Rábcakapi Község Önkormányzat Képviselő-testületének

…/2025. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról és a településkép védelméről

Rábcakapi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Tr.) 62. § (1) bekezdése és a 11. melléklete által biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és települési önkormányzatok, partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

l.§ (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és e rendelet, valamint annak mellékletei szerint szabad.

(2) E rendelet mellékletei:
a) 1. melléklet: az 1: 7 500 méretarányú SZT rajzszámú szabályozási terv (msz.: 24124),
b) 2. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások,
c) 3. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések,
d) 4. melléklet: Biológiai aktivitásérték számítás,
e) 5. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása,
f) 6. melléklet: Helyi emlékek,
g) 7. melléklet: Formanyomtatvány a településképi eljárásokhoz.

(3) E rendelet alkalmazásában általános fogalmak:

a) Áttört kerítés: olyan kerítés, amelynek legalább 50%-a szabad, átlátható felülettel készül és a lábazata legfeljebb 50 cm magas.
b) Településkép védelme: a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatának és szerkezetének - az építészeti, táji-, természeti érték és az örökségvédelem figyelembevételével történő - megőrzését vagy kialakítását jelenti.
c) 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 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.
d) Helyi emlék károsodása: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a helyi emlék teljes

vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.

2. A szabályozás elemei

2. § (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy tájékoztatók.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

a) szabályozási vonal,
b) szabályozási szélesség, méretvonal,
c) övezet/építési övezet határa,
d) övezeti jel,
e) építési hely,
f) telek be nem építhető része,
g) telken belüli kötelező fásítás,
h) helyi emlék,
i) műszaki infrastruktúra-fejlesztés esetén igénybe vehető terület.

(3) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

a) nyilvántartott régészeti lelőhely,
b) országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték ("ex lege" védett kunhalom),
c) ökológiai hálózat ökológiai folyosója,
d) ökológiai hálózat pufferterülete,
e) tájképvédelmi terület,
f) kerékpáros infrastruktúra,
g) védőterület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet,
h) felszíni víz parti sávja,
i) vízminőség-védelmi terület,
j) árvízvédelmi védvonal (töltés, gát),
k) nagyvízi meder övezete,
l) fakadó és szivárgó víz által veszélyeztetett terület,
m) belvízjárta terület,
n) egyedi tájérték.

(4) Tájékoztató egyéb elemek:

a) javasolt telekhatár,
b) javasolt megszüntető jel,
c) szennyvíz és csapadékvíz átemelő,
d) villamosenergia főelosztó hálózat (20kV feszültség-szinttel, föld felett),
e) villamosenergia transzformátor állomás,
f) szintvonal magassági értékkel (Bfm.),
g) híd és felüljáró.

(5) A műszaki infrastruktúra-fejlesztés esetén igénybe vehető területtel jelölt telekrészeken melléképület elhelyezhető. Lakóház nem helyezhető el a szükséges műszaki infrastruktúra megépítéséig.

3. Területfelhasználás

3.§ (1) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:

a) falusias lakóterület (Lf),
b) különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü),

(2) A beépítésre nem szánt terület lehet:

a) közlekedési terület:
aa) közúti közlekedési terület – főhálózat (Köu),
ab) közúti közlekedési terület - kiszolgáló út (Köu-k),

b) zöldterület közpark (Zkp),

c) egyéb erdőterület (Ee),

d) mezőgazdasági terület:
da) általános mezőgazdasági (Má),
db) tájgazdálkodási mezőgazdasági (Mt),

e) vízgazdálkodási terület (Vg),

g) különleges temető terület (Kb-T).

4. Telekalakításra vonatkozó előírások

4. § (1) A beépítésre szánt területen nyúlványos telek kialakítása nem megengedett.

(2) A 2. mellékletben előírt kialakítható legkisebb telekmérettől abban az esetben el lehet térni, ha a szabályozási vonalak mentén történő megosztás után visszamaradó telek nagysága nem éri el az előírt értéket.

5. Beépítési mód, építési hely

5.§ (1) A település területén az egyes (építési) övezetekben a telkek beépítés módja:

a) SZ szabadonálló,
b) O oldalhatáron álló,
c) I ikres.

(2) Beépítésre szánt területeken, oldalhatáron álló beépítési módú telkeken az utcában kialakult beépítési oldalt kell figyelembe venni az építési hely meghatározásánál. Amennyiben az utcában nincs kialakult beépítési oldal, akkor az építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉNy-DK telekfekvésnél az északkeleti telekhatáron, ÉK-DNY telekfekvésnél az északnyugati telekhatáron áll.

6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6.§ (1) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő, természetes módon történhet.

(2) A táj karakter - domborzat, felszínborítás - tereprendezéssel vagy más földmunkával nem változtatható meg.

7. Közművek előírásai

7.§ (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
(3) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

8. Az építés általános szabályai

8.§ (1) A még beépítetlen építési övezetekben (a még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken, ha időben a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telekre melléképítmény, akkor a melléképítményt nem szabad az építési vonalra vagy a kialakult épületek vonalára helyezni, hanem onnan legalább 20 m távolság betartása kötelező oly módon, hogy a későbbiekben megvalósuló főépület utcafrontról nézve kitakarja a melléképületet.
(2) A beépítésre szánt övezetekben lakó rendeltetési egységenként 1 db személygépkocsi elhelyezését telken belül biztosítani kell.
(3) A beépítésre szánt területeken az előkert mérete kialakult vagy 5 m, az oldalkert mérete legalább 4 m, a hátsókert mérete legalább 6 m. A szabályozási terven jelölt építési hely ezeket az értékeket felülírja.

II. Fejezet
Beépítésre szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

9. Lakóterületek építési övezetei

9.§ (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint falusias lakóterület (Lf) lehet.
(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és 2. melléklet tartalmazza.
(3) Falusias lakóterületen a 3. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el.

10. Különleges területek építési övezetei

10. § (1) A beépítésre szánt különleges terület (K) sajátos használata szerint mezőgazdasági

üzemi terület (K-Mü) lehet.
(2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
(3) A különleges területeken a 3. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el.

III. Fejezet
Beépítésre nem szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

11. Közlekedési területek

11. § (1) Közlekedési terület sajátos használata szerint közúti közlekedési terület – főhálózat (Köu) és közúti közlekedési terület - kiszolgáló út (Köu-k) lehet.
(2) A közlekedési területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
(3) A közlekedési területeken a 3. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el.
(4) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor helyét biztosítani kell.

12. Zöldterületek övezetei

12. § (1) Az állandóan növényzettel fedett közterületek zöldterület közpark (Zkp) övezetbe tartoznak. A közparkoknak közterületről közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.
(2) A zöldterületek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
(3) Zöldterületen a 3. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek és építmények helyezhetők el.

13. Erdőterületek

13. § (1) Az erdőterület rendeltetése szerint egyéb erdő (Ee) lehet.
(2) Az erdőterületek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
(3) Erdőterületen a 3. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek és építmények helyezhetők el.

14. Mezőgazdasági területek

14. § (1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő terület felhasználási egységekbe tartozik; általános mezőgazdasági terület (Má) és tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt).
(2) A mezőgazdasági területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
(3) Mezőgazdasági területen a 3. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek és építmények helyezhetők el.

15. Vízgazdálkodási területek

15. § (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek (Vg) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik.
(2) Vízgazdálkodási területen vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények alakíthatók ki.
(3) A vízfolyások mentén a szabályozási tervben feljelölt 3-6 m széles parti sávok területén belül épület nem helyezhető el és a parti sávok területét szabadon kell hagyni.

16. Különleges területek

16. § (1) Beépítésre nem szánt különleges terület sajátos használata szerint temető terület (Kb-T) lehet.
(2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
(3) A beépítésre nem szánt különleges területeken a 3. melléklet szerint megengedett rendeltetésű és számú épületek helyezhetők el.

IV. Fejezet
Helyi értékvédelem

17. A helyi emlékek védelmének célja, feladata

17. § (1) A helyi emlékek védelmének célja az épített és települési környezet, valamint természeti környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében.
(2) Az önkormányzat a közigazgatási területén található kiemelkedő építészeti, természeti, táji, történelmi értékeket helyi emlékké nyilvánítja.
(3) A helyi emlékek védelmének feladata általánosan a helyi különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, természeti, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari, természeti, esztétikai szempontból védelemre érdemes védett értékek számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal való megismertetése, valamint a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.

18. A helyi emlékek fajtái

18.§ (1) A helyi emlék a településen egyedi védelem lehet.
(2) A helyi emlék egyedi védelmének hatálya kiterjed a 6. mellékletben meghatározott helyi emlékekre.

19. A helyi emlék alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai

19.§ (1) A helyi emlék alá helyezésről, annak megszűnéséről - jelen rendelet módosításával - a Képviselő-testület dönt.
(2) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha
a) a védetté nyilvánított helyi emlék megsemmisül,
b) a helyi emlék a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,

c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,
d) a helyi emlék magasabb (műemléki) védettséget kap,
e) a helyi emlék szakvélemény alapján élet- vagy balesetveszélyes állapotban van.

(3) A helyi emlék alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, írásban a polgármesternél kezdeményezheti. A védelemre településterv 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.

(4) A helyi emlék alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindítástól 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.

(5) 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.

(6) A helyi emlék elrendelésétől vagy megszüntetéséről értesíteni kell:

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

(7) A helyi emlékkel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az Önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá az érintett ingatlan tulajdonosát postai úton értesíteni kell, ill. tájékoztatni a védelemmel kapcsolatos rendelkezésekről.

(8) A helyi emlékek 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.

(9) A helyi emlékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésüknek megfelelő használattal kell biztosítani.

20. A védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek

20.§ (1) A helyi emlékeket eredeti építészeti tömegükben és tetőformával kell megtartani, érintetlenül hagyva az építmény külső megjelenését meghatározó homlokzati elemeket; az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat, részletképzéseket, díszítőelemeket, anyag és színhasználatot.

(2) A helyi emlékek felújítása esetén a védelem alapját jelentő tömeg, tetőforma, homlokzati jelleg megtartását kell szem előtt tartani:

a) homlokzati nyílásrend az épület homlokzatán,
b) nyílásosztás: az ablakok ugyanolyan nagyságú kétszárnyú, esetleg kazettás nyílászárók legyenek, amelyek azonos távolságban vannak egymástól,
c) díszek: attika padlástéri szellőzők az ablakok osztását követik,
d) törekedni kell a tetőhajlásszögek idomulására,
e) a tetőhajlásszöge 30° és 45° között kell, hogy legyen,

f) az utca felőli épületrész tetőgerincének iránya nem változhat,
g) utca felőli homlokzaton nem helyezhető el erkély, tornác vagy tetőtéri beépítés esetén tetőablak,
h) a beforduló tag építmény magassága nem lehet nagyobb a főépület magasságánál,
i) az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani,
j) fa szerkezetű és fahatású, illetve színezetű nyílászárók alkalmazandók.

(3) A helyi emlékeket 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.

(4) A helyi emlék 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.

(5) A helyi emléken semmilyen gépészeti berendezés (klíma, hőszivattyú), tetőfelépítmény, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése (kivéve hagyományos, épített kémény, valamint napelem és napkollektor) nem helyezhető el.

(6) A helyi emlék védelme alatt álló épület, illetve építmény nem bontható.

(7) A helyi emlék védelme alá helyezett védett értéken – bármilyen építési, átalakítási, felújítási munkát – csak a polgármester hozzájárulásával lehet elvégezni.

21. A helyi emlékek fenntartásának, felújításának támogatása

21.§ (1) A helyi emlék tulajdonosának kérésére a szokásos jó karban tartási feladatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.

a) A támogatás mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete évente a költségvetésben határozza meg.
b) A támogatás ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között – az önkormányzat állapítja meg.

(2) Az (1) szerinti önkormányzati támogatás csak az esetben nyújtható, ha

a) a helyi emléket a tulajdonos megfelelő módon fenntartja (karbantartja), azt neki felróható módon nem károsítja,
b) a karbantartással és az építéssel összefüggő hatósági előírásokat és szabályokat maradéktalanul betartja.

(3) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a helyi emlékkel összefüggésben engedély nélkül vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkát.

V. Fejezet
Településképi szempontból meghatározó és nem meghatározó területek

22. Településképi szempontból meghatározó és egyéb területek fajtái

22.§ Településképi szempontból meghatározó területek:

a) Történelmi településmag,
b) Egyéb beépítésre szánt terület,
c) Mezőgazdasági üzemi terület,
d) Védett természeti terület,

e) Beépítésre nem szánt, magas természeti értékű terület.

23. Történelmi településmagra vonatkozó településképi követelmények

23.§ (1) A területen az épület, épületbővítés helyét, tömegét és annak arányait a hagyományosan kialakult beépítési formához kell igazítani.
(2) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény utcai homlokzaton nem létesíthető.
(3) Cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el.
(4) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
(5) A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.
(6) Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezésének során növényzet telepítésénél előnyben kell részesíteni a tájba illő, őshonos növényeket.
(7) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
(8) A közterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során elsősorban természetes anyagokat ajánlott alkalmazni (kő, tégla, fa), de egységes építészeti koncepció alapján kortárs anyagok, szerkezetek használata is megengedett.
(9) Az utakat, kísérő fasorokat a területen fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
(10) A közparkok, egybefüggő nagyobb zöldfelületek kialakításánál a tájra jellemző növénytársulások jellegzetes fajai közül a honos vagy meghonosodott, tájba illő fajokat kell alkalmazni. Előtérbe kell helyezni a lombhullató fafajták telepítését és kerülni kell a tájidegen növények alkalmazását.
(11) A területen kerítést az alábbi előírások együttes figyelembevételével kell kialakítani, illetve fenntartani:

a) az épülettel összhangot mutató anyag- és színhasználat alkalmazása,
b) időtálló, minőségi anyagok használata,
c) élénk színek kerülése, harmonikus, telítetlen földszínek, vagy fehér szín alkalmazása,
d) elsősorban természetes anyagok (pl. kő, tégla, fa) használata,
e) balesetveszélyt okozó kialakítás (törtüveg, szögesdrót) tilos,
f) kerítés megfelelő műszaki állapotának folyamatos biztosítása.

(12) Az utcafronti kerítés anyaga felületkezelés nélküli natúr fémlemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.

24.§ Egyedi építészeti követelmények a történelmi településmagra vonatkozóan:
(1) Erősen tagolt tetőkialakítás nem megengedett.
(2) Tetőhéjazatként természetes színű (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, szürke és árnyalatai, zöld és árnyalatai) égetett agyag cserépfedés vagy betoncserép vagy ezekhez hasonló megjelenést biztosító kortárs anyag megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle cserép helyezhető el.
(3) Az épület fő tömegét alkotó (az alapterület min. 60%-a feletti) tető magastető legyen (38°-45°). A fő tömeget kiegészítő tetőrészek (beforduló épületszárny) lapostetős vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók.
(4) Törekedni kell a tetőhajlásszögek, valamint a párkánymagasságok idomulására.
(5) A területen a homlokzatkialakítás tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő homlokzat kialakítható:

a) homlokzattagolást arányosan alkalmazó,
b) díszítőelemeket visszafogottan használó,

c) díszítésében egyszerűségre törekvő, hagyományokat követő,
d) földszíneket, természetes színeket vagy fehér színt alkalmazó,
e) harsány, rikító vagy túlzottan sötét színek (pl. kék, lila, piros) a területen nem alkalmazhatók
f) nyílásrendszerében rendezett,
g) logikát tükröző,
h) természetes anyagokat (pl. vakolat, kő, tégla) alkalmazó, valamint
i) a homlokzat színezése során csak két, egymással, a természetes anyagokkal harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.

(6) A telek utcafrontján önálló épületként, különálló garázs nem helyezhető el. Garázs utcafronton nem alakítható ki.
(7) Pince kialakítása esetén az utcára pinceablak nem nyitható, csak szellőzőnyílás.
(8) Közterületre nyíló oldalon a tető síkjából kiugró tetőablak nem létesíthető.
(9) Az épületek utcai homlokzatán erkély, vagy loggia nem alakítható ki.
(10) A településkép védelme érdekében gerendaház, faház ill. deszka borítású épület lakóterületen nem létesíthető. Az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani.
(11) Az épületek lábazata kő, tégla vagy vakolt lábazat lehet. Ragasztott csempe, csempe-utánzat alkalmazása tilos.
(12) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és a formavilágát megtartva szabad.
(13) A területen az anyaghasználat:
a) időtálló,
b) minőséget képviselő,
c) természetes (pl. kő, tégla, fa, üveg),
d) környezetétől nem elütő színű, valamint
e) árnyalatában földszínű, természetes színű vagy fehér legyen.

(14) A területen a tömegformálás:
a) építészeti minőséget tükröző,
b) arányos,
c) funkciójával összhangot mutató legyen.

(15) 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.
(16) A területen a villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani.
(17) Villamos fogyasztásmérő, gázmérő vagy nyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el.
(18) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény, gépészeti berendezés és annak kivezetése, kültéri egysége, antenna, antennatartó szerkezet utcai homlokzaton nem létesíthető.

24. Egyéb beépítésre szánt területre vonatkozó településképi követelmények

25.§ (1) A területen meg kell tartani a településképet meghatározó, jellemző előkerti méreteket és lakóépületek esetében az oldalhatáron álló beépítési módot.
(2) A területen az épület, épületbővítés helyét, tömegét és annak arányait a hagyományosan kialakult beépítési formához kell igazítani.
(3) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény utcai homlokzaton nem létesíthető.
(4) Cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el.

(5) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
(6) A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.
(7) Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezésének során növényzet telepítésénél előnyben kell részesíteni a tájba illő, őshonos növényeket.
(8) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
(9) A közterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során elsősorban természetes anyagokat ajánlott alkalmazni (kő, tégla, fa), de egységes építészeti koncepció alapján kortárs anyagok, szerkezetek használata is megengedett.
(10) Az utakat, kísérő fasorokat a területen fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
(11) A közparkok, egybefüggő nagyobb zöldfelületek kialakításánál a tájra jellemző növénytársulások jellegzetes fajai közül a honos vagy meghonosodott, tájba illő fajokat kell alkalmazni. Előtérbe kell helyezni a lombhullató fafajták telepítését és kerülni kell a tájidegen növények alkalmazását.
(12) A területen kerítést az alábbi előírások együttes figyelembevételével kell kialakítani, illetve fenntartani:

a) az épülettel összhangot mutató anyag- és színhasználat alkalmazása,
b) időtálló, minőségi anyagok használata,
c) élénk színek kerülése, harmonikus, telítetlen földszínek, vagy fehér szín alkalmazása,
d) elsősorban természetes anyagok (pl. kő, tégla, fa) használata,
e) balesetveszélyt okozó kialakítás (törtüveg, szögesdrót, áram-bevezetésű) tilos,
f) kerítés megfelelő műszaki állapotának folyamatos biztosítása.

(13) Az utcafronti kerítés anyaga felületkezelés nélküli natúr fémlemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.
26.§ Egyedi építészeti követelmények az egyéb beépítésre szánt területekre vonatkozóan:
(1) Erősen tagolt tetőkialakítás nem megengedett.
(2) Tetőhéjazatként természetes színű (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, szürke és árnyalatai, zöld és árnyalatai) égetett agyag cserépfedés vagy betoncserép vagy ezekhez hasonló megjelenést biztosító kortárs anyag megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle cserép helyezhető el.
(3) Az épület fő tömegét alkotó (az alapterület min. 60%-a feletti) tető magastető legyen (25°-45°). A fő tömeget kiegészítő tetőrészek (beforduló épületszárny) lapostetős vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók.
(4) Törekedni kell a tetőhajlásszögek, valamint a párkánymagasságok idomulására.
(5) A területen a homlokzatkialakítás tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő homlokzat kialakítható:

a) homlokzattagolást arányosan alkalmazó,
b) díszítőelemeket visszafogottan használó,
c) díszítésében egyszerűségre törekvő, hagyományokat követő,
d) földszíneket, természetes színeket vagy fehér színt alkalmazó,
e) harsány, rikító vagy túlzottan sötét színek (pl. kék, lila, piros) a területen nem alkalmazhatók
f) nyílásrendszerében rendezett,
g) logikát tükröző,
h) természetes anyagokat (pl. vakolat, kő, tégla) alkalmazó, valamint
i) a homlokzat színezése során csak két, egymással, a természetes anyagokkal harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.

(6) A telek utcafrontján önálló épületként, különálló garázs nem helyezhető el. Garázs utcafronton csak a fő épülettel egyebe építve alakítható ki.
(7) Pince kialakítása esetén az utcára pinceablak nem nyitható, csak szellőzőnyílás.
(8) Közterületre nyíló oldalon a tető síkjából kiugró tetőablak nem létesíthető.
(9) Az épületek utcai homlokzatán erkély, vagy loggia nem alakítható ki.
(10) A településkép védelme érdekében gerendaház, faház ill. deszka borítású épület lakóterületen nem létesíthető. Az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani.
(11) Az épületek lábazata kő, tégla vagy vakolt lábazat lehet. Ragasztott csempe, csempe-utánzat alkalmazása tilos.
(12) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és a formavilágát megtartva szabad.
(13) A területen az anyaghasználat:
a) időtálló,
b) minőséget képviselő,
c) természetes (pl. kő, tégla, fa, üveg),
d) környezetétől nem elütő színű, valamint
e) árnyalatában földszínű, természetes színű vagy fehér legyen.
(14) A területen a tömegformálás:
a) építészeti minőséget tükröző,
b) arányos,
c) funkciójával összhangot mutató legyen.
(15) 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.
(16) A területen a villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani.
(17) Villamos fogyasztásmérő, gázmérő vagy nyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el.
(18) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény, gépészeti berendezés és annak kivezetése, kültéri egysége, antenna, antennatartó szerkezet utcai homlokzaton nem létesíthető.

25. Mezőgazdasági üzemi területekre vonatkozó településképi követelmények

27.§ Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezésének során növényzet telepítésénél előnyben kell részesíteni a tájba illő, őshonos növényeket.
28.§ Egyedi építészeti követelmények a mezőgazdasági üzemi területekre vonatkozóan:
(1) A területen a homlokzatkialakítás tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő homlokzat kialakítható:
a) a homlokzattagolást arányosan alkalmazó,
b) tagozatokat visszafogottan használó,
c) díszítésében egyszerűségre törekvő,
d) harsány, rikító vagy túlzottan sötét színek (pl. kék, lila, piros) a területen teljes homlokzaton nem alkalmazhatók,
e) nyílásrendszerében rendezett,
f) logikát tükröző, valamint
g) a homlokzat színezése során csak két, egymással, a természetes anyagokkal harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.
(2) A területen az anyaghasználat:
a) időtálló,

b) minőséget képviselő legyen.
(3) A területen a tömegformálás:
a) építészeti minőséget tükröző,
b) arányos,
c) funkciójával összhangot mutató legyen.

26. Védett természeti területekre vonatkozó településképi követelmények

29.§ Az utakat, élővizeket szegélyező fasorokat, erdősávokat a területen fenn kell tartani, a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

27. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó településképi követelmények

30.§ (1) Az épületek homlokzati szerkezeteinek és a tetőfedés anyagának színhasználata során lehetőleg természetes földszínek kerüljenek alkalmazásra azzal, hogy harsány rikító színek nem alkalmazhatók.
(2) A területen az anyaghasználat:
a) időtálló,
b) minőséget képviselő,
c) környezetétől nem elütő színű legyen.

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

31.§ (1) A település közcélú ellátását biztosító felszíni és felszín feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek az alábbiak:
a) külterületi közlekedési és közműterületek.
b) mezőgazdasági jellegű gazdasági területek,

(2) Az (1) bekezdés szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére az alábbi területek nem alkalmasak:
a) a természetvédelem és tájvédelem területei, és 200 m-es védőtávolságuk,
b) a településképi szempontból meghatározó területek, és 200 m-es védőtávolságuk,
c) közparkok, közterek területei,
d) erdőterületek,
e) vízgazdálkodási területek.
(3) Régészeti lelőhely területén és e területek 200 m-es környezetében önálló távközlési antennatorony, széltorony nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető.
(4) Településképi szempontból meghatározó területen önálló távközlési antennatorony, széltorony nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető.
(5) Településképi szempontból meghatározó területen nagyfeszültségű elektromos vezeték légvezetékként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.

32. § (1) Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.
(2) A cégfelirat felületnagysága nem haladhatja meg az érintett homlokzat 15%-át.
(3) A cégér maximális mérete 1,5 m^2 lehet.

33. § (1) A település területén az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények az alábbiak:

a) az előkertben, a közterületről való láthatóságot növényzettel kell eltakarni, vagy mérsékelni,

b) gépészeti berendezés, klíma, hőszivattyú (kivéve napelem és napkollektor) kültéri egységeinek településképet zavaró elhelyezését, valamint közterület felőli homlokzatra rögzítését el kell kerülni,

c) az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó formai követelmények tekintetében:

ca) a technikailag szükséges legkisebb tömeget közelítő;

cb) arányos,

cc) a funkciót tükröző,

cd) a településképet kedvezőtlenül a legkevésbé érintő kialakítás alkalmazható.

d) az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó anyaghasználati követelmények az alábbiak:

da) nem rozsdásodó,

db) minőséget képviselő,

dc) könnyen karbantartható,

dd) élénk színeket nem használó,

de) az épület/építmény megjelenését kedvezőtlenül nem befolyásoló kialakítás alkalmazható.

VI. Fejezet
Településképi eljárások

29. Szakmai konzultáció

34. § (1) A településkép védelme érdekében a polgármester tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről. A szakmai konzultáció a főépítész feladata.

(2) Településképi szakmai konzultáció kérhető bármely településképet érintő esetben.

(3) A szakmai konzultációhoz kérelmet kell benyújtani: e rendelet 7. melléklete szerinti adatlapot kitöltve, valamint a tervezett tevékenység megítéléséhez szükséges dokumentációt. A dokumentáció része a településképi illeszkedést bemutató utcakép vagy fotómontázs vagy látványterv.

(4) A szakmai konzultáció során a főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

30. Településképi véleményezés

35.§ (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX.30.) rendelet (továbbiakban Kr.) 16. §, 17. §-ban meghatározott esetekben, a 29. § szerinti összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési eljárási szakaszában, a 42. § szerinti fennmaradási engedélyezési eljárás esetén.

(2) A településképi véleményezési eljárás lefolytatáshoz a kérelmezőnek a Tr. 45. § (3) szerinti építészeti-műszaki dokumentációt és a 7. melléklet szerinti kérelmet kell a polgármesterhez benyújtani. A dokumentáció tartalmára a Kr. 1. melléklete az irányadó. A dokumentáció része a településképi illeszkedést bemutató utcakép vagy fotómontázs vagy látványterv.

(3) A polgármester a véleményét a főépítész szakmai álláspontjára alapozza és a Tr. 45. §-ban meghatározottak szerint a településképi véleményezési eljárásban meghatározott eljárási rend szerint adja ki.

(4) A településképi véleményezési eljárás során a Tr. 44. § (3) bekezdésében foglaltakon túl vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
a) figyelembe veszi-e a Településképi Arculati Kézikönyvben a településképi megjelenésre, illeszkedésre vonatkozó építészeti javaslatokat,
b) ha volt ilyen, akkor figyelembe veszi-e a szakmai konzultáció során készült emlékeztető javaslatokat,
c) az a) és b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelentést eredményez-e.
(5) A beépítés telepítési módjával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
a) a beépítés telepítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
(6) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát.
(7) Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve átalakuló épített környezethez,
b) külső megjelenés (homlokzatok tagolása, nyílászárok kiosztása, alkalmazott homlokzatburkoló szerkezetek anyaga és színe) összhangban van-e a környező beépítéssel, környező beépítés hiányában a településre jellemző helyi sajátosságokkal,
c) a terv javaslatot ad-e az épület homlokzatán elhelyezendő, a rendeltetéssel összefüggő cégfelirat, cégtábla, cégér felületek elhelyezésére és kialakítására,
d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezési, tartozékai elhelyezésére,
e) a tetőzet kialakítása tetőidom, hajlásszög és tetőfelépítmények megfelelően illeszkednek-e a kialakult környezet adottságaihoz.

31. Településképi bejelentés

36. § (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni
a) meglévő építmények részben vagy egészében történő rendeltetésének megváltoztatásakor, önálló rendeltetési egységek számának változásakor,
b) lakó és egyéb főfunkciójú épületek átalakítását, felújítását, utólagos hőszigetelést, homlokzati nyílászáró cseréjét megelőzően,
c) épület homlokzatán, az ingatlanon cégér, cégfelirat, címtábla, grafikai elem elhelyezése esetén.
(2) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul, a bejelentési kérelem nyomtatványt e rendelet 7. melléklete tartalmazza. A bejelentéshez a Tr. 46.§ (5) (6) bekezdésében foglaltak szerinti dokumentációt kell mellékelni a bejelentés tárgyához igazodó tartalommal, mely az elvégzendő tevékenység tekintetében elegendő információt nyújt az elbírálásához. A dokumentáció része a településképi illeszkedést bemutató utcakép vagy fotómontázs vagy látványterv.
(3) A bejelentési eljárás során a polgármester vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a településtervben és ezen rendeletben foglalt előírásoknak és illeszkedik-e a Településképi Arculati Kézikönyvben megfogalmazott javaslatok szerint a településképbe.

(4) A dokumentáció tartalmát a főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg az (2) bekezdésben meghatározott tartalmi követelményeknek, a polgármester az eljárást megszünteti.
(5) Amennyiben a benyújtott dokumentáció hiánytalan, a polgármester a főépítész szakmai állásfoglalása alapján, a Tr. szerint, feltétellel vagy anélkül tudomásul veszi a bejelentést, illetve megtiltja, ha az nem felel meg a meghatározott követelményeknek vagy nem illeszkedik a településképbe.
(6) Amennyiben a településképi bejelentési eljárás lefolytatásához kötött tevékenység közterülethasználati hozzájáruláshoz is kötött, a közterület-használati hozzájárulás kiadására csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a megengedő határozat birtokában és az abban meghatározott kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

32. Településképi kötelezés és bírság

37.§ (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 településképet rontó feliratok, cégérek megszüntetése érdekében, amennyiben az nem felel meg településképi előírásoknak, különösen, ha az állapota nem megfelelő, megjelenése idejétmúlt vagy félrevezető; nem illeszkedik a megváltozott környezetéhez;

c) a helyi településképvédelem érdekében, amennyiben a településképi elem (egyedi és területi) fenntartása, karbantartása, vagy rendeltetésének megfelelő használata a helyi építési szabályzatban vagy a helyi településképvédelmi rendeletben meghatározott szabályokkal ellentétes, különösen

ca) az épület jókarbantartása, az épület és udvar rendben tartása érdekében

cb) homlokzati elemeinek, színezésének védelme,

cc) egységes megjelenésének biztosítása,

cd) rendeltetésének megfelelő funkciójának megőrzése,

ce) az építési övezetre előírt zöldterület biztosítása és a zöldfelület rendezett állapotának fenntartása,

cf) a telek területfelhasználási szabályoknak megfelelő használata,

cg) az építkezések átmeneti állapota keretében a terület adottságának megfelelő szintű bekerítése, rendben tartása érdekében.

d) a településképi konzultáción készült feljegyzésben foglaltak be nem tartása esetén;

e) helyi emlék rongálása, karbantartásának elmulasztása, elpusztítása, veszélyeztetése, környezetében való szemetelés esetén.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén e magatartás megszegőjével szemben a polgármester pénzbírságot szab ki. Az eljárás hivatalból, vagy bejelentésre indulhat.
(3) Amennyiben a jogsértő magatartás megalapozott a polgármester felszólítja az építtetőt/tulajdonost a jogsértő állapot 90 napon belüli megszüntetésére.
(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 településképi bírságot,

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

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

(5) A bírság ismételhető, valamint a bírság megfizetése nem mentesíti a kötelezettet a jogsértő állapot megszüntetésének kötelezettsége alól.
(6) A szabálysértési eljárást hivatalból vagy bejelentésre az önkormányzat jegyzője folytatja le.

VII. Fejezet
Záró rendelkezések

33. Hatályba léptető rendelkezés

38. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

34. Hatályon kívül helyező rendelkezések

39. § Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Rábcakapi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2018. (X. 20.) számú önkormányzati rendelete.