

Baj Község Önkormányzata Képviselő-testületének
3/2019. (II.26.) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről

Baj Község 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 főépítési hatáskörben eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, honvédelemért felelős miniszter, 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, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, valamint a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (V.30.) 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 Baj község településképre jellemző elemek és követelmények, valamint a településkép-védelem eszközének és módjának meghatározása.

2.§ Baj *közigazgatási* területén telket kialakítani, építési tevékenységet folytatni a hatályos jogszabályoknak, a község 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. melléklet –Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása
2. melléklet – Helyi védelem alatt álló objektumok listája
3. melléklet – Őshonos fafajok listája

4.§ E rendeletben Baj 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- 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 szakmai konzultációt biztosít, 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 utcahálózati, 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 e 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, és ezen színek árnyalatai.
- h) természetes anyag: kő, tégl, fa, fém, üveg

II. Fejezet

Helyi védelem

2. Helyi védelem célja, feladata és típusai

7.§ (1) A helyi értékvédelem célja az épített környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése Baj településképe és települési szerkezete, történelme és kultúrája szempontjából meghatározó épített értékek védelme, egyszeri és egyedi arculatának, karakterének, egyéniségének megőrzése - különösen azon területek és egyedi ingatlanok helyi védelmével, melyeket a műemlékekre vonatkozó jogszabályok nem védenek, s így fokozott helyi gondoskodásra szorulnak.

(2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, település- és utcaépítészeti, történeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes épületek és területek meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megóvása valamint a nyilvánossággal történő megismertetése

(3) A helyi védelem a településen egyedi védelem lehet.

(4) Helyi egyedi védelem alatt állhat minden olyan alkotás, épület, építmény és építményrész, köztéri szobor, emlékmű, síremlék, kertépítészeti elem és ezek együttese, amely Baj történelmileg, tájilag kialakult sajátosságainak hordozója, a településképe megőrzésének jelentős eleme és építészeti, képzőművészeti, kertépítészeti, iparművészeti, néprajzi, műszaki, történeti vagy helytörténeti szempontból kiemelkedő jelentőséggel bír, de országosan nem védett. A helyi egyedi védelem hatálya kiterjed az 2. 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 a kezdeményezés benyújtását követő ülésén.

(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 hasznélóját,
- 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, hasznélóját,
- b) a kezdeményezőt.

(6) A kezdeményezésről a Képviselő-testület a (4) bekezdésben biztosított véleményezési határidő letelte után a soron következő rendes ülésén dönt. 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 rendeltetészerű 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. Az egyedi védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek és egyedi építészeti követelmények

9.§ (1) A helyi védelem alatt álló értékek fennmaradásának, megőrzésének módja elsődlegesen a rendeltetésnek megfelelő használat. A használat a védett objektum történeti, művészeti értékeit nem veszélyeztetheti.

(2) 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.

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

(4) Egyedi építészeti követelmények az e rendelet 2. melléklete szerint helyi védelem alatt álló épületekre, illetve építményekre:

- a) Védett épület átalakítása, felújítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- b) Építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani,
- c) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegének utcafépi szerepe ne változzon, a tervezett bővítés a régi épület formálásával összhangban legyen,
- d) Építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, az eredeti homlokzati tagozatokat, részletképzéseket meg kell őrizni.
- e) Védett épület bővítésekor a bővítmény homlokzati kialakításának követnie kell az eredeti homlokzati nyílásrendet.
- f) Építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a védett épületek anyag- és színhasználatát meg kell őrizni.

- g) Védett épület bővítésekor a bővítmény anyag- és színhasználata legyen összhangban az eredeti épületrésszel.
- h) Az épületek színezésénél csak az 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett, kivéve, ha az épület eredeti színezése igazolható.
- i) Tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés vagy természetes pala használható, az épületen csak egyféle fedés megengedett.
- j) Védett épületen
 - ja) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el;
 - jb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja, és nem takarthatja;
 - jc) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges
- k) Az épületek lábazata kő, téglavagy vakolt lábazat lehet.
- l) A védett épületen vagy építményen hagyományos, épített kémény, illetve napelem kivételével semmilyen gépészeti berendezés (klíma, szellőző, falon kívül elhelyezett vezeték, stb.), tetőfelépítmény, égéstermék-kivezető szerkezet egysége és kivezetése nem helyezhető el

III. Fejezet

Településképvédelem, településképi követelmények

5. Településképi szempontból meghatározó és egyéb területek fajtái

10.§ (1) Településképi szempontból meghatározó területek:

- a) A történeti falu
- b) Szőlőhegy
- c) A XX. század második felében kialakult lakóterületek
- d) A volt szovjet laktanya és környéke
- e) Természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületek

(2) Egyéb – településképi szempontból nem meghatározó - területek:

- a) Gazdasági jellegű külterületi beépítések
- b) Beépítésre nem szánt általános külterületek

6. A településképi szempontból meghatározó történeti falu területére vonatkozó településképi követelmények

11.§ Területi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó településszerkezeti értékes - *történeti falu* területére:

(1) A területen megtartandók a történeti 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,
- c) terepszint felett legfeljebb két szintes beépítés;

12.§ Egyedi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó településszerkezetileg értékes - *történeti falu* területére:

(1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.

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

- a) utcafrontra merőleges gerincű épület, vagy épületszárny szélessége nem lehet nagyobb, mint 7,0 méter.
- b) az épületeken tetőfelépítmény – padlásszellőző kivételével - nem létesíthető
- c) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett
- d) a területen az épületek fő tömegének (az alapterület min. 60%-a feletti) tetőhajlásszöge nem lehet kisebb, mint 38° és nem lehet nagyobb, mint 45°
- e) a fő tömeget kiegészítő tetőrészek (beforduló épületszárny) lapostetős vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók.
- f) az épület utcai homlokzatán erkély, vagy loggia nem alakítható ki.
- g) a területen kerítés kivételével nem helyezhető el olyan tömegarányú építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.

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

- a) utcai homlokzaton fekvő téglalap arányú nyílászárók kialakítása, illetve külső redőnytok elhelyezése nem megengedett.
- b) közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem helyezhetők el:
 - ba) klímaberendezés külső egységei,
 - bb) szellőző-berendezések,
 - bc) kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével
 - bd) látható módon elhelyezett vezetékek.
- c) a területen az épülethomlokzatokon
 - ca) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el;
 - cb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarthatja;
 - cc) 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 alkalmazni, teljes felületén fa anyagú (gerenda, vagy deszkaburkolat) homlokzat kialakítása – hagyományos, tárolás céljára szolgáló melléképület, (pl. góré) kivételével - a területen nem megengedett.
- c) Az épületek színezésénél csak az 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen legfeljebb két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.
- d) Az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe, és kő-utánpótlás alkalmazása tilos.

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

- (6) 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 és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.
- (8) Közterületek rendezése során
- a) az önállóan elhelyezett, valamint a falra/kerítésre szerelt utcanév táblákat egységes formában kell megvalósítani;
 - c) kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet 3. melléklete szerint.
 - d) az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
 - e) 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 növénytársulások 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.
- (10) A területen a villamos ellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani.

7. Településképi szempontból meghatározó Szőlőhegy területére vonatkozó településképi követelmények

13.§ Területi építészeti követelmények Szőlőhegy területére:

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

- a) a településképet meghatározó telekszerkezet és tágas előkerttel, szabadon álló vagy oldalhatáron álló beépítés;
- b) az épület, hagyományosan kialakult helye,
- c) terepszint felett legfeljebb kétszintes beépítés;

14.§ Egyedi építészeti követelmények a Szőlőhegy területére

(1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként.

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

- a) az épületeken tetőfelépítmény – padlásszellőző kivételével - nem létesíthető
- b) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett, a kialakult állapot megtartható
- c) a területen kerítés kivételével nem helyezhető el olyan tömegarányú építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát

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

- a) utcai homlokzaton külső redőnytok elhelyezése nem megengedett.
- b) közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem helyezhetők el:
 - ba) klímaberendezés külső egységei,
 - bb) szellőző-berendezések,
 - bc) kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével

bd) látható módon elhelyezett vezetékek.

c) A területen az **épülethomlokzatokon**

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

cb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarthatja;

cc) 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 épületek színezésénél csak az 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen legfeljebb két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.

c) az épületek lábazata kő, téglavagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe, és kő-utánpótlás alkalmazása tilos.

(5) Az utcafronton áttört, vagy legfeljebb 50%-ban tömör, természetes anyagú, vagy élősövény kerítés létesíthető.

(6) 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 és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.

(8) Közterületek rendezése során

a) az önállóan elhelyezett, valamint a falra/kerítésre szerelt utcanév táblákat egységes formában kell megvalósítani;

b) kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet 3. melléklete szerint.

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

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

(10) A területen a villamos ellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani.

8/A. A településképi szempontból meghatározó, a XX. század második felében kialakult lakóterületekre vonatkozó településképi követelmények

15.§ Területi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó településszerkezeti értékes - a XX. század második felében kialakult lakóterületekre

(1) A területen megtartandók a történeti 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,
- c) terepszint felett legfeljebb két szintes beépítés;

16.§ Egyedi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó településszerkezetileg értékes - a XX. század második felében kialakult lakóterületekre:

- (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A területen az épületek, építmények **tömegformálására** az alábbi követelmények vonatkoznak:
 - a) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett
 - b) a területen az épületek fő tömegének (az alapterület min. 60%-a feletti) tetőhajlásszöge 38 °-45° legyen.
 - c) a fő tömeget kiegészítő tetőrészek (beforduló épületszárny) lapostetős vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók.
 - d) az épület utcai homlokzatán erkély, vagy loggia nem alakítható ki.
 - e) a területen kerítés kivételével nem helyezhető el olyan tömegarányú építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.
- (3) A területen az épületek, építmények **homlokzati kialakítására** az alábbi követelmények vonatkoznak:
 - a) utcai homlokzaton fekvő téglalap arányú nyílászárók kialakítása, illetve külső redőnytok elhelyezése nem megengedett.
 - b) közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem helyezhetők el:
 - ba) klímaberendezés külső egységei,
 - bb) szellőző-berendezések,
 - bc) kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével
 - bd) látható módon elhelyezett vezetékek.
 - c) a területen az épülethomlokzatokon
 - ca) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el;
 - cb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarthatja;
 - cc) 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 alkalmazni, teljes felületén fa anyagú (gerenda, vagy deszkaburkolat) homlokzat kialakítása– hagyományos, tárolás céljára szolgáló melléképület, (pl. góré) kivételével - a területen nem megengedett.
 - c) Az épületek színezésénél csak az 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen legfeljebb két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.
 - d) Az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe, és kő-utánzat alkalmazása tilos.

- (5) Az utcafronton áttört, vagy legfeljebb 50%-ban tömör, természetes anyagú, vagy élősövény kerítés létesíthető.
- (6) 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 és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.
- (8) Közterületek rendezése során
- a) az önállóan elhelyezett, valamint a falra/kerítésre szerelt utcanév táblákat egységes formában kell megvalósítani;
 - b) kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet 3.melléklete szerint.
 - c) az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
 - d) 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 növénytársulások 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) tűlevelű fafajok (boróka, fekete fenyő, erdei fenyő, görög jegenyefenyő, szurkos fenyő, különböző tuják) alkalmazása csak a közparkokban lehetséges.
- (10) A területen a villamos ellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani.

8./B A településképi szempontból meghatározó, a volt szovjet laktanyára és környékére vonatkozó településképi követelmények

17.§ Területi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó településszerkezetileg értékes - *a volt szovjet laktanyára és környékére*:

- (1) A területen megtartandók a történeti beépítési mód alábbi elemei:
- a) a településképet meghatározó, szabadon álló, nagy közterületeket hagyó városias (korábban „úszótelkes”) beépítés;
 - b) terepszint felett legfeljebb 4 szintes beépítés;

18.§ Egyedi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó településszerkezetileg értékes - *a volt szovjet laktanyára és környékére*:

- (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A területen az épületek, építmények **tömegformálására** az alábbi követelmények vonatkoznak:
- a) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett
 - b) az épületek tetőszerkezete magastetős, lapostetős vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósítható.
- (3) A területen az épületek, építmények **homlokzati kialakítására** az alábbi követelmények vonatkoznak:
- a) utcai homlokzaton külső redőnytok elhelyezése nem megengedett.
 - b) közterületről látható homlokzatra nem helyezhetők el:
 - ba) klímaberendezés külső egységei,
 - bb) szellőző-berendezések,

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

bd) látható módon elhelyezett vezetékek.

c) a területen az épülethomlokzatokon

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

cc) 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 alkalmazni, teljes felületén fa anyagú (gerenda, vagy deszkaburkolat) homlokzat kialakítása – hagyományos, tárolás céljára szolgáló melléképület, (pl. góré) kivételével - a területen nem megengedett.

c) Az épületek színezésénél csak az 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen legfeljebb két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.

d) Az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe, és kő-utánszat alkalmazása tilos.

(5) 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.

(6) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.

(7) Közterületek rendezése során

a) az önállóan elhelyezett, valamint a falra/kerítésre szerelt utcanév táblákat egységes formában kell megvalósítani;

b) kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet 3. melléklete szerint.

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

d) 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 növénytakasulások jellegzetes fajait, illetve lombhullató fajokat kell alkalmazni, pl. tölgy, kőris, vérszilva, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, déli berkenye, fehérreper, dió,

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

(9) A területen a villamos ellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani.

9. A településképi szempontból meghatározó természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületekre vonatkozó településképi követelmények

19.§ Egyedi építészeti követelmények a természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületekre és gazdasági jellegű külterületi beépítésekre:

(1) Az épületek, építmények környezetének rendezése során, kizárólag tájba illő, őshonos növények

telepíthetők, e rendelet 3. sz. melléklete szerint.

(2) A mezőgazdasági utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és növényzet szakszerű pótlását el kell végezni.

(3) A területen csak legfeljebb 30 cm magas tömör lábazattal rendelkező, a lábazat felett áttört kerítés létesíthető.

(4) A területen kerítés kivételével nem helyezhető el olyan tömegarányú építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.

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

a) épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.

b) égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény közútról látható homlokzaton nem létesíthető

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

a) az épületek és épületrészek homlokzata az 6.§ h) pontjában meghatározott természetes anyagú, vagy a természetes anyagok megjelenésével azonos, ahhoz közeli kialakítással készülhet;

b) az épületek színezésénél csak az 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett.

c) tetőfedés színeként közterületről látható módon csak az 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazhatók.

10. A településképi szempontból nem meghatározó gazdasági jellegű külterületi beépítésekre és beépítésre nem szánt általános külterületekre vonatkozó településképi követelmények

20.§ Egyedi építészeti követelmények a településképi szempontból nem *meghatározó gazdasági jellegű külterületi beépítésekre és beépítésre nem szánt általános külterületekre*:

(1) Az épületek homlokzati szerkezeteinek és tetőfedésének színhasználata során a nem természetes, rikító színek alkalmazása nem megengedett.

IV. Fejezet

Reklámokra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

21.§ (1)¹.

(2)² Épületen maximum 2 m²felületű cégér helyezhető el.

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

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

(5)⁴ Hirdetés csak vízzel nem ragasztóval és csak közművelődési célú hirdetőoszlopra helyezhető el.

(6)⁵

¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2024. (II.27.) ÖR. 3.§ a) pontja. Hatályos: 2024. március 10-től

² Módosította: 3/2024. (II.27.) ÖR. 1.§-a. Hatályos: 2024. március 10-től

³ Módosította: 3/2024. (II.27.) ÖR. 1.§-a. Hatályos: 2024. március 10-től

⁴ Módosította: 3/2024. (II.27.) ÖR. 1.§-a. Hatályos: 2024. március 10-től

⁵ Hatályon kívül helyezte a 3/2024. (II.27.) ÖR. 3.§ b) pontja. Hatályos: 2024. március 10-től

(7) 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

Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó követelmények

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

- a) Gazdasági jellegű külterületi beépítések
- b) Beépítésre nem szánt általános külterületek

(2) Az(1) bekezdés szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére **nem alkalmasak az alábbi területek**:

- a) A történeti falu
- b) Szőlőhegy
- c) A XX. század második felében kialakult lakóterületek
- d) Természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületek

(3) A (2) bekezdésben meghatározott területeken az energiaellátási és elektronikus hírközlési vezetékek átépítése, korszerűsítése, illetve új vezetékszakasz kiépítése csak felszín alatti vezetéssel történhet.

VI. Fejezet

Településkép-védelmi tájékoztatás és településképi szakmai konzultáció

23.§ (1) Településképi szakmai konzultáció kötelező a

- a) településképi szempontból meghatározó - történeti falu területén
- b) településképi szempontból meghatározó - Természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületek
- c) helyi védett épületek, objektumok esetén

minden építési, átalakítási, felújítási munkára.

(2) A településképi szakmai konzultációt a polgármester látja el.

(3) A településkép-védelmi tájékoztatáshoz előzetes bejelentkezés szükséges az érintett ingatlan adatainak megadásával.

(4) A településképi szakmai konzultáció írásbeli kérelmet kell benyújtani, és csatolni kell a településképi bejelentési eljárásban kötelező munkarészekkel azonos vázlatterveket és adatokat.

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

VII. Fejezet

Településképi bejelentés

24.§ ⁶(1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a jelen rendeletben meghatározott

- a) településképi szempontból meghatározó területeken az országos településkép-védelemmel érintett településképi szempontból kiemelten meghatározó területen és az ott érintett ingatlanokon kívül,
- b) helyi védett területek, épületek, objektumok vonatkozásában az építésügyi hatósági engedélyhez

⁶ Módosította: 3/2024. (II.27.) ÖR. 2.§-a. Hatályos: 2024. március 10-től

vagy az egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek, vagy a rendeltetésmódosítások tekintetében, valamint

c) cégek, reklámok és reklámhordozók elhelyezése tekintetében az országos településképvédelemmel érintett településképi szempontból kiemelten meghatározó területen és az ott érintett ingatlanokon kívül, továbbá a közúti közlekedési tárgyú jogszabályokban a reklámok közúton és annak környezetében történő közzétételének, valamint az életmentő funkciót ellátó reklámcélú eszközök elhelyezésének feltételeiről megállapított rendelkezésekkel érintett területeken kívül.

VIII. Fejezet

Településképi kötelezés és bírság

25.§ (1) Településképi kötelezési eljárás lefolytatása szükséges:

a) a településképi bejelentés elmulasztása esetén, illetve a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése esetén;

b) a helyi településképi védelme érdekében, amennyiben a településképi elem a helyi településképvédelmi rendeletben meghatározott szabályokkal ellentétes, különösen

ba) homlokzati elemeinek, színezésének védelme,

bb) egységes megjelenésének biztosítása,

bc) rendeltetésének megfelelő funkciójának megőrzése,

(2) Amennyiben a jogsértő magatartás megalapozott a polgármester felszólítja az építtetőt/tulajdonost a jogsértő állapot 90 napon belüli megszüntetésére.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek megszegése és (2) szerinti felszólítás végre nem hajtása esetén az építtetővel/tulajdonossal szemben a polgármester kötelezést bocsát ki. Az eljárás hivatalból, vagy bejelentésre indulhat.

(4) Ha a jogsértő magatartást a (3) bekezdés szerinti felszólítás ellenére sem szünteti be határidőben, a polgármester

a) 30 napos határidő tűzésével a jogkövetkezményekre való figyelmeztetés mellett 100 000 Ft-ig terjedő településképvédelmi bírságot,

b) az a) pontban megjelölt határidő elmulasztása esetén 8-30 napos határidő tűzése mellett 500 000 Ft-ig terjedő ismételt településképvédelmi bírságot,

c) a b) pontban megjelölt határidő elmulasztása esetén 1 000 000 Ft-ig terjedő településképvédelmi bírságot szab ki.

(5) A településképvédelmi bírság ismételhető.

IX. Fejezet

Záró rendelkezések

Hatályba léptető rendelkezés

26.§ E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

27.§ E rendelet kihirdetésével hatályát veszti Baj Község Önkormányzati Képviselő-testületének a Baj Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 6/2009. (V.12.) önkormányzati rendeletének alábbi részei:

a) 7.§. (4) és (5) bekezdése

b) 8.§ (1) cb-cd pontjai

c) 9.§ (4) bd) pontja

- d) 10.§. (1) c) pontja
- e) 12.§. (4) b) pontja
- f) 18.§. (6) bekezdés
- g) 21.§. (7) gc); ja)6.; jb)8. pontja
- h) 21.§. (9) f) pontja

28.§ E rendelet kihirdetésével hatályát veszti Baj Község Önkormányzati Képviselő-testületének a reklámok, reklámhordozók, cégek elhelyezéséről szóló 19/2017. (X.31.) önkormányzati rendelete.

Baj, 2019. február 27.

polgármester

jegyző

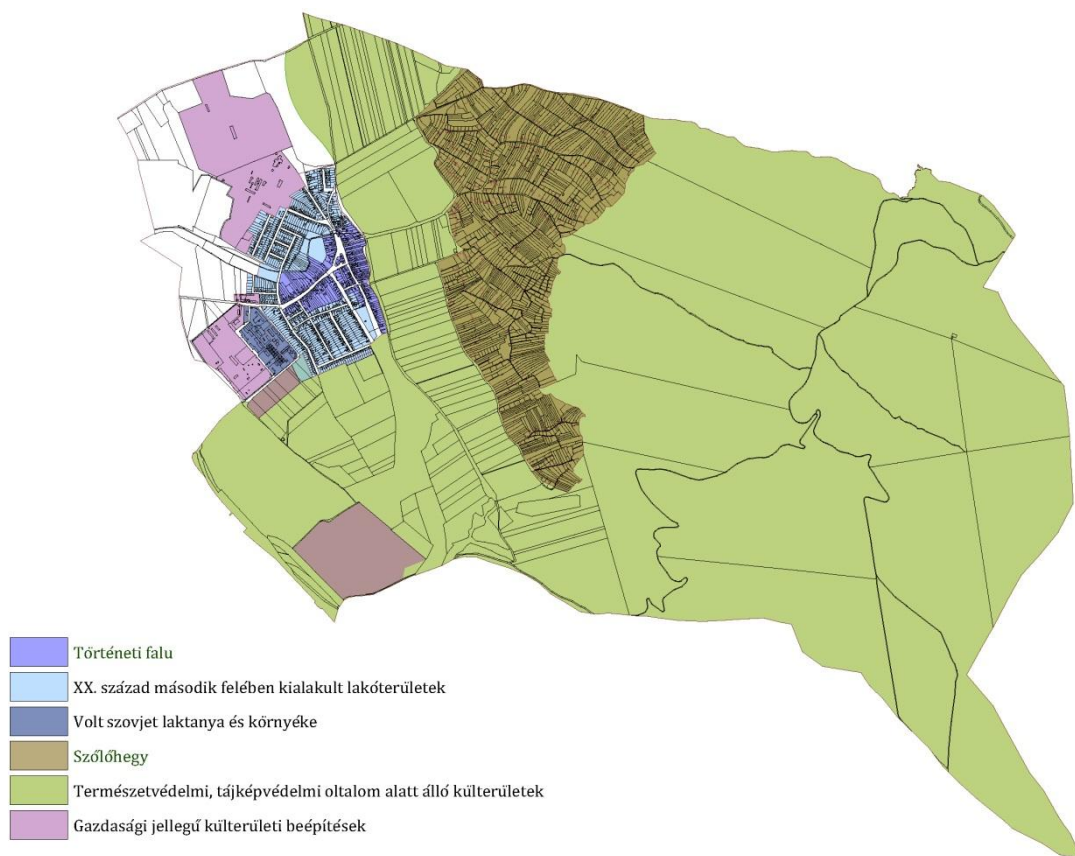
Településképi szempontból meghatározó és nem meghatározó – átalakuló - területek lehatárolása

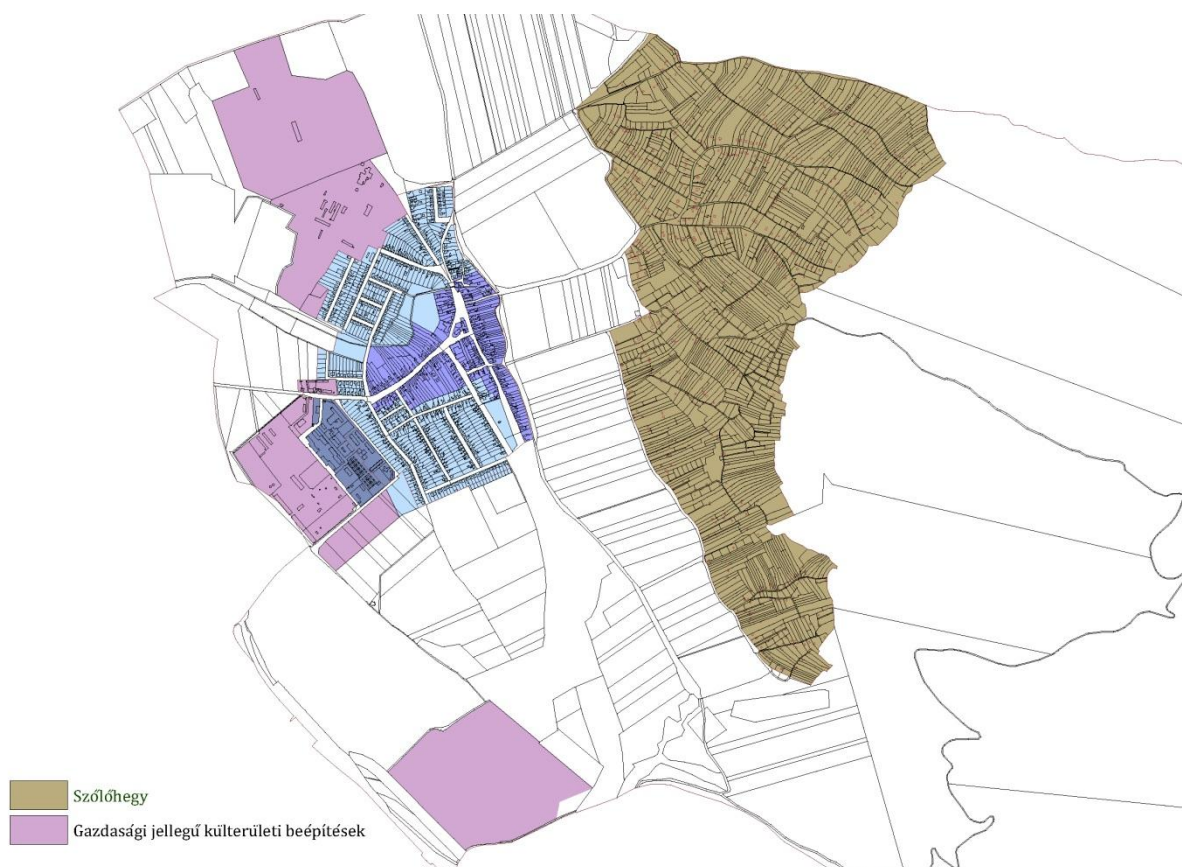
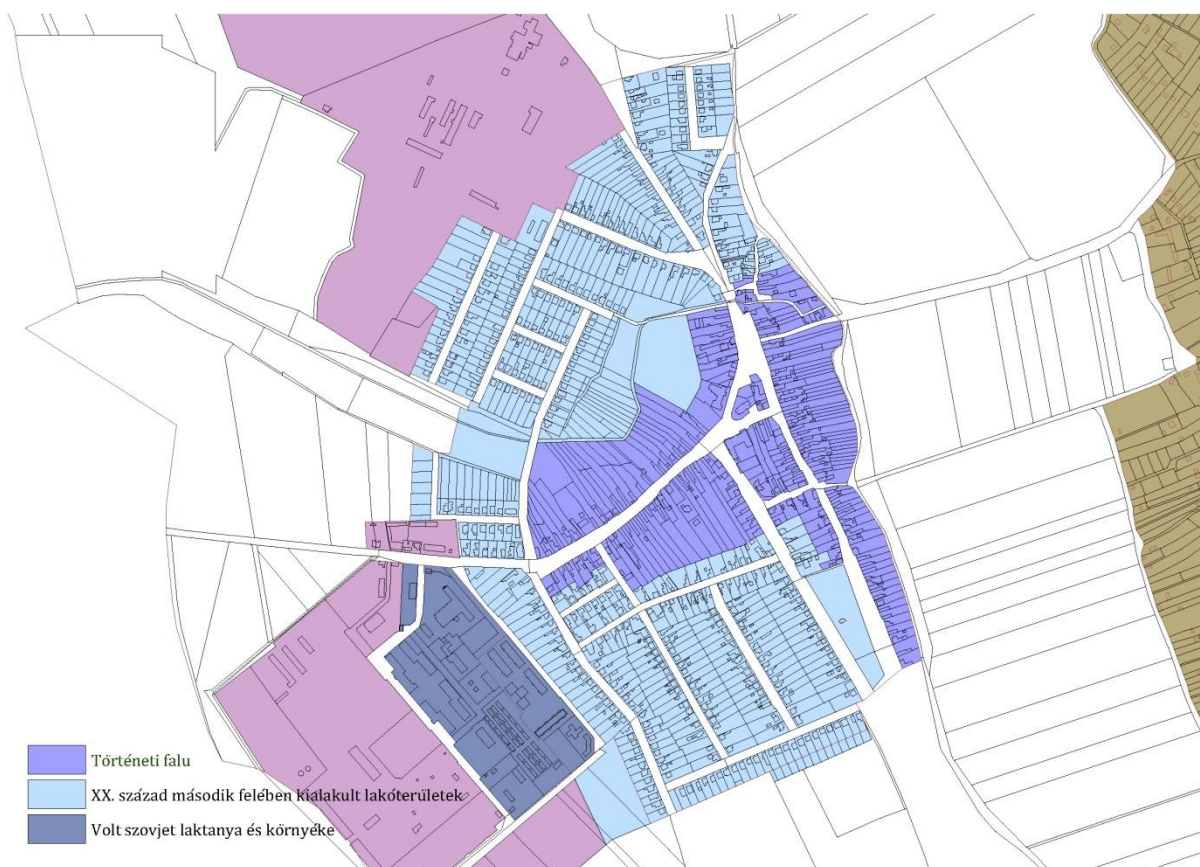
Településképi szempontból meghatározó területek:

- A történeti falu
- A XX. század második felében kialakult lakóterületek
- A volt szovjet laktanya és környéke
- Szőlőhegy
- Természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületek

Átalakuló településrészek

- Gazdasági jellegű külterületi beépítések
- Beépítésre nem szánt általános külterületek







Természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületek

Helyi egyedi védelem

Népi lakóház Petőfi u. 53.



Példaértékűen felújított századfordulós villák a szőlőhegyen



Neoreneszánsz jegyeket viselő villa a szőlőhegyen



Népies jegyeket viselő présház a szőlőhegyen



Századfordulós nyaralóház a szőlőhegyen



Őshonos fafajok

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

Őshonos cserjefajok

<i>Tudományos név</i>	<i>Magyar név</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya
<i>Cerasus fruticosa</i>	csepleszmegegy
<i>Cornus mas</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Coryllus avellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	cserszömörce
<i>Cotoneaster niger</i>	fekete madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i>	kétfibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egyfibés galagonya
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal
<i>Lonicera xylosteum</i>	ükörke lonc
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Prunus tenella</i>	törpemandula
<i>Rosa canina</i>	gyepűrózsa
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	jájrózsa
<i>Rubus caesius</i>	hamvas szeder
<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz
<i>Spiraea media</i>	szirti gyöngyvessző
<i>Viburnum lantana</i>	ostorménfa
<i>Viburnum opulus</i>	kányabangita
<i>Vinca minor</i>	kis télizöld meténg

Telepítésre javasolt egyéb fa- és cserje fajok

<i>Tudományos név</i>	<i>Magyar név</i>
<i>Acer ginnala</i>	tűzvörös juhar
<i>Aesculus carnea</i>	vadgesztenye
<i>Aesculus hippocastanum</i>	vadgesztenye
<i>Catalpa bignonioides</i>	szivarfa
<i>Coletea arborescens</i>	sárga borsófa
<i>Corylus colurna</i>	törökmogyoró
<i>Ginkgo biloba</i>	páfrányfenyő

<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges aranyeső
<i>Liriodendron tulipifera</i>	tulipánfa
<i>Malus baccata</i>	díszalma
<i>Platanus × acerifolia</i>	közönséges platán
<i>Prunus × cistena</i>	vérszilva
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Sophora japonica</i>	japánakác
<i>Sorbus rotundifolia</i>	kereklevelű berkenye
<i>Staphyle apinnata</i>	mogyorós hólyagfa
<i>Tilia tomentosa</i>	ezüsthárs
<i>Prunus fruticosa</i>	csepleszmeggy
<i>Prunus serrulata</i>	díszcserezsnye