minor</i>	mezei szil
<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa

### **Őshonos cserjefajok**

<b>Tudományos név</b>	<b>Magyar név</b>
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya
<i>Cerasus fruticosa</i>	csepleszmeggy
<i>Cornus mas</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Corylus avellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	cserszömörce
<i>Cotoneaster niger</i>	fekete madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i>	kétfibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egyfibés galagonya
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal

<i>Lonicera xylosteum</i>	ükörke lonc
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Prunus tenella</i>	törpemandula
<i>Rosa canina</i>	gyepűrózsa
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	jájrózsa
<i>Rubus caesius</i>	hamvas szeder
<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz
<i>Spiraea media</i>	szirti gyöngyvessző
<i>Viburnum lantana</i>	ostorménfa
<i>Viburnum opulus</i>	kányabangita
<i>Vinca minor</i>	kis télizöld meténg

**Telepítésre javasolt egyéb fa- és cserje fajok**

<b><i>Tudományos név</i></b>	<b><i>Magyar név</i></b>
<i>Acer ginnala</i>	tűzvörös juhar
<i>Aesculus carnea</i>	vadgesztenye
<i>Aesculus hippocastanum</i>	vadgesztenye
<i>Catalpa bignonioides</i>	szivarfa
<i>Colutea arborescens</i>	sárga borsófa
<i>Corylus colurna</i>	törökmogyoró
<i>Ginkgo biloba</i>	páfrányfenyő
<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges aranyeső
<i>Liriodendron tulipifera</i>	tulipánfa
<i>Malus baccata</i>	díszalma
<i>Platanus × acerifolia</i>	közönséges platán
<i>Prunus × cistena</i>	vérszilva
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Sophora japonica</i>	japánakác
<i>Sorbus rotundifolia</i>	kereklevelű berkenye
<i>Staphyle apinnata</i>	mogyorós hólyagfa
<i>Tilia tomentosa</i>	ezüsthárs
<i>Prunus fruticosa</i>	csepleszmeggy
<i>Prunus serrulata</i>	díszcseresznye

**BEJELENTÉS**  
településképi bejelentési  
eljáráshoz

Alulírott ..... (név) településképi bejelentést tesz a  
következők szerint:

A bejelentő adatai:

neve: .....

címe/székhelye: ..... (ir.szám)..... (település)

..... (utca)..... (hsz.) ..... (em/aj)

A bejelentő elérhetőségei:

e-mail címe: .....

telefonszáma: .....

A bejelentéssel érintett ingatlan adatai:

címe: ..... (utca)..... (hsz.) ..... (em/aj)

helyrajzi száma: .....

A bejelentés tárgya:

.....  
.....

A bejelentés megvalósításának, elhelyezésének tervezett időtartama:

.....

Mellékletek:

a) A bejelentés tárgya elhelyezésének ábrázolása,

b) egyéb:.....

Kelt: ....., 20 .....

.....  
aláírás