

Ács Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2022. (III. 18.) 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.) kormányrendelet 43/A (6) bekezdés biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményezők, 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 helyi településképi rendelet célja Ács város településképeire jellemző elemek és követelmények, valamint a településkép-védelem eszközének és módjának meghatározása.

2. §

(1) Ács területén telket kialakítani, építési tevékenységet folytatni a hatályos jogszabályoknak, a város Helyi Építési Szabályzatának, valamint jelen rendeletben foglaltaknak megfelelően szabad.

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

3. §

Jelen rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

- a) 1. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása
- b) 2. melléklet: Helyi védelem alatt álló objektumok listája
- c) 3. melléklet: Őshonos fa- és cserjefajok listája
- d) 4. melléklet: Természet- és tájvédelmi szempontból tiltott fajok listája
- e) 5. melléklet: Tájidegen, agresszíven gyomosító, invazív, nem telepíthető növényfajok listája

4. §

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

5. §

A rendeletben foglalta 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 minimum 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 településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti, vagy műszaki-ipari szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény fogalmában beletartozik annak minden alkotórésze, ideértve a kiegészítő, illetve a külső és belső díszítő elemeket, valamint - amennyiben a védelemre vonatkozó rendelete 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 elonytelen 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 *Településkép-védelem*

1. Helyi védelem

7. §

- (1) A helyi védelem a településen egyedi védelem lehet.
- (2) A helyi egyedi védelem hatálya kiterjed a 2. mellékletben meghatározott értékekre.

2. A helyi védelem alá helyezés, valamint a megszüntetés szabályai

8. §

- (1) A helyi védettség alá helyezésről, vannak 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) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész),
- c) a védendő érték rövid elírását (dokumentáció),
- d) a kezdeményezés indokolását
- e) a jelenleg és amennyiben van ilyen, a tervezett használat, funkció ismertetését.

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

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

(4) A kezdeményezéssel kapcsolatban 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, haszonélvezőjét, 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 támogatás biztosíthat.

3. 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, részletképzéseket, anyag- és színhasználatot.

(2) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi, településképi 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.

III. Fejezet *Településképi követelmények*

4. Településképi területek fajtái

10. §

(1) Településképi szempontól meghatározó területek:

- a)* településközpont
- b)* kialakult lakóterületek
- c)* folyamatosan fejlődő lakóterületek
- d)* ipari területek
- e)* külterületi lakó, üdülő és volt zártkerti területek
- f)* természetvédelmi/tájképvédelmi szempontól kiemelten kezelendő területek.

(2) Egyéb területek.

5. Településképi szempontból meghatározó, a településközpont területére vonatkozó településképi követelmények

11. §

(1) Területi építészeti követelmények a településszerkezeti értékes, településközpont településrész területére.

(2) A területen megtartandók a településszerkezet alábbi elemei:

- a)* az utcahálózat vonalvezetése,
- b)* a közterületek szélessége,
- c)* a kialakult telektömbök (tömbfeltárás nem megengedett).

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

- a)* az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege és arányai,
- b)* teleszint felett legfeljebb háromszintes beépítés.

12. §

(1) Egyedi építészeti követelmények új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére.

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

- a)* túltagolt tetőkialakítás nem megengedett,

- b) a 6.§ i) pontjában meghatározott torony jellegű épület elhelyezése a területen nem megengedett,
- c) a tömegformálás,
 - ca) építészeti minőséget tükröző,
 - cb) arányos,
 - cc) funkciójával összhangot mutató legyen.

(3) A Fő utca, Gyár utca, Komáromi utca mentén az épületek tetőidoma nyeregtető vagy kontyolt nyeregtető lehet. A területen az épület fő tömegét alkotó (az alapterület minimum 50 %-a feletti) tető csak magastető lehet. A fő tömeget kiegészítő tetőrészek (beforduló épületszárny) lapostetős vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók.

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

- a) a közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem vagy rejtetten helyezhetők el:
 - aa) klímaberendezés külső egységei,
 - ab) szellőző berendezések,
 - ac) kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével,
 - ad) látható módon elhelyezett vezetékek.
- b) A területen az épülethomlokzaton:
 - ba) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el,
 - bb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarthatja,
 - bc) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- c) A területen az épülethomlokzat:
 - ca) a homlokzattagolást arányosan alkalmazó,
 - cb) az egyes tagozatokat visszafogottan használó,
 - cc) díszítésében egyszerűsége törekvő,
 - cd) nyílásrendszerében rendezett,
 - ce) logikát tükröző,
 - cf) anyaghasználatában egységességre, illeszkedésre törekvő,
 - cg) letisztult legyen.

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

- a) Tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserep, cserepes lemezfedés vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el.
- b) Az épületen vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani.
- c) Az épületek színezésénél csak a 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása megengedett. Egy épületen egymással harmonizáló színek vagy egy szín árnyalatai alkalmazhatók.
- d) Az épület lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe alkalmazása tilos.
- e) Az épületek anyaghasználatára összességében:
 - ea) időtálló,
 - eb) minőséget képviselő,
 - ec) természetes (kő, téglá, fa),
 - ed) környezetétől nem elütő színű legyen.
- f) A településkép védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésen farostlemez, faforgácslap, OSB lap, trapézlemez anyaghasználat nem megengedett.

- (6) Gerendaház, faház, illetve deszka borítású épület a területen nem létesíthető.
- (7) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően szabad.
- (8) Közterületek rendezése során:
- Kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, a rendelet 3. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 4. és az 5. melléklet tartalmazza.
 - Az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
 - 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:
- elsősorban a tájra jellemző növénytakaságok jellegzetes fajait, illetve lombhullató fajokat kell alkalmazni, pl. tölgy, kőris, vérszilva, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, déli berkenye, fehéreper, dió, illetve a vízpartok közelében fűz.
 - tűlevelű fajok (boróka, fekete fenyő, erdei fenyő, görög jegenyefenyő, szurkos fenyő, különböző tuják) alkalmazása csak a közparkokban lehetséges.
- (10) A területen a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani.
- (11) A területen a zöldfelületek kialakítása során az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:
- 1,5 méternél alacsonyabb sövény, bokor a telekhatártól 0,5 méterre, épülettől 2,0 méterre ültethető,
 - 1,5 méternél magasabb sövény, bokor és 4,0 méternél alacsonyabb fa a telekhatártól 2,0 méterre, épülettől 3,0 méterre ültethető,
 - egyéb fa telekhatártól 3,0 méterre, épülettől 4,0 méterre ültethető.

6. Településképi szempontból meghatározó a kialakult lakóterületekre vonatkozó településképi követelmények

13. §

- (1) Területi építészeti követelmények a településszerkezeti értékes, kialakult lakóterületeken megtartandók a településszerkezet alábbi elemei:
- az utcahálózat vonalvezetése,
 - a kialakult telektömbök (tömbfeltárás nem megengedett).
- (2) A területen megtartandók a beépítési mód alábbi elemei:
- a településképet meghatározó, előkert nélkül vagy kis, legfeljebb 5 méter előkerttel, oldalhatáron álló beépítés,
 - az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege és arányai,
 - terepszint felett legfeljebb háromszintes beépítés.

14. §

- (1) Egyedi építészeti követelmények: új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni 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 fok között lehet,
 - c) A 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:
 - aa) klímaberendezés külső egységei,
 - ab) szellőző- berendezések,
 - ac) kéménycsővek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével,
 - ad) látható módon elhelyezett vezetékek.
 - b) a területen az épülethomlokzatokon
 - ba) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el,
 - bb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarhatja,
 - bc) 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 anyag cserépfedés, betoncserép, cserepes lemezfedés 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 a 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása 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.
 - e) A településkép védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésén farostlemez, faforgácslap, OSB lap, trapézlemez anyaghasználat nem megengedett.
- (5) Gerendaház, faház, illetve deszka borítású épület a területen nem létesíthető.
- (6) A településkép 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. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 4. és az 5. 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 növénytakasulások jellegzetes fajait, illetve lombhullató fajokat kell alkalmazni, pl. tölgy, kőris, vérszilva, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, déli berkenye, fehéreper, dió, illetve a vízpartok közelében fűz.
- b) Tülevelű fafajok (boróka, fekete fenyő, erdei fenyő, görög jegenyefenyő, szurkos fenyő, különböző tuják) alkalmazása csak a közparkokban lehetséges.

(10) A területen a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz-vagy haszonkert) kell kialakítani.

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

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

7. Településképi szempontból meghatározó a folyamatosan fejlődő lakóterületekre vonatkozó településképi követelmények

15. §

(1) Területi építészeti követelmények a településszerkezeti értékes, folyamatosan fejlődő lakóterületeken megtartandók a településszerkezet alábbi elemei:

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

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

- a) a településképet meghatározó, előkert nélkül vagy kis, legfeljebb 5 méter előkerttel, oldalhatáron álló beépítés.
- b) Az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege és arányai.
- c) A terepszint felett legfeljebb háromszintes beépítés.

16. §

(1) Egyedi építészeti követelmények: új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, tetőformájának kialakításánál, homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére.

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

- a) túltagolt tetőkialakítás megengedett,
- b) a területen az épületek fő tömegének megengedett tetőhajlásszöget 0-50 fok lehet,
- c) a 6.§ i) pontjában meghatározott torony jellegű elhelyezés 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) a közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem vagy rejtetten helyezhetők el:

- aa) klímaberendezés külső egységei,
- ab) szellőző berendezések,
- ac) kéménycsővek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével,
- ad) látható módon elhelyezett vezeték.
- b) a területen az épülethomlokzatokon
 - ba) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el,
 - bb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarhatja,
 - bc) 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, cserepes lemezfedés 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 a 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása 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.
 - e) A településkép védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésén farostlemez, faforgácslap, OSB lap, trapézlemez anyaghasználat nem megengedett.

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

(6) A településkép védelme érdekében az épület földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásáról 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, a rendelet 3. melléklet szerint. a tiltott fajtákat a 4. és az 5. melléklet tartalmazza.
- b) az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
- c) csak lombhullató, nem tájidegen, termésükkal vagy virágukkal erősen nem szennyező fajok telepíthetők, kivételt képez el alól a diófa, amely a település utcáin jellemzői már megtalálható.

(9) Közparkok kialakítása, rendezése során:

- a) elsősorban a tájra jellemző növénytakasulások 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.

(10) A területen a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani.

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

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

8. Településképi szempontból meghatározó ipari területekre vonatkozó településképi követelmények

17. §

(1) Egyedi építészeti követelményeket az ipari területekre: új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, tetőformájának kialakításánál, homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére.

(2) A területen a településkép 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 ipari, tisztán funkcionális jellegét,
- b) a 6.§ i) pontjában meghatározott toronyjellegű építmények elhelyezése a területen megengedett.

(3) A területen a településkép védelme érdekében az épületek, építmények homlokzati kialakításakor figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére.

(4) A területen a településkép védelme érdekében az épületek, építmények anyaghasználatának megválasztásánál a település hagyományos építészeti karakterére.

(5) Az épületek építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet a rendelet 3. melléklete szerint, a tiltott fajtákat a 4. és az 5. melléklet tartalmazza.

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

9. Településképi szempontból meghatározó külterületi lakó-, üdülő és volt zártkerti területekre vonatkozó településképi követelmények

18. §

(1) Területi építészeti követelmények a külterületi lakó-, üdülő és volt zártkerti területeken megtartandók a településszerkezet alábbi elemei:

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

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

- a) oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés,
- b) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege, és arányai,
- c) terepszint felett legfeljebb kétszintes beépítés.

19. §

(1) Egyedi építészeti követelmények a külterületi lakó-, üdülő és volt zártkerti területeken új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére.

(2) A területen a településkép védelme érdekében az épület, építmények tömegformálására az alábbi követelmények vonatkoznak:

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

(3) A területen a településkép védelme érdekében az épületek, építmények homlokzati kialakítása során figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére.

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

- a) az anyaghasználat megválasztásánál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére,
- b) a településkép védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésén farostlemez, faforgácslap, OSB lap, trapézlemez anyaghasználat nem megengedett.

(5) Közterületek rendezése során

- a) kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők a rendelet 3. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 4. és 5. 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 el alól a diófa, amely a település utcáin jellemzően már megtalálható.

(6) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani.

10. Természetvédelmi/tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területekre vonatkozó településképi követelmények

20. §

Területi építészeti követelmények természetvédelmi/tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet.

21. §

(1) Egyedi építészeti követelmények a külterületi lakó-, üdülő és volt zártkerti területen az épületek és épületrészek homlokzata természetes anyagú (kő, fa, fém, tégl, vakolt felület stb.) vagy a természetes anyagok megjelenésével azonos, ahhoz közeli tónusú, színfelület képzéssel készülhetnek.

(2) Az épületek színezése során természetes földszínek kerüljenek alkalmazásra.

(3) Tetőfedés színeként csak természetes színek (fehér, barna, sárga, bézs, szürke, zöld, vörös, fekete és ezen színek árnyalatai) alkalmazhatók.

(4) A településkép védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésén farostlemez, faforgácslap, OSB lap, trapézlemez anyaghasználat nem megengedett.

11. Az egyéb területekre vonatkozó településképi követelmények

22. §

Egyedi építészeti követelmények az egyéb területekre a homlokzat kialakításánál, valamint az anyaghasználat megválasztásánál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére.

IV. Fejezet

Reklámokra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

23. §

(1) Közterületről látható magánterületen maximum 2 négyzetméter 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 munkát.

V. Fejezet

A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények

24. §

(1) Elektronikus hírközlési építményt, valamint elektromos elosztót, oszloptranszformátort elsősorban állami vagy önkormányzati közterületen, meglévő alépítmények közös eszközhasználatával kell elhelyezni.

(2) Nem helyezhető el új felszíni energiaellátás és elektronikus hírközlési sajátos építmény, műtárgy

- a) közparkokban, közkertekben, játszótereken,
- b) temetők területén,
- c) tájképvédelmi területen.

(3) Lakóterületen elhelyezett önálló adóantenna nem lehet magasabb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kétszerese, de legfeljebb 12,0 méter.

(4) Építményekre helyezhető adóantenna az épület- épületmagasságba számításánál figyelembe veendő - legmagasabb pontját legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg.

VI. Fejezet
Szakmai konzultáció

25. §

(1) Településkép-védelmi szakmai konzultáció kötelező 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, szolgáltató és vendéglátó-ipari célú létesítmény építése, kialakítása esetén,
- c) helyi védett épületek, objektumok esetén minden építési, átalakítási és felújítási munkára.

(2) Településkép-védelmi szakmai konzultáció kötelező a településképi szempontból meghatározó településközpont településrész területére minden építési, átalakítási, felújítási tevékenység megkezdése előtt.

(3) A szakmai konzultációt a polgármester a települési főépítész útján látja el.

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

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

VII. Fejezet
Bejelentési eljárás

26. §

(1) A település teljes közigazgatási területén településképi bejelentési eljárással érintett - a nyilvántartott műemléki értéket, vagy műemléket érintő, az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéséhez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenység kivételével az:

- a) az építmények rendeltetésének megváltoztatása,
- b) reklámok és reklámhordozók elhelyezése,
- c) helyi védett épületek esetében minden az épület külső megjelenését érintő, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben építési engedélyhez vagy az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési, átalakítási, felújítási tevékenység megkezdése előtt.

(2) A településképi bejelentési eljárás az építető, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa (továbbiakban együtt: bejelentő), illetve a reklámot és reklámhordozót elhelyezni 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.

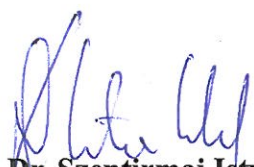
VIII. Fejezet
Záró rendelkezések

27. §

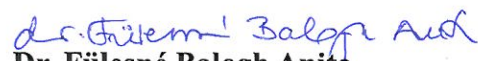
Hatályát veszti az Ács Város Önkormányzata Képviselő-testületének című Ács Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (VIII.28..) önkormányzati rendelete.

28. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.


Dr. Szentirmai István
polgármester




Dr. Fülesné Balogh Anita
jegyző