

# **Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017. (XII. 28.) önkormányzati rendelete**

## **a településkép védelméről (egységes szerkezetben, 2024.02.01. napjától)**

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

### *I. Fejezet BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK*

#### **1. A rendelet célja, hatálya s értelmező rendelkezések**

##### **1. §**

E rendelet célja Gyenesdiás Nagyközség településképezének a helyi közösség bevonásával történő védelme és alakítása, a helyi építészeti örökség, a településképi szempontból meghatározó területek, a településképi követelmények, a településkép-érvényesítési eszközök, a településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer meghatározása.

##### **2. §**

A helyi védelem célja a település múltja, kultúrája, identitása, karaktere szempontjából meghatározó egyedi vagy területi építészeti örökség, mint érték megjelölése, védelme, megóvása és bemutatása.

##### **3. §**

A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja a település sajátos, egyedi adottságokkal rendelkező, a település múltját őrző valamely építészeti karakter, elem, terület megjelölése és megóvása, valamint ezek fejlesztése során alkalmazandó szabályok megállapítása. Továbbá célja a település adottságaiból, szerkezetéből, területhasználatából, funkciójából fakadóan a településkarakter, településképi alakítása, fejlesztése szempontjából a jövőben meghatározóvá váló területek esetében a településképi jövőbeni alakítását befolyásoló elvárások megfogalmazása.

##### **4. §<sup>1</sup>**

Értelmező rendelkezések:

1. áttört kerítés: olyan szabad légmozgást biztosító kerítés, amelynél a kerítés vonalára merőleges nézetből, a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek nem érik el az adott telekhatáron a kerítés hosszának 20%-át, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.
2. megújuló energia hasznosítását szolgáló berendezés: abszorpciós hűtőberendezés (megújuló energia hasznosításával), biomasszát hasznosító tűzhelyek, biomassza tüzelésű egyedi készülékek, biomassza tüzelésű kazánok, hibrid napenergia hasznosítás berendezései, hőszivattyús rendszerek, légkollektorok, napelemek és tartozékok, napkollektorok (vizes), szélenergia-hasznosító berendezések, vízforgató.

---

1 Módosította a 14/2021.(IX.1.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2021.09.02. napjától.

*II. Fejezet*  
*A HELYI VÉDELEM*

**2. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntésének szabályai**

**5. §**

- (1) Jelen rendelet 1.melléklet a) pontjában felsorolt egyedi helyi építészeti örökségi elemek védetté nyilvánítása (a továbbiakban: helyi védelem) e rendelet kihirdetésével történik.
- (2) Jelen rendelet megalkotását követően egyedi döntés alapján változtatható a helyi védetté nyilvánított (továbbiakban: helyi védett) értékek köre értékvizsgálat alapján.
- (3) Építészeti érték helyi védelem alá helyezését vagy a helyi védelem megszüntetését bármely helyi lakos, civil és gazdálkodó szervezet, intézmény kezdeményezheti, továbbá hivatalból is megindítható.
- (4) A helyi védelembe vétel a polgármesternek címzett kérelem benyújtásával írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védelemre javasolt emlék
- a) helyét,
  - b) megnevezését,
  - c) helyszínrajzát,
  - d) jellemzőit
  - e) a védelem indoklását, épület, építmény jelentőségét ,
  - f) színes fotódokumentációt,
  - g) javaslatot a megőrzésre, helyreállításra vagy korábbi állapotra történő alakításra.
- (5) Helyi védelem alá helyezés iránti kérelem hiánytalan benyújtása esetén képviselő-testület a soron következő képviselő-testületi ülésen, legkésőbb 60 napon belül döntést hoz.
- (6) Helyi védettség megszüntetése a polgármesternek címzett kérelem benyújtásával, írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védettség megszüntetésére javasolt érték
- a) a helyi értékleltár szerinti számát,
  - b) helyét,
  - c) megnevezését,
  - d) a védettség megszüntetésének indokait,
  - e) alaprajzi és homlokzati felmérési rajzait,
  - f) színes fotódokumentációt.
- (7) A helyi védelem megszüntetése kizárólag a védelem tárgyának megszűnése, vagy állagának jelentős megromlása esetén kezdeményezhető.
- (8) Helyi védelem megszüntetése iránti kérelem hiánytalan benyújtása esetén képviselő-testület a soron következő képviselő-testületi ülésen, legkésőbb 60 napon belül döntést hoz, melyben módosítja jelen rendelet 1. mellékletét, vagy a kérelmet elutasítja.
- (9) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védettség megszüntetése iránti eljárás megindításáról a tárgyi érték tulajdonosát írásban értesíteni kell.
- (10) Helyi védelem megállapításáról, vagy megszüntetéséről írásban értesíteni kell az érintett ingatlan tulajdonosát, az illetékes építési hatóságot.

## 6. §

(1) A helyi védettség fokozatai:

- a) teljes védelem
- b) az épület egyes részletének védelme.

(2) Az egyes épületek esetében a védelem tárgyát az 1. melléklet c) pontja rögzíti.

(3) A teljes védelem

- a) az épület beépítési módjának
- b) tömegének,
- c) homlokzatainak (nyílásrend, nyíláskialakítás, díszítések, szín együttesen)
- d) anyaghasználatának (tető, homlokzatok, lábazat, kémény, nyílászárók anyaghasználat)
- e) épületszerkezeteinek együttes védelmét jelenti.

(4) A homlokzat védelme vagy részleges védelme a homlokzat teljes megjelenését vagy annak valamely elemének védelmét jelentik.

(5) Az épület tömeg, tagoltság védelme az épület szélességi, magassági méreteinek, arányainak, tetőidomának védelmét jelenti.

(6) A tető védelme a tető kialakításának, hajlásának, fedés anyagának, széldezkák, oromzatok kialakításának védelmét jelenti.

## 7. §

A helyi védett érték nyilvántartása a főépítész feladata, a nyilvántartás formája az 1. mellékletben található értékleltár.

### 3. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

## 8. §

Az 1. mellékletben szereplő, helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökséget a tulajdonos köteles jó karban tartani, állapotát megóvni, a használat nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását. 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. Az egyedi védelem alatt álló épületek a településképi fontos elemei. A karbantartási, állapot megóvási kötelezettség elmulasztása esetén az ingatlan tulajdonosával szemben a jelen rendelet 21. § szerinti településképi kötelezési eljárás kezdeményezhető.

### 4. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó ösztönző rendszer

## 9. §

(1) A helyi védettséggel kapcsolatos szakmai segítséget az önkormányzat főépítésze útján látja el.

(2) A helyi védettségéből eredő, a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértéket meghaladó vagy a kötelezettség teljesítéséhez szükséges költségek megtérítése érdekében nyújtandó támogatás eszköze a település éves költségvetésében külön erre elkülönített egyösszegű támogatás,

- (3) Támogatásban a helyi védett érték tulajdonosa részesülhet.
- (4) A támogatás mértékének megállapítása - az igazolt költségek képviselő-testület elé terjesztése esetén - a képviselő-testület egyedi döntése alapján történik, de nem haladhatja meg a helyi védelemmel összefüggő beruházás nettó bekerülési költségének 50%-át.
- (5) A támogatás folyósítása, elszámolása az önkormányzat külön rendeletében foglaltak alapján történik.

### *III. Fejezet*

#### *TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK*

##### **5. A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján településképi szempontból meghatározó területek**

###### **10. §**

A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

### *IV. Fejezet*

#### *TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK*

##### **6. Helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó településképi követelmények**

###### **11. §**

- (1) A teljes védelem, és egyes részletek védelme esetén az építészeti értékek megtartása mellett bővíthetők az épületek.
- (2) Védelem alatt álló épületen, épületrészen nyílászáró cseréje esetén fa nyílászárót kell beépíteni az eredeti arányok, osztások megtartása mellett. Új nyílás létesítése esetén, az épület, a homlokzat nyílásrendjéhez, és megjelenéséhez kell alkalmazkodni.
- (3) Védelem alatt álló épületen a nyitott tornác megtartandó, sem tömören, sem nyílászáróval nem beépíthető.
- (4) Védett épületet tartalmazó ingatlanon további épület, építmény elhelyezése csak a védett érték telepítéséhez illeszkedően, annak elsődlegességét tiszteletben tartóan helyezhető el. Védett épület bővítése, a telken új épület építése esetén magastetőt kell kialakítani, melynek hajlásszöge a védett értéken lévő tetőhöz kell igazodó, 35-45 fok közöttinek kell lennie.
- (5) Az épület magassága kizárólag a felújítás során felmerülő szerkezeti, technológiai okból változhat.
- (6) Védett épület homlokzati anyagának és színének, tetőfedés anyagának, nyílászárói anyagának, utcai ablakok meglévő osztásának megváltoztatása csak az eredeti állapot visszaállítása érdekében megengedett. Bővítés, új építés esetén az új épületrészek anyaghasználatának, a védett értékhez illeszkedőnek, annak megjelenését és értékét megtartónak, hangsúlyozónak kell lennie.

(7) A védett épület tetőfelületén, homlokzatán megújuló energia hasznosításának berendezései, illetve parabolaantenna nem helyezhető el. Napelemek, napkollektorok a telken a védett érték tiszteletben tartása, érvényesülése mellett helyezhetők el.

(8) Védett épületek telkein a zöldfelületek minőségi kialakítása az építészeti érték megjelenéséhez hozzátartozó településképi elem. Az épület, a burkolt felületek, a kertként nem használt felületeket gyepfelületként kell kialakítani és karban tartani. A telken a cserjék és a fák fajtájának és helyének megválasztásakor a helyi klimatikus és táji adottságokon túl az építészeti érték telken való elhelyezéséhez is illeszkedni kell.

(9) Amennyiben a védett érték egyéb, településképi szempontból meghatározó területen is fekszik, mindkét területre vonatkozó előírást be kell tartani, ütközés esetén, jelen szakasz előírásait kell betartani.

## **7. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények**

### **12. §**

(1) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények:

- a) Az épületek telepítését az építési helyen belül az utcaképbe illeszkedően kell megválasztani. Amennyiben az előkert mérete az utcaképben egyértelműen meghatározható jellemző, és annak mérete az utcakép kialakításában meghatározó, az épületet erre az építési határvonalra kell telepíteni.
- b) <sup>2</sup>
- c) <sup>3</sup>Utcai oldalon létesített, épített kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,5 m-t. Tömör kerítés 1,10 m maximális magassággal építhető, az ezt meghaladó magassággal létesített épített kerítésnek áttörtnek kell lennie. Tiltott az épített kerítést a környezetéhez (szomszédos kerítés vagy a telken álló épületállomány megjelenő anyagaihoz) nem illeszkedő anyagokból készíteni, téglá, kő, fa, fém, kiselemes beton falazóelem, illetve vakolt felületen kívüli anyagokat tilos alkalmazni. Zsaluközből épített kerítésszakasz, lábazat utca és szomszéd felől vakolatlan, burkolatlan nem lehet. Épített kerítést a telken álló épület(ek)kel azonos építészeti megjelenéssel kell kialakítani. Sövénykerítés 2,5 m maximális magasságig létesíthető.
- d) <sup>4</sup>12,0 m-nél keskenyebb valamely utca mentén fekvő saroktelek esetében, a sarokponttól mért 8,0 - 8,0 méteren belül csak olyan kerítés létesíthető, ami a közlekedés biztonságához szükséges szabad átlátást biztosítja.
- e) Kerti építmények a telken álló épületek építészeti megjelenéséhez, anyaghasználatához, színéhez illeszkedőnek kell lennie.
- f) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.
- g) <sup>5</sup>A telken az épület által elfoglalt területen és a burkolt felületeken kívüli, kertként nem használt felületeket zöldfelületként kell kialakítani és karban tartani. A telken a cserjék és a

2 A 12. § (1) bekezdés b) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

3 Módosította a 14/2021.(IX.1.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2021.09.02. napjától. A 12. § (1) bekezdés c) pontja a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § b) pontja szerint módosított szöveg.

4 Módosította a 14/2021.(IX.1.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2021.09.02. napjától.

fák fajtájának és helyének megválasztásakor a helyi klimatikus és táji adottságokon túl az építészeti érték telken való elhelyezéséhez is illeszkedni kell. Cserje, sövény a szomszédos telekhatártól minimum 60 cm-re, fa minimum 2,0 m-re ültethető. A településképi szempontból meghatározó, 3. jelű területen a telken telepített növényzet a szomszédos ingatlan kilátását nem szüntetheti meg.

- h) <sup>6</sup>A megújuló energia hasznosítását szolgáló berendezést az ingatlanon álló épület utcai megjelenéséhez igazodóan kell elhelyezni. A berendezések tartószerkezete, kapcsolódó szerelvényei, vezetékei az utcai homlokzaton látszó módon nem helyezhetők el. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat kerítésen, előkertben elhelyezni nem lehet. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat lapostetős épületeken a tető síkjában, vagy legfeljebb 5% lejtéssel kell létesíteni. Amennyiben az épület attika fallal rendelkezik, a lejtés tetszőleges lehet, de a berendezések egyik eleme sem emelkedhet az attika magassága fölé. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat magastetős épületeken a tető síkjában (azzal megegyező dőlésszögben) kell elhelyezni úgy, hogy a berendezés tartószerkezete napelem, napkollektor felülete alól nem lóghat ki. Továbbá egy tetőfelületen csak egy összefüggő felületen helyezhetők el, melyek lehatárolása (kontúrja) téglalap alakú lehet. Egy tetőfelületen csak egyirányú (álló vagy fekvő) elemek helyezhetők el. Kontyolt tetőfelületen napelem, napkollektor nem helyezhető el. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat földön (terepszinten) a természetes terepadottságokhoz igazítottan kell elhelyezni. A berendezés tereptől emelkedő legmagasabb pontja az övezetben előírt kerítés magasságát nem haladhatja meg. Amennyiben az övezetben a kerítés magassága nem szabályozott, a berendezések legmagasabb pontja a 2,0 m-t nem haladhatja meg. Hatnál több berendezés telepítését az utca felől legalább cserjeszinten zárt növényzettel takartan kell kialakítani.
- i) <sup>7</sup>A területeken utcai homlokzaton parabolaantenna nem helyezhető el. Egy épületen rendeltetési egységenként egy parabolaantenna helyezhető el.
- j) <sup>8</sup>A településképi szempontból meghatározó, 5 jelű területek nemzetközi vagy országos védettségük mellett a tájkép meghatározó alkotói, melyre az épített és táji környezet alakítása során alapvetően figyelemmel kell lenni. A településképi szempontból meghatározó, 5 jelű területek és a 2 jelű területek külterületi ingatlanain a vonatkozó természetvédelmi, szakági jogszabályi előírásokon túl, kiemelt figyelmet kell fordítani a tájalkotó növényzet, védett geológiai formák, kilátás/rálátás adottságaira. E területeken a beavatkozásokat a tájképi egység megtartásának figyelembe vételével kell végrehajtani.

(2)<sup>9</sup> A településképi szempontból meghatározó területeken található épületekre és építményekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

- a) Az épületek tömegformálását a településképi, táji adottságok figyelembevételével kell kialakítani. Az épületek bonyolult tömegalakítása kerülendő.
- b) <sup>1011</sup>A településképi szempontból meghatározó 1. és 3. jelű területeken az épületek 30-45 fok közötti hajlású magastetővel helyezhetők el, kilátásvédelmi szempontok figyelembevételével

---

5 A 12. § (1) bekezdés g) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

6 A 12. § (1) bekezdés h) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

7 A 12. § (1) bekezdés i) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

8 A 12. § (1) bekezdés j) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

9 A 12. § (2) bekezdés nyitó szövegrésze a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 7. § a) pontja szerint módosított szöveg.

10 Módosította a 10/2018.(V.16.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2018.07.01. napjától

11 Módosította a 14/2021.(IX.1.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos 2021.09.02. napjától.

alacsony hajlású és lapostetős épület is létesíthető ott, ahol az előzetes főépítész konzultáció azt a környezeti adottságok alapján lehetővé teszi. Alacsony hajlású és lapostetős épület lejtő felőli oldalról nézve jellemzően maximum kétszintes kialakítással létesíthető, tájba és látképbe illeszkedő módon mind tömegileg, mind homlokzatilag, mind anyaghasználatában. Alacsony hajlású és lapostetős épület legmagasabb pontja az épület kontúrján a rendezett terepszinttől az adott ponton mérve legfeljebb 6,5 m lehet, amely érték alól indokolt esetben, kiváltképp egyedi terepadottságok vagy kilátásvédelem, az előzetes főépítész konzultáció eltérő értéket is megállapíthat. Saját- vagy szomszédos ingatlanok kilátásvédelmi szempontjainak figyelembevételkor a kialakított tető a természetben kialakult domborzati viszonyokat figyelembe vevő, azokra reagáló módon létesíthető. Fentiekhez a tájba illesztést igazoló külön műszaki dokumentáció bemutatása szükséges.

- c) A településképi szempontból meghatározó 2. és 4. jelű területeken a tető kialakításának feltételeit a főépítész konzultáció határozza meg.
- d) Magastetős épületek fedésére megengedett anyag a nád, agyagcserép, betoncserép, bitumenes zsindely - kivéve mintázott tekercses kivitel - , fa zsindely, kőpala, sík fémlemez, üveg.
- e) Kék, lila, zöld, illetve egyéb élénk, a környezetétől elütő színű tetőfedő anyag alkalmazása nem megengedett.
- f) Az épületeken a tetőfelépítmények, álló tetőablakok által elfoglalt felületi hossz, a tető hosszának 1/3-át főépítész konzultációnak megfelelően haladhatja meg.
- g) Homlokzatkialakításnál a környezetétől eltérő anyagok, a bonyolult homlokzat és színváltások alkalmazása, erős tónusú, hivalkodó, környezetétől elütő színek alkalmazása nem megengedett.
- h) Rönkház, mobilház elhelyezése nem megengedett.
- i) 12
- j) 13
- k) 14
- l) 15

## 8. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános egyedi településképi követelmények

### 13. §

(1) A településképi szempontból nem meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

- a) <sup>16</sup>Homlokzat kialakításnál a környezetétől eltérő anyagok, a tagolt homlokzat és színváltások alkalmazása, erős tónusú, hivalkodó, környezetétől elütő színek alkalmazása nem megengedett. Az épületek tetőidoma és a tető hajlásszöge a környezetéhez, a kialakult utcaképhez illeszkedő módon alakítható ki.
- b) Rönkház, mobilház elhelyezése nem megengedett.

12 A 12. § (2) bekezdés i) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

13 A 12. § (2) bekezdés j) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

14 A 12. § (2) bekezdés k) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

15 A 12. § (2) bekezdés l) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

16 Módosította a 14/2021.(IX.1.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2021.09.02. napjától. A 13. § (1) bekezdés a) pontja a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 7. § b) pontja szerint módosított szöveg.

- c) Épületek fedésére a nád, agyagcserép, betoncserép, bitumenes zsindely - kivéve mintázott tekercses kivitel - , fa zsindely, kőpala, sík fémlemez, üveg anyagokon kívül más anyag nem megengedett.
- d) Kék, lila, egyéb élénk, a környezetétől elütő színű tetőfedő anyag alkalmazása nem megengedett.
- e) <sup>17</sup>Az utcai oldalon épített kerítések anyagát úgy kell kialakítani, hogy az áttört kerítés feltételeit teljesítse, vagy tömör kerítés esetén az 1,10 m magasságot ne haladja meg. Épített kerítés anyaga a környezetébe illeszkedő lehet, anyaga csak tégl, kő, fa, fém, burkolt vagy vakolt kiselemes beton falazóelem, illetve vakolt felület lehet. Épített kerítést a telken álló épület(ek)kel azonos építészeti megjelenéssel kell kialakítani. Sövénykerítés 2,5 méter maximális magasságig létesíthető.
- f) Kerti építmények a telken álló épületek építészeti megjelenéséhez, anyaghasználatához, színéhez illeszkedőnek kell lennie.
- g) Cserje, sövény a szomszédos telekhatártól mért 60 cm-nél, fa 2,0 m-nél közelebb nem ültethető.
- h) A megújuló energia hasznosítását szolgáló berendezést az ingatlanon álló épület utcai megjelenéséhez igazodóan kell elhelyezni. A berendezések tartószerkezete, kapcsolódó szerelvényei, vezetékei az utcai homlokzaton látszó módon nem helyezhetők el. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat kerítésen, előkertben elhelyezni nem lehet. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat lapostetős épületeken a tető síkjában, vagy legfeljebb 5% lejtéssel kell létesíteni. Amennyiben az épület attika fallal rendelkezik, a lejtés tetszőleges lehet, de a berendezések egyik eleme sem emelkedhet az attika magassága fölé. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat magastetős épületeken a tető síkjában (azzal megegyező dőlésszögben) kell elhelyezni úgy, hogy a berendezés tartószerkezete napelem, napkollektor felülete alól nem lóghat ki. Továbbá egy tetőfelületen csak egy összefüggő felületen helyezhetők el, melyek lehatárolása (kontúrja) téglalap alakú lehet. Egy tetőfelületen csak egyirányú (álló vagy fekvő) elemek helyezhetők el. Kontyolt tetőfelületen napelem, napkollektor nem helyezhető el. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat földön (terepszinten) a természetes terepadottságokhoz igazítottan kell elhelyezni. A berendezés tereptől emelkedő legmagasabb pontja az övezetben előírt kerítés magasságát nem haladhatja meg. Amennyiben az övezetben a kerítés magassága nem szabályozott, a 2,0 m-t nem haladhatja meg. Hatnál több berendezés telepítését az utca felől legalább cserjeszinten zárt növényzettel való takarás nélkül nem lehet kialakítani.
- i) A területeken utcai homlokzaton parabolaantenna nem helyezhető el. Egy épületen, a rendeltetési egységenként egy parabolaantenna helyezhető el.
- j) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

## 9. Növénytelepítés követelményei

### 14. §

(1) Gyenesdiás teljes közigazgatási területén, növényzet esetében a honos, tájegységre jellemző fajok alkalmazása szükséges. Különlegesen lényeges a külterületek és a természetes növényzónák esetében a honos növények alkalmazása és az invazív fajok elkerülése.

---

<sup>17</sup> Módosította a 14/2021.(IX.1.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatályos 2021. 09.02. napjától. A 13. § (1) bekezdés e) pontja a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 7. § c) pontja szerint módosított szöveg.

(2)<sup>18</sup> A növénytelepítés során javasolt, tájegységre jellemző, honos fajok, Balaton-felvidéki Nemzeti Park általi ajánlását és a kerülendő, invazív fajok listáját az 5. melléklet tartalmazza.

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

### **15. §**

(1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas terület a 2. mellékletben lehatárolt 1., 2., 3., 5. jelű területek.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon kívüli területeken új vezetékes hírközlési infrastruktúrát

- a) ahol már egyéb meglévő felszíni infrastruktúra rendelkezésre áll (villamos hálózat oszlopsorai) annak igénybevételeivel kell kialakítani,
- b) ahol más felszíni infrastruktúra még nem áll rendelkezésre, legfeljebb kettő új, a kapcsolódó meglévő oszlopsorral megegyező típusú oszlop helyezhető el.
- c) ahol a terület villamos energiaellátása felszín alatti, vagy kialakítása felszín alatt tervezett, a hírközlési infrastruktúrát is felszín alatt kell kiépíteni.

(3) Új vezeték nélküli hírközlési, internetszolgáltatási, antennák, antenntartó szerkezetek, adók, átjátszók településképhez, tájba illesztéséről gondoskodni kell, a 2. mellékletben lehatárolt településképi szempontból meghatározó területeken nem helyezhető el.

## **11. Reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

### **16. §**

(1)<sup>19</sup> Reklámhordozó, illetve reklámhordozót tartó berendezés a település közigazgatási területén belül kizárólag a meglévő környezethez illeszkedő megjelenésű lehet.

(2) Utcabútor a település közigazgatási területén belül kizárólag a meglévő környezethez illeszkedő, egységes kialakítású, azonos megjelenésű lehet.

(3) Utcabútor, reklámhordozó épület előtt az épület utcai homlokzatához legjobban illeszkedő helyen helyezhető el úgy, hogy az épület megjelenését, megközelítését ne akadályozza, az épület bejáratáról a figyelmet ne vonja el.

(4) Utcabútor, reklámhordozó az épület homlokzatán nem helyezhető el.

(5) A 2. melléklet szerinti 5 jelű területen óriásplakát nem helyezhető el.

## **12. Cégtábla, üzletfelirat, kirakat elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények**

### **17. §**

(1) Cégtábla, üzletfelirat, cégér a tevékenységnek helyt adó épület megjelenésével, anyaghasználatával, színével összhangban helyezhető el.

---

<sup>18</sup> A 14. § (2) bekezdése a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

<sup>19</sup> Módosította a 14/2021.(IX.1.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2021.09.02. napjától.

(2)<sup>20</sup>

(3)<sup>21</sup>

(4)<sup>22</sup>

(5)<sup>23</sup>

(6)<sup>24</sup>

(7) A fal síkjára merőlegesen elhelyezett cégjelzés, a gyalogos közlekedési úrszelvény rendeltetésszerű használatát nem akadályozhatja, a gyalogosok közlekedését nem zavarhatja, biztonságát nem veszélyeztetheti. Elhelyezése minimum 2,50 méteres magasságban lehetséges.

(8) Cégér még részben sem takarhatja az épület, épületegyüttes nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját, és egyéb meghatározó építészeti elemét.

(9) Épületen, önálló szerkezeten, kerítésen elhelyezett cégtábla, üzletfelirat, cégér, egyéb reklámfelirat maximális mérete 2 m<sup>2</sup> lehet.

(10) Világítást is tartalmazó felirat kizárólag a cégér, céglogó, cég arculat színeiben készülhet, kivéve a nyitva / zárva felirat, mely lehet fehér, piros, és zöld színű is. Villogó, futó szöveget tartalmazó felirat, cégér, logó nem helyezhető el.

(11) Oszlopon, oszlop jellegűen elhelyezett cégtábla, logó legmagasabb pontja a 3,0 m-t nem haladhatja meg.

## *V. Fejezet* *TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK*

### **13. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció**

#### **17/A. §<sup>25</sup>**

A képviselő-testület az önkormányzati településképi érvényesítési eszközökkel összefüggő e rendelet 18-21. § szerinti hatáskörét a polgármesterre ruhazza át

#### **18. §<sup>26</sup>**

(1)<sup>27</sup> A településkép-védelmi tájékoztatás és konzultáció (a továbbiakban: településképi konzultáció) igénybevétele a magasabb rendű jogszabályokban rögzítetteken túl kötelező:

a) <sup>28</sup>az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén, amennyiben az építéssel érintett ingatlan a 2. melléklet szerinti, településképi szempontból meghatározó területen fekszik

---

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2024. (I.31.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatálytalan 2024. 02.01. napjától.

<sup>21</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2024. (I.31.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatálytalan 2024. 02.01. napjától.

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2024. (I.31.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatálytalan 2024. 02.01. napjától.

<sup>23</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2024. (I.31.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatálytalan 2024. 02.01. napjától.

<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezte az 1/2024. (I.31.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatálytalan 2024. 02.01. napjától.

<sup>25</sup> Bevezette a 19/2021.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2021.10.28. napjától.

<sup>26</sup> Módosította a 14/2021.(IX.1.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2021.09.02. napjától.

<sup>27</sup> Módosította a 19/2021.(X.27.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2021.10.28. napjától.

- b) <sup>29</sup>utcafronti kerítés építés esetén, amennyiben az építéssel érintett ingatlan a 2. melléklet szerinti, településképi szempontból meghatározó területen fekszik
- c) A 2. melléklet szerinti 5 jelű, Északi külterület, tájképi szempontból meghatározó területeken minden tevékenység esetén.

(2) A településképi konzultációt az (1) bekezdés a.) pontjában meghatározott esetben az egyszerű bejelentés előtt, az (1) bekezdés b.) pontjában meghatározott esetben az építési tevékenység megkezdése előtt legalább 15 nappal kell lefolytatni.

## **14. Településképi véleményezési eljárás**

### **19. §**

(1)<sup>30</sup> Jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben meghatározott építési engedélyezési eljárásokat megelőzően abban az esetben, ha az adott ügyben a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint a területi vagy a központi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre.

(2) A településképi véleményezési eljárás lefolytatásához szükséges kérelmet a Polgármesterhez jelen rendelet 3. melléklete szerinti nyomtatványon kell benyújtani. A kérelemhez az építészeti-műszaki dokumentációt mellékelni kell.

(3)<sup>31</sup> A polgármester a kérelem beérkezését követően településképi szakmai álláspontot kér be.

(4)<sup>32</sup> A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a településképi konzultáció eredményét.

(5) A településképi véleményt a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül meg kell küldeni a kérelmezőnek, továbbá a véleményt elektronikus formában feltölteni az elektronikus tárhelyre.

(6) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell:

- a) <sup>33</sup>a településképi követelményeknek való megfelelést,
- b) <sup>34</sup>településképi-védelmi szempontból a közterületről látható épület, épületrész kialakításának módját,
- c) <sup>35</sup>közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések és reklámhordozók kialakítását.

---

28 A 18. § (1) bekezdés a) pontja a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

29 A 18. § (1) bekezdés b) pontja a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

30 A 19. § (1) bekezdése a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

31 Módosította a 14/2021.(IX.1.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2021.09.02. napjától.

32 Módosította a 14/2021.(IX.1.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2021.09.02. napjától.

33 A 19. § (6) bekezdés a) pontja a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

34 A 19. § (6) bekezdés b) pontja a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

35 A 19. § (6) bekezdés c) pontja a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

|    |    |
|----|----|
| d) | 36 |
| e) | 37 |
| f) | 38 |
| g) | 39 |
| h) | 40 |

(7) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképben harmonikusan megjelenő, településképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(8) Amennyiben a polgármester a kérelmezett tevékenységet nem tiltja meg és tudomásul vételről szóló igazolást nem állít ki 15 napon belül, azt megadottnak kell tekinteni.

## 15. Településképi bejelentési eljárás

### 20. §

(1)<sup>41</sup> A polgármester - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 46. § (3) bekezdésben meghatározottak kivételével - településképi bejelentési eljárást folytat le reklámfelület, önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, valamint az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén.

(2) Az eljárás lefolytatására vonatkozó eljárás 4. melléklet szerinti kérelmet az építési tevékenység végzésére jogosult a polgármesternek az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon nyújtja be legalább az építési tevékenység megkezdése előtt 15 nappal.

(3) Amennyiben a benyújtott kérelem nem teljes körű, a polgármester 5 napos határidővel hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

(4) A településképi bejelentési eljárásban a tevékenység tudomásulvételéről vagy megtiltásáról szóló döntés kialakítása során az alábbi szempontokat kell figyelembe venni.

a) <sup>42</sup>a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképbe, és megfelel a településképi követelményeknek, a tervezett reklám, reklámhordozó elhelyezése illeszkedik a településképbe, megfelel a településképi követelményeknek, valamint a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt elhelyezési követelményeknek, és

36 A 19. § (6) bekezdés d) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § d) pontja hatályon kívül helyezte.

37 A 19. § (6) bekezdés e) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § d) pontja hatályon kívül helyezte.

38 A 19. § (6) bekezdés f) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § d) pontja hatályon kívül helyezte.

39 A 19. § (6) bekezdés g) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § d) pontja hatályon kívül helyezte.

40 A 19. § (6) bekezdés h) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § d) pontja hatályon kívül helyezte.

41 A 20. § (1) bekezdése a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

42 A 20. § (4) bekezdés a) pontja a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

- b) <sup>43</sup>a tervezett rendeltetésváltozás megfelel az OTÉK-ban és a rendezési tervben foglalt követelményeknek;
- c) <sup>44</sup>
- d) <sup>45</sup>
- e) <sup>46</sup>
- f) <sup>47</sup>

(5) Amennyiben a bejelentett tevékenység megfelel a (4) bekezdésben felsorolt szempontoknak, a polgármester a tervezett tevékenységet tudomásul veszi.

(6) Az (5) bekezdés szerinti döntés a települési főépítész szakmai álláspontján alapul.

(7) Amennyiben a polgármester a kérelmezett tevékenységet 15 napon belül nem tiltja meg vagy nem veszi tudomásul, a tervezett tevékenységet tudomásul vettnek kell tekinteni.

## 16. Településképi kötelezés, településképi bírság

### 21. §

(1) Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni:

- a) utcaképet vagy tájképet rontó építmény,
- b) településképi követelmények megsértése,
- c) helyi védett érték rongálása, jó karban tartásának elmulasztása,
- d) településképi bejelentési eljárás vagy főépítész szakmai konzultáció elmulasztása,
- e) a településképi bejelentést engedélyező határozatban foglalt kikötések megsértése, részleges teljesítése
- f) a településképet rontó reklámok, cégek, hirdetés funkciójú objektumok, hirdető berendezések felújítása, átalakítása, áthelyezése vagy megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha azok
  - fa) elhelyezése nem felel meg a jogszabályban foglalt követelményeknek,
  - fb) műszaki állapota nem megfelelő,
  - fc) tartalma idejét múlt vagy aktualitását veszítette,
  - fd) elhelyezése, mérete, formája, anyaga vagy színezése nem illeszkedik az épület homlokzatának, portáljának, tetőzetének adottságaihoz,
  - fe) megjelenése nem illeszkedik a településképhez, a jellemző településképi látványba,
  - ff) elhelyezésére a jelen rendelet hatályba lépését követően bejelentés nélkül került sor,
  - fg) a bejelentő az engedélyben meghatározott kikötéseket nem, vagy csak részben teljesítette,
- g) helyi építészeti értékek védelme érdekében, ha az építmény vagy annak az érték védelemmel összefüggő, a településképi látványban megjelenő részének
  - ga) műszaki állapota nem megfelelő, balesetveszélyes, homlokzati burkolatai vagy díszítő elemei hiányosak, sérültek,
  - gb) rendeltetéstől eltérő használata veszélyezteti a védett értékek megőrzését,

43 A 20. § (4) bekezdés b) pontja a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

44 A 20. § (4) bekezdés c) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § e) pontja hatályon kívül helyezte.

45 A 20. § (4) bekezdés d) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § e) pontja hatályon kívül helyezte.

46 A 20. § (4) bekezdés e) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § e) pontja hatályon kívül helyezte.

47 A 20. § (4) bekezdés f) pontját a Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 8. § e) pontja hatályon kívül helyezte.

gc) felületképzése, színezése idegen az épület karakterétől és ezzel kedvezőtlenül befolyásolja annak megjelenését, településképi látványát.

(2) Az eljárás megindítható bejelentésre vagy hivatalból.

(3) A bejelentés írásban történhet a polgármesternek címezve, papíron vagy elektronikus levélben.

(4) A bejelentésnek tartalmaznia kell:

- a) a bejelentő nevét, lakcímét és aláírását,
- b) a bejelenteni kívánt tevékenység, építmény helyét, rövid leírását,
- c) fényképet.

(5) A polgármester a kötelezést határidő kitűzésével önkormányzati hatósági döntés formájában közli az ingatlan tulajdonosával.

(6) A településképi kötelezettség megszegése, valamint a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén a polgármester önkormányzati településképi bírságot szab ki, amelynek összege

- a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén minimum 50.000.- forint,
- b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén minimum 200.000.- forint,
- c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legalább minimum 50.000.- forint, legfeljebb 1.000.000. forint,
- d) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legalább 100.000.- legfeljebb 1.000.000.- forint,
- e) településképi követelmények, illetve a településképi konzultációban foglaltak be nem tartása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 100.000.- forint, legfeljebb 1.000.000. forint.

(7) A bírság határidőig meg nem fizetése esetén adók módjára behajtható.

## *VI. Fejezet* **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **22. §**

(1) E rendelet 2018. január 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit az ezt követő eljárásokban kell alkalmazni

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

- a) a településképi véleményezési eljárásról szóló 1/2014. (I.29.) önkormányzati rendelete,
- b) a településképi kötelezési eljárásról szóló 8/2016.(V.26.) önkormányzati rendelete,
- c) a helyi környezet- és természet védelméről, a település tisztaságáról szóló 19/2013.(V.29.) önkormányzati rendelet 2. és 3. számú melléklete.

Gál Lajos sk.  
polgármester

Czibor Zoltánné sk.  
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2023. szeptember 28.

Czibor Zoltánné  
jegyző