

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**1/2018. (I.28.) önkormányzati rendelete**  
**a településkép védelméről<sup>1</sup>**

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési hatáskörben eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, valamint a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2014 (XI.29.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**

**BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

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

**1. §** (1) E rendelet célja Oroszlány épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi szempontból meghatározó területek megállapításával, a településképi követelmények meghatározásával, a településkép-érvényesítési eszközökkel és a településképi kötelezésekkel kapcsolatos szabályok megállapítása.

(2) E rendeletben megjelölt településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja Oroszlány településképe és karaktere szempontjából meghatározó, a város építészeti arculatát befolyásoló településrészek lehatárolása, azok hangulatának megőrzése, a város arculatának minőségi formálásának elősegítése.

**2. §** E rendelet mellékletei:

1. melléklet: A műemlékek felsorolása
2. melléklet: A helyi területi védelem alatt álló területek meghatározása és lehatárolása, térképi bemutatása
3. melléklet: A helyi egyedi védelem alatt álló elemek meghatározása és lehatárolása, térképi bemutatása
4. melléklet: A településképi szempontból meghatározó területek elnevezése és lehatárolása, térképi bemutatása
5. melléklet: KÉRELEM településképi szakmai konzultációhoz
6. melléklet: Idegenhonos inváziós fajok listája

**2. Értelmező rendelkezések**

**3. §** E rendelet alkalmazása szempontjából:

1. **Cégér:** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr. Kormr.) 2. § (1b) pontjában meghatározott fogalom.
2. **Cégfelirat:** közvetlenül építmény, épület homlokzati felületére síkszerűen elhelyezett írásos vagy képi formájú cégjelzés.
3. **Cégtábla:** a vállalkozás nevét, az ott folytatott tevékenységet, valamint a nyitva-tartást feltüntető tábla.

---

<sup>1</sup> Módosította a 6/2024. (III. 26.) önkormányzati rendelet.

4. **Címtábla:** intézmény, vállalkozás nevét, vagy egyéb adatait feltüntető tábla.
5. **Épített érték:** építmény, utca, tér, településrész, városnegyed, közterületi létesítmények.
6. **Fényreklám:** saját fényforrással rendelkező világító reklámberendezés, beleértve a változó, illetve mozgó kép vagy szöveg megjelenítésére alkalmas reklámberendezést is, feltéve, hogy nem minősül a jelen bekezdés szerint más típusú reklámhordozónak (pl. neon-reklám, kültéri képernyő).
7. **Gazdasági reklám:** a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól 2008. évi XLVIII. törvény 3. § d) pontjában meghatározott közlés, tájékoztatás.
8. **Helyi területi vagy egyedi védelem:** Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megállapított egyedi vagy területi védelem, mely az adott épület, terület, településrész tekintetében Oroszlány városképe szempontjából meghatározó épített érték, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás.
9. **Közterület:** A város közigazgatási területén minden, az épített környezet kialakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint, tulajdonosa személyétől függetlenül annak minősülő terület (ideértve a fölötté lévő légteret is), illetve minden olyan terület, amelyre a közterületre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
10. **Közterületről látható homlokatszakas:** a telek közterülettel párhuzamos 20 méter mély sávján belül álló, a közterület felől látható épületek közterület felőli és oldalhomlokzatai.
11. **Megállító tábla:** az üzletek, szolgáltató egységek, stb. elé a közterületre kihelyezett mobil hirdetőtábla, amely egy- vagy kétoldalú, oldalanként legfeljebb 1 m<sup>2</sup> reklámfelülettel rendelkező reklámberendezésként létesíthető.
12. **Reklám:** a településképe védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tktv.) 11/F. § 3. pontjában meghatározott fogalom.
13. **Reklámhordozó:** a Tktv. 11/F. § 4. pontjában meghatározott eszköz.

## II. FEJEZET

### A HELYI VÉDELEM

#### 1. A helyi védelem célja

- 4. §** (1) A helyi értékvédelem feladata az országos védelem alá nem helyezett, az Önkormányzat a közigazgatási területén található, kiemelkedő építészeti értékek helyi védelem alá helyezése.
- (2) E rendeletben megjelölt helyi védelem célja Oroszlány városképe szempontjából meghatározó épített értékek jövő nemzedék számára való megőrzése, fenntartása és helyreállítása.
- (3) A helyi védelemmel kapcsolatosan az Önkormányzat feladata különösen:
- a) a helyi védett építészeti értékek körének megállapítása,
  - b) a védetté nyilvánítás, valamint indokolt esetben a védelem megszüntetése,
  - c) a helyi védelem alatt álló épített és természeti értékek megőrzése, megőriztetése, károsodásának megelőzése, a védelmet veszélyeztető okok megszüntetésének elősegítése,
  - d) a helyi védelem nyilvántartásának vezetése,
  - e) a helyi védelemmel kapcsolatos tudnivalók ismertetése a lakosság felé.
- (4) A helyi jelentőségű természeti értékek védetté nyilvánításáról, valamint a védett természeti területek és természeti értékek védelmére vonatkozó rendelkezéseket az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
- (5) Az Önkormányzat a helyi értékvédelemmel kapcsolatos szakmai feladatait Oroszlány város polgármestere, az önkormányzati főépítész, valamint az Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága közreműködésével látja el.

## 2. A helyi védelem fajtái

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

(2) Területi védelem alá helyezhető: a város területének olyan összefüggő része, amely a jellegzetes településszerkezet történelmi sajátosságait tükrözi, ahol a városrész arculatát meghatározó, építmények együttest alkotnak, de nem indokolt az egyedi védelem alá helyezésük. A védelem típusa lehet:

- a) telekszerkezeti védelem,
- b) védelem alatt álló utcakép,
- c) helyi védelem alatt álló terület.

(3) Egyedi védelem alá helyezhető a város arculatát meghatározó, hagyományőrző építészeti arculatot képviselő jellegzetes, értékes

- a) építmény, építményrészlet, alkalmazott anyaghasználat, tömegformálást, homlokzati kialakítás, részletképzés,
- b) meghatározó látványelem, kilátópont, látkép,
- c) szobor, képzőművészeti és iparművészeti alkotás,
- d) köz- és műtárgyak.

## 3. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetésének szabályai

6. § (1) Oroszlány Város Önkormányzata által helyi védelem alatt álló építményeket, telekszerkezeti védelem alatt álló területet, védelem alatt álló utcaképeket, helyi védelem alatt álló terület, védett látványelemeket a 2. és a 3. *melléklet* tartalmazza.

(2) Területi védelem alá helyezhető: a város területének olyan összefüggő része, amely a jellegzetes településszerkezet történelmi sajátosságait tükrözi, ahol a városrész arculatát meghatározó, építmények együttest alkotnak, de nem indokolt az egyedi védelem alá helyezésük.

(3) A helyi védelem alá helyezést a település önkormányzata képviselő-testületénél bárki, természetes és jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet írásban kezdeményezheti. A kezdeményezésnek tartalmaznia kell az épített érték vagy védendő terület pontos megnevezését, szükség esetén körülhatárolását, a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, városrész megnevezés), valamint a kezdeményezés indoklását.

(4) A helyi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetése iránti eljárás megindításáról javaslattevőt, a helyi védelem elrendeléséről, valamint annak következményeiről a helyi védelem alá vont értékek tulajdonosát, illetve használóját, a javaslattevőt, a helyi műemlékvédelmi hatóságot, a földhivatalt értesíteni kell.

(5) A helyi védelem alá helyezett épületeket

### „Helyi építészeti emlék”

feliratú táblával kell ellátni. A táblán fel kell tüntetni a helyi védelem elrendelésének az időpontját is.

## 4. Egyedi védelem alatt álló épületekre vonatkozó egyedi és területi követelmények

7. § (1) A védett építmény korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges bontását a védelem ténye nem zárja ki, amennyiben az építmény jellegzetes tömege, formája, más építményekhez való tömbszerű kapcsolódása nem változik meg.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló elemet érintő, a telekalakítás, építés, bontás, felújítás, korszerűsítés, (fakivágás, faültetés) esetén hagyományos építőanyagokat, tömegformálást kell alkalmazni. Az épületek kialakításánál előnyben kell részesíteni a hagyományos építőanyagokat. Vakolt homlokzat, cserép-, palafedés, fa nyílászárók és illeszkedő színhasználat alkalmazandó.

(3) A helyi területi védelem alatt álló elemet érintő, a telekalakítás, építés, bontás, felújítás, korszerűsítés, (fakivágás, faültetés) esetén hagyományos építőanyagokat, tömegformálást kell alkalmazni. Az épületeket érintő építési tevékenységeknél előnyben kell részesíteni a hagyományos építőanyagokat. Vakolt homlokzat, cserép-, palafedés, fa nyílászárók és illeszkedő színhasználat alkalmazandó.

(4) A védett épületnek a közterületről látható homlokzatán – amennyiben az az eredeti állapotot őrzi – nem változtatható meg:

- a) az épület homlokzatának felületképzése (sima, sávozott, habarcsolt, kővel, fával, téglával burkolt felületek),
- b) az épület nyílászáróinak keretezése, a nyílászárók kialakítása, azok jellegzetes szerkezete, az ablakok üvegosztása,
- c) a lábazat, a lábazati párkány,
- d) a függőleges tagoló elemek, oszlopok,
- e) a nyitott és zárt erkélyek, verandák, azokat tartó szerkezetek, faragott illetve fűrészelt díszítőelemek,
- f) a további díszítőelemek, párkány díszei, vakolt, gipsz, kerámiaelemek, tégladíszítés, igényes fallefedések,
- g) a díszes esőcsatornák, kitámasztó elemek kovácsoltvasból, öntöttvasból, díszes vonóvasak,
- h) a tető eredeti héjazata, tetőablakok, kémények, eredeti huzatfokozók, szélkakasok, zászlók, élsarok-díszek.

(5) A védett épületek előkertjében sem önálló, sem hozzáépített árusítóhely nem állhat.

(6) Védett épület közterületről látható homlokzatán légkondicionáló berendezés, parabolaantenna nem helyezhető el.

(7) A helyi védelem alatt értékek a védelem céljának megfelelő folyamatos karbantartásról, rendeltetésnek megfelelő használatról, állapotának megóvásáról, illetve fenntartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(8) A tulajdonos jókarbantartási kötelezettsége kiterjed a helyi védelem alatt álló elem minden részére.

## **5. A telekszerkezeti és utcafépi védelem alatt álló területek építési előírásai**

**8. §** (1) Telekszerkezeti és utcafépi védelem alatt áll a *2. melléklet*ben lehatárolt terület.

(2) A telekszerkezeti védelemmel érintett területen új telket alakítani, meglévő telkek határát megváltoztatni a terület történetiségéhez igazodóan, a meglévő telekszerkezethez, telekméretekhez, arányokhoz illeszkedően lehet.

(3) A védendő utcafépi jellel jelölt utcaszakaszokon:

- a) az utcafépi meghatározó kialakult telek és épületritmus megőrzése érdekében a telek utcai homlokvonalától számított 50 méteren belül a meglévő telekszélességet az eredetihez képest, az övezeti előírásokra is figyelemmel, legfeljebb 10 %-nyi mértékben lehet megváltoztatni,
- b) új építmény építésénél és meglévő építmények utcafépi érintő építési tevékenységénél igazodni kell a kialakult jellegzetes beépítési módhoz, a meglévő tömegarányokhoz, tetőformákhoz és tetőfedő anyagokhoz, a meglévő épületek külső burkolati anyaghasználatához, színezéséhez, a nyílászárók kialakult rendjéhez és alkalmazkodni kell a lakóterület történelmileg kialakult képéhez.
- c) a Várdomb utca jelölt szakaszán az eredeti (*2. melléklet*), utcafrontos beépítést meg kell tartani, előkert nem létesíthető.

## 6. A helyi védelem alatt álló területek építési előírásai

- 9. §** (1) A 2. mellékletben meghatározott helyi területi védelem alatt álló területen (továbbiakban: védett terület) új épület építésére csak a környezet építészeti hagyományaihoz igazodóan kerülhet sor.
- (2) A védett területen új építmény építésénél és meglévő építmények építési tevékenységénél igazodni kell a kialakult jellegzetes beépítési módhoz, a meglévő tömegarányokhoz, tetőformákhoz és tetőfedő anyagokhoz, a meglévő épületek külső burkolati anyaghasználatához, színezéséhez, a nyílászárók kialakult rendjéhez és alkalmazkodni kell a lakóterület történelmileg kialakult képéhez.
- (3) A védett területen lévő épületeken és az ingatlanok közterülettel határos kerítésén csak 1 m<sup>2</sup> -nél kisebb címtábla, cégér, felirat helyezhető el.
- (4) Védett területen utcáról látható homlokzatok, vagy egyéb utcáról látható felületen légkondicionáló berendezés, parabolaantenna, gépészeti áttörés nem helyezhető el.

## 7. Fő kilátópontokra és védendő látványelemekre vonatkozó előírások

- 10. §** (1) A fő kilátópontokból a védendő látványelemek védelmét biztosítani kell.
- (2) A fő kilátópontokból a védendő látványelemek irányába eső építmények építésénél a látványvédelem követelményeinek való megfelelés igazolása érdekében az építési engedélyezési folyamatban fotódokumentációt és látványvédelmi vizsgálatot kell készíteni.

## III. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

- 11. §** Az Önkormányzat a településkép védelme érdekében a településkép szempontjából meghatározó területként a 4. mellékletben jelölt területeket állapítja meg.

### A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

#### 1. Óváros; Újváros; Ófalu; Kulturális örökség karakter, Kertes családi házas; Sorházas beépítés; Üdülőterületek; Gazdasági területek; Hétvégi kertes területek településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó területi építészeti követelmények

- 12. §** (1) Településképi szempontból meghatározó területeken a kialakult településszövet és építési karakter megőrzése érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén az illeszkedés szabályainak betartásával kell eljárni.
- (2) Illeszkedés szabályait kell figyelembe venni különös tekintettel:
- telekmegosztás során a kialakítható telekméret, annak hosszúság és szélesség arányának meghatározása során,
  - építési vonal helyzetének meghatározása során,
  - építmények és melléképületek elhelyezése tekintetében,
  - a beépítés módjának meghatározása során, amennyiben más helyi építési szabály erről nem rendelkezik eltérő módon,
  - előkertek megállapítása során, ahol azt a szabályozási terv nem határozza meg, vagy a tervtől eltér a kialakult helyzet, vagy műszaki szükségszerűségből,
  - oldal- és hátsókertek meghatározása során,
  - az épületek tetőformájának és tetőhéjzatának kialakításánál, változtatásánál,
  - épületek anyagának és homlokzati színezésének meghatározásánál,
  - építmények eresz-, homlokzat- és tetőgerinc magasságnak meghatározása során.

- (3) Kerítések az alábbi szabályok szerint létesíthetők:
- a) Az utca felőli telekhatárokon arányos, tömör (beton, kő vagy tégl) lábazatos, legalább 40%-ban áttört kerítés létesíthető.
  - b) Utcai kerítést az övezetre vonatkozó eltérő szabályozás hiányában a telek meglévő, megmaradó vagy szabályozási vonallal megjelölt közterületi határára kell építeni. Ettől a kapubehajtó szélességében a telek belseje felé az előkert mélységéig, ahol nincs előkert, vagy kisebb 5,0 méternél, ott legfeljebb 5,0 méter mélységig a kerítés (kapu) beljebb építhető.
  - c) Helyi gyűjtőutak mellett tömör kerítés létesíthető.
  - d) Úszótelkek telekhatárán kerítés nem létesíthető, kivéve indokolt esetben intézmények, és mérnöki létesítmények tekintetében.

**13. §** (1) Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozóan új közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(2) Településsztétikai szempontból:

- a) Beépített és beépítésre szánt területen új villamosenergia, hír-, és távközlési hálózatot létesíteni csak földalatti (földkábel, alépitmény) elhelyezéssel szabad.
- b) Ha már a közterületen van kiépített léghálós villamosenergia, vagy távközlési hálózat, illetve kábeltévé hálózat, a léghálós hálózat felhasználásával új szolgáltatás is kiépíthető.
- c) Beépített és beépítésre szánt területeknek lakóterület és üdülőterület területfelhasználási jellegű övezeteiben, a beépítésre nem szánt területeknek az önkormányzat által külterületi lakott helyé nyilvánított területein (a továbbiakban: lakott területek), továbbá a lakott területek 200 méteres környezetében engedély köteles antennát, antenna tartószerkezetet (toronyot), rádiófrekvenciás bázisállomást létesíteni nem lehet.

(3) Épületre szerelt antenntartó szerkezet településképet zavaró módon nem helyezhető el.

(4) Lakott területen a telken belül szélkerék létesíthető. A szélkerék magassága a megengedett építménymagasság másfélszeresét érheti el, de legfeljebb 12 méter lehet.

(5) Megújuló energiát hasznosító berendezések tartószerkezetét, vezetékeit közterületi homlokzaton látható módon elhelyezni tilos.

**14. §** A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében:

(1) Építmények utcaképi tetőfelületén héjazatként hullámpala és bitumenes lemez nem használható.

(2) Csillogó fémlemez tetőhéjalás alkalmazása nem megengedett, kivéve gazdasági területek esetén.

(3) Épületek homlokzatainak hőszigetelési munkáit az érintett homlokzati felület(ek) egészén egy időben, egy ütemben kell elvégezni.

(4) Településképi szempontból meghatározó területeken napelemek, napkollektorok magastetős épületeken a tető síkjában, azzal megegyező dőlésszögben, tetőfelületenként összefüggően helyezhetők el. A tető kontyolt szakaszára nem helyezhetők el amennyiben az a közterületről bármilyen mértékben látható lenne.

(5) Oldalhatáron álló beépítés esetén, a telek oldalhatárától mért 1,0 méteren belül álló homlokzatra gépészeti szerelvények nem helyezhetők el.

## **2. ÓVÁROS településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**15. §** (1) Óváros 1950-es években kialakult, jellemzően többszintes, keretes és sávházás beépítésű városszerkezetének megőrzése, korszerű továbbfejlesztése érdekében az alábbiak betartása szükséges:

- a) Az épületeket magastetővel kell kialakítani, a tetőtér egy szintben beépíthető.
  - b) Az épület tetőszerkezetét érintő építési tevékenység esetén a nyeregtetős tetőformát meg kell őrizni.
  - c) Új épület létesítése esetén tetőidomban, tetőhajlásszögben, eresz és gerincmagasságban illeszkedni kell a szomszédos épületek tetőkialakításához, de a tető fő tömegének hajlásszöge ne legyen 45°-nál nagyobb.
  - d) Az új épületek tetőhéjazatának anyaga és színe a szomszédos épületekhez illeszkedően kell megválasztani. Általánosan a tetőhéjazat anyaga középbarna, vagy tört vörös színű égetett agyagcserép, síkpa, illetve korcolt lemezfedés lehet. Meglévő épületek tetőhéjalásának megújítása az eredetivel azonos anyaghasználattal lehetséges.
- (2) Homlokzatmegújítás esetén:
- a) Az épületek homlokzati felületeit érintő építési tevékenység esetén a lakóterület használati értékének és településképi megjelenésének javítását kell szem előtt tartani.
  - b) Homlokzati nyílászárók cseréje esetén az eredetivel megegyező osztásarányú és színű nyílászáró helyezhető el, kivéve, ha a teljes homlokzat tekintetében egységesen és együttesen valósul meg a nyílászáró cseréje, egységes terv alapján.
  - c) Napelemek, gépészeti berendezések elhelyezése, tetőkert kialakítás, teljes homlokzati felújítás, festés, hőszigetelés, a meglévő nyílásrendszert megváltoztató nyílászáró csere, továbbá a homlokzati egységet érintő bármilyen beavatkozás csak az egész házra egységesen megtervezett terv alapján végezhető.
- (3) Társasházak esetén:
- a) Erkélyek és loggiák utólagos – részleges vagy teljes – beépítése, továbbá erkélyek és loggiák fölött eső-, illetve napvédő tető, valamint hasonló célú rögzített ernyőszerkezet csak az épület építészeti megjelenéséhez, a meglévő és érintett épületrészek, illetve szerkezeti elemek kialakításához, tagolásához, anyaghasználatához és színezéséhez illeszkedve valósítható meg, illetve létesíthető.
  - b) a loggiákat (erkélyeket) utólagosan beépíteni csak abban az esetben lehet, ha a beépítés eredményeként a loggia (erkély) mögötti helyiség közvetlen természetes szellőzése és megvilágítása a beépítés után is biztosított marad.
  - c) Az (a) és a (b) pont előírásait azokban az esetekben is alkalmazni kell, ha az érintett épület valamelyik homlokzatán korábban már sor került egy vagy több loggia és/vagy erkély beépítésére. Ilyen esetekben az illeszkedés alapjának az épület eredeti karakteréhez igazodó megoldás(oka)t kell tekinteni.
- (4) Társasházak bejáratánál előtető létesíthető. A kialakítás során a településképi megjelenés javítását szem előtt kell tartani. Zárt oldalfal nem létesíthető. Tartószerkezetként karcsú fém vagy faszerkezet, illetve ezek kombinációja alkalmazható.
- (5) Gépészeti áttörés, klíma kültéri egység elhelyezés homlokzaton függőlegesen egymás alatt, ugyanazon ablakok parapetfalán helyezhetők el a teljes épülethomlokzaton. Ettől eltérő megoldás esetén a teljes homlokzati falra készített egységes terv szerint helyezhetők el.
- (6) Az Óváros területén szerelt külső kémény, homlokzati égéstermék elvezető berendezés kültéri egysége az épület egyik homlokzatán sem létesíthető.
- (7) Homlokzati falra, utólagosan felszerelt redőnyszerkezetet a homlokzat rendszerébe illeszkedő módon kell kialakítani. Szín és megjelenés kiválasztása során illeszkedni kell a már meglévő redőnyszerkezetekhez.
- (8) Homlokzati és tetőszerkezeti díszítő elemeket elbontani, átalakítani, módosítani csak az eredetivel megegyezően lehet.
- (9) Homlokzat külső hőszigetelése során a homlokzat eredeti részletezettségét, osztását,

díszítettségét meg kell őrizni, abban az esetben is, ha az eredeti tagozati elem eltakarásra kerül.

(10) <sup>2</sup>Az épületek falán elhelyezett kirakatok, hirdetések, cégérek, cégtáblák esetén visszafogott színhasználat és grafikai megoldások alkalmazása szükséges. Az egyes hirdetési felületeket a homlokzat rendszeréhez méretében és arányában illeszkedően kell kialakítani. Az utcakép összhatását zavaró módon hirdetési felület nem helyezhető el.

(11) A területen új önálló garázsépület nem építhető.

(12) Földszinti, magasföldszinti lakások homlokzatának megnyitása, üzletek kialakítása során kiemelt figyelmet kell fordítani az utcaképi illeszkedésre.

### **3. ÚJVÁROS településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**16. §** (1) Homlokzat külső oldali hőszigetelése esetén a homlokzat eredeti tagoltságát, osztását meg kell őrizni, abban az esetben is, ha a teljes felület hőszigetelésre kerül.

(2) Telepszerű épületek homlokzatán:

a) Erkélyek és loggiák utólagos – részleges vagy teljes – beépítése, továbbá erkélyek és loggiák fölött eső-, illetve napvédő tető, valamint hasonló célú rögzített ernyőszerkezet csak az épület építészeti megjelenéséhez, a meglévő és érintett épületrészek, illetve szerkezeti elemek kialakításához, tagolásához, anyaghasználatához és színezéséhez illeszkedve valósítható meg, illetve létesíthető.

b) A loggiákat (erkélyeket) utólagosan beépíteni csak abban az esetben lehet, ha a beépítés eredményeként a loggia (erkély) mögötti helyiség közvetlen természetes szellőzése és megvilágítása a beépítés után is biztosított marad.

c) Az (a) és a (b) pont előírásait azokban az esetekben is alkalmazni kell, ha az érintett épület valamelyik homlokzatán korábban már sor került egy vagy több loggia és/vagy erkély beépítésére. Ilyen esetekben az illeszkedés alapján az épület eredeti karakteréhez igazodó megoldás(oka)t kell tekinteni.

(3) Az épületeken magastető építhető, a tetőtérben legfeljebb egy lakószintnyi tér alakítható ki.

(4) Telepszerű beépítések esetén a klímaberendezést erkéllyel rendelkező lakások esetén csak erkélyre lehet kihelyezni úgy, hogy a szomszédos lakásokat ne zavarja. Erkéllyel nem rendelkező lakások esetében a klímaberendezések a homlokzaton függőlegesen egymás alatt, ugyanazon ablakok parapetfalán helyezhetők el a teljes épülethomlokzaton.

(5) Napelemek, gépészeti berendezések elhelyezése, tetőkert kialakítás, homlokzati felújítás, festés, hőszigetelés, a meglévő nyílásrendszert megváltoztató nyílászáró csere, továbbá a homlokzati egységet érintő bármilyen beavatkozás csak az egész épületre készített egységes terv alapján végezhető.

(6) A területen szerelt külső kémény, homlokzati égéstermék elvezető berendezés kültéri egysége az épület egyik homlokzatán sem létesíthető.

(7) A területen a közterületeket átépíteni, funkciójukat megváltoztatni csak egységes terv alapján lehet.

(8) A Malom-tóval érintkező legalább 10,0 méter széles területsávot korlátlan használatú közterületi zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

### **4. ÓFALU településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**17. §** (1) Az épületek aránya, anyaghasználata, tetőformája, színezése Ófalu hagyományos épületeihez hasonló lehet.

---

<sup>2</sup> Módosította a 6/2024. (III. 26.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2024. március 27. napján.



(2) Oroszlány Ófalu területén kialakult hagyományos jellegének megőrzése érdekében a szalagtelkes, jellemzően földszintes, fésűs beépítéshez kell illeszkedni valamennyi építési tevékenység esetén.

(3) A meglévő épületek felújításánál, esetleges új építések esetén alkalmazkodni kell a jellemző oldalhatáron álló beépítési módhoz. Az épületet az utca vonalára, illetve a szomszédos épülethez igazodóan kell elhelyezni. Az új épület építése vagy a meglévő felújítása, átépítése esetén illeszkedni kell szomszédos épületek magasságához, ereszvonalaéhoz, tetőhajlásszögéhez, gerincmagasságához.

(4) Ófalu területén épületeket érintő építési tevékenység esetén az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

(5) Az épületek tetőidom hajlásszöge 35-45° közötti lehet.

(6) Ófalu területén kiselemes tetőhéjalást kell alkalmazni. A területen téglavörös, piros, antracit színű fedés alkalmazható.

(7) A meglévő épületeken a palafedés megtartható, felújítható. Utcáról látszó homlokzati felületen nem helyezhető el cserepes lemezfedés, hullámlemez, hullámpala fedés.

(8) Az épületek tetőtere beépíthető, legfeljebb egy lakószintnyi tér alakítható ki.

(9) A területen szerelt külső kémény, homlokzati égéstermék elvezetés berendezés kültéri egysége az épület közterületi főhomlokzatán, illetve a telekhatártól számított 3 méteren belül álló homlokzati határfalon nem létesíthető.

(10) Utcai homlokzaton klíma berendezés nem helyezhető el.

(11) Két szomszédos épület párkánymagasságának átlagos mérete egymástól legfeljebb 1,0 méterrel térhet el.

(12) A Várdomb utca, Várdomb köz területén, a meglévő előkert nélküli beépítést meg kell tartani, előkert nem alakítható ki.

## **5. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG KARAKTER településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**18. §** (1) A Kamalduli remeteség környezetében minden építési tevékenység során csak a környezetébe illeszkedő, azzal harmonikusan együtt dolgozó, rekonstrukció esetén a történeti kutatásokkal hitelesen igazolható építmény helyezhető el.

(2) A Kamalduli remeteség területén

a) Történeti kutatásokkal igazolhatóan létező építmények újjáépítésén, rekonstruálásán kívül – kivéve a 3. pontban foglaltakat – építmények nem építhetők.

b) A területen új idegenforgalmi funkciók (látogató fogadó előcsarnok, wc, mosdó, étterem, kávéház és egyéb kiszolgáló létesítmények) számára új építmény a talajfelszín alatt rejtetten elhelyezve, egy tömegű toldalékként építhető.

(3) Turizmus, idegenforgalom fogadására építhetők építmények. Az épületek fehérre festett, vakolt falú vagy natúr deszkaborítású, fa nyílászárós, 40-45°-os hajlásszögű magastetős, cserépfedésűek lehetnek a környék népi építészeti hagyományait őrző megjelenéssel.

(4) Kamalduli remeteség területén kerttörténeti kutatásra alapozott kertrekonstrukció eredményeként a történeti kertek építményei, növényállománya építhető, ültethető vissza.

(5) A majki történeti birtokhatár területén szélenergiát hasznosító műtárgy nem állítható.

(6) A területen vakolt, vagy natúr kőkerítés, vagy fa kerítés létesíthető.

## **6. CSALÁDI HÁZAS (KERTES CSALÁDI HÁZAS, SORHÁZAS BEÉPÍTÉS) településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**19. §** (1) A családi házas lakóterületek egyedi teljes beépítésű, jellemzően földszintes lakóterületek, melyeken a területhasználatban a kertek, szabadterületek dominálnak. Településképvédelmi

szempontból elsődleges ezeken a területeken a laza szövetű beépítések arculatának, zöldfelületi fedettségének, egyedi jellegének megőrzése.

(2) Két szomszédos épület párkány magasságának átlagos mérete egymástól legfeljebb 1,0 méterrel térhet el.

(3) A területen szerelt külső kémény, homlokzati égéstermék elvezetés berendezés kültéri egysége az épület közterületi főhomlokzatán, illetve a telekhatártól számított 3 méteren belül álló homlokzati határfalon nem létesíthető.

(4) Az utcai homlokzaton klímaberendezés nem helyezhető el.

(5) A lakóházak előtt közterületen csak önkormányzati hozzájárulással ültethető fa. A telkek előtti tereket teljesen leburkolni nem lehet, legfeljebb a telekszélesség 50 %-án lehet burkolt bejárat kialakítani. A burkolt felületet vízáteresztő módon kell kialakítani.

(6) Az épületek tetőtere beépíthető, legfeljebb egy lakószintnyi tér alakítható ki.

## **7. KERTES CSALÁDIHÁZAS településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**20. §** (1) Az új épület elhelyezése és kialakítása igazodjon a szomszédos házakhoz. Eltérő előkerti mélységű két szomszédos épület közé épülő új beépítés helyét az utcakép egységének szempontja alapján kell meghatározni. A párkány és a tetőgerinc magassága, a tetőforma igazodjon a szomszédos épületekhez.

(2) A kertes családi házas beépítés területén változatos tetőforma megengedett, a tető hajlásszöge 25-45° között legyen.

(3) A kialakult ikres beépítés esetén az épületek tömege, építészeti arculata megőrizendő.

## **8. SORHÁZAS BEÉPÍTÉS településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**21. §** (1) A meglévő épület tetőforma alakja, a tetőhajlás szöge nem változtatható meg, kivéve, ha az együttesen, egységes tervek alapján valósul meg az összeépített egységeken.

(2) Előkertben fedett-nyitott gépkocsi tároló csak nyitott oldalfallal létesíthető.

(3) Új építésű, sorházas jellegű beépítés esetén a területen kiselemes tetőfedést kell alkalmazni. A tetőfedés anyagaként téglavörös, piros, barna, antracit színű héjalás alkalmazható.

## **9. ÜDÜLŐTERÜLETEK településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**22. §** (1) Az üdülőterületek területén telkenként egy üdülőépület építhető.

(2) A területen tömör kerítés nem építhető.

(3) Majk-pusztán lévő üdülőterület esetében:

a) A tető gerincvonala az utcára merőleges, lezárása az utca felé oromfalas legyen. A tető héjalására csak cserép alkalmazható, a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet.

b) Az épületek szélessége 4,0 – 6,0 méter közötti lehet.

c) A telkeket az utcavonalon 1,8 méter magas, az épülettel azonos anyagból épített, tömör kerítéssel kell lehatárolni.

## **10. HÉTVÉGI KERTES TERÜLETEK Településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**23. §** (1) Az épületek földszintesek lehetnek, megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 méter.

(2) Az épülethez kapcsolódva, vagy alatta pince, pinceszint építhető. A pince területe az épület alapterületének mértékét nem haladhatja meg.

(3) Állattartó épület az utcai telekhatártól mért 40,0 méteren túl építhető.

- (4) Az épületeket oldalhatáron állóan kell elhelyezni.
- (5) Tájképvédelmi szempontból az épületek, építmények kialakításánál az alábbiak szerint kell eljárni:
  - a) Az övezetben a környezettől elütő forma és anyag használatú épületek, építmények, létesítmények nem építhetők. Az építési övezetben építmény, épület kizárólag magastetővel, természetes anyagokból építhető.
  - b) Az utca illetve a táj felől látszó épületek homlokzatain téglá, kő, vakolat, fa alkalmazható. A homlokzatok festésénél törtfehér, illetve, földszínekkel színezett fehér alapú színezést kell alkalmazni.
  - c) Az előkertben a tájkép védelme érdekében fasor telepítendő.

## **11. GAZDASÁGI TERÜLETEK településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

- 24. §** (1) A gazdasági területek épületeinek utca felőli főépületei, személybejáratai és közterületekről látható homlokzati felületeit annak városképi jelentősége miatt, igényes, illeszkedő módon kell kialakítani.
- (2) A magastető kialakítása esetében élénk színű, valamint a hullám- és síkpala fedések nem alkalmazhatók.
- (3) Lapos, vagy alacsony hajlásszögű tetők, zöldtetők alkalmazását kell előnyben részesíteni.
- (4) A 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb parkolófelület esetén négy parkoló helyenként egy nagy lombkoronájú fa ültetése kötelező.
- (5) A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (6) Tájba illesztés érdekében háromszintes – lombkoronaszint, magas cserje szint, alacsony cserje szint –, a tájra jellemző fa- és cserjefajokból álló takaró-, védőfásítást kell létrehozni és fenntartani. A fásítás megléte az épületek használatbavételének feltétele.
- (7) A fásítás szélessége legalább 8,0 méter, záródása kifejtett lombkoronás állapotban legalább 50%-os legyen. A fásítás növényanyagát legalább 40%-ban a tájra jellemző fafajokból kell összeállítani.
- (8) A telkek hátsó és oldalkerti telekhatára mentén legalább 8,0 méter szélességben többszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró növényzót kell kialakítani a telkek beépítésével egyidőben.
- (9) Állattartó telephelyek esetében az eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárai mentén legalább 10,0 méter széles, háromszintes zárt, (lombkorona, magas cserje, alacsony cserje) takaró-védőfásítást kell létrehozni. A takaró, -védőfásítás növényanyagát a tájra jellemző fafajok közül kell kiválasztani.

## **12. Településképet meghatározó zöldfelületekre és közterületekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

**25. §** Közterületekre vonatkozóan:

- (1) közterületek megújítása,
- (2) utcabútorok kihelyezése és
- (3) zöldfelületek kialakítása

során a város egységes megjelenésére, a településképi megjelenés javítására és minőségi fejlesztésére kell törekedni.

**26. §** Zöldfelületekre vonatkozóan:

- (1) Zöldfelületek, ingatlanon belüli zöldterületek kialakítása során a lehető legnagyobb összefüggő

zöldfelület kialakítására kell törekedni.

(2) Zöldfelületek kialakításánál a fás szárú növényzet esetében előnyben kell részesíteni a táji-, termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat.

(3) Az utcáról látható előkertek elsősorban díszkertként alakítandók ki.

(4) Az épületek, építmények környezetének rendezése során tilos inváziós fafajták telepítése.

(5) A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.

(6) Az egyes területfelhasználási egységek részeként jelölt, önálló területű zöldfelületeket funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani. Fásított terek esetén (FT) épület nem építhető, díszkertek (DK) esetén kerti építmények, szobrok elhelyezhetők.

(7) A közparkok területén sport-, játék-, játszó- és pihenőszerek, kerti építmények, szobrok elhelyezhetők, kerti burkolatok építhetők.

(8) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.

(9) Utcák egységes fásításánál várostűrő fajokat kell alkalmazni, előnyben kell részesíteni a táji-, termőhelyi adottságoknak megfelelő, őshonos növényfajokat.

(10) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 méter távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.

(11) Az alsóbbrendű, kisebb forgalmú utak (országos mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.

(12) Belterületen kívüli természeti területen – a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével – tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.

## IV. FEJEZET

### A REKLÁMHORDOZÓKRA VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

#### 1. Reklámhordozók elhelyezése

**27. §** (1) <sup>3</sup>

(2) <sup>4</sup>

(3) A majki történeti birtokhatár területén cégtáblán, címtáblán és útbaigazító táblarendszeren kívül hirdető berendezés nem helyezhető el.

#### 2. Reklámhordozók alkalmazhatósága

**28. §** (1) Közparkok, védett természeti területek és úttartozékok rögzített helyszínén csak információs tábla létesíthető.

(2) Közterület felett átfeszített transzparens csak kivételes jelentőségű, országos, városi jelentőségű rendezvényekkel kapcsolatosan létesíthető, a rendezvény időtartamára, illetve azt megelőzően legfeljebb egy héttel, önkormányzati rendezvény esetén a polgármester által engedélyezett időtartammal, a rendezvényt megelőzően.

(3) A Tktv. 11/B. § (1)-(2) bekezdésében foglalt tilalom alól eltérni legfeljebb évente tizenkét naptári hét időszakra lehet a település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében.

---

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2024. (III. 26.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályba lép: 2024. március 27. napján.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2024. (III. 26.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályba lép: 2024. március 27. napján.

### 3. Reklámhordozók karbantartása és eltávolítása

- 29. §** (1) A reklámhordozókat folyamatosan jókarban, megfelelő műszaki állapotban kell tartani, ez a tulajdonos és a közzetevő felelőssége.
- (2) A rossz műszaki állapotú reklámfelületeket a tulajdonosnak azonnali hatállyal el kell távolítania, le kell cserélnie, vagy fel kell újítania.
- (3) Közterületi építmények, reklámfelületek, hirdetési felületek, kereskedelmi és szolgáltató egységek közterületről látható homlokzatának és közterülettel határos teraszfelületeinek jókarbantartásáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.

## V. FEJEZET

### SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

#### 1. A szakmai konzultáció esetei

**30. §** Az építtető szakmai konzultációt kérhet az önkormányzati főépítésztől:

- (1) a Tr. Kormr. 26. § (1) bekezdésében meghatározott településképi véleményezési eljárás lefolytatását igénylő esetekben a településképi véleményezést megelőzően, valamint az eljárás során történő tervmódosítás esetén,
- (2) a Tr. Kormr. 26/B. § (1)-(3) bekezdésében meghatározott településképi bejelentési eljárás lefolytatását igénylő esetekben a településképi bejelentést megelőzően, valamint az eljárás során történő tervmódosítás esetén,
- (3) a lakóépületek egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó építési tevékenység esetén,
- (4) műemléki környezetben lévő ingatlant érintő bármely építési tevékenység esetén,
- (5) helyi egyedi és területi védelem alatt álló épületek, épületrészek ingatlanát érintő bármely építési tevékenység esetén,
- (6) új elektronikus hírközlési építmény elhelyezése esetén:
- a) ha a műtárgynak minősülő antenna szerkezet bármely irányú mérete a bruttó 6,0 métert meghaladja,
- b) az antenntartó szerkezetre történő antenna felszerelésénél – az antenntartó szerkezet méretétől függetlenül –, ha az antenna bármelyirányú mérete a 4,0 métert meghaladja.

#### 2. A szakmai konzultáció helyi szabályai

- 31. §** (1) Szakmai konzultációt az önkormányzati főépítész folytatja le a tervezés kezdeti, vagy azt megelőző szakaszában.
- (2) A szakmai konzultáción ajánlott az építtető és a tervező együttes jelenléte, illetve javasolt a tervezési programnak és vázlattervnek tervező általi esetleges bemutatása.
- (3) Szakmai konzultáció lefolytatható írásban és személyesen is.
- (4) Személyesen lefolytatott szakmai konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében, vagy kérésre az önkormányzati főépítész egyetértésével a helyszínen is lefolytatható.
- (5) A szakmai konzultáció iránti kérelmet a rendelet 5. melléklete szerinti formanyomtatványon kell az önkormányzati főépítészhez eljuttatni személyesen, postai vagy elektronikus úton. Kérelmet az építési tevékenységgel érintett személy vagy az általa megbízott tervező nyújthat be.
- (6) Szakmai konzultáció időpontját előzetesen egyeztetni kell a főépítésszel.
- (7) A szakmai konzultáció során az önkormányzati főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.
- (8) A szakmai konzultációról emlékeztető készül a Tr. Kormr. 25. § (5) bekezdése szerint.

(9) Az emlékeztetőt az önkormányzati főépítész készíti elő, és aláírva 8 napon belül elektronikus úton megküldi az építtetőnek és a tervezőnek, tájékoztatás céljából az eljáró építésügyi hatóság számára.

(10) Amennyiben az önkormányzati főépítész szükségesnek tartja a szakmai konzultáció megismétlését, akkor arra az emlékeztetőben javaslatot tehet, ebben az esetben az építtető és a tervező új szakmai konzultációt kezdeményezhet.

(11) Az emlékeztetőkről az önkormányzati főépítész nyilvántartást vezet, az emlékeztető tartalma nyilvános, arról kérésre az önkormányzati főépítész másolatot ad.

## VI. FEJEZET

### TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

#### 1. A településképi véleményezési eljárás esetei

**32. §** E rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építési engedély alapján végezhető építési tevékenység megkezdése előtt, az alábbi esetekben:

- (1) településképet érintő helyi védett területen minden ügyben,
- (2) helyi védett területen kívül 600 m<sup>2</sup> szintterületet vagy 4 rendeltetési egységet elérő építmény építése esetében.

#### 2. A településképi véleményezési eljárás helyi szabályai

**33. §** A településképi véleményezés során kiadott döntés meghozatalánál az alábbi részletes vizsgálati szempontokat kell figyelembe venni:

- (1) a településrendezési eszközöknek való megfelelés,
- (2) a szakmai konzultáció során készült emlékeztető szerinti javaslatokat figyelembe vétele,
- (3) környezetbe, telek- és településszerkezetbe való illeszkedés, lépték megfelelése,
- (4) telepítés és beépítés jellege, illeszkedése,
- (5) illeszkedés a környező épületeket, építmények, utcák, terek rendszerébe,
- (6) településképi szempontokkal kapcsolatos tömegalakítási, homlokzatformálási, anyaghasználati követelmények teljesítése,
- (7) építészeti karakter,
- (8) illeszkedés a környezet kialakult, védendő építészeti és zöldfelületi adottságaihoz.

## VII. FEJEZET

### TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

#### 1. A településképi bejelentési eljárás esetei

**34. §** Ófalu helyi védett területén valamennyi építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység településképi bejelentési eljárás köteles.

**35. §** (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 1. számú mellékletében felsorolt, építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közül a következőkre:

- a) Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása Óváros és Újváros területén.

- b) Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
- c) Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet.
- d) Helyi védett területen közterületről látható kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,
- e) Meglévő többlakásos lakóépületek utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása az Óváros, Újváros, Ófalu területén.
- f) Utólagosan kialakított, közterület irányában megnyitott, földszinti, magasszinti lakás üzlethelyiséggé történő kialakítása.

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) kormányrendeletben szereplő általános településképi követelmények tekintetében a reklámok és reklámhordozók elhelyezése esetén.

## 2. Településképi bejelentési eljárás helyi szabályai

**36. §** (1) A polgármester településképi bejelentéssel kapcsolatos véleményét az önkormányzati főépítész szakmai véleményére alapozza.

(2) A településképi bejelentésre kiadott döntés meghozatalánál az alábbi részletes vizsgálati szempontokat kell figyelembe venni:

- a) a településrendezési eszközöknek való megfelelés,
- b) környezetbe, telek- és településszerkezetbe való illeszkedés, lépték megfelelősége,
- c) telepítés és beépítés jellege, illeszkedése,
- d) illeszkedés a környező épületeket, építmények, utcák, terek rendszerébe,
- e) településképi szempontokkal kapcsolatos tömegalakítási, homlokzatformálási, anyaghasználati követelmények teljesítése,
- f) építészeti karakter,
- g) illeszkedés a környezet kialakult, védendő építészeti és zöldfelületi adottságokhoz.

## VIII. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

#### 1. A településképi kötelezési eljárás

**37. §** (1) A polgármester a jelen rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében – hivatalból vagy kérelemre – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény szabályai alapján kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki.

(2) A településképi kötelezési eljárást bármely természetes, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet a polgármesterhez írásban benyújtott beadványban kérelmezheti.

(3) A kérelemben meg kell jelölni:

- a) a kérelmező nevét /cégnevét, és lakcímét /székhelyét, egyéb elérhetőségét (e-mail, telefon),
- b) a bejelentés tárgyát képező építési tevékenység megnevezését,
- c) a bejelentés tárgyát képező építési tevékenységgel érintett ingatlan címét vagy helyrajzi számát,
- d) az építési tevékenység által vélhetően megsértett jogszabályi rendelkezést, településképi követelményt.

## 2. A településképi védelmi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke, behajtásának módja

- 38. §** (1) Településképi kötelezésre és azt követően településképi védelmi bírság kiszabására
- a településképi bejelentés elmulasztása,
  - a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltak megszegése, vagy
  - a településképi rendeletben foglalt településképi követelmények megsértése
- esetén van lehetőség.
- (2) Településképi követelmény megszegésének minősül:
- a bejelentési eljárás alapján lefolytatott eljárásban hozott döntéstől eltérő végrehajtása,
  - a bejelentési eljárás alapján lefolytatott eljárásban hozott döntés végre nem hajtása,
  - a településképi követelmények be nem tartása.
- (3) Az (1) bekezdésben részletezett magatartások valamelyikének elkövetőjével szemben a polgármester – átruházott hatáskörben – 50.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő településképi védelmi bírság kiszabását rendelheti el.
- (4) A településképi kötelezés határidőn túli elmulasztása esetén a polgármester a településképi védelmi bírságot ismételten mindaddig kiszabhatja, amíg a jogsértő állapot meg nem szűnik.

## IX. FEJEZET

### ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

**39. §** Jelen rendelet 2018. február 1. napján lép hatályba.

**40. §** Hatályát veszti:

- Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a városkép helyi védelméről szóló 21/2015. (IX.12.) önkormányzati rendelete.
- Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a városkép helyi védelméről, továbbá egyes építési előírásokról szóló 14/2000. (VIII.16.) önkormányzati rendelete.
- Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének falkép helyi jelentőségű védett műalkotássá nyilvánításáról szóló 35/1994. (X. 26.) ÖK rendelete.
- Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2006.(X.11.) önkormányzati rendeletének:
  5. § (4), (6) és (7) bekezdései;
  6. § (1), (2) bekezdései;
  8. § (8) és (9) bekezdései;
  9. § (6) bekezdése;
  10. § (5), (7) és (8) bekezdései;
  11. § (1) bekezdésének „A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.” szövegrésze;
  11. § (2), (3) és (4) bekezdései;
  14. § (8) és (10) bekezdései;
  15. § (4) bekezdésének „A kialakult, közutakkal határolt tömbök eltérő területfelhasználási egységekre osztásánál a terület-felhasználási egységek határvonala a beépítettségi és zöldfelületi előírások teljesülése érdekében pontosítható úgy, hogy a pontosítás következtében az SZ-J1 terven jelölthöz képest meglévő épület nem kerülhet át más területfelhasználási egységbe. Önálló garázsépület nem építhető.” és „Az övezetben alapfokú intézmények és szolgálati lakás építhető.” szövegrészei;



- j) 16. § (4) bekezdésének „A kialakult egységes beépítés, az épületek tömege, építészeti arculata megőrzendő. Homlokzatot, héjazatot érintő felújítási munkáknál az építészeti kialakítást kell visszaállítani.” szövegrésze;
- k) 20. § (4) bekezdésének „Az épületek aránya, anyaghasználata, tetőformája, színezése Ófalu hagyományos épületeihez hasonló lehet.” szövegrésze;
- l) 24. § (2) bekezdésének „Az SZ-J1 terven jelölt területén háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró-fásítást kell létrehozni.”, „A telkek hátsó és oldalkerti telekhatára mentén legalább 8,0 m szélességben többszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró növényzónát kell kialakítani a telkek beépítésével egyidőben.” és „A fásítás növényanyagát legalább 40%-ban a tájra jellemző fajokból kell összeállítani. A lombkoronaszint kifejtett állapotban legalább 50%-os záródású legyen.” szövegrészei;
- m) 25. § (5) bekezdés b), c) pontjai;
- n) 25. § (7) bekezdésének „A telken a különböző funkciók egy épülettömegben helyezhetők el. Az épület vakolt falú fa nyílászárós, magastetős lehet. A tető hajlásszöge 40-45°, fedése cserépfedés. Az épület stílusjegyei a környék népi építészeti hagyományaihoz igazodjanak. A telekhatáron kerítés építhető. A kerítés min. 150 max. 180 cm magas vakolt, vagy natúr kőkerítés. A kapu kőkeretes vagy kőszlopos fakapu lehet.” szövegrésze;
- o) 25. § (9) bekezdésének „Az épületek fehérre festett, vakolt falú, fa nyílászárós, 40-45°-os hajlásszögű magastetős, cserépfedésűek lehetnek a környék népi építészeti hagyományait őrző megjelenéssel. A tó partján a víz fölé legfeljebb 8,0m-nyi mélységben és 10,0 m-nyi szélességben fából épülő vendéglátó épület építhető a partról megközelíthető, faszervezetű csónakkikötő stéggel bővített, fedhető terasszal. Az övezetben kerítés nem építhető.” szövegrésze;
- p) 25. § (11) bekezdésének „Az épületek fehérre festett vakolt falú, vagy natúr deszkaborítású, fa nyílászárós, 40-45°-os hajlásszögű magastetős, cserépfedésűek lehetnek, a környék népi építészeti hagyományait őrző megjelenéssel. A telekhatáron max. 180 cm magas fa kerítés létesíthető, kapu nem építhető.” szövegrésze;
- q) 25. § (15) bekezdésének „Az övezet telkén egy épület építhető. Az épület 40-45°-os hajlásszögű, cserépfedésű, magastetős lehet. Az SZ-J/M terven jelölt kötelező fásítást háromszintesen, a tájra jellemző növényfajok felhasználásával kell kialakítani.” szövegrésze;
- r) 25. § (17) bekezdése;
- s) 26. § (3) bekezdésének „A tető gerincvonala az utcára merőleges, lezárása az utca felé oromfalas legyen. A tető héjalására csak cserép alkalmazható, a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet. Az épületek szélessége 4-6 m közötti lehet. A telkeket az utcavonalon 1,8 m magas, az épülettel azonos anyagból épített, tömör kerítéssel kell lehatárolni.” szövegrésze;
- t) 28. § (5) bekezdés c) pontjának „Az épületek földszintesek lehetnek, megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m. Az épülethez kapcsolódva, vagy alatta pince, pincszint építhető. A pince területe az épület alapterületének mértékét nem haladhatja meg. Állattartó épület az utcai telekhatártól mért 40,0 m-en túl építhető.” szövegrésze;
- u) 30. § (2) bekezdése;
- v) 33. § (3) – (6) bekezdései;
- w) 5/A. § (1) – (3), (5) és (6) bekezdései

**Lazók Zoltán**  
polgármester

**dr. File Beáta**  
jegyző