
Környe Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2025. (...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 7/2021. (VI. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról
(tervezet)

[1] Környe Község Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja fácánkerti mezőgazdasági kertes övezetét, az Ipari Parkban és az Oroszlányi út mellett veszélyességi övezeteket jelöl fel, valamint összedolgozza a településképi rendeletét a helyi építési szabályzatával.

[2] Környe Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdése 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről 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 62. § (1) bekezdése és a 11. melléklete által biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és települési önkormányzatok, partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § (1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2021. (VI.4.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdés c) – f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Jelen rendeletet mellékletei:)

„
c) 3. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): SZT-3 tervszámú Szabályozási Terv 3 –Ipari Park, Szentgyörgypuszt, méretarány 1: 2 000, munkaszám: 25042-Facankert_HESZ-TKR,
d) 4. melléklet 5. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): SZT-4-5 tervszámú Szabályozási Terv 4-5 – Tagyospuszt, Patárpuszt, méretarány 1: 2 000, munkaszám: 25042-Facankert_HESZ-TKR,
e) 6. melléklet, 7. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): SZT-6-7 tervszámú Szabályozási Terv 6-7 – Irtáspuszt, Környebánya, méretarány 1: 2 000, munkaszám: 25042-Facankert_HESZ-TKR,
f) 8. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): SZT-8 tervszámú Szabályozási Terv 8 – Teljes közigazgatási terület, méretarány 1: 10 000, munkaszám: 25042-Facankert_HESZ-TKR,„

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2021. (VI.4.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdés a következő h) – k) pontokkal egészül ki:

„h) 10. melléklet: Környe Község egyedi védelem alatt álló helyi védett öröksége,
i) 11. melléklet: Környe Község településképi szempontból meghatározó területeinek térképi lehatárolása,
j) 12. melléklet: Növénytelepítésre javasolt fajok és tiltott fajok listája
k) 13. melléklet: Formanyomtatvány.„

2. § A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2021. (VI.4.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) E Rendelet alkalmazásában:

- a) *Illeszkedés elve: A környező meglévő építmények paramétereit, karakterét, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, anyaghasználatában és színezésében környezetéhez alkalmazkodó tervezői módszer,*
- b) *Településkapu: a különböző közlekedési eszközzel (közúti, kerékpáros, vagy gyalogos) érkezők települési szövetbe való belépési pontjai,*
- c) *Áttört kerítés: A legalább 50 %-os átláthatóságot biztosító kerítés,*
- d) *funkcionális célokat szolgáló utcabútor: olyan utasváró, kiosk és információs vagy más célú berendezés, amely létesítésének célját tekintve elsődlegesen nem reklám közzétételre, hanem az adott területen ténylegesen felmerülő, a berendezés funkciójából adódó lakossági igények kielégítésére szolgál,*
- e) *más célú berendezés: a pad, a kerékpárállvány, a hulladékgyűjtő, a telefonfülke, a reklámfelületet is tartalmazó, közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés, korlát és a közterületi illemhely,*
- f) *önkormányzati faliújság: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen az önkormányzat testületei, szervei, tisztségviselői tevékenységéről a lakosságot tájékoztató berendezés, mely az önkormányzat működését szolgáló épületek homlokzatán kerül elhelyezésre és mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat,*
- g) *önkormányzati hirdetőtábla: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen a település élete szempontjából jelentős információk, közlemények, tájékoztatások, így különösen a település életének jelentős eseményeivel kapcsolatos információk közzétételére szolgáló, közterületen elhelyezett tábla, mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat,*
- h) *útbaigazító hirdető: közérdekű információt nyújtó olyan közterületi jelzés, amelynek funkciója idegenforgalmi eligazítás, közösségi közlekedési szolgáltatásról tájékoztatás, vagy egyéb közérdekű tájékoztatás.”*

3. § A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2021. (VI.4.) önkormányzati rendelet IV. Fejezete helyébe az alábbi rendelkezés lép:

**„IV. Fejezet
A helyi védelem
34. A helyi védelem feladata**

36. § (1) *Az épített környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében az önkormányzat a közigazgatási területén található kiemelkedő építészeti értékeket helyi védelem alá helyezi.*

(2) *A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, település- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, megőrzése, megőriztetése, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.*

35. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai

37. § (1) *A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – a polgármesterhez írásban benyújtott – kezdeményezése alapján kerülhet sor. A helyi építészeti örökség feltárása*

és számbavétele szakmai igények alapján történik, konkrétan meghatározott területre vonatkozóan.

(2) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védelemre javasolt érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével
- b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslatot és
- c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
- d) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.

(3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével
- b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
- c) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.

(4) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 15 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.

38. § (1) A védetté nyilvánításhoz vagy annak megszüntetéséhez értékvizsgálat szükséges a (3) bekezdésben foglaltak kivételével.

(2) Az értékvizsgálat tartalmazza legalább:

- a) a védelem rövid indokolását
- b) a védett érték állapotfelmérésének adatait, építéstörténeti dokumentumait
- c) földhivatali térképmásolatot
- d) a védett értékhez fűződő javasolt korlátozásokat
- e) a helyreállítási javaslatot
- f) a védett értékkel kapcsolatos javasolt intézkedéseket (tulajdoni lapon jogi jelleg feltüntetése, törlése).

(3) A Képviselő-testület értékvizsgálat nélkül is dönthet a védetté nyilvánítás megtagadásáról, ha a kezdeményezés nyilvánvalóan nem Környe község építészeti örökségének kiemelkedő értékű elemére vonatkozik.

39. § A helyi védelem alá helyezési, vagy megszüntetési eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:

- a) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan, ingatlanok, szobor, műtárgy stb. tulajdonosait,
- b) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
- c) a kezdeményezőket,
- d) Környe Község Önkormányzatát.

40. § (1) A helyi védelem alá helyezés vagy annak megszüntetése iránti eljárás megindításáról az önkormányzat honlapján tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell a 39. §-ban meghatározott érdekelteket.

(2) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek írásban észrevételt tehetnek.

(3) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről írásban értesíteni kell a 39. §-ban meghatározott érdekelteket, és a döntésről az Önkormányzat honlapján tájékoztatást kell közzétenni.

(4) Ha egy helyi egyedi védelem alatt álló érték védettsége megszűnik, annak közzétételével egyidejűleg a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

41. § (1) Helyi védelem alá helyezésről vagy helyi védelem megszüntetéséről kizárólag az Önkormányzat Képviselő-testülete hozhat – e Rendelet módosítása, vagy felülvizsgálata keretében – döntést.

(2) Helyi védelem megszüntetésére kizárólag az alábbi előírások betartása mellett kerülhet sor:

a) A megszüntetésre

aa) műszaki indokok alapján, vagy

ab) életveszély-elhárítása miatt, vagy

ac) a védett elem országos védelmi kategóriába történő beemelése miatt, vagy

ad) jelentős települési érdekből kerülhet sor.

b) A helyi védett elem teljes körű műszaki felmérése (alaprajzok, metszetek, homlokzatok, minden irányú fényképes dokumentálás – ha releváns – történeti kutatás) megtörtént.

c) A megszüntetés hatására a települési arculat nem változik kedvezőtlen irányba.

42. § (1) *A helyi védelem alá helyezett értékekről az önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinthez.*

(2) A nyilvántartás tartalmazza a vonatkozó jogszabály előírásain kívül:

a) a védett érték védelem alá helyező döntés számát (helyrajzi szám, utca, házszám, épület, emelet, ajtó, helyszínrajz),

b) a védett értékhez fűződő korlátozásokat,

c) a védett értékhez kapcsolódó támogatásokat,

d) a védett érték állapotfelmérésének adatait,

e) a helyreállítási javaslatot és

f) a védett értékkel kapcsolatos intézkedéseket (tulajdoni lapon jogi jelleg feltüntetése, törlése).

(3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről az Önkormányzat jegyzője gondoskodik.

36. Egyedi védelem meghatározása

43. § *A helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökséget a 10. melléklet tartalmazza.*

37. Területi védelem meghatározása

44. § *A helyi területi védelem alatt álló építészeti örökséget a 10. melléklet tartalmazza.*

38. Az egyedi és területi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

45. § (1) *Az egyedi védelem alatt álló helyi építészeti örökség mindenkor tulajdonosát az alábbi kötelezettség terheli:*

a) A védett elem/elemrészlet használata nem veszélyeztetheti az örökség fennmaradását;

b) A védett elem/elemrészlet jókarban-tartásáról, állapotának megőrzéséről gondoskodni kell;

c) A védett elemen végzett építési tevékenység során a védett elem értékővő átalakítására, karakterének megőrzésére, anyag- és színhasználatában a védett állapot megtartására kell törekedni.

d) A védett érték teljes bontására kizárólag a védettség alóli kivételt követően kerülhet sor. Kivételt képez ez alól, ha a bontás az életveszély elhárítása miatt válik haladéktalanul szükségessé.

e) A helyi védettségű építészeti örökség korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges bontását a védelem ténye nem zárja ki, amennyiben az építmény védelmére okot adó jellegzetességei nem változnak meg, azok eredeti helyükön megtarthatók.

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

(3) Helyi védettségű épülethez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy annak telkén új építmény, építményrész építése nem sértheti a védett építészeti érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét.”

4. § A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2021. (VI.4.) önkormányzati rendelet a következő V-IX. Fejezettel egészül ki:

„V. Fejezet

A településképi szempontból meghatározó területek

39. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

46. § (1) Környe község településképi szempontból meghatározó területét e Rendelet Településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása című 11. melléklete tartalmazza.

(2) Településképi szempontból meghatározó területnek tekintjük az alábbiakban felsorolt településrész együttes halmazát:

- a) településközpont, történelmi településmag,
- b) egyéb lakóterületek,
- c) Leshegy, Öreghegy, Homok dűlő,
- d) védett területek.

VI. Fejezet

A településképi követelmények

40. Településképi szempontból meghatározó - településközpont, történelmi településmag területére vonatkozó településképi követelmények

47. § Területi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó - településközpont, történelmi településmag területére:

- a) A területen az utcahálózat vonalvezetése megtartandó, a közterületek szélessége megtartandó.
- b) A területen meg kell tartani a településképet meghatározó, jellemző beépítési módokat, oldalhatáron álló és zárt sorú beépítést, előkert nélkül vagy kis (1-1,5 méteres) előkerttel.
- c) A területen a kialakult telekszélességeket meg kell tartani, az utca történelmileg értékes ritmusát megadó, kialakult telekszélességek megtartása kötelező.
- d) A területen csak épített, áttört fém vagy fa kerítés létesíthető.
- e) A kerítéshez maximum 50 cm magas tömör lábazat építhető.
- f) A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.
- g) Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezése során növényzet telepítése kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet e rendelet 12. sz. melléklete szerint. A tiltott fajtákat is a 12. sz. melléklet tartalmazza.
- h) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- i) A közterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során elsősorban természetes anyagokat ajánlott alkalmazni (kő, tégl, fa), de egységes építészeti koncepció alapján kortárs anyagok, szerkezetek használata is megengedett.
- j) Az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat, erdősávokat a területen fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

k) Közterületen fasorként tájidegen tűlevelű fajok, tuja fajok, nem lombhullató fajok, illetve a termésükkel vagy virágukkal erősen szennyező fajok pl: nyírfa, japán akác stb. nem telepíthetők.

l) A közparkok, egybefüggő nagyobb zöldfelületek kialakításánál a tájra jellemző növénytakasúások jellegzetes fajai közül a honos vagy meghonosodott, tájba illő fajokat kell alkalmazni. Előtérbe kell helyezni a lombhullató fajfajták telepítését és kerülni kell a tájidegen növények alkalmazását.

m) A településképi védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésén deszka, farostlemez, faforgácslap, OSB lap anyaghasználat nem megengedett.

48. § Egyedi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó - településközpont, történelmi településmag területére:

(1) Túltagolt tetőkialakítás nem megengedett.

(2) A területen az épületek fő tömegének tetőhajlásszöge 30°-45° lehet.

(3) Tetőhéjazatként természetes színű (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, szürke és árnyalatai) égetett agyag cserépfedés vagy betoncserép megengedett. A héjázat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle cserép helyezhető el. Más szín magastetőkön csak közterületről nem látható módon, melléképítményeken alkalmazható. Nád, hullámpala, bitumenzsindely fedés nem engedélyezett.

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

(5) Az épület, épületbővítés helyét, tömegét és annak arányait a hagyományosan kialakult beépítési formához kell igazítani.

(6) Az épületek lábazata kő, téglala vagy vakolt lábazat lehet. Ragasztott csempe, csempe-utánzat alkalmazása tilos.

(7) A területen a villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani

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

(9) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény csak közterületről nem látható módon létesíthető.

(10) Cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el.

(11) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

41. A településképi szempontból meghatározó – egyéb lakóterületekre vonatkozó településképi követelmények

49. § *Területi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó - egyéb lakóterületekre:*

- a) A területen az utcahálózat vonalvezetése megtartandó, a közterületek szélessége megtartandó.*
- b) A területen meg kell tartani a településképet meghatározó, jellemző beépítési módokat.*
- c) A területen csak épített, áttört fém vagy fa kerítés létesíthető.*
- d) A kerítéshez maximum 50 cm magas tömör lábazat építhető.*
- e) A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.*
- f) Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezése során növényzet telepítése kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet e rendelet 12. sz. melléklete szerint. A tiltott fajtákat is a 12. sz. melléklet tartalmazza.*
- g) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.*
- h) Az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat, erdősávokat a területen fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.*
- i) Közterületen fasorként tájidegen túlevelű fafajok, tujafajok, nem lombhullató fafajok, illetve a termésükkel vagy virágukkal erősen szennyező fafajok pl: nyírfa, japán akác stb. nem telepíthetők.*
- j) A közparkok, egybefüggő nagyobb zöldfelületek kialakításánál a tájra jellemző növénytakasúások jellegzetes fajai közül a honos vagy meghonosodott, tájba illő fajokat kell alkalmazni. Előtérbe kell helyezni a lombhullató fajták telepítését és kerülni kell a tájidegen növények alkalmazását.*
- k) A településképi védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésén deszka, farostlemez, faforgácslap, OSB lap anyaghasználat nem megengedett.*

50. § *Egyedi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó - egyéb lakóterületek területére:*

- a) Túltagolt tetőkialakítás nem megengedett.*
- b) A területen az épületek fő tömegének tetőhajlásszöge 25°-45° lehet.*
- c) Tetőhéjazatként természetes színű (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, szürke és árnyalatai) égetett agyag cserépfedés vagy betoncserép megengedett. A héjázat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle cserép helyezhető el. Más szín magastetőkön csak közterületről nem látható módon, melléképítményeken alkalmazható. Nád, hullámpala, bitumenzsindely fedés nem engedélyezett.*
- d) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, település hagyományörző építészeti karakterére.*
- e) Az épület, épületbővítés helyét, tömegét és annak arányait a hagyományosan kialakult beépítési formához kell igazítani.*
- f) Az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet. Ragasztott csempe, csempe-utánszat alkalmazása tilos.*

- g) A területen a villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani
- h) Épület homlokzatát felhívítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.
- i) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény csak közterületről nem látható módon létesíthető.
- j) Cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el.
- k) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

42. A településképi szempontból meghatározó – Leshegy, Öreghegy, Homok dűlő területére vonatkozó településképi követelmények

51. § Területi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó – Leshegy, Öreghegy, Homok dűlő területére:

- a) A területen fémről, fából, kőből és egyéb természetes anyagokból, valamint téglából készült térbútorok helyezhetők el.
- b) A területen WC, tároló és egyéb melléképület csak a főépülettel egybeépítve helyezhető el. Ezek a funkciók a pincével, prэшázal egy épületet alkotva alakíthatók ki.
- c) Kerítés csak a saját telekkel rendelkező pincék határain alkalmazható. A kerítés anyaga csak természetes eredetű lehet (fa, téglal, vakolt felület), a felület 50%-a átlátható legyen, magassága max.: 1,5m.
- d) A pincék, prэшázak bővítésének helyét, tömegét és annak arányait a hagyományosan kialakult beépítési formához kell igazítani.
- e) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény csak közterületről nem látható módon létesíthető.
- f) Az épületek, építmények környezetének, valamint a közterületek rendezése során növényzet telepítése kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet e rendelet 12. sz. melléklete szerint. A tiltott fajtákat is a 12. sz. melléklet tartalmazza.
- g) A településképi védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésén deszkal, farostlemez, faforgácslap, OSB lap anyaghasználat nem megengedett.

52. § Egyedi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó - Leshegy, Öreghegy, Homok dűlő területére:

- a) A pincék, prэшázak épületein előtető nem alakítható ki
- b) Az épületek tetőhajlásszöge 30° és 45° lehet.
- c) Az épületek tetőhéjalására csak kerámiaacserép alkalmazható a vörös szín árnyalataiban.
- d) A területen csak fa anyagú nyílászárók helyezhetők el.
- e) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílászáróztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, a Leshegy, Öreghegy, Homok dűlő építészeti karakterére.

- f) Az épületek lábazata kő, téglavagy vakolt lábazat lehet.
- g) Az épületek homlokzatainak fekvő téglalap arányú nyílászárók kialakítása tilos.
- h) A területen a villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani
- i) A településképi védelme érdekében az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,02-1,0 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
- j) A tájkép védelme érdekében az épületeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Terepbeugrás, feltöltés, támfal maximum 1, 5 m magas lehet.
- k) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.
- l) Gázmérő, vagy nyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatán nem helyezhetők el.

43. A településképi szempontból meghatározó - védett területekre vonatkozó településképi követelmények

52. § Területi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó - védett területekre: Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fűsíteni kell, az kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet e rendelet 12. sz. melléklete szerint, a tiltott fajtaakat is a 12. sz. melléklete tartalmazza.

53. § Egyedi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó - védett területekre:

- a) A területen (tájképvédelemmel, vízminőség védelemmel érintett területek, valamint ökológiai folyosó területek és ökológiai pufferterületek) az épületek és épületrészek homlokzata természetes anyagú (kő, fa, fém, téglavagy vakolt felület stb.), vagy a természetes anyagok megjelenésével azonos, ahhoz közeli tónusú és színfelület képzéssel készülhet.
- b) Az épületek színezése során természetes földszínek kerüljenek alkalmazásra.
- c) A tájba illesztést látványtervvel kell igazolni. A látványtervben meg kell jelennie a környező terepalakulatoknak. Az épület feltárulását a fő feltáró útvonalakról is igazolni kell. A kilátás és a rálátás szempontjait egyaránt vizsgálni kell.
- d) Tetőfedés színeként csak természetes színek (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, fehér, szürke és árnyalatai) alkalmazhatók. Más szín magastetőkön csak közterületről nem látható módon, melléképitményeken alkalmazható.
- e) A településképi védelme érdekében az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,02-1,0 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
- f) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.
- g) A területen csak áttört és tömör lábazat nélküli kerítés létesíthető.

- h) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény közútról látható homlokzaton nem létesíthető.
- i) Nagyfeszültségű elektromos vezeték országos jelentőségű természetvédelmi területen, tájképvédelmi területen légvezetékként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.
- j) A mezőgazdasági utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

44. A cégek, cég- és üzletjelzésekre, a háztartási méretű kiserőművek, klímaberendezésekre, elektromos és egyéb gépészeti berendezésekre (a továbbiakban együtt: Berendezések) vonatkozó településképi követelmények

- 54. § (1)** Céger, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.
- (2) A településképi szempontból meghatározó területeken épületen csak az adott épület, épületrész, építmény funkciójával összefüggő céger létesíthető.

VII. Fejezet

Településképi érvényesítési eszközök

45. Településképi tájékoztatás és szakmai konzultáció

- 55. § (1)** A településképi védelme érdekében a főépítész tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről.
- (2) Településképi szakmai konzultáció kérhető bármely településképi érintő esetben.
- (3) A szakmai konzultációhoz kérelmet kell benyújtani; e rendelet 13. melléklete szerinti adatlapot kitöltve, valamint a tervezett tevékenység megítéléséhez szükséges dokumentációt.
- (4) A szakmai konzultáció során a főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.
- (5) A konzultációról jegyzőkönyv készül.

46. Településképi véleményezési eljárás

- 56. § (1)** Az önkormányzat a településképi szempontból meghatározó területeken építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, illetve helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához ad településképi véleményt.
- (2) A településképi véleményezési eljárás lefolytatáshoz a kérelmezőnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 45. § (3) bekezdése szerinti építészeti-műszaki dokumentációt és a 13. melléklet szerinti kérelmet kell a polgármesterhez benyújtani.

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

(4) 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,

(5) 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, nyílászárók 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.

47. Településképi bejelentési eljárás

57. § (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településképi szempontból meghatározó területen a Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése szerint.

(2) A településképi bejelentési eljárást folytathat le az Önkormányzat a településképi szempontból meghatározó területeken a Korm. rendelet 13. melléklet 1., 2., 4., 6., 17. (kivéve a sövény és járda) és 19. pontja szerinti esetekben.

(3) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul, a bejelentési kérelem nyomtatványt e rendelet 13. melléklete tartalmazza.

VIII. Fejezet

A településképi követelmények megszegésének esetei és jogkövetkezményei

58. § (1) Az önkormányzat a településképi kötelezéssel egyidejűleg településképvédelmi bírságot szab ki.

(2) Az önkormányzat képviselő-testülete határozatban dönt a bírság összegéről és annak befizetési módjáról a Korm. rendelet 51.§ szerint.

(3) A mérlegelés szempontjai: az önkormányzati településképi bírság arányos a mulasztással okozott jogsértő magatartás következményeivel, illetve a jogkövető magatartás megszegésének súlyával.

(4) A településképvédelmi bírság a településképi kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén ismételten kiszabható.

IX. Fejezet
Záró rendelkezések

59. § (1) *Ez a rendelet 2025. ...-én lép hatályba.*

(2) *Hatályát veszti a Környe Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 14/2018. (XI. 30.) önkormányzati rendelete.”*

5. § (1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2021. (VI.4.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2021. (VI.4.) önkormányzati rendelet 4-5. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2021. (VI.4.) önkormányzati rendelet 6-7. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2021. (VI.4.) önkormányzati rendelet 8. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2021. (VI.4.) önkormányzati rendelet 9. melléklete helyébe a 5. melléklet lép.

(6) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2021. (VI.4.) önkormányzati rendelet kiegészül a 10 – 13. melléklettel, amely e rendelet 6 – 9. melléklete.

6. § Ez a rendelet 2025. ... lép hatályba.

Beke László
polgármester

Orlovits Tímea
jegyző

A rendelet kihirdetésre került:

Környe, 2025.....

Orlovits Tímea
jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez
„3. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) SZT-3.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez
„4-5. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) SZT-4-5.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez
„6-7. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) SZT-6-7.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

4. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez
„8. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) SZT-8.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

5. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez
„9. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) 9. mell_klet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

6. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez
„10. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) 10. mell_klet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

7. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez
„11. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) 11. mell_klet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

8. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez
„12. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) 12. mell_klet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

9. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez
„13. melléklet
(A melléklet szövegét a(z) 13. mell_klet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”