

## **EGYSÉGES SZERKEZETBEN**

### **Ács Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

#### **15/2018. (VIII. 28.) önkormányzati rendelete**

#### **a településkép védelméről**

Ács 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 az egyes településrendezési sajátos jogintézményeiről szóló 314 / 2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/ A. § (6) bekezdés biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész hatáskörben eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, a műemléki és régészeti szakterületen a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatala, mint örökségvédelmi hatáskörben eljáró járási hivatal, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, valamint a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (V.31.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### **I. Fejezet**

#### **Általános rendelkezések**

##### **1. A rendelet célja, alkalmazási köre, hatálya**

**1. §** A helyi településképi rendelet célja Ács város településképére jellemző elemek és követelmények, valamint a településkép-védelem eszközének és módjának meghatározása.

**2. §** Ács területén telket kialakítani, építési tevékenységet folytatni a hatályos jogszabályoknak, a város Helyi Építési Szabályzatának, valamint jelen rendeletben foglaltaknak megfelelően szabad.

E rendelet előírásait a hatályos Helyi Építési Szabályzattal együttesen kell alkalmazni.

**3. §** Jelen rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

1. sz. melléklet – Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

2. sz. melléklet – Helyi védelem alatt álló objektumok listája

3. sz. melléklet – Őshonos fa- és cserjefajok listája

4. sz. melléklet - Természet- és tájvédelmi szempontból tiltott fajok listája

**4.§** E rendeletben Ács területére vonatkozó településképi követelmények kerülnek meghatározásra a rendelet 1. sz. melléklete szerint lehatárolt területekre, valamint a 2. sz. mellékletben felsorolt helyi védett létesítményekre vonatkozóan, amely területek és védett elemek a településszerkezet, táji- természeti környezet, településkarakter, építészeti karakter, tájkarakter vagy egyéb helyi adottság, településképi jellemző alapján kerültek kijelölésre.

**5. §** A rendeletben foglalt településképi követelmények teljesülése érdekében a polgármester biztosítja a szakmai konzultáció lehetőségét, melynek részletes szabályait e rendelet VI. fejezete tartalmazza.

**6.§** Fogalom-meghatározások:

a) Áttört kerítés: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága min. 50%.

b) Védett településszerkezet: az önkormányzat által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.

c) Védett településkarakter: az önkormányzat által védetté nyilvánított, a településépítészeti jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese.

d) Védett épület, építmény: az önkormányzat által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településképi megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti, vagy műszaki-ipari szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény fogalmába beletartozik annak minden alkotórésze, ideértve a kiegészítő, illetve külső és belső díszítő elemeket, valamint - amennyiben a védelemre vonatkozó rendelet azt nevesíti, - a használati módot is. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősül az a telek és annak használati módja is, amelyen a védett épület, illetve építmény áll.

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

f) Védett érték károsodása: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékének csökkenését eredményezi.

g) természetes szín: fehér, barna, sárga, bézs, szürke, zöld, vörös, fekete és ezen színek árnyalatai.

h) természetes anyag: kő, tégl, fa, fém. üveg

i) torony jellegű építmény: kerítés kivételével az építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.

## **II. Fejezet**

### **2. Helyi védelem**

7.§ (1) A helyi védelem a településen egyedi védelem lehet.

(2) A helyi egyedi védelem hatálya kiterjed az 2. sz. mellékletben meghatározott értékekre.

### **3. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai**

8.§ (1) A helyi védettség alá helyezésről, annak megszüntetéséről - jelen rendelet módosításával - a Képviselő-testület dönt.

(2) A helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, írásban a polgármesternél kezdeményezheti. A védelemre településrendezési eszköz, vagy önálló értékvizsgálat is javaslatot tehet. A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
- b) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész);
- c) a védendő érték rövid leírását (dokumentációt);
- d) a kezdeményezés indoklását;
- e) a jelenlegi - és amennyiben van ilyen, a tervezett – használat, funkció ismertetését.

(3) A helyi védettség alá helyezésre, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindítástól számított 8 napon belül értesíteni kell:

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

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

(5) A helyi védettség elrendelésétől vagy megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) az ingatlan/objektum tulajdonosát, hasznélvezőjét, használóját,
- b) a kezdeményezőt.

(6) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az Önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.

(7) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelezettsége. A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetésszerű használathoz szükségesek-e vagy sem.

(8) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésüknek megfelelő használattal kell biztosítani.

(9) A helyi védelem alatt álló értékek megőrzésére, felújítására az önkormányzat a költségvetésében a magántulajdonosoknak évente meghatározott mértékű támogatást biztosíthat.

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

**9.§ (1)** Építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat, részletképezéseket, anyag és színhasználatot.

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

(3) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(4) A védett épületen/építményen semmilyen gépészeti berendezés, tetőfelépítmény, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése (kivéve hagyományos, épített kémény, illetve napelem) nem helyezhető el.

(5) A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény nem bontható.

### **III. Fejezet**

#### **Településkép-védelem, településképi követelmények**

##### **5. Településképi területek fajtái**

**10.§ (1)** Településképi szempontból meghatározó területek:

- a. településközpont
- b. kialakult lakóterületek
- c. folyamatosan fejlődő lakóterületek
- d. ipari területek
- e. külterületi lakó és üdülőterületek

**(2)** Egyéb területek:

- a. zárványok/ belterületi zöldfelületek,
- b. vízgazdálkodási területek
- c. mezőgazdasági területek

##### **6. Településképi szempontból meghatározó, a településközpont területére vonatkozó településképi követelmények**

**11.§** Területi építészeti követelmények a településszerkezeti értékes - településközpont településrész területére:

**(1)** A területen megtartandók a településszerkezet alábbi elemei:

- a) az utcahálózat vonalvezetése;
- b) a közterületek szélessége;
- c) a kialakult telektömbök (tehát tömbfeltárás nem megengedett)

**(2)** A területen megtartandók a beépítési mód alábbi elemei:

- a) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege, és arányai;
- b) terepszint felett legfeljebb háromszintes beépítés;
- c) a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani.

(3) A területen a zöldfelületek kialakítása során az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:

- 1,5 méternél alacsonyabb sövény, bokor a telekhatártól 0,5 méter, épülettől 2,0 méterre ültethető
- 1,5 méternél magasabb sövény, bokor és 4,0 méternél alacsonyabb fa a telekhatártól 2,0 méter, épülettől 3,0 méter
- egyéb fa telekhatártól 3,0 méter, épülettől 4,0 méter.

## 12.§ Egyedi építészeti követelmények:

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, a település hagyományos építészeti karakterére.

(2) A területen az épületek, építmények **tömegformálására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett
- b) a területen az épületek fő tömegének megengedett tetőhajlásszöge 20 °-50° lehet.
- c) az 6.§.i) pontjában meghatározott torony jellegű épület elhelyezése a területen nem megengedett.

(3) A területen az épületek, építmények **homlokzati kialakítására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem vagy rejtetten helyezhetők el:

- a) klímaberendezés külső egységei,
- b) szellőző-berendezések,
- c) kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével
- d) látható módon elhelyezett vezetékek.

b) a területen az épülethomlokzatokon

a) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el;

b) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarhatja;

c) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges

(4) A területen az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) Tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserep vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el.

b) az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani.

c) az épületek színezésénél csak az 6.§. g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen egymással harmonizáló színek, vagy egy szín árnyalatai alkalmazhatók.

d) az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe alkalmazása tilos.

(5) Gerendaház, faház ill. deszka borítású épület a területen nem létesíthető.

(6) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően szabad.

(7) Közterületek rendezése során

a) kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet 3. sz. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 4. sz. melléklet tartalmazza.

b) az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

c) csak lombhullató, nem tájidegen, termésükkel vagy virágukkal erősen nem szennyező fajok telepíthetők; kivételt képez ez alól a diófa, amely a település utcáin jellemzően már megtalálható

(8) Közparkok kialakítása, rendezése során:

a) elsősorban a tájra jellemző növénytakasúak jellegzetes fajait, illetve lombhullató fajokat kell alkalmazni, pl. tölgy, kőris, vérszilva, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, déli berkenye, fehérpeper, dió, illetve a vízpartok közelében fűz.

b) tűlevelű fajok (boróka, fekete fenyő, erdei fenyő, görög jegenyefenyő, szurkos fenyő, különböző tuják) alkalmazása csak a közparkokban lehetséges.

## **7. Településképi szempontból meghatározó a kialakult lakóterületekre vonatkozó településképi követelmények**

**13.§ Területi építészeti követelmények a településszerkezetileg értékes - kialakult lakóterületekre:**

(1) A területen megtartandók a településszerkezet alábbi elemei:

- a) az utcahálózat vonalvezetése;
- b) a kialakult telektömbök (tehát tömbfeltárás nem megengedett).

(2) A területen megtartandók a beépítési mód alábbi elemei:

- a) a településképet meghatározó, előkert nélkül vagy kis, legfeljebb 5 m előkerttel, oldalhatáron álló beépítés;
- b) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege, és arányai;
- c) terepszint felett legfeljebb háromszintes beépítés;
- d) a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani.

(3) A területen a zöldfelületek kialakítása során az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:

- 1,5 méternél alacsonyabb sövény, bokor a telekhatártól 0,5 méter, épülettől 2,0 méterre ültethető
- 1,5 méternél magasabb sövény, bokor és 4,0 méternél alacsonyabb fa a telekhatártól 2,0 méter, épülettől 3,0 méter
- egyéb fa telekhatártól 3,0 méter, épülettől 4,0 méter.

**14.§ Egyedi építészeti követelmények:**

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, a település hagyományos építészeti karakterére.

(2) A területen az épületek, építmények **tömegformálására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett
- b) a területen az épületek fő tömegének megengedett tetőhajlásszöge 20 °-50° lehet
- c) az 6.§.i) pontjában meghatározott torony jellegű épület elhelyezése a területen nem megengedett

d) az épület fő tömegét alkotó (az alapterület minimum 60 %-a feletti) tető magastető legyen. A fő tömeget kiegészítő tetőrészek (beforduló épületszárny) lapostető vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósítható.

(3) A területen az épületek, építmények **homlokzati kialakítására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem vagy rejtetten helyezhetők el:

a) klímaberendezés külső egységei,

b) szellőző-berendezések,

c) kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével

d) látható módon elhelyezett vezetékek.

b) a területen az épülethomlokzatokon

a) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el;

b) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarhatja;

c) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges

(4) A területen az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) Tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserep vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el.

b) az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani.

c) az épületek színezésénél csak az 6.§. g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen egymással harmonizáló színek, vagy egy szín árnyalatai alkalmazhatók.

d) az épületek lábazata kő, téglavagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe alkalmazása tilos.

(5) Gerendaház, faház ill. deszka borítású épület a területen nem létesíthető.

(6) A településképvédelme érdekében az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,3-1,0 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.

(7) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően szabad.

(8) Közterületek rendezése során

a) kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet 3. sz. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 4. sz. melléklet tartalmazza.

b) az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

c) csak lombhullató, nem tájidegen, termésükkel vagy virágukkal erősen nem szennyező fajok telepíthetők; kivételt képez ez alól a diófa, amely a település utcáin jellemzően már megtalálható

(9) Közparkok kialakítása, rendezése során:

a) elsősorban a tájra jellemző növénytakasúak jellegzetes fajait, illetve lombhullató fajokat kell alkalmazni, pl. tölgy, kőris, vérszilva, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, déli berkenye, fehérper, dió, illetve a vízpartok közelében fűz.

b) tűlevelű fajok (boróka, fekete fenyő, erdei fenyő, görög jegenyefenyő, szurkos fenyő, különböző tuják) alkalmazása csak a közparkokban lehetséges.

## **8. Településképi szempontból meghatározó a folyamatosan fejlődő lakóterületekre vonatkozó településképi követelmények**

**15.§** Területi építészeti követelmények a településszerkezeti értékes - folyamatosan fejlődő lakóterületekre:

(1) A területen megtartandók a településszerkezet alábbi elemei:

a) az utcahálózat vonalvezetése;

b) a kialakult telektömbök (tehát tömbfeltárás nem megengedett).

(2) A területen megtartandók a beépítési mód alábbi elemei:

a) a településképet meghatározó, előkert nélkül vagy kis, legfeljebb 5 m előkerttel, oldalhatáron álló beépítés;

b) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege, és arányai;

c) terepszint felett legfeljebb háromszintes beépítés;

d) a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani;

e) az utcafronton áttört, vagy legfeljebb 50%-ban tömör, természetes anyagú, vagy élősvény kerítés létesíthető.

(3) A területen a zöldfelületek kialakítása során az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:

- 1,5 méternél alacsonyabb sövény, bokor a telekhatártól 0,5 méter, épülettől 2,0 méterre ültethető
- 1,5 méternél magasabb sövény, bokor és 4,0 méternél alacsonyabb fa a telekhatártól 2,0 méter, épülettől 3,0 méter
- egyéb fa telekhatártól 3,0 méter, épülettől 4,0 méter.

#### 16.§ Egyedi építészeti követelmények:

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára.

(2) A területen az épületek, építmények **tömegformálására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) túltagolt tetőkialakítás megengedett

b) a területen az épületek fő tömegének megengedett tetőhajlásszöge 0°-50° lehet

c) az 6.§.i) pontjában meghatározott torony jellegű épület elhelyezése a területen nem megengedett

d) az épület utcai homlokzatán erkély vagy loggia nem alakítható ki

e) a telek utcafrontján önálló épületként, különálló garázs nem helyezhető el. Garázs utcafronton csak a fő épülettel egybeépítve alakítható ki.

(3) A területen az épületek, építmények **homlokzati kialakítására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem vagy rejtetten helyezhetők el:

a) klímaberendezés külső egységei,

b) szellőző-berendezések,

c) kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével

d) látható módon elhelyezett vezetékek.

b) a területen az épülethomlokzatokon

a) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el;

b) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarhatja;

c) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges

(4) A területen az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) Tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserép vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el.

b) az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani.

c) az épületek színezésénél csak az 6.§. g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen egymással harmonizáló színek, vagy egy szín árnyalatai alkalmazhatók.

d) az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe alkalmazása tilos.

(5) Gerendaház, faház ill. deszka borítású épület a területen nem létesíthető.

(6) A településképp védelme érdekében az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,3-1,0 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.

(7) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően szabad.

(8) Közterületek rendezése során

a) kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet 3. sz. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 4. sz. melléklet tartalmazza.

b) az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

c) csak lombhullató, nem tájidegen, termésükkel vagy virágukkal erősen nem szennyező fafajok telepíthetők; kivételt képez ez alól a diófa, amely a település utcáin jellemzően már megtalálható

(9) Közparkok kialakítása, rendezése során:

a) elsősorban a tájra jellemző növénytakarsulások jellegzetes fajait, illetve lombhullató fajokat kell alkalmazni, pl. tölgy, kőris, vérszilva, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, déli berkenye, fehérreper, dió, illetve a vízpartok közelében fűz.

b) túlevelű fafajok (boróka, fekete fenyő, erdei fenyő, görög jegenyefenyő, szurkos fenyő, különböző tuják) alkalmazása csak a közparkokban lehetséges.

## 9. A településképi szempontból meghatározó

### ipari területekre vonatkozó településképi követelmények

#### 17.§ Területi építészeti követelmények ipari területekre

(1) Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet e rendelet 3. sz. melléklete szerint, a tiltott fajtákat a 4. sz. melléklete tartalmazza.

(2) A zöldfelületi arány minimum 25 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fa- és cserjesor telepítendő.

(3) Az utakat, valamint a vízfolyásokat kísérő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és növényzetük szakszerű pótlását el kell végezni.

#### 18.§ Egyedi építészeti követelmények az ipari területekre:

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára.

(2) A területen a településképi védelme érdekében az épületek, építmények **tömegformálására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) Az épületeknek és építményeknek illeszkedniük kell a tájba, az épület megjelenése fejezze ki annak iparszerű, tisztán funkcionális jellegét.

b) az 6.§. i) pontjában meghatározott torony jellegű építmények elhelyezése a területen megengedett.

(3) A területen a településképi védelme érdekében az épületek, építmények **homlokzati kialakítására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) a homlokzat kialakításának figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára.

(4) A területen a településképi védelme érdekében az épületek, építmények **anyaghasználatára** az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) az anyaghasználat megválasztásának figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára.

## **10. Településképi szempontból meghatározó**

### **külterületi lakó és üdülőterületekre**

#### **vonatkozó településképi követelmények**

**19.§** Területi építészeti követelmények a külterületi lakó és üdülőterületekre:

(1) A területen megtartandók a **településszerkezet** alábbi elemei:

- a) az utcahálózat vonalvezetése;
- b) a kialakult telektömbök (tehát tömbfeltárás nem megengedett)

(2) A területen megtartandók a **beépítési mód** alábbi elemei:

- a) oldalhatáron álló vagy szabadonálló beépítés;
- b) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege, és arányai;
- c) terepszint felett legfeljebb két szintes beépítés;
- d) a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani.

**20.§** Egyedi építészeti követelmények a külterületi lakó és üdülőterületekre:

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára.

(2) A területen a településképi védelme érdekében az épületek, építmények **tömegformálására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) Az épületeknek illeszkedniük kell a tájba.
- b) az 6.§.i) pontjában meghatározott torony jellegű épület elhelyezése a területen nem megengedett

(3) A területen a településképi védelme érdekében az épületek, építmények **homlokzati kialakítására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) a homlokzat kialakításának figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára.

(4) A területen a településképi védelme érdekében az épületek, építmények **anyaghasználatára** az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) az anyaghasználat megválasztásának figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára.

(5) **Közterületek rendezése során**

a) kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet 3. sz. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 4. sz. melléklet tartalmazza.

b) az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

c) csak lombhullató, nem tájidegen, termésükkel vagy virágukkal erősen nem szennyező fajok telepíthetők; kivételt képez ez alól a diófa, amely a település utcáin jellemzően már megtalálható

#### **11. Az egyéb – településképi szempontból nem meghatározó – zárványok/ belterületi zöldfelületek, vízgazdálkodási területek, mezőgazdasági - területekre vonatkozó településképi követelmények**

**21.§ Egyedi építészeti követelmények az egyéb – településképi szempontból nem meghatározó – zárványok/ belterületi zöldfelületek, vízgazdálkodási területek, mezőgazdasági - területekre:**

a) a homlokzat kialakításánál, valamint az anyaghasználat megválasztásánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára.

### **IV. Fejezet**

#### **22. § Reklámokra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

(1) Közterületről látható magánterületen maximum 2 m<sup>2</sup> felületű reklám és cégér helyezhető el.

(2) Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.

(3) A településképi szempontból meghatározó területeken épületen csak az adott épület, épületrész, építmény funkciójával összefüggő cégér létesíthető.

(4) A reklámhordozóknak a meglévő épített- és természetes környezetbe illőnek kell lennie.

(5) Reklámhordozót úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részeinek és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, illetve közterület esetén a közterület fenntartási munkáit.

## **V. Fejezet**

### **Szakmai konzultáció**

**23.§ (1)** Településkép-védelmi szakmai konzultáció lehetőségét biztosítja az alábbi esetekben:

- a) az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén, amely az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 33/A. § hatálya alá esik,
- b) kereskedelmi és vendéglátó-ipari célú létesítmény építése, kialakítása esetén,
- c) helyi védett épületek, objektumok esetén minden építési, átalakítási és felújítási munkára

(2) A szakmai konzultációt a polgármester látja el.

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

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

## **V/A. Fejezet**

### **Bejelentési eljárás**

**23/A. § (1)** A település teljes közigazgatási területén településképi bejelentési eljárással érintett – a nyilvántartott műemléki értéket, vagy műemléket érintő, az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenység kivételével az:

- a) az építmények rendeltetésének megváltoztatása
- b) a reklámok és reklámhordozók elhelyezése

(2) A településképi bejelentése eljárás az építtető, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa (továbbiakban együtt: bejelentő) ill. a reklámot és

reklámhordozót elhelyeni kívánó ügyfél kérelmére indul. A kérelmet Ács Város Polgármesteréhez (továbbiakban: polgármester) a településrendezési eszközökről és településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet szerinti tartalommal és formában kell benyújtani.

(3) A bejelentő a polgármester döntésével szemben, a kézhezvételtől számított 15 napon belül fellebbezést nyújthat be Ács Város Önkormányzat Képviselő-testületéhez. A Képviselő-testület döntését a fellebbezés benyújtását követő első testületi ülésén hozza meg.

## **VI. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

#### **Hatályba léptető rendelkezés**

**24.§** Ez a rendelet 2018. augusztus 30-án lép hatályba.

**25.§** E rendelet kihirdetésével hatályát veszti Ács Város Önkormányzatának, Ács helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 20/2006 (XI.14.) számú rendeletének 8. § (6) és (7) bekezdése.

Csuka László  
alpolgármester



Dr. Malomsoki István  
jegyző

