

**Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
5/2018. (III. 23.) önkormányzati rendelete**

**a településképvédelméről**

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) és 57. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Állami Főépítészeti hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal
- NMHH Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság
- Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért  
Felelős Államtitkárság
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság,

valamint Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló önkormányzati rendeletében meghatározott Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet Bevezető rendelkezések**

**1. A rendelet célja, hatálya**

**1. § (1)** E rendelet célja Majosháza épített környezetének és településképeének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása a helyi építészeti örökség egyedi védelmének szabályozásával, a településképi szempontból meghatározó területek, a településképi követelmények meghatározásával, a településképvédelem-értékesítési eszközök szabályozásával, önkormányzati településképi támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

(2) A helyi védelem célja Majosháza településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterük fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében helyi védelem alá helyezésük.

(3) A településképi szempontból meghatározó, azonos karakterű területek megállapításának célja, hogy ezekre a területekre vonatkozó településképi szempontból kitűzött célok és követelmények területi hatálya egyértelműen azonosítható legyen.

(4) E rendelet hatálya Majosháza közigazgatási területére terjed ki.

**2. § (1)** E rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

- a)<sup>1</sup> 1. melléklet: Településképvédelem -Településképvédelem karakterek és helyi védelmek
- b) 2. melléklet: Településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek
- c) 3. melléklet: Az építészeti örökség helyi védelme, a helyi védelemmel érintett építmények, szobrok, emlékek jegyzéke
- d) 4. melléklet: A legfontosabb magyarországi őshonos fa-és cserjefajok tájékoztató jegyzéke
- e) 5. melléklet: A tájidegen, agresszív gyomosító, invazív fa-és cserjefajok jegyzéke
- f) 6. melléklet: Kérelem reklámok, reklámhordozók elhelyezésének településképi bejelentési eljárása lefolytatásához

(2) E rendelet az alábbi függelékkel tartalmazza:

- 1. függelék: Majosháza táji-, természeti értékei

(3) E rendelet előírásait az önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel és Majosháza Településképi Arculati Kézikönyvével, a településképi bejelentési eljárás alkalmazása során az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendelettel együtt kell alkalmazni.

<sup>1</sup> Módosította a 4/2023. (III.1.) ök. rendelet, hatályos 2023. március 31-től.

## 2. Értelmező rendelkezések

### 3. § E rendelet alkalmazásában

1. *Helyi védett érték*: Településkarakter, tájkarakter szempontjából jelentős helyi egyedi védett építmény, növényzet összessége.
2. *Helyi egyedi védett építmény*: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, épületrész, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás, amely országos védelem alatt nem áll.
3. *Eredeti állapot*: az eredeti építéskori állapot, vagy az a későbbi állapot, amelyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéként határozott meg.
4. *Értékvizsgálat*: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyek (építészmérnök, településmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök) által készített olyan vizsgálat, amely feltárja és meghatározza a tényleges, meglévő, és a település szempontjából védelemre érdemes értéket, valamint szükség szerint a korábbi rendelettel védetté nyilvánított épületek értékelését is elvégzi. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki és környezeti jellemzőit. Az értékvizsgálat lehet a településrendezési terv részeként készülő örökségvédelmi hatástanulmány, s ennek örökségvédelmi adatlapja, de lehet önálló dokumentáció is.
5. *Invazív növény*: az adott területre más területről behatolóknak számító növényi faj, mely felboríthatja az adott területen fennálló ökológiai egyensúlyt, ezáltal kiszoríthatja a területről az őshonos növényfajokat.
6. *Földszínek*: a barna-vörös-narancs-sárga-sárgászöld színtartomány kevéssé telített és közepesen sötét árnyalatai. Ezek természetközeli nyers, meleg színek, a talaj, a homok, egyes kövek, az avar, a nád, a fák kérgének és a földfestékek színei;
7. *Hirdetés*: reklámnak nem minősülő figyelemfelhívásra alkalmas közlés, információ
8. *Hirdetőberendezés*: reklámhordozónak nem minősülő minden – az e rendelet hatálya alá tartozó – hirdetés hordozására alkalmas egyéb berendezés (cég-és címtábla, cégér, egyéb tájékoztató tábla);
9. *Látványterv*: a jelenlegi és a tervezett tájképet több nézőpontból rögzítő és a beillesztett építményt tartalmazó látványrajz a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép kiterjedését szemléltető módon.
10. *Nem tömör kerítés*: az olyan kerítés, amelynek az átláthatósága a felületének 50 %-ában biztosított a kerítésre merőleges nézőpontból.
11. *Őshonos növényfaj*: olyan növényfaj, mely az adott területen fejlődött ki és természetes úton terjedt el.
12. *Tájba illő jelleg*: az építményeknek és a létesítményeknek a táji adottságokhoz igazodó tulajdonságai.
13. *Tájba illesztés*: az építményeknek, a létesítményeknek a táji adottságok messzemenő figyelembevételével történő, funkcionális és esztétikai szempontok szerinti, azaz tájérték növelő célú elhelyezése és környezetalakítása, amely magában foglalja az építmény, a létesítmény tájba illő jellegét, tulajdonságait, az elhelyezésére alkalmas helyszín meghatározását, az esztétikai megjelenést kedvezően befolyásoló kialakítását (táji adottságokhoz illő forma-, anyag-és színhasználat), illetve, az építmény a létesítmény környezetének rendezését.
14. *Vízpartra jellemző főbb honos fajok*: fehér fűz -Salix alba; magyar kőris -Fraxinus angustifolia ssp. Pannonica; zelnice meggy -Padus avium; fehér nyár -Populus alba; fekete nyár -Populus nigra; vénic szil -Ulmus laevis; kocsányos tölgy -Quercus robur.

## II. Fejezet A helyi védelem

### 3. A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

4. § (1) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, település-és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző-és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épületegyüttesek, építmények, épületrészek, köz-és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.

(2) A helyi egyedi védelem a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely

a) építményre, építményrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,

b) táj-és kertépítészeti alkotásra, településképi szempontból jelentős növényzetre, természeti értékre, egyedi tájértékre,

c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, valamint

d) az a)-c) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy egy részére terjedhet ki.

(3) Majosháza Község Önkormányzata az (1) és (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével helyi egyedi védelem alá helyezi a 2. és 3. mellékletben meghatározott ingatlanokon levő településképi szempontból jelentős természeti értékeket, illetve építményeket (épületek, szobrok, emlékek), melyek áttekinthető térképes ábrázolását e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

### 4. Helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetése szabályai

5. § (1) A helyi védettség alá helyezést vagy megszüntetést bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti írásban Majosháza Község Önkormányzata Polgármesterénél. A kezdeményezésre településrendezési eszköz, illetve településrendezési tervművelet, vagy önálló értékvizsgálat is javaslatot tehet.

(2) A védelemre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

a) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,

b) azonosító adatokat (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, vagy telekrész),

c) a védelmi javaslat rövid indoklását,

d) fotódokumentációt a védendő helyi értékről,

e) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét,

f) a megszüntetésre vonatkozó kérelem esetén részletes indoklást,

g) értékvizsgálatot.

(3) A polgármester, vagy ha van, a főépítész a védelemre vonatkozó kezdeményezést előkészíti döntésre a Képviselő-testület számára. Az előterjesztés része a védelemre vonatkozó kezdeményezés tárgyában az értékvizsgálati munkarész, vagy a településrendezési eszköz örökségvédelmi fejezete.

(4) A védelem megszűnik, ha

a) a helyi védett érték helyrehozhatatlanul megsemmisül,

b) a helyi védett érték magasabb jogszabályi védettséget kap, vagy

c) ha a Képviselő-testület a helyi védelmet megszünteti.

(5) A helyi védetté nyilvánításról, annak módosításáról, vagy megszüntetéséről értesíteni kell:

a) az érintett ingatlan tulajdonosát(ait) postai úton,

b) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,

c) az illetékes építésügyi hatóságot,

d) a kulturális örökségvédelmi hatóságot,

e) a kezdeményezőket.

6. § (1) A helyi védettség alá helyezésre, módosításra vagy megszüntetésre irányuló javaslatokról a Képviselő-testület évente egy alkalommal dönt, kivéve rendkívüli esetben, ha a védendő érték műszaki állapota indokolja.

(2) A helyi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított 15 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

## **5. Nyilvántartás**

**7. § (1)** A településképi szempontból helyi jelentőségű védett természeti értékekről, helyi védett építményekről cím szerint rendezett, naprakész elektronikus nyilvántartást kell vezetni.

(2) A nyilvántartás része a 2. melléklet szerinti településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek és a 3. melléklet szerinti helyi védelemmel érintett építmények, valamint azokat ábrázoló térkép, a védett értékek azonosító adatai, a védelem rövid indoklása.

(3) A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthes.

## **6. A természeti értékek és az építészeti örökség helyi védelmének feladatai**

**8. § (1)** A természeti értékek és az épített örökség helyi védelmének feladatai a helyi védett értékekkel kapcsolatos adatgyűjtés, kutatómunka és számbavétel.

(2) A helyi egyedi védett építmények megóvásának, fenntartásának, helyre-, vagy visszaállításának, jókarbantartásának biztosítását a következők szerint kell elősegíteni:

*a)* pályázat útján elnyerhető önkormányzati támogatással,

*b)* szakmai tanácsadással.

## **7. A helyi védettségekkel összefüggő korlátozások, kötelezettségek**

**9. § (1)** A helyi védett érték jókarbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(2) A helyi védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

(3) A használat a helyi védett építmények történeti, művészeti értékeit nem veszélyeztetheti.

(4) A helyi védett építmények rendeltetészerű használatáról, valamint szükségessé váló felújításáról annak tulajdonosa köteles folyamatosan gondoskodni. Ennek költségei a tulajdonost terhelik.

(5) A helyi védelem alatt álló építményt nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

## **III. Fejezet Településképi követelmények**

### **8. A településképi szempontból meghatározó karakterű területek megállapítása**

**10. § (1)** Majosháza településképi karakter szempontjából meghatározó területei az 1. mellékleten lehatárolt:

*a)* történeti falusi karakterű területek;

*b)* falusi karakterű területek;

*c)* kertvárosi karakterű területek;

*d)* üdülési karakterű területek;

*e)* rekreációs és sportolási célú karakterű területek;

*f)* ipari karakterű területek;

*g)* kereskedelmi, szolgáltató karakterű területek;

*h)* zártkerti karakterű

területek.

(2) Egyéb területek az (1) bekezdés szerint nem lehatárolt és megnevezett területek az 1. melléklettel összhangban.

### **9. Az egyes településképi szempontból meghatározó karakterű területekre vonatkozó területi építészeti településképi követelmények**

**11. § (1)** A történeti, falusi karakterű területeken -a Kossuth és Petőfi utcákban -a megőrzendő hagyományos történeti településképp, utcakép érdekében -a hagyományosan kialakult oldalhatáron álló beépítési mód, illetve kialakult beépítési vonal, valamint a kialakult tetőgerinc iránya az épületek átépítésekor, vagy bontást követően új épület építésekor is megtartandók. Az esetleges foghíjtelkeken a beépítési vonal és a tetőgerinc iránya a szomszédos telkeken levő épületekéhez illeszkedően határozandó meg.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területeken a beépítés jellemző szintszáma földszintes, esetleg tetőbeépítéssel.

**12. § (1)** A falusi karakterű területeken a településképet meghatározó beépítés jellemző módja az oldalhatáronálló beépítés, a beépítés jellemző szintszáma a földszintes, esetleg tetőbeépítéssel.

(2) A kertvárosi karakterű területeken a településképet meghatározó beépítés jellemző módja, a beépítés jellemző szintszáma:

a) a meglévő beépítéseknél az oldalhatáronálló, földszintes, esetleg tetőbeépítéssel;

b) a jövőben beépülő, új telekosztások területein a szabadonálló beépítés, földszintes esetleg tetőbeépítéssel.

(3) Az üdülési karakterű területeken a településképet meghatározó beépítés jellemző módja, a beépítés jellemző szintszáma:

a) a meglévő beépítéseknél az oldalhatáronálló, földszintes, esetleg tetőbeépítéssel,

b) a jövőben beépülő, új telekosztások területein a szabadonálló beépítés, jellemzően egyszintes tetőtérbeépítéssel, de legfeljebb kétszintes beépítéssel.

## **10. Kerítésekre vonatkozó területi településképi követelmények**

**13. § (1)** A 16 méternél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinek a saroktelek sarokpontjától számított legalább 6-6 méteren belül a kerítést és a növényzetet átlátást biztosító módon kell kialakítani.

(2) A telek határvonalain létesíthető kerítés lakó-, üdülési célú és vegyes területen, valamint zártkerti karakterű területen csak áttört lehet.

**14. § (1)** A zártkerti karakterű területeken létesített kerítés áttört kivitelben fából, vagy drótfonatból készült lábazat nélküli lehet.

(2) A kerítés kialakítása során

a) vas, fa, kő vagy téglá anyag,

b) lábazat anyagaként kő, téglá vagy beton alkalmazható csak.

(3) A kerítés színezése során nem alkalmazhatók harsány, rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek.

(4) Nem létesíthető hullámlemez, trapézlemez vagy műanyaglemez anyagú, illetve a környezettel nem harmonizáló, a környezettől idegen színű vagy mintázatu kerítés.

## **11. A 10.§ a)-e) és h) pontja szerinti településképi szempontból meghatározó karakterű területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**15. § (1)** Szabadonálló beépítés esetén a tagoltabb tömegformálás, más esetben az egyszerű tömegformálás alkalmazható.

(2) Az épületek tetőzetének kialakításánál:

a) a lakó-, üdülő-és különleges rekreációs épületeken lapostető alkalmazása nem megengedett. A magastető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.

b) az a) ponthoz nem tartozó épületeken a magastető hajlásszöge 15-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.

c) a zártkerti karakterű területeken a tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.

(3) Az épületek meghatározó fő tömegének kizárólagosan fél nyeregtetővel történő kialakítása nem megengedett.

(4) Az épületeken a lapostetős épületrész nem lehet nagyobb a főépület 30 %-ánál.

(5) Közterületről látható gépjárműtároló lapostetős kialakítással nem létesíthető.

**16. § (1)** Tetősíkban levő ablak és tető síkjából kiemelt ablak összes felülete nem érheti el a tető teljes felületének 40%-át.

(2) Műanyag-, pala-, azbesztanyagú fedés nem alkalmazható.

(3) A tetőzet színhasználata során nem alkalmazható kék, fekete -ide nem értve a szürke és antracit árnyalatait -és harsány, rikítószín (pl. piros), továbbá egyszerre több színű tetőfedés.

(4) Melléképületek egymáshoz csatlakozóan, egy tömegben helyezhetők el.

**17. § (1)** Épületgépészeti berendezés külső (kültéri) egysége közterületről láthatóan nem helyezhető el.

(2) Házi gáznyomás-szabályozó, mérőóra, közműszekrények, csőhálózatok, parabolaantenna, stb. az épületek közterületi homlokzatán nem telepíthetők. A berendezések az előkertben takartan, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhetők el.

(3) Kültéri klímaberendezést erkéllyel rendelkező lakás esetében erkélyre elhelyezhető, ha az a homlokzati tagozatot nem sérti és a szomszédos lakások használatát nem zavarja, egyéb esetekben közterületről láthatóan nem helyezhető el.

**18. § (1)** Az épületek homlokzatai színezésére vonatkozó előírások:

a) 3 színnél több nem alkalmazható,

b) olyan szín, ami az épület egyéb alkalmazott anyagainak színével (pl. a tetőfedés és a nyílászárók színezése) nincs összhangban, nem alkalmazható,

c) nem alkalmazhatók sötét és erős színek (pl. fekete, sötétkék, sötétzöld, piros, stb.) valamint rikító és harsány színek (pl. papagájzöld, jácintkék, kakadukék, trópusi színek, neonszínek, stb.).

(2) Nyílászáró kiemelése, a nyílászáró egész kerületén történő egységes kiemeléssel: a) téglaburkolattal b) vakolattal

ba) legalább 1,5 cm-es síkváltással,

bb) a homlokzattól eltérő színnel vagy színárnyalattal,

bc) szürke homlokzati alapszín esetén megkötés nélkül

megengedett.

(3) Lábazaton a homlokzati szín sötétebb árnyalata alkalmazható, amennyiben az nem eltérő anyaghasználatú, vagy természetes anyaghasználatú (tégla, kő, stb.).

**19. §** A zöldfelületek kialakításakor a településképi karakter szempontból meghatározó történeti falusi, a falusi és kertvárosi karakterű területeken a telkek funkcionális felhasználása és elválasztása, a hagyományosan kialakult lakóudvar/lakókert-gazdasági udvar szerinti elrendezése esetén, a gazdasági udvar településképet esetlegesen rontó megjelenésének elkerülése az udvarokat elválasztó kerítésre futtatott növényzet, bokorsor, fasor alkalmazásával biztosítható. Ez az előírás alkalmazandó a közterület menti telkek közterületre nyíló határvonalán is.

## **12. Az üdülési karakterű, valamint a rekreációs és sportolási célú karakterű területekre vonatkozó további egyedi építészeti követelmények**

**20. § (1)** A telken belüli zöldfelületeken a vízparti táji adottságoknak megfelelő, a területen őshonos fajokon kívül más fásszárú növényzet nem telepíthető.

(2) Az összefüggő rendezettségű területek (pl. egy adott tó körüli beépítés) beépítése egymástól különböző építészeti arculatú épületekkel nem valósítható meg.

## **13. Ipari, valamint kereskedelmi, szolgáltató karakterű területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**21. § (1)** Lapostető alkalmazása megengedett.

(2) Az ipari karakterű területek beépítése a telkek oldal-és hátsókertjében háromszintes fa és cserjeszinttel is rendelkező zöldfelület kialakítása nélkül nem megengedett.

(3) A telkek határvonalain tömör kerítés nem létesíthető.

## **14. A zártkerti karakterű területekre vonatkozó további előírások**

**22. §** A zártkerti karakterű, kertes mezőgazdasági övezetben nem létesíthetők a helyi, történelmileg kialakult építészeti hagyományokat, valamint az alföldi szőlőkre jellemző, építészeti hagyományokat nem

figyelembevevő épületek.

## **15. A helyi védelem alatt álló értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**23. § (1)** A helyi egyedi védett építmény felújítása, átalakítása, bővítése esetén meg kell őrizni az épület:

- a)* tömegformáját, tömegarányait,
- b)* tetőformáját, tetőfelépítményeit,
- c)* homlokzati tagozatait,
- d)* homlokzati díszítőelemeit,
- e)* nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
- f)* nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát,
- g)* megjelenésében eredeti állapotának megfelelő ereszkialakítást, oromfal kialakítást.

(2) Az eredeti épülettartozékok (pl. rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés) helyettesíthetők, amennyiben azok védelméről külön az épület nyilvántartási lapja nem tesz utalást.

(3) A helyi védett építmények homlokzati színezésénél a 18.§ előírásait kell alkalmazni, azzal, hogy több szín használata esetén a nagy kontraszt kerülendő.

(4) A helyi egyedi védett építmények bővítésekor a védett építmény jellemző formáját, szerkezetét, anyaghasználatát kell alkalmazni.

(5) A helyi egyedi védett építmények belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése megengedett.

**24. §** A helyi védelem alatt álló épületek felújítása, átalakítása, bővítése során az általános érvényű szabályokon kívül az alábbiakat kell betartani:

*a)* az épületek tetőhéjalásához égetett agyag, vagy beton cserepet kell használni a vörös szín valamely árnyalatában.

*b)* nem létesíthető fém kémény;

*c)* a közterületről látható tetőfelületen a tető síkjából kiugró tetőablak nem létesíthető;

**25. § (1)** A helyi egyedi védett építmények közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem helyezhetők el.

(2) Adott homlokzatot -különösen az utcai homlokzatot -egy időben, és egységes színezéssel, anyaghasználattal és kivételben lehet csak felújítani, a tulajdonviszonyoktól függetlenül. Ez alól kivétel a nyílászáró csere/felújítás, amely lehet szakaszos.

(3) Az épület egységes megjelenése érdekében átalakítás vagy bővítés esetén az eredeti állapot nyíláskiosztása és anyaghasználatát megőrzendő.

(4) Az eredeti állapotában téglaburkolatú, illetve vakolatdíszítésű utcai homlokzatok megőrzendőek, illetve helyreállítandók.

(5) Utólagos redőny, roló csak úgy helyezhető el, ha az eredeti ablaknyílás méretét nem csökkenti és az utcai homlokzaton a roló tokja nem látható módon van elhelyezve.

**26. § (1)** Helyi egyedi védett építmény bontására csak a helyi egyedi védett építmény olyan mértékű károsodása e setén kerülhet sor, amely műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A helyi egyedi védett építmény bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

(2) A helyi egyedi védett építmény esetén rekonstruált homlokzat, épületrész építése során Majosháza Építési Szabályzata építési határértékeitől el lehet térni.

## 16. Közterületekre, közterületi és egyéb zöldfelületekre vonatkozó településképi követelmények

**27. § (1)** Újonnan kialakítandó közterületek tervezésekor vagy meglévő átalakításakor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, berendezési tárgyak, fasorok, zöldfelületek, stb.) kell kezelni, a közterületi berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.

(2) Újonnan kialakítandó közterületen -a kizárólag gyalogos közlekedésre szolgáló utcát leszámítva a 12 és 14 m szabályozási szélességű utcákban egyoldali fasort, a 16 m és annál szélesebb lakóutcákban kétoldali fasort zöldsávban kell telepíteni. Meglevő közterület bővítése vagy átépítése során is így kell eljárni, amennyiben ezt a fizikai adottságok lehetővé teszik.

(3) Fasortelepítésnél és fasor kiegészítésnél kizárólag „sorfa” (SF) besorolású, várostűrő, nem szemetelő és nem allergén, előnevelt, többszörösen iskolázott „útfasor” minőségű fák telepíthetők legalább 6-6 m, legfeljebb 8 m tőtávolságban, fánként legalább 1,5x1,5 m szabad (vízzáró burkolat nélküli) termőterület biztosításával. Az ültetéssel egy időben öntöző berendezést szükséges létesíteni. A kiültetendő fák törzs-körmérete nem lehet kisebb 12/14-as méretnél.

(4) A közterületeken a köztárgyakat és építményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a gépjármű és a gyalogos forgalmat ne akadályozzák.

(5) Közterület kialakítása és rendezése, felújítása során a domborzati adottságok figyelembe vételével biztosítani kell az akadálymentes használatot.

(6) A Rákóczi utcának a temető területén levő Makra-kripta által érintett szakaszán a kripta településképi látványának zavartalan érvényesülése érdekében a kripta látványát érintő semmiféle építmény, hirdetés, reklám, reklámhordozó, stb. nem helyezhető el.

**28. § (1)** Tájvédelmi szempontból az utak és vízfolyások menti fasorok védelméről, fenntartásáról, új út mentén fasorok telepítéséről gondoskodni kell. A jelentősebb külterületi feltáró utak mentén fasorok telepítendőek a tájegységre jellemző fajokból. A hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természet értékek), a jellemző természetes rendszerek megóvását. Az ingatlanok és épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a meglévő tájkarakterhez kell illeszkedni.

**29.§ (1)** Az építmények elhelyezésénél a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására kell törekedni.

(2) A zöldfelületek kialakításánál

*a)* a táji-és a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepítendőek,

*b)* agresszíven gyomosító fafajok nem telepíthetők,

*c)* a vízpartok mentén vízpartra jellemző fafajták telepítendőek,

*d)* telekhatár mentén fás szárú növényzetet úgy kell telepíteni és fenntartani, hogy az a szomszédos telek használatát ne korlátozza.

(3) A zöldfelületeken elhelyezett kerti építmények és burkolatok szín-és anyaghasználatát a főépítményhez illeszkedően kell megválasztani.

(4) A helyileg védett fákat, fasorokat kivágni csak a faegyedek elhalása vagy közveszély elhárítása esetében lehet, a védett fák vagy fasor egyidejű pótlása mellett.

**30. § (1)** Új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző, honos fa-és cserjefajok használhatók.

(2) A védelmi célú zöldsávokat háromszintű növényállomány telepítésével kell kialakítani. A védő zöldsáv háromszintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: fa (minimum 60% lombos, 40% örökzöld fa), magas cserje, alacsony cserje.

(3) A közutak mentén zöldsáv, valamint fasor telepítendő, nagy lombkoronájú fafajokból.

(4) A gépjárműparkolókat zöldsáv-osztásokkal, növényzettel tagoltan kell kialakítani előfásított és cserjeszintet is tartalmazó zöldfelülettel.



(5) Majosháza Építési Szabályzata 2. mellékletén (Majosháza Szabályozási Terve, a továbbiakban: SZT) Kö-p jelű jelentős kapacitású közhasznú parkolóban létesíthető információs-hely, illemhely és gépjármű-illetve kerékpártárolásával összefüggő épületek, építmények, pavilonok földszintesek, tájba illőek, esztétikus kivitelezésűek legyenek.

## 17. Településképi követelmények a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen

**31. §** (1) Magasabb szintű jogszabály által a Ráckeveki(Soroksári)-Duna-ág (a továbbiakban: RSD) területén és az ahhoz kapcsolódó területeken meghatározott tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet az 1. melléklet, valamint az SZT jelöli.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen a tájba illesztés eszközeiként a településképi követelmények az RSD és környezete tájképi karakterére, síkvidéki jellegére, a víz felőli látvány és folyóvíz menti jellemző növényzetére tekintettel az alábbiak: a) az építményekre vonatkozóan e rendelet általános előírásain túl:

- 1 tetőfedés anyaghasználatában a földszínek alkalmazhatók (a száraz nád szürkés-barna tónusától a hagyományos tetőcserép különféle vöröses színeiig),
- 2 egyszerű épülettömegek, homlokzatok alkalmazása megengedett,
- 3 napelemek, napkollektor csak az RSD-re, illetve a kiszolgáló utcára merőleges tetőzeten helyezhetők el a tetőfelület legfeljebb. 45%-ának igénybevételével, a tetőzet síkjában vagy attól legfeljebb 20 cm-es kiemeléssel, a tetősíkkal azonos hajlásszöggel.

b) növényvédelem, növényültetés szempontjából:

- 1 a meglévő fás növényzet megtartandó, kiirtásuk nem megengedett,
- 2 a tájképet zavaró elemek takarását növénytelepítéssel is elő kell segíteni,
- 3 a telepíthető fás szárú növények csak őshonos, a táji adottságoknak megfelelő növényfajok lehetnek,
- 4 tájidegen, agresszívan gyomosító, invazív (a területre behatoló, az ökológiai egyensúlyt felborító) növényfajok, melyeket az 5. melléklet sorol fel, nem telepíthetők.
- 5 a telkek kertépítészeti kialakításánál a merev formák (pl. nyírott sövény, geometrikus alaprajzok) és a nem tájba illő habitusú fa-és cserjefélék (pl. fenyőfélék, díszfaiskolai, tájidegen nemesített egyedek) alkalmazása nem megengedett
- 6 a tájfasítás ösztönzése (útfásítás, mezsgyék, árokpártok jelzőfasítása, cserjésítése, ligetes fásítások létesítése, stb.) biztosítandó

c) tájrehabilitáció szempontjából:

- 1 új légvezeték vezeték csak meglévő tartóoszlopsoron szerelhető, vagy felszín alatt vezethető, új oszlopsor nem építhető. Az üzemen kívül helyezett vezetékek és tartóoszlopaik elbontandók,
- 2 új külterületi közmű-és közüzemi létesítmény telken belüli többszintes védőzöldsáv telepítése nélkül nem létesíthető. A védőzöldsáv magassága lehetőleg haladja meg a takarandó épület, építmény magasságát. Amennyiben a meglévő közműlétesítmény körül nincs védőzöldsáv, ennek részben vagy egészben való pótlása a telekhatáron kívül is biztosítható.

## 18. Reklámok, reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

**32. §** (1) A reklám közzététele közterületen, köztulajdonban álló ingatlanon, valamint a magánterületen a jelen §-ban foglalt előírások, a településképi védelméről szóló törvényben, és a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló rendeletben foglalt előírások együttes alkalmazásával történhet.

(2) Reklám közterületen utcabútoron, funkcionális utcabútoron vagy közművelődési hirdetőoszlopon helyezhető el.

(3) Reklámhordozók elhelyezése a hagyományosan kialakult településképet nem változtathatja meg hátrányosan.

(4) Reklámhordozó az épületek utcai homlokzatán – építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el. Egy épületen legfeljebb egy építési reklámháló helyezhető el.

(5) Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó a telekhatárt nem keresztezheti és közvetlenül a telekhatáron nem helyezhető el.

(6) Reklám analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzétehető.

(7) A közérdekű molinó, az építési reklámháló és a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés kivételével molinó, ponyva vagy háló reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként nem alkalmazható.

**33. § (1)** A 32. § alapján elhelyezett utcabútor a településképet és a terület rendeltetésszerű használatát hátrányosan nem befolyásolhatja.

(2) Utcabútoron kizárólag az utcabútor felülete vehető igénybe reklámközzététel céljából. Az utcabútoron reklámhordozót tartó berendezés -az utasváró és a kiosk kivételével -nem helyezhető el.

(3) Utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzétételre alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám. A más célú berendezés reklámcéllra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés esetén, amelynek egész felülete hasznosítható reklámcéllra.

(4) Közművelődési célú hirdetőoszlop a közművelődési intézmények számával megegyező számban létesíthető. Kizárólag belső megvilágítású közművelődésű célú hirdetőoszlop helyezhető el.

(5) Információs célú berendezés gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közlésére létesíthető.

**34. § (1)** A területen  $2\text{ m}^2$ -nél nagyobb reklám elhelyezésére alkalmas reklámhordozót tartó berendezés -közművelődési célú hirdetőoszlop, információs vagy más célú berendezés -nem helyezhető el.

(2) Épületen reklám legfeljebb  $2\text{ m}^2$ -en helyezhető el, kivéve a saját funkciójával összefüggő reklámfelületet, amely az épület homlokzati struktúrájához igazodva, legfeljebb az adott homlokzat felületének legfeljebb 10%-a lehet.

(3) Szabadtéri reklámhordozó, legfeljebb  $2\text{ m}^2$  felület nagyságig helyezhető el, a külön jogszabály szerinti feltételekkel.

**35. § (1)** Reklámvilágítással, térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, és ez által ingatlan használatát korlátozni nem szabad. Az épületek homlokzatfelületein és tetőzetén csak áttört és vonalszerű fényfelirat helyezhető el.

(2) Háromdimenziós reklámtárgyakat elhelyezni nem lehet.

(3) Közvilágítási berendezésen, hírközlési oszlopon reklám célú felület nem helyezhető el, egyéb közmű berendezésen legfeljebb 2 darab.

(4) Üzlethelyiségenként legfeljebb egy álló A1-es méretű kétoldalas vagy fordított „V” alakú mobiltábla helyezhető el a közterületen, mely az üzlet kirakatától maximum 1,5 méterre állhat, a gyalogosforgalmat nem akadályozó módon.

(5) A helyi egyedi védelemmel érintett épületek közterületi homlokzati vonala előtt utcabútoron reklámhordozót elhelyezni nem lehet.

**36. § (1)** Molinó kizárólag építkezés védőhálójára tehető ki, illetve időszakos rendezvény népszerűsítésére, szabadtéri, időszaki kiállítás prezentálására használható.

(2) Épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton a felújítás ideje alatt homlokzatonként  $200\text{ m}^2$ -t nem meghaladó reklámfelület helyezhető el az építési hálón.

(3) A településképet védelme érdekében az építési hálón a reklám célú felület egy egységes képben összefogottan, egy hirdetést, reklámot és a felújításra vonatkozó tájékoztatást tartalmazóan jeleníthető meg.

## **19. Reklám közzététele a településszerkezeti terv alapján meghatározott egyes területeken**

**37. § (1)** Reklámot közzétenni, reklámhordozót, reklámhordozót tartó berendezést elhelyezni a mindenkor hatályos településszerkezeti tervben foglalt területfelhasználási egységek figyelembevételével a reklámrendeletben meghatározott követelményekkel összhangban lehet, a (2) bekezdésben meghatározottak szerint.

(2) Reklámot közzétenni, reklámhordozót, reklámhordozót tartó berendezést elhelyezni a mindenkori hatályos településszerkezeti terv figyelembevételével

a) utcabútor alkalmazásával

aa) településközponti vegyes

ab) intézményi

területfelhasználású közterületeken és köztulajdonban álló ingatlanokon lehet.

b) kizárólag funkcionális célokat szolgáló utcabútoron régészeti érdekű területen és régészeti lelőhely területén

ba) településközponti vegyes

bb) intézményi területfelhasználású területeken lehet.

**38. §** Nem tehető közzé reklám, nem helyezhető el reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés a helyi védelem alatt álló építményen.

## **20. Az országos szabályok alóli eltérés lehetősége**

**39. § (1)** Majosháza Község szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében a polgármester évente összesen tizenkét naptári hét időszakra, az esemény időpontja előtt és után egyegy hetet is beszámítva, eltérést vehet tudomásul a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott tilalmak alól a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban a reklám közzétevője számára.

(2) A polgármester döntése nem pótolja, illetve helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.

(3) A reklám közzétevője az eltérést a vonatkozó jogszabályok szerinti településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló írásbeli kérelmével kezdeményezheti.

**40. § (1)** A magasabb szintű jogszabályokban meghatározott tilalmak alól eltérésre van mód építési tevékenység idejére építési reklámháló kihelyezésére, az építési tevékenység időtartamára. Az építési reklámhálón a tervezett építmény építészeti kialakítása, és az építési tevékenységgel kapcsolatos egyéb információk jeleníthetők meg.

(2) Az eltérés engedélyezése kérelemre a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban történik.

## **21. Hirdetésekre, hirdető-és egyéb berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

**41. § (1)** Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cégtáblákat és cégfeliratokat a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolási rendszerében kell elhelyezni, összhangban az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha cégerek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.

(2) Tetőfelületre cégér nem helyezhető el.

(3) Épületek homlokzataira kerülő cég-és címtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

(4) Közterületről látható épületek egy-egy homlokzatának 10%-ánál nagyobb felületén nem helyezhető el cég-és címtábla, információs, vagy más célú berendezés.

(5) Információs vagy más célú berendezés, amennyiben reklámot is tartalmaz, előkertben nem helyezhető el.

(6) Közterületen álló hirdetőoszlop kizárólag a Kossuth utcán, annak a Rákóczi utca és az Ady Endre-Dózsa György utca közötti szakaszán, valamint a Rákóczi utcán, annak Kossuth utcától a Széchenyi sétányig terjedő szakaszán helyezhető el.

## **22. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

**42. § (1)** Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(2) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válik szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.

(4) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad

**43. § (1)** Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen az alábbiak szerint lehet:

a) lakóépületre, rekreációs célú és üdülő épületre építési engedélyköteles antenna nem telepíthető,

b) a gazdasági területek kivételével, antennát önálló tartószerkezeten létesíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető,

c) silók, tornyok, villamosenergia ellátást szolgáló tartóoszlopok, kémények szerkezetéhez illeszkedően elhelyezhető,

d) az adott övezetekben -kivéve a gazdasági építési övezeteket -az épületmagasság kétszeresénél, de az épület gerincét legfeljebb 6 m-nél jobban meghaladó antennatartó szerkezetű hírközlési létesítmény nem helyezhető el,

e) a b)-d) pont szerint létesíthető antennáknak a gyermekintézmények telekhatárától mért távolsága nem lehet kevesebb 100 m-nél.

(2) Új antenna telepítésénél 300 m-es körzetben már meglévő önálló antennatartó előfordulása esetén, közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen új antennák csak multifunkcionális kialakítású tartószerkezetre telepíthetők.

**44. § (1)** Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat föld alatt vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlopsoron közművezeték létesítése nem megengedett.

(2) Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen -a belterületen és a külterület beépítésre szánt területén -üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója során a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető, figyelembe véve az egyes meglévő földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is.

(3) A közvilágítási oszlopoknak és a járdavédelemre szolgáló oszlopsornak az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken, közparkokban azonos kivitelűeknek kell lenniük.

### **23. A sajátos építményfajták elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények**

**45. § (1)** Helyi védelemmel érintett épületek közterület felé néző, 35°-osnál meredekebb hajlásszögű tetőfelületén napelem, napkollektor nem helyezhető el.

(2) Helyi védelemmel nem érintett épületek közterületre néző tetősíkjaira, homlokzataira csak műszakilag indokolható esetben (pl. a megfelelő tájolás biztosítása érdekében) helyezhető el napelem, napkollektor.

(3) Homlokzati napelemeket, napkollektorokat úgy kell elhelyezni, hogy azok igazodjanak az épület nyílásméretéhez, nyíláskiosztásához.

(4) Magastetős épület esetén táblás napelemek/napkollektorok a tetősíkba, vagy attól legfeljebb 15 fokos kiemeléssel telepíthetők és úgy kell elhelyezni, hogy azok

a) atető szélein, gerincén ne lógjanak túl,

b) széleik igazodjanak egymáshoz és a tetősík ablakokhoz.

(5) Lapostető esetén táblás napelemeket/napkollektorokat az attikával párhuzamosan, attól legalább 50 cm-t tartva, a tetősíktól legfeljebb 45 fokos dőlésszögben, a tető teljes területét lefedhetően lehet elhelyezni.

(6) Közterülettel határos 5 méteres teleksávon kívül elhelyezett melléképület teljes tetőfelülete táblás napelemmel/napkollektorral lefedhető.

(7) Színben és formában a tetőfelület anyagával harmonizáló napelemes cserép alkalmazása teljes tetőfelületen megengedett valamennyi építmény esetében.

**46. §** Energiatermelési célú szélenergia hasznosító:

- a) szélérőmű-park csak az SZT szerint nem beépítésre szánt külterület természet-és tájképi védelem alatt nem álló területrészein helyezhető el,  
b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) abban az esetben telepíthető:  
ba) ha a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-en túl nem haladja meg,  
bb) ha a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré esik,  
bc) az előző b) és bb) pont teljesülése esetén sem telepíthető:  
1 egyéb védelem alatt álló területeken,  
2 tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen.

**47. § (1)** A teljes település ellátását biztosító elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére településképi szempontból elsősorban alkalmas területek:

- a) ipari karakterű,  
b) kereskedelmi, szolgáltatási karakterű,  
c) egyéb területek.

(2) A teljes település ellátását biztosító elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére településképi szempontból nem alkalmas területek:

- a) lakó-és üdülési karakterű területek,  
b) rekreációs és sportolási célú karakterű területek,  
c) zártkerti karakterű területek,  
d) táj-és természetvédelem alatt álló területek,  
e) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek.

#### **IV. Fejezet Településképi bejelentési eljárás**

##### **24. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre**

**48. §** A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a településképi követelmények érvényesülése érdekében a településképi védelméről és a reklám-elhelyezési kormányrendeletben szereplő általános elhelyezési követelmények, valamint e rendelet településképi követelményei tekintetében a reklámok és reklámhordozók elhelyezését megelőzően.

**49. § (1)** A településképi bejelentés tartalmazza a 6. melléklet szerint:

- a) a bejelentő nevét,  
b) a bejelentő lakcímét, szervezet esetén székhelyét,  
c) a reklám, illetve reklámhordozó elhelyezése megjelölését,  
d) a tervezett reklámok, reklámhordozók helyét, a telek helyrajzi számát,  
e) a reklámok, reklámhordozók elhelyezésének tervezett időtartamát.

(2) A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló, építészeti-műszaki tervet kell mellékelni.

##### **25. A településképi bejelentési eljárás lefolytatásának szabályai**

**50. § (1)** A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre a 6. melléklet szerinti adatlap benyújtásával indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt kell mellékelni, a tervező/építető által aláírva.

(2) A dokumentációnak legalább az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) reklámok, reklámhordozók formáját, mennyiségét, méretét és technológiáját,  
b) aműszaki berendezés által igénybe vett helyszint és elhelyezésének módját.

(3) A bejelentési eljárásban vizsgálni kell, hogy a reklámok, reklámhordozók elhelyezése megfelel-e a településképi követelményeknek.

**51. § (1)** A polgármester a bejelentést követő 15 napon belül hatósági határozatban

*a)* a tervezett reklám, reklámhordozó elhelyezését -feltétel meghatározásával vagy anélkül tudomásul veszi, ha a bejelentés

*aa)* megfelel az 50.§ (1) és (2) bekezdésében meghatározott követelményeknek, és

*ab)* a tervezett reklámhordozó elhelyezése illeszkedik a településképhez, megfelel a jelen rendelet reklámok, reklámhordozók közzétételével összefüggő településképi követelményeknek, valamint a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt elhelyezési követelményeknek,

*b)* megtiltja reklám, reklámhordozó elhelyezését és -a megtiltás indokainak ismertetése mellett - figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés

*ba)* nem felel meg az 50.§ (1) és (2) bekezdésében meghatározott követelményeknek, vagy

*bb)* a tervezett reklámhordozó elhelyezése nem illeszkedik a településképhez, nem felel meg a jelen rendelet reklámok, reklámhordozók közzétételével összefüggő településképi követelményeknek, vagy nem felel meg a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt elhelyezési követelményeknek.

(2) Amennyiben a településképi bejelentési eljárásban érintett reklám, reklámhordozó elhelyezése megfelel a településképhez illeszkedés kívánalmainak, a tudomásul vétel, illetve a kiadott hatósági határozat a településképi bejelentési tudomásulvétel a kiadmányozástól számított egy évig érvényes.

## **V. Fejezet A településképi kötelezés**

### **26. A településképi kötelezés, településképi bírság**

**52. § (1)** A polgármester e rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szabályai alapján – hivatalból vagy kérelemre – kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki. A kötelezést tartalmazó határozat a településképi védelméről szóló törvény alapján az ingatlan tulajdonosát építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.

(2) Az önkormányzat képviselő-testülete e rendeletben az (1) bekezdés szerinti településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetére e magatartás elkövetőjével szemben 1.000.000, azaz egymillió forintig terjedő településképi bírság kiszabását rendelheti el.

## **VI. Fejezet Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer**

### **27. A védett építmények fenntartásának, felújításának önkormányzati támogatási rendszer**

**53. § (1)** A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos jókarbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.

(2) A támogatás keretösszegét az önkormányzat Képviselő-testülete évente a költségvetésben határozza meg.

(3) A pályázat útján elnyerhető támogatás ingatlanra eső mértékét -az önkormányzati költségvetés keretei között -az önkormányzat állapítja meg.

**54. § (1)** Az 53. § (1) szerinti önkormányzati támogatás csak az esetben nyújtható, ha

*a)* a védett értéket 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.

(2) Az önkormányzati támogatás feltétele a tényleges munka szabályszerű, megfelelő mennyiségű és minőségű elvégzése, amelyet az önkormányzati főépítész vagy az önkormányzat (jegyző) által kijelölt hatósági munkatárs -szükség esetén szakértők bevonásával -ellenőriz.

(3) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkát. Ez esetben a támogatás visszafizetendő.

## **VII. Fejezet Záró rendelkezések**

### **28. Hatálybalépés és átmeneti rendelkezés**

55. § (1) E rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

1. melléklet az 5/2018. (III. 23.) önkormányzati rendelethez<sup>2</sup>

**TELEPÜLÉSKÉPVÉDELEM**  
**Településkép karakterek és helyi védelmek**

---

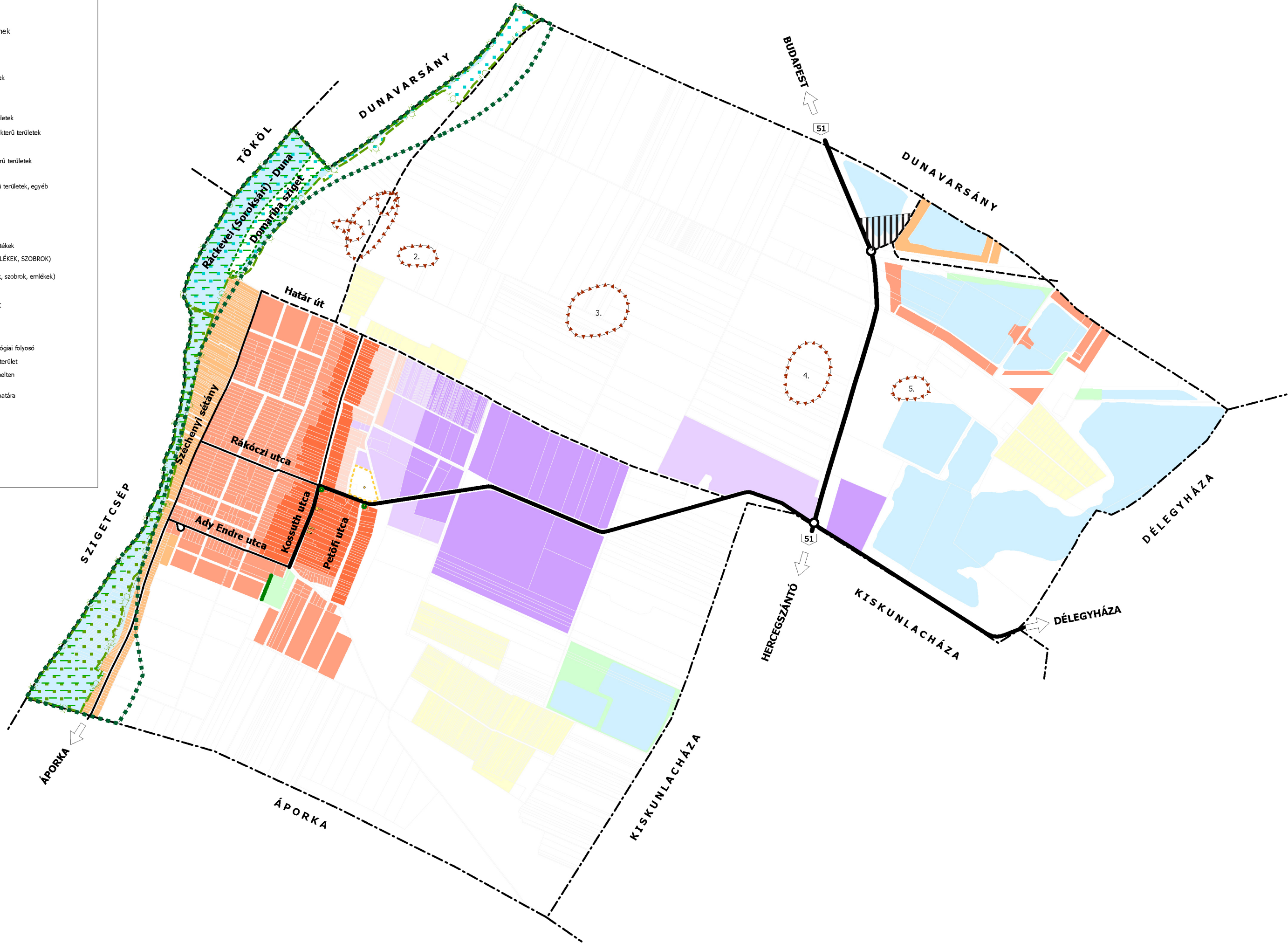
<sup>2</sup> Módosította a 4/2023. (III.1.) ök. rendelet, hatályos 2023. március 31-től.



**Majosháza Képviselő-testületének  
5/2018. (III.23.) önkormányzati rendelete**  
Hatályos 2023. március 31-től

1. melléklet - Településképvédelem  
Településképvédelem

- TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI KATEGÓRIÁK**
- Történeti, falusi karakterű területek
  - Falusi karakterű területek
  - Kertvárosi karakterű területek
  - Üdülési, rekreációs karakterű területek
  - Rekreációs és sportolási célú karakterű területek
  - Ipari karakterű területek
  - Kereskedelmi, szolgáltató karakterű területek
  - Zártkerti karakterű területek
  - Mező- és erdőgazdasági karakterű területek, egyéb karakterű területek
  - Átmeneti hasznosítású terület
- HELYI VÉDELMI KATEGÓRIÁK**
- Településképvédelem szempontjából jelentős helyi védett természeti értékek
  - Helyi védett építmények (épületek, szobrok, emlékek)
  - Védett terület határa
- MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMELK**
- Natura 2000 terület
  - "Ex-lege" védett láp
  - Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
  - Országos ökológiai hálózat - magterület
  - Tájvédelemből szempontból kiemelten kezelendő terület határa
  - Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- ALAPTÉRKÉPI ELEMELK**
- Településhatár
  - Belterülethatár
  - Telekhatár



2. melléklet az 5/2018. (III. 23.) önkormányzati rendelethez

**Településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek**

Sorszám	Utca, házszám	Hrsz.	A védelem alatt álló természeti érték megnevezése
1.	Kossuth utca	1150	Sportpálya, Fasor, Ht
2.	Rákóczi utca	47	Vörös fenyők, Ht
3.	Rákóczi utca	493/3	Eperfa - tanufa, Ht

Jelmagyarázat Ht – Településképi szempontból jelentős helyi védelem alatt álló természeti érték

3. melléklet az 5/2018. (III. 23.) önkormányzati rendelethez

**Az építészeti örökség helyi védelme, a helyi védelemmel érintett építmények, szobrok, emlékek jegyzéke**

Sorszám	Utca, házsám	Hrsz.	A védelem alatt álló építmény, szobor megnevezése
1.	Kossuth utca 22/A	23	Református templom, H1
2.	Kossuth utca 24.	25/1	Általános iskola, volt református parókia, H1
3.	Kossuth utca 34.	32/1	Községháza, H1
4.	Kossuth utca	47	Emlékművek a község központjában, H3: - 1848-1948-as Hősi emlékmű Turul madárral - „Mementó” elnevezésű képzőművészeti alkotás, - „1785-2000” feliratú települési emlékoszlop, kopjafa
5.	Rákóczi utca	493/3	Hősi emlék, kopjafa az Eperfa alatt, H3

Jelmagyarázat

H1 -Helyi egyedi védelem (az épület egésze)

H3 -Helyi egyedi védelem (képzőművészeti alkotás, vagy épülettartozék)

4. melléklet az 5/2018. (III. 23.) önkormányzati rendelethez

A legfontosabb magyarországi őshonos fa- és cserjefajok tájékoztató jegyzéke

tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
<b>lombos fák</b>	
<i>Acercampestre</i>	mezei juhar
<i>Acerplatanoides</i>	korai juhar
<i>Acerpseudoplatanus</i>	hegyi juhar
<i>Acertataricum</i>	tatár juhar, feketegyürü juhar
<i>Alnusglutinosa</i>	enyves éger, mézgas éger
<i>Alnusincana</i>	hamvas éger
<i>Betulapendula</i>	közönséges nyír, bibircses nyír
<i>Betulapubescens</i>	szőrös nyír, pelyhes nyír
<i>Carpinusbetulus</i>	közönséges gyertyán
<i>Carpimusorientalis</i>	keleti gyertyán
<i>Castanea sativa</i>	szelidgesztenye
<i>Cerasusavium (Prunusavium)</i>	vadcseresznye, madárcseresznye
<i>Cerasusmahaleb (Prunusmahaleb)</i>	sajmeggy
<i>Fagussylvatica</i>	közönséges bükk
<i>Fraxinusangustifoliassp. pannonica</i>	magyar kőris
<i>Fraxinusexcelsior</i>	magas kőris
<i>Fraxinusornus</i>	virágos kőris, mannakőris
<i>Juglansregia</i>	közönséges dió
<i>Malussylvestris</i>	vadalma
<i>Padusavium</i>	zelnicemeggy, májusfa
<i>Populus alba</i>	fehér nyár
<i>Populuscanescens</i>	szürke nyár
<i>Populusnigra</i>	fekete nyár
<i>Populustremula</i>	rezgő nyár
<i>Pyruspyraster</i>	vadkörte, vackor
<i>Quercuscerris</i>	csertölgy, cserfa
<i>Quercusfarnetto (Q. frainetto, Q. conferta)</i>	magyar tölgy
<i>Quercuspetraea (Q. sessiliflora)</i>	kocsánytalan tölgy
<i>Quercuspubescens</i>	molyhos tölgy
<i>Quercusrobur (Q. pedunculata)</i>	kocsányos tölgy
<i>Salix alba</i>	fehér fűz
<i>Sorbusaria</i>	lisztes berkenye
<i>Sorbusaucuparia</i>	madárberkenye
<i>Sorbusdegénii</i>	-
<i>Sorbusdomestica</i>	házi berkenye
<i>Sorbuspseudolatifolia</i>	-
<i>Sorbusrédliana</i>	-
<i>Sorbussemiincisa</i>	budai berkenye

<i>Sorbustorminalis</i>	barkóca berkenye
<i>Tiliacordata</i> ( <i>T. parviflora</i> )	kislevelű hárs
<i>Tiliaplatyphyllos</i> ( <i>T. grandifolia</i> )	nagylevelű hárs
<i>Tiliatomentosa</i> ( <i>T. argentea</i> )	ezüst hárs
<i>Ulmusglabra</i> ( <i>Ulmusmontana</i> , <i>Ulmusscabra</i> )	hegyi szil
<i>Ulmuslaevis</i>	vénic szil
<i>Ulmus minor</i> ( <i>Ulmuscampensis</i> )	mezei szil
<b>tülevelű fajok (fenyők)</b>	
<i>Abies alba</i>	jegenyefenyő
<i>Juniperuscommunis</i>	közönséges boróka, gyalogfenyő
<i>Larixdecidua</i>	vörösfenyő
<i>Piceaabies</i> ( <i>Piceaexcelsa</i> )	lucfenyő
<i>Pinussylvestris</i>	erdei fenyő
<i>Taxusbaccata</i>	közönséges tiszafa
<b>lombos cserjék</b>	
<i>Alnusviridis</i>	havasi éger, zöld éger
<i>Amelanchierovalis</i>	közönséges fanyarka
<i>Amygdalus nana</i> ( <i>Prunustenella</i> )	törpe mandula
<i>Artemisia alba</i>	sziklai üröm
<i>Berberisvulgaris</i>	közönséges borbolya, sóskafa
<i>Callunavulgaris</i> ( <i>Ericavulgaris</i> )	csarab
<i>Cerasusfruticosa</i> ( <i>Prunusfruticosa</i> )	csepleszmegegy
<i>Clematisvitalba</i>	erdei iszalag
<i>Coluteaarborescens</i>	pukkanó dudafürt
<i>Cornusmas</i>	húsos som
<i>Cornussanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Coronillaaemerus</i>	-
<i>Corylusavellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Cotinuscoggyria</i>	cserszömörce
<i>Cotoneasterintegerrimus</i> ( <i>C. vulgaris</i> )	szirti madárbirs
<i>Cotoneasternigrum</i> ( <i>C. melanocarpa</i> )	fekete madárbirs
<i>Cotoneasternebrodensis</i> ( <i>C. tomentosa</i> , <i>C. orientalis</i> )	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
<i>Crataeguslaevigata</i> ( <i>C. oxyacantha</i> )	kétfibés galagonya
<i>Crataegusmonogyna</i>	egyfibés galagonya
<i>Crataegusnigra</i>	fekete galagonya
<i>Crataeguspentagyna</i>	ötfibés galagonya
<i>Cytisusausrtiacus</i>	buglyos zanót
<i>Cytisushirsutus</i>	borzas zanót
<i>Cytisusnigricans</i>	fürtös zanót
<i>Cytisusdecumbens</i> ( <i>C. procumbens</i> )	-
<i>Cytisussupinus</i> ( <i>C. capitalus</i> )	gombos zanót
<i>Daphnecneorum</i>	henyeboroszlán

Daphnolaureola	babérboroszlán
Daphnemezereum	farkasboroszlán
Ericacamea	alpesi erika
Euonymuseuropaeus	csikos kecskerágó
Euonymusverrucosus	bibircses kecskerágó
Frangulaalnus (Rhamnusfrangula)	kutyabenge
Genistatinctoria	festő rekettye
Hederahelix	közönséges borostyán
Helianthemumnummularium	napvirág
Hippophaerhamnoides	homoktövis
Laburnumanagyroides	közönséges sárgaakác, aranyeső
Ligustrumvulgare	közönséges fagyal
Loniceracaprifolium	jerikói lonc
Loniceraxylosteum	ükörke lonc, ükörke
Prunusspinosa	kökény
Rhamnuscatharticus	varjútövis (benge)
Ribesalpinum	havasi ribiszke
Ribesuva-crispa	-
Rosa canina	gyepűrózsa
Salixcaprea	kecskefűz
Salixcinerea	rekettyefűz, hamvas fűz
Salixeleagnos	ciglefűz, parti fűz
Salix fragilis	törékeny fűz csőrege fűz
Salixpentandra	babérfűz
Salixpurpurea	csigolyafűz
Salixrosmarinifolia	serevényfűz
Salixtriandra	mandulalevelű fűz
Salixviminalis	kosárkötő fűz
Sambucusnigra	fekete bodza
Sambucusracemosa	fürtös bodza
Sarothamnusscoparius (Cytisusscoparius)	seprőzanót
Spiraeamedia	szirti gyöngyvessző
Spiraeasalicifolia	fűzlevelű gyöngyvessző
Staphyleapinnata	mogyorós hólyagfa
Viburnumlantana	ostorménfa
Viburnumopulus	kányabangita
Vitissylvestris	ligeti szőlő

A tájidegen, agresszíven gyomosító, invazív fa- és cserjefajok jegyzéke

fehér akác ( <i>Robinia pseudoacacia</i> )	vadszőlőfajok ( <i>Parthenocissus</i> spp.)
bálványfa ( <i>Ailantus altissima</i> )	süntők ( <i>Echinocystis lobata</i> )
fehér eper ( <i>Morus alba</i> )	észak-amerikai őszirózsák ( <i>Aster novi-belgii</i> )
ezüstfa ( <i>Eleagnus angustifolia</i> )	olasz szerbtövis ( <i>Xanthium strumarium</i> subsp. <i>italicum</i> )
zöld juhar ( <i>Acer negundo</i> )	amerikai karmazsinbogyó ( <i>Pytholacca americana</i> )
amerikai kőris ( <i>Fraxinus pennsylvanica</i> )	kinai karmazsinbogyó ( <i>Pytholacca esculenta</i> )
kései meggy ( <i>Prunus serotina</i> )	japán komló ( <i>Humulus japonicus</i> )
kanadai nyár ( <i>Populus x canadensis</i> )	átoktüske ( <i>Cenchrus incertus</i> )
nyugati ostorfa ( <i>Celtis occidentalis</i> )	tündérhinár ( <i>Cabomba caroliniana</i> )
gyalogakác ( <i>Amorpha fruticosa</i> )	kanadai átokhinár ( <i>Elodea canadensis</i> )
kisvirágú nebáncsvirág ( <i>Impatiens parviflora</i> )	aprólevelű átokhinár/vékonylevelű átokhinár ( <i>Elodea nuttallii</i> )
bíbor nebáncsvirág ( <i>Impatiens grandiflora</i> )	moszatpáfrányfajok ( <i>Azolla mexicana</i> , <i>Azolla filiculoides</i> )
japánkeserűfű-fajok ( <i>Fallopia</i> spp.)	borfa, tengerparti seprúcserje ( <i>Baccharis halimifolia</i> )
magas aranyvessző ( <i>Solidago gigantea</i> )	kaliforniai tündérhinár ( <i>Cabomba caroliniana</i> )
kanadai aranyvessző ( <i>Solidago canadensis</i> )	vízijácint ( <i>Eichhornia crassipes</i> )
selyemkóró ( <i>Asclepias syriaca</i> )	közönséges süllőhinár ( <i>Myriophyllum aquaticum</i> )
ürömlevelű parlagfű ( <i>Ambrosia artemisiiflora</i> )	felemáslevelű süllőhinár ( <i>Myriophyllum heterophyllum</i> )
arany ribiszke ( <i>Ribes aureum</i> )	keserű hamisüröm ( <i>Parthenium hysterophorus</i> )
adventív szőlőfajok ( <i>Vitis</i> -hibridek)	ördögfarok keserűfű ( <i>Persicaria perfoliata</i> )
perzsa medvetalp ( <i>Heracleum persicum</i> )	kudzu nyilgyökér ( <i>Pueraria montana</i> )
kaukázusi medvetalp ( <i>Heracleum mantegazzianum</i> )	aligátorfű ( <i>Alternanthera philoxeroides</i> )
Sosnowsky-medvetalp ( <i>Heracleum sosnowskyi</i> )	óriás rebarbara ( <i>Gunnera tinctoria</i> )
hévízi gázló ( <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> )	tollborzfü ( <i>Pennisetum setaceum</i> )
fodros átokhinár ( <i>Lagarosiphon major</i> )	<i>Microstegium vimineum</i>
nagyvirágú tóalma ( <i>Ludwigia grandiflora</i> )	
sárgavirágú tóalma ( <i>Ludwigia peploides</i> )	
sárga lápbuzogány ( <i>Lysichiton americanus</i> )	

6. melléklet az 5/2018. (III. 23.) önkormányzati rendelethez

<b>Kérelem</b> reklámok, reklámhordozók elhelyezésének településképi bejelentési eljárásának lefolytatásához			
A beérkezés dátuma:		Iktatószám:	
Az átvevő neve:			
A kérelmező tölti ki!			
<b>1. Az Építető (bejelentő) adatai:</b>		<b>A tervező adatai:</b>	
Név:		Név:	
Lakcím, vagy székhely:		A tervezői jogosultság száma:	
Levelezési cím, amennyiben a fentitől eltér:		Levelezési cím:	
Kapcsolattartó:		Tervezői szervezet:	
telefon/e-mail:		telefon/e-mail:	
<b>2. A bejelentés tárgya:</b>			
Reklám, reklámhordozó elhelyezése			
<b>A tervezett reklám, reklámhordozó rövid leírása:</b>			
<b>3. Az érintett ingatlan címe:</b>		<b>Hrsz.:</b>	
<b>4. A tervezett reklám, reklámhordozó megvalósításának tervezett időtartama:</b>		.....év .....hó ....nap - .....év .....hó ....nap	
<b>5. A mellékelt dokumentáció tartalma:</b>		<b>1 pld papírdokumentáció</b>	
Műszaki leírás			
Helyszínrajz			
Alaprajz(ok)			
Homlokzat(ok)			
A helyszínre és környezetére illesztett látványterv			
Tulajdonosi hozzájárulás/társasházi hozzájárulás			
Egyéb (pl. kertészeti munkarészek, stb.)			
<p>Alulírott 1. pont szerinti Építető, a 3. pontban megjelölt ingatlanon, a 2. pont szerinti reklám, reklámhordozó megvalósítására vonatkozóan, a 4. pontban megjelölt időtartamra kérelmezem a településképi bejelentési eljárás lefolytatását.</p> <p>Kelt: Majosháza, .....év .....hónap.....nap</p> <p style="text-align: right;">..... az Építető aláírása</p>			



1. függelék az 5/2018. (III. 23.) önkormányzati rendelethez

### **Majosháza táji-, természeti értékei**

#### **Országos jelentőségű védett terület:**

*a)* Natura2000 természet-megőrzési terület *b)* Ex lege védett láp (az RSD úszóláp területei)

#### **Az Országos területrendezési terv (OTrT) ökológiai és tájképi védelmi övezeteibe sorolt területek**

*a)* Országos ökológiai hálózat -magterület

*b)* Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó terület *c)* Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

#### **Helyi védelemre javasolt, helyi jelentőségű természeti terület:**

Domariba sziget