

Pécseley Község Főépítésze

8245 Pécseley, Vásártér u. 148/a Tel/fax: 87/445-017

Iktatási Szám: 201/15-1/2026

SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Pécseley Község Önkormányzata Képviselő-testületének a község településképi védelméről szóló 7/2019.(VIII. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) módosításához

Pécseley Község településképi rendeletének módosítását az alábbi okokból tartom szükségesnek:

1. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg a településképi rendeletek felépítését és tartalmi követelményeit. A Rendelet szerkezete eltér ettől a felépítéstől, az előírások esetenként nem azok alatt a fejezetcímek alatt találhatóak meg, ahová a tartalmuk szerint tartoznak, a szöveg szerkezete nehezen áttekinthető, nem rendezett.
2. A Rendelet helyenként túlszabályoz, például a kerítések, a tetőfelépítmények vagy a homlokzatszínek esetében, helyenként pedig hiányos, például a történelmi szőlőhegyekre vagy a homlokzatszélességre vonatkozóan.
3. Szakmai szempontból kifogásolható előírásokat tartalmaz:
 - a. Olyan kerítéseket ír elő, amelyek ellentétesek a helyi építőhagyománnyal. (A hagyományos kerítés 70-80 cm széles köpillérekkel készült, mert a sárba rakott terméskő pillér ennél karcsúbb formában nem állékony, ezért csak a kapuk mellé és a sarkokra tettek pillért – ez a rendszer még ma is látható Pécseley utcáin. A Rendelet ezzel szemben 25-40 cm-ben határozza meg a pillérek méretét, és falazott pillérekkel tagolt kerítést ír elő, ami a pécselyi utcaképre nem jellemző.)
 - b. Tiltja a fa homlokzatot melléképület esetében is, holott a fűtetlen tárolóépületet fából a legkézenfekvőbb elkészíteni, vakolt szerkezetként feleslegesen bonyolult és költséges, és a fa kiegészítő szerkezetként való alkalmazása nem tájidegen.
 - c. A tetőhajlásszöget meghatározó területenként eltérően határozza meg, holott ez tájegységi jellemző, ezért az egész településen egységes kell hogy legyen.
 - d. Megengedi a természetes palafedést, ami nemes anyag ugyan, de tájidegen, hiszen pala a környéken nem bányászható.
 - e. A szőlőhegyeken kötelezően írja elő a szintvonalakra merőleges gerincet, holott bizonyos körülmények között ez a kényszer ésszerűtlen megoldásokat és aránytalanul sok földmunkát, terepalakítást eredményez.
4. Nemespécseley és Nagypécseley településrészek külön meghatározó területként szerepelnek, azonban a rájuk vonatkozó előírások azonosak, és a településrészek karakterisztikája sem különbözik, ezek tehát összevonhatók.
5. Az épület és az építmény fogalmát a Rendelet nem a jogszabályi definíciónak és a hatósági gyakorlatnak megfelelően használja.

6. Olyan kötelességeket ró az Önkormányzatra, amelyeknek az Önkormányzat nem tud megfelelni, vagy amelyek nem szükségesek, például a helyi védett értékek rendkívül részletes nyilvántartása, vagy táblával való megjelölése.
7. A településképi bejelentés köteles építési tevékenységek körét újra kell szabályozni, mert az országos szintű jogszabályban szabályozott építési engedély és egyszerű bejelentés köteles tevékenységek köre változott, ezért joghézag keletkezett, vagyis vannak olyan jelentősebb építmények, amelyek esetében sem településképi bejelentés, sem engedély, sem egyszerű bejelentés nem szükséges, míg kisebb jelentőségű építési tevékenységek, például minimális mértékű terepalakítás, bejelentés kötelesek. A bejelentés köteles építési tevékenységek körét úgy kell meghatározni, hogy az engedélyköteles tevékenységek körének változása ne teremtsen joghézagot.
8. Az egyszerű bejelentéssel építhető lakóépületek esetében is kötelezővé kell tenni a településképi véleményt (élve egy újabb keletű jogszabályi felhatalmazással).
9. A helyi védett építmények körét ki kell bővíteni. Pécsely területén kivételesen nagy számban őrződtek meg régi présházak, pincék és lakóházak, köszönhetően a tartós építőanyagnak. Ezek a település iránt megnövekedett érdeklődés következtében gyors ütemben alakulnak át, veszítik el autentikus részleteiket. Megőrzésük az utókor számára fontos közérdek.

Pécsely, 2026. január 7.



Madarasi-Papp Rita
települési főépítész

1. melléklet a .../2026 (...) önkormányzati rendelethez

Műemléki védelemmel érintett ingatlanok

sorsz.	megnevezés	utca, házszám	hrs.
1.	Lakóház , istálló, pajta	Hosszú utca 67.	121
2.	Lakóház, gazdasági épület, pince	Templom u. 85.	153/1
3.	Présház	Szőlőhegy 166	1632
4.	Présház	Szőlőhegy 194	1086/6
5.	Présház	Szőlőhegy 214	992/4
6.	Lakóház	Hosszú utca 68.	123/1 123/2
7.	Lakóház	Hosszú utca 69.	122
8.	Lakóház, istálló, pajta	Hosszú utca 67.	121
9.	Présház	Meggy - hegy	1913
10.	Présház	Meggy – hegy 56.	1926
11.	Présház	Derék – hegy 174.	1082/2
12.	Lakóház	Hosszú u. 71	126
13.	Lakóház és gazdasági épület	Templom u. 85.	153/1
14.	Zádor vár romjai	Pusztavár, Zádori dűlő	070/17

2. melléklet a .../2026 (...) önkormányzati rendelethez

Helyi egyedi védelemmel érintett ingatlanok

	megnevezés	cím	hrsz	védelem éve	érték- vizsgálat*
1.	Lakóépület és „bástya” kerítés	Vásártér utca	311	2019	TÉ
2.	Egykori kovácsműhely	Vásártér u. 167	310	2019	TÉ
3.	Első világháborús emlékmű		330	2019	TÉ OTP
4.	Kőkereszt		328	2019	TÉ OTP
5.	Lakóház	Fő u. 119	285	2019	TÉ
6.	< megsemmisült >				
7.	Kalmár-ház és gazdasági épülete	Fő u. 115	281	2019	TÉ OTP
8.	Lakóház	Fő u. 122	337	2019	TÉ OTP
9.	< hibásan kiosztott sorszám >				
10.	Gazdasági épület	Fő u.	333	2019	
11.	gazdasági épület	Fő u. 101.	238	2019	OTP
12.	Katolikus kápolna	Iskola utca 142.	364/3	2019	TÉ
13.	Lakóház	Iskola utca 144.	367	2019	TÉ OTP
14.	Református templom		173/2	2019	TÉ OTP
15.	egykori református paplak	Templom u.	168	2019	TÉ OTP
16.	egykori református iskola	Templom u.	167/4	2019	TÉ OTP
17.	egykori kocsmá épülete	Templom u.	151	2019	TÉ OTP
18.	< hibásan kiosztott sorszám >				
19.	Pertrikovszky ház	Hosszú utca 26	11/5	2019	TÉ OTP
21.	Lakóház	Templom utca	161	2019	TÉ OTP
22.	Lakóház	Hosszú utca	58	2019	TÉ OTP
23.	Első világháborús emlékmű	Templom utca	17/1	2019	TÉ
24.	Katolikus harangláb		385	2019	TÉ OTP
25.	Egykori Kúria épülete	Klára - puszta	0163/7	2019	TÉ OTP
26.	Kőkereszt	Klára - puszta	0163/8	2019	TÉ OTP
27.	Két présház (Wein, Weinhardt)	Bogoma	689/2	2019	TÉ OTP
28.	Présház	Cina-völgy	1171/1	2019	TÉ OTP
29.	Két présház	Cina-völgy	1180/1	2019	TÉ OTP
30.	Lohn-pince	Cina-völgy	1755	2019	TÉ OTP
31.	Strommer-présház	Öreg-hegy	744/4	2019	TÉ OTP
32.	Bajomi-Solti pince	Zádor	1026	2019	TÉ
33.	Leitold-pince	Fecskefarki dűlő	854	2019	TÉ OTP
34.	< megsemmisült >				
35.	Józsa doktor-féle pince	Öreg-hegy	770/6	2019	TÉ OTP
36.	Sebők-pince	Nyáló-hegy	1412/3	2019	TÉ OTP
37.	Ódor-pince	Kispécseley-hegy	2118/2	2019	TÉ OTP
38.	Présház	Hideg-hegy	1313/1	2019	TÉ OTP
39.	< megsemmisült >				
40.	< megsemmisült >				
41.	Pince-présház	Új-hegy	523	2019	TÉ OTP

42.	Leiker-pince	Kispécsely dűlő	2025	2019	TÉ	OTP
43.	útszéli keresztek			2019		
44.	kőrákások, kőszáncok			2019		
45.	két lakóház	Fő u. 113.	279	2025	TÉ	OTP
46.	kerekes kút	Fő u.	55/4	2025	TÉ	
47.	lakóház	Hosszú u. 24.	39	2025	TÉ	OTP
48.	kerekeskút	Hosszú u.	111/2	2025	TÉ	
49.	Leiker-család présháza	Öreg-hegy	748/1	2025	TÉ	OTP
50.	Présház	Fecskefarki dűlő	833	2025	TÉ	OTP
51.	Présház	Új-hegy	582/7	2025	TÉ	OTP
52.	Kereszt	Zádor	016	2025	TÉ	
53.	Kereszt	Kispécsely dűlő	0126	2025	TÉ	
54.	Présház	Hideg-hegy	1306/1	2025		OTP
55.	Présház	Hideg-hegy	1166/1	2025		OTP
56.	Présház	Lakatharaszt	1159/5	2025		OTP
57.	Présház	Kútfő/Szekrény-völgy	1723	2025		OTP
58.	Présház	Derék-hegy	1074/4	2025		OTP
59.	Présház	Derék-hegy	1039/4	2025		OTP
60.	Présház	Derék-hegy	1062/1	2025		PG
61.	Présház	Derék-hegy	1034/4	2025		OTP
62.	Bajomi-Solti pince	Zádor	1026	2025		OTP
63.	Présház	Zádor	1042/4	2025		OTP
64.	Présház	Fecskefarki dűlő	851/1	2025		OTP
65.	Fejes-pince	Fecskefarki dűlő	845	2025		OTP
66.	Présház	Öreg-hegy	740/14	2025		OTP
67.	Kő présház	Új-hegy	555/1	2025		OTP
68.	Kő présház	Új-hegy	556/1	2025		OTP
69.	kőpince	Nyáló-hegy	1426/7	2025		OTP
70.	Présház	Kispécsely-hegy	2135	2025		OTP
71.	Présház	Kispécsely-hegy	2104	2025		OTP
72.	Lakóház és gazdasági épület	Templom u. 39.	65/1	2025		OTP
73.	Présház	Bogoma	689/1	2025		OTP
74.	Présház	Kútfő	1123	2025		OTP
76.	Présház	Derék-hegy	1084	2025		OTP
77.	Pince	Derék-hegy	1085	2025		OTP
78.	Présház	Derék-hegy	1035	2025		OTP
79.	Présház (rom)	Derék-hegy	1062/2	2025		OTP
80.	Présház	Derék-hegy	1064/1	2025		OTP
81.	Présház	Derék-hegy	982	2025		OTP
82.	Présház	Szekrény-völgy	1703	2025		OTP
83.	Présház	Zádor	864	2025		OTP
84.	Présház	Zádor	061/4	2025		OTP
85.	Pince-présház	Fecskefarki dűlő	803/7	2025		OTP
86.	Présház	Öreg-hegy	761/3	2025		OTP
87.	Présház	Új-hegy	590/6	2025		OTP
88.	Présház	Új-hegy	551/9	2025		OTP
89.	Présház (rom)	Új-hegy	552/1	2025		OTP
90.	Présház	Új-hegy	585/3	2025		OTP

91.	Présház	Új-hegy	588/1	2025	OTP
92.	Présház	Bogoma	712/1	2025	OTP
93.	Présház	Fecskefarok	840	2025	OTP
94.	Présház	Közép-hegy	1128/5	2025	OTP
95.	Présház	Közép-hegy	1130/1	2025	OTP
96.	Présház	Zádor	855/2	2025	OTP
97.	Présház	Derék-hegy	1629	2025	OTP
98.	Lakóház	Hosszú utca 80.	146	2025	OTP
99.	Lakóház	Hosszú utca 65.	119	2025	OTP
100.	Lakóház és gazdasági épület	Fő utca 106.	244	2025	OTP
101.	Feszület		017/8	2025	OTP
102.	Pince-présház	Bogoma	709/4	2025	OTP
104.	Pince-présház	Derék-hegy	1038/3	2025	OTP
105.1	Chepely család sírboltja 1904	köztemető	3	2025	OTP
105.2	Cséry család síremléke 1937	köztemető	3	2025	OTP
105.3	Miklós és Csizmazia családok síremléke 1923	köztemető	3	2025	OTP
105.4	Petrikowsky család síremléke 1928	köztemető	3	2025	OTP
105.5	Balázs és Váry Kovács családok síremléke 1927	köztemető	3	2025	OTP
105.6	Nemes Balázs Lajos síremléke 1927	köztemető	3	2025	OTP
105.7	Nagy Benő és hitvese síremléke 1923	köztemető	3	2025	OTP
105.8	Rádóczy család síremléke 1969	köztemető	3	2025	OTP
106.1	Miklós Rózsa síremléke 1882	régi református temető	4	2025	OTP
106.2	Baranyai Klára síremléke 1887	régi református temető	4	2025	OTP
106.3	Czupor Károly síremléke 1889	régi református temető	4	2025	OTP
106.4	Sebők Mária síremléke 1853	régi református temető	4	2025	OTP
106.5	Berta Ferencz és Morádi János síremléke 1871	régi református temető	4	2025	OTP
106.6	Sebők Eszter és családja síremléke 1879	régi református temető	4	2025	OTP
106.7	Varga család síremléke 1879	régi református temető	4	2025	OTP
106.8	Sebők Gábor síremléke 1889	régi református temető	4	2025	OTP
106.9	Szántó Gábor és hitvese síremléke 1904	régi református temető	4	2025	OTP
106.10	Márkus Gábor és hitvese síremléke 1905	régi református temető	4	2025	OTP
106.11	Tosoki család síremléke 1922	régi református temető	4	2025	OTP
107.1	Höbe István és hitvese síremléke 1927	Iskola utcai temető	0154/3	2025	OTP
107.2	Dezső Gábor és hitvese síremléke 1930	Iskola utcai temető	0154/3	2025	OTP
107.3	Odór család síremléke 1932	Iskola utcai temető	0154/3	2025	OTP
107.4	Bácsi Lajos és hitvese síremléke 1937	Iskola utcai temető	0154/3	2025	OTP

107.5	Czupor Lidia és férje síremléke 1932	Iskola utcai temető	0154/3	2025	OTP
107.6	Vitéz Keresztesi György és családja síremléke 1965	Iskola utcai temető	0154/3	2025	OTP
108.1	temetői kőfeszület	Vásártér utcai temető	299	2025	OTP
108.2	Bohuniczky Johanna, Dezső és István síremléke 1855	Vásártér utcai temető	299	2025	OTP
108.3	Bohuniczky Antalné Horváth Eleonóra síremléke 1859	Vásártér utcai temető	299	2025	OTP

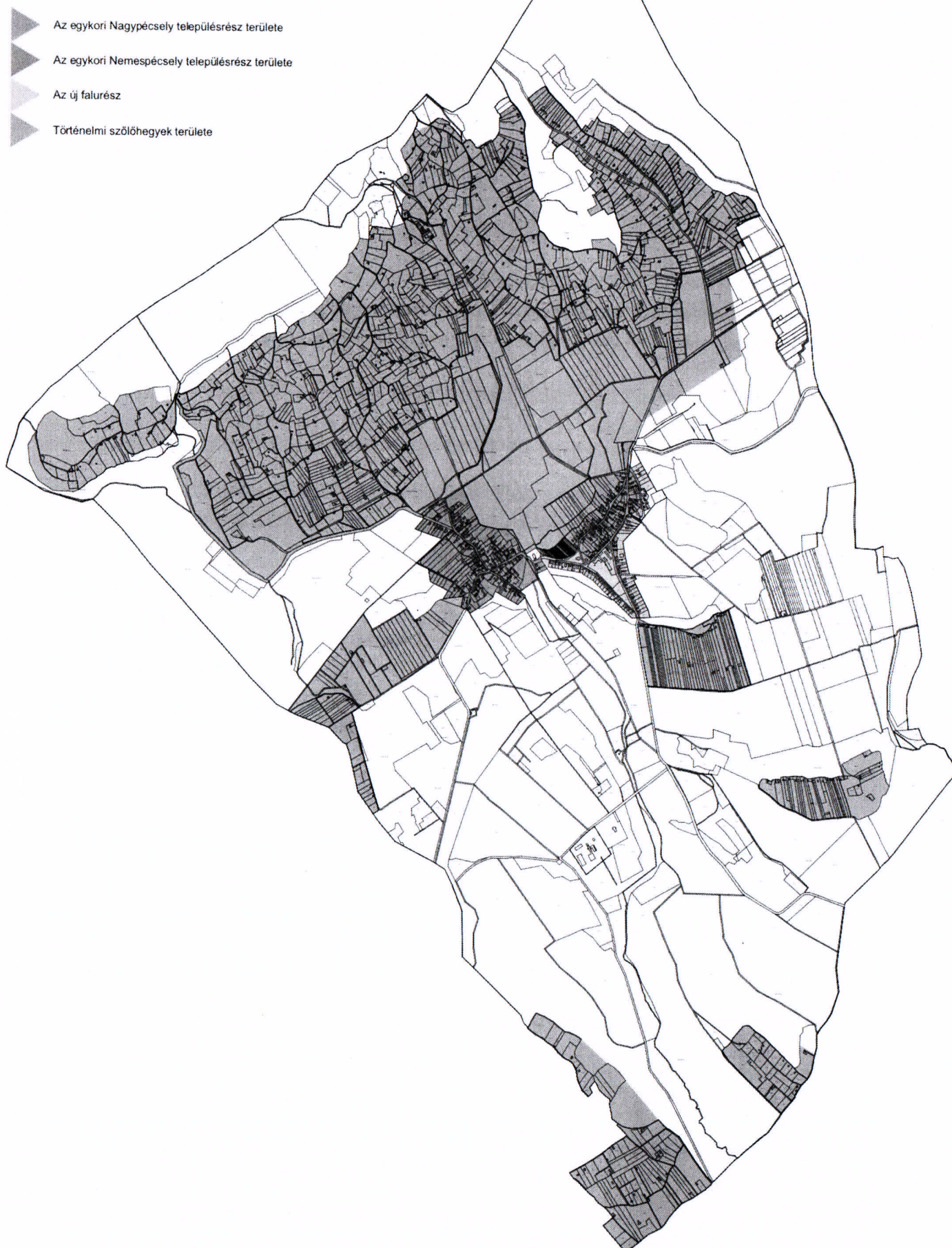
értékvizsgálat:

TÉ: Települési értékleltár 2019 (Pápai Építész Stúdió Kft.)

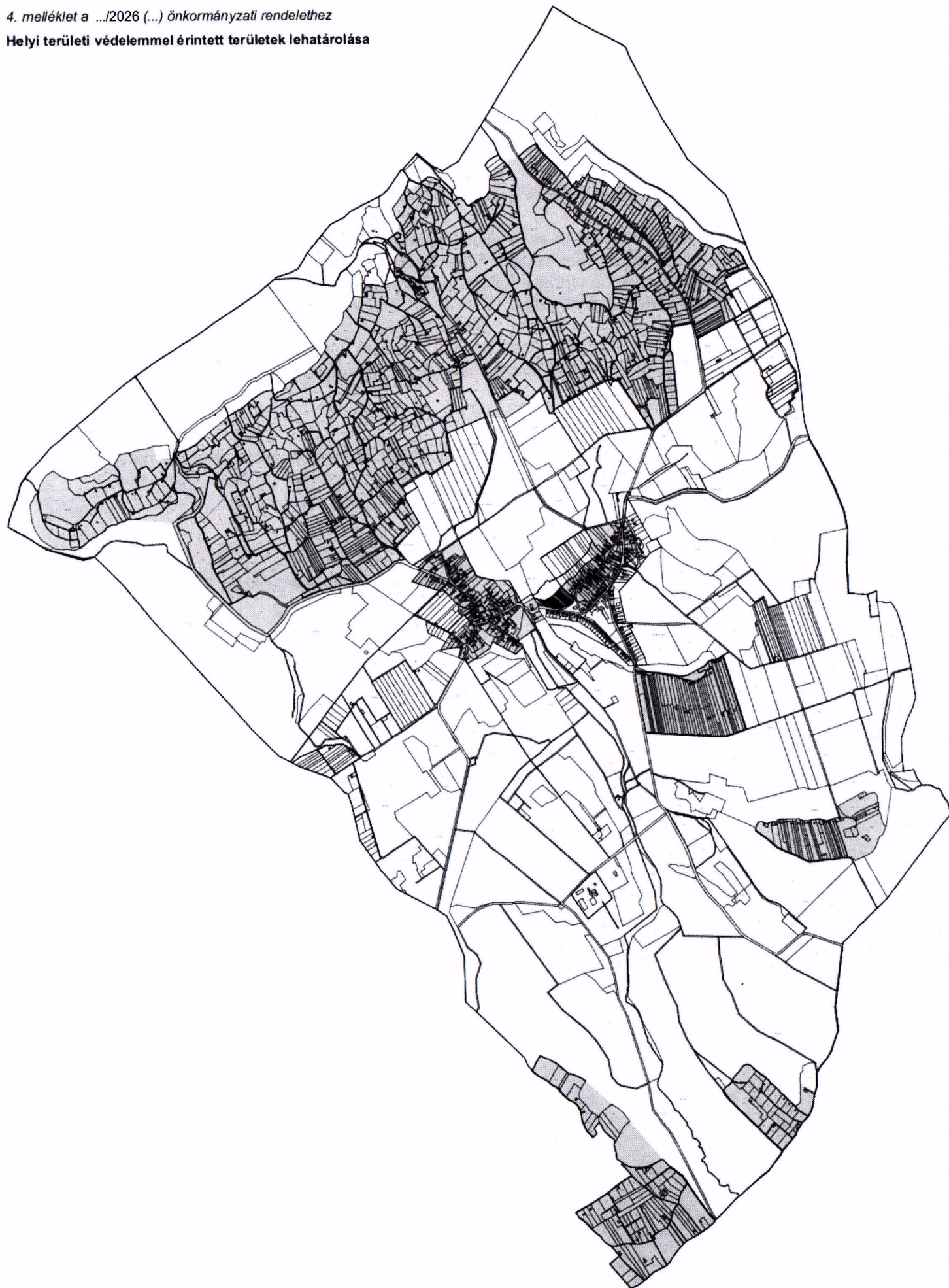
OTP: Országos topográfiai program 2025 (Dr. Csejdy Júlia, Borossay Katalin, Pető Piroska)

PG: Pécsely gazdagsága 2021 (Pető Piroska, Balogh Ernőné Bertalan Katalin, Farkas Balázsné Petrikowsky Marianna)

Településképi szempontból eltérő karakterű területek lehatárolása



Helyi területi védelemmel érintett területek lehatárolása



A Balaton-felvidéki Nemzeti Park által ajánlott növények jegyzéke

Természetközeli gyepek kialakításához:

- francia perje, karcsú fényperje, prémes gyöngyperje, sziklai csenkesz, kései perje, vékony csenkesz;
- a fű felületét apró növésű lágyszárúakkal díszíthetjük: százszorszép, vajsínű ördög szem, kakukkfű, veronika fajok, hasznos földitömjén, fehér here
- a gyepek széleinél, vagy kevésbé taposott foltokban telepíthetők: török hóvirág, széles levelű salamonpecsét, illatos ibolya, gyöngyvirág

A kertet szegélyezhetik alacsony növésű, ill. helyenként magasabb virágos növények. Kedvező a fűszer és gyógynövények használata is. A kerítések, támfalak felületét díszcserjék sora élénkítheti. Nagyobb felület esetén feltétlenül szükséges a kőbástyára, kerítésre felkúszó, vagy lecsüngő növényzet telepítése.

Alacsony növésű szegélyvirágok:

porcsinrózsa, petúnia, árvácska, körömvirág, jácintok, lila sáfrány, fehér nárcisz, aranysáfrány, csupros nárcisz, kék nőszirm, tazetta nárcisz, pompás nárcisz, törökszegfű, törpe bársonyvirág, kerti szegfű, búzavirág, habszegfű fajok, szikla-bőrlevél

Magasabb kerti virágok:

nefelejcs, tornyos harangvirág, ezüstös pipitér, kerti margaréta, estike, mezei margaréta, erdei szellőrózsa, kerti szarkaláb, fehér liliom, japán árnyliliom, tűzliliom, pálmaliliom, tulipánfélék, bugás lángvirág, oroszlánszál, kerti fátyolvirág, báránnyarok, nagy meténg

Kerti díszként is használható fűszer- és gyógynövények:

izsó, levendula, rozmarin, kerti ruta, orvosi zsálya, kakukkfű, bazsalikom, szurokfű

Kerítést kísérő díszcserjék:

kerti madárbirs, tűztövis, egybibés galagonya, nyári orgona, mályva

Felkúszó és lecsüngő növényzet (támfalra, kerítésre, kőfal elé)

trombita folyondár, sarkantyúka, tatár lonc, magyar lonc, borostyán, kék hajnalka, ligeti szőlő, bíboros hajnalka, lila akác

Kőfalakat, támfalakat élénkítő növényzet:

sziklai ternye, fehér varjúháj, rózsás kövirózsa, borsos varjúháj

Lakótelkek fái: gyümölcsfák és cserjék: dió, kajsziarack, őszibarack, mandula, szilva, meggy, cseresznye, alma, körte, eperfa, szőlő, füge, málna, piros ribizli, egres, mogyoró

**Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (...) önkormányzati rendelete**

A településkép védelméről

[1] A rendelet célja a település épített örökségének és egyedi településképének védelme, jellegzetes, értékes, vagy hagyományt őrző területei építészeti arculatának és településszerkezetének megőrzésével az építészeti és a táji értékek, valamint az örökségvédelem elveinek együttes figyelembevételével.

[2] Pécsely község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)–h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet 70. § a) pontjában és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, örökségvédelmi hatáskörében eljáró Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Honvédelmi Minisztérium, továbbá a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 8.) Kormányrendelet alapján elfogadott, Pécsely község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségről szóló 10/2017.(VII.14.) számú határozata szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a község közigazgatási területén:

- a) jogszabályban meghatározott építési tevékenységet végez vagy végeztet, illetve azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
- b) reklámfeliratot, illetve hirdető-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki,
- c) meglévő építmény rendeltetését - részben vagy egészben – megváltoztatja,
- d) olyan ingatlannal rendelkezik, amelynek területén az a) - c) pontban felsorolt tevékenységeket végzik.

2. A helyi védelem alá helyezésnek és a helyi védelem megszüntetésének szabályai

2. §

(1) A helyi védelem alá helyezési és annak megszüntetése iránti eljárást bármely természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti írásban, az önkormányzat hivatalának címezve.

(2) A helyi védelem alá helyezést kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:

- a) a helyi védelemre javasolt építészeti örökség megnevezését, egyedi védelem esetén a címét és helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület térképi lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a helyi védelem alá helyezés kezdeményezésének indokolását,

- c) a kezdeményező nevét vagy megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit,
- d) a védendő érték jellegétől függően, külön jogszabályban megállapított jogosultsággal rendelkező szakértő által készített értékvizsgálatot, amely feltárja és részletesen meghatározza a ténylegesen meglévő, a település szempontjából annak minősülő értéket, amely védelemre érdemes. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték értékhordozó elemeinek meghatározását, a javaslat indoklását, valamint – amennyiben ismert – építéstörténeti összefoglalót.

(3) Helyi védelem akkor szüntethető meg, ha a védetté nyilvánításkor fennálló értékek elpusztultak, vagy helyre nem állíthatóan károsodtak és ezt értékvizsgálat alátámasztja.

(4) A helyi védelem megszüntetését kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:

- a) a helyi védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét és helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a helyi védelem megszüntetésére irányuló kezdeményezés indoklását,
- c) a kezdeményező nevét vagy megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit,
- d) a védendő érték jellegétől függően, külön jogszabályban megállapított jogosultsággal rendelkező szakértő által készített értékvizsgálatot, amely igazolja a védett érték megszűnését vagy helyre nem állítható károsodását,
- e) tartószerkezeti szakvéleményt, ha a helyi védett építmény tartószerkezetében keletkezett olyan károsodás, amely helyre nem állítható és életveszélyes állapot kialakulásához vezethet.

(5) Amennyiben a helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését kezdeményező javaslat nem tartalmazza a jelen rendeletben meghatározott adatokat és munkarészeket, a polgármester a kezdeményezőt 30 naptári napos határidővel hiánypótlásra hívja fel. Amennyiben a hiánypótlási felhívás eredménytelenül eltelik, a polgármester a javaslatot elutasíthatja, vagy intézkedhet az értékvizsgálat kiegészítéséről, vagy önálló értékvizsgálat készítéséről.

(6) A helyi védelem alá helyezési vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:

- a) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan tulajdonosát,
- b) műalkotás esetén az alkotót vagy a szerzői jog jogosultját,
- c) a kezdeményezőt.

(7) A helyi védelem elrendelésével és a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos képviselő-testületi döntést megalapozó előterjesztés felelőse a települési főépítész.

(8) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárás kezdeményezéséről szóló tájékoztatást, valamint az értékvizsgálatot és/vagy szakvéleményt az önkormányzat honlapján 15 napon belül közzé kell tenni, továbbá helyi egyedi védelemre irányuló kezdeményezés esetén írásban értesíteni kell a (6) bekezdés szerinti érdekeltet.

(9) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekelt az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(10) A helyi védelem alá helyezésről vagy a helyi védelem megszüntetéséről a képviselő-testület:

- a) a helyi védelem alá helyezés elrendelését vagy megszüntetését megalapozó értékvizsgálat és/vagy szakvélemény, valamint
- b) a (6) bekezdésben meghatározott érdekeltek észrevételeinek és
- c) az önkormányzati főépítész véleményének figyelembevételével dönt.

(11) A helyi védelem alá helyezéssel vagy a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell a (6) bekezdés szerinti érdekelteket.

(12) A helyi védelem alá helyezést és a helyi védelem megszüntetését elrendelő képviselő-testületi döntés hatályba lépésétől számított 15 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését vagy a védelem ingatlan-nyilvántartásból való törlését.

(13) Ha egy helyi védelem alatt álló érték országos védelem alá kerül, annak közzétételével egyidejűleg a helyi védelem megszűnik, a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem ingatlan-nyilvántartásból való törlését, a képviselő-testület pedig törli a védelem elrendelését az önkormányzati rendeletből.

3. A helyi védett értékek meghatározása

3. §

(1) A rendelet **4. mellékletében** lehatárolt alábbi területek helyi területi védelemben részesülnek:

- a) Ófalu: a Fő utca mindkét oldala, a Vásártér és Iskola utcák északnyugati oldala és 310-325, 328, 384, 385, 387-390 helyrajzi számú ingatlanai, a Templom utca mindkét oldala, a közök területei, a Hosszú utca, valamint a református templom és telke.
- b) Külterület: Történelmi szőlőhegyek területe: Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cíná-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarki-dűlő, Öreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő).

(2) A területi védelem az (1) bekezdésben meghatározott területeken

- a) a településszerkezet,
- b) a telekstruktúra,
- c) az utcavonal-vezetés,
- d) az utcakép,
- e) a település- és tájkarakter elemek megőrzésére, értékóvó fenntartására és fejlesztésére irányul.

(3) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények meghatározását az **2. melléklet** tartalmazza, a műemléki védelemmel érintett ingatlanok felsorolását az **1. melléklet** tartalmazza.

4. A helyi védett értékekkel kapcsolatos jogok és kötelezettségek

4. §

(1) Tilos a helyi védett érték veszélyeztetése, megrongálása.

(2) A helyi védett építményt az értékéhez, jellegéhez, történeti jelentőségéhez méltóan, a védett értékek veszélyeztetését kizáró módon kell használni, illetve hasznosítani.

(3) A helyi védett építménynek és telkének használata és funkcióváltása során csak a védett értékeket nem veszélyeztető, fenntartható használatnak és gazdasági fenntarthatóságnak van helye.

(4) A helyi védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(5) A helyi védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését e célnak megfelelő használatkal kell biztosítani.

5. §

(1) A helyi védett érték felújításához az Önkormányzat pályázat útján támogatást nyújthat.

(2) A támogatás szükséges feltétele, hogy

- a)* a támogatott építési tevékenység jogszerű és szakszerű legyen,
- b)* a folyamat résztvevői rendelkezzenek a megfelelő jogosultsággal és képesítéssel,
- c)* gondoskodjanak a védett érték megőrzéséről és megóvásáról.

(3) Ha a (2) bekezdésben felsorolt feltételeket az építés ideje alatt vagy az azt követő öt évben megszegik, a támogatást vissza kell fizetni.

6. §

(1) A helyi védelem alá helyezett értékekről az Önkormányzat nyilvántartást vezet.

(2) A nyilvántartás kötelezően tartalmazza:

- a)* a védett érték védelmi nyilvántartási számát,
- b)* a védelem típusát (egyedi vagy területi védelem),
- c)* a védett érték címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását,
- d)* helyi egyedi védelem esetén a védett érték rendeltetését,
- e)* a védelem alapjául szolgáló értékvizsgálatot.

(3) A nyilvántartás tartalmazhatja továbbá:

- a)* a helyi védelem indoklását,
- b)* a tulajdonos, kezelő nevét, címét,
- c)* az épület fotódokumentációját,
- d)* a védett érték felmérési terveit és állapotfelmérésének adatait,
- e)* minden egyéb adatot, amely a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart,
- f)* a védett értékhez kapcsolódó támogatásokat és
- g)* a helyreállítási javaslatot.

(4) A nyilvántartás vezetéséről a települési főépítész gondoskodik.

7. §

(1) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt - annak értékeit nem sértő módon - az Önkormányzat e célra rendszeresített egységes táblával megjelölheti.

(2) A tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.

5. Településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

8. §

(1) Településképi szempontból meghatározó területek:

- a) Az egykori Nagypécsely településrész területe,
- b) Az egykori Nemespécsely településrész területe,
- c) Az új falurész,
- d) Történelmi szőlőhegyek területe.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását a **3. melléklet** tartalmazza.

6. A település teljes területére vonatkozó általános építészeti követelmények

9. §

- (1) A tetőfedő anyagok közül csak a fekete, a szürke, a fehér, az okker, a homokszín, az agyagszín, a téglá-, terrakotta vörös színűek és ezek árnyalatai, illetve természetes építőanyagok (természetes pala, nád, faszindely) használata esetén azok természetes színei alkalmazhatók.
- (2) Az épületek homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében csak fehér és szürkével kevert, erősen tört színek alkalmazhatók.
- (3) A homlokzatzelújításnak, homlokzatszínezésnek az épület minden közterületről látható teljes homlokzati felületére ki kell terjednie, a lábazatot is beleértve.
- (4) Természetes kő használata esetén a helyi, illetve a környező településeken bányászott mészkövet kell előnyben részesíteni.
- (5) Fautáncatú műanyag- vagy fémfelület - fautáncatú műanyag nyílászáró kivételével - nem alkalmazható.
- (6) Kizárólag tájhonos növényfajok és azok faiskolai változatai ültethetők, melyek a helyi ökológiai adottságokhoz alkalmazkodnak. Idegenhonos növények telepítése nem megengedett.

7. A településképi szempontjából meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

10. §

- (1) Új épületek építése, meglévők átalakítása, bővítése a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó, a hagyományos épületekhez igazodó tömegformával és arányrendszerrel, a település meglévő építészeti és környezeti értékeit tiszteletben tartva történhet.
- (2) A 380/1, 381 és 377/1 helyrajzi számú földrészletek intézményi és gazdasági rendeltetésű épületei kivételével kizárólag magastetős épület helyezhető el 37-45° tetőhajlásszöggel. 37°-nál alacsonyabb hajlású vagy lapostető az épület bruttó alapterületének legfeljebb 20%-án, de legfeljebb 40 m²-en létesíthető, kivéve az ilyen tetővel épült meglévő házak bővítésének esetét, illetve az ilyen tetővel épült főépület telkén elhelyezett melléképületet.
- (3) Kétszintes tetőterű épület nem létesíthető.
- (4) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)
 - a) hajlásszöge – tetőfelületre történő telepítésnél - a tetősík hajlásszögétől nem térhet el,
 - b) csak téglalap alakban telepíthető (lépcsős, T, L vagy egyéb összetett kontúrral nem).

- (5) Új épületek esetében a héjazatba integrált - azzal megegyező színű - napenergiát hasznosító berendezéseket előnyben kell részesíteni.
- (6) Az épületek homlokzati felújítása, színezése, átalakítása, tetőzetének megváltoztatása csak az egész épületre kiterjedő, átfogó építészeti koncepció alapján lehetséges.
- (7) A magánterületen elhelyezett kültéri, térszín feletti gépészeti berendezéseket, közmű-becsatlakozási műtárgyakat a közterület felől növényzettel kell eltakarni.
- (8) A telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat biztosítása érdekében szükséges (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés, stb.).
- (9) Rönkház, gerendaház, lakókocsi, épületpótló konténer, ideiglenes épület, mobilház, jurta, glamping sátor, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
- (10) Elektronikus hírközlési antennát lehetőség szerint közterületről nem látható formában kell elhelyezni.
- (11) Magánkertek és közterületi zöldfelületek kialakításánál az **5. mellékletben** felsorolt, illetve a Balaton-felvidéki Nemzeti Park honlapján ajánlott növényfajokat javasolt használni.
- (12) A természeti és természetközeli területek és értékek megőrzendők, megóvásukat biztosítani kell, ennek érdekében kizárólag a meglévő tájhasználathoz igazodó természet- és környezetkímélő tájhasználat folytatható.
- (13) Az érintett ingatlanok művelési ága csak indokolt esetben, elsősorban a jobb környezeti állapot elérése érdekében változtatható meg.
- (14) Az egyedi tájértékek a helyszínen megőrzendők.

8. A helyi védett értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

11. §

- (1) A helyi védett érték helyreállítása és használata során törekedni kell a korábban – az eredeti érték csorbitásával – eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek, tartozékok és berendezési tárgyak visszahelyezésére.
- (2) Helyi védett építmény korszerűsítése – különösen az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása, az energia-megtakarítási célú felújítás – nem okozhatja a helyi védelem alapját képező értékeinek helyreállíthatatlan sérülését, elvesztését.
- (3) A helyi védett érték egésze nem bontható el.
- (4) A helyi védett érték részlegesen akkor bontható el, ha
- a) egyes részeinek, illetve szerkezeti elemeinek megmentése céljából szükséges,
 - b) helyreállításával kapcsolatban korábbi és jelentős építési korszak maradványának bemutatását, vagy a hiteles állapotát eltorzító idegen részek eltávolítását, illetve a műszaki állagbiztosítás vagy életveszély-elhárítás érdekében szükséges elkerülhetetlen beavatkozásokat célozza, vagy
 - c) utólag létesített, értékkel nem bíró építményrész eltávolítását célozza,
- és a beavatkozás a méltó használat érdekében, az általános védelmet illetve a védettséget megalapozó értékek helyreállíthatatlan sérelme nélkül megvalósítható.

(5) Helyi védett építmény terepcsatlakozásának szintje csak akkor változtatható meg, ha a beavatkozás a védettséget megalapozó építési korszakra jellemző terepcsatlakozás helyreállítására irányul.

(6) Helyi védett műtárgyak közül a kereszt, szobor, emlékmű áthelyezhető.

(7) A helyi védett érték telkén és a vele határos telkeken építmény bontása, új építmény létesítése során a védelmet megalapozó érték érvényesülésére tekintettel kell lenni.

(8) Helyi védett építmény bővítése a védett érték érvényesülését elősegítő módon és ahhoz illeszkedve történhet.

(9) Szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – közterületről látható módon elhelyezni nem lehet.

(10) Védett épület homlokzatán harsány színű vagy fényt kibocsátó cégér, cégtábla, felirat nem helyezhető el.

9. Az egykori Nagypécsely és Nemespécsely településrészekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

12. §

(1) Az egykori Nagypécsely és Nemespécsely területén építmény csak az alábbi, helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető:

- a) a tetőhéjazatot illetően sík felületű, natúr vörös színű égetett agyagcserép, nád- és kévefedés, valamint 30°-nál alacsonyabb hajlású tetőfelületen korcolt vagy lécezett fémlemez fedés,
- b) a homlokzatképzés tekintetében vakolt-festett felület, natúr agyagvakolat, természetes kő, valamint fűtetlen melléképület esetén, illetve kisebb felületeken deszkaburkolat,
- c) a nyílászárók tekintetében csak natúr vagy színre festett fa, illetve fehértől eltérő színű műanyag, színük nem lehet kék, lila, illetve egyéb harsány, telített szín.

(2) Épületen, kerítésen beton látható felületként nem jelenhet meg.

(3) Épület csak az utcára merőleges gerincű nyeregtetővel építhető, csonkakonty nélkül.

(4) Egyszerű, kevés síkból álló tetőidomra kell törekedni.

(5) Az utcafronti homlokzat szélessége legfeljebb 7,0 m lehet.

(6) Keresztszárny az utcafronti homlokzattól legalább 4 méterrel visszahúzva létesíthető.

(7) Tetőablakok és tetőfelépítmények összesen a tetőfelület legfeljebb 10%-át foglalhatják el.

(8) A hagyományos építészeti elemeket, homlokzati tagozatokat, díszeket, valamint a terméskő falakat meg kell őrizni.

(9) A közterület felé néző oromfalas homlokzaton garázsajtó nem létesíthető.

(10) Szerelt égéstermék-elvezetőt, hőszivattyú, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve –

közterületről látható módon elhelyezni nem lehet. Parabolaantennát csak akkor lehet közterületről látható módon elhelyezni, ha a vételi viszonyok a rejtett elhelyezést nem teszik lehetővé.

(11) Az utcafronti kerítés vakolatlan terméskő fal, illetve lábazatos vagy lábazat nélküli, fa vagy fém anyagú kerítés lehet. A lábazat vakolt felülettel vagy vakolatlan terméskőből készülhet.

(12) A kerítésben falazott pillér csak a kapuk mellett és a telek sarkain állhat.

(13) A fa anyagú kerítés függőleges deszkázattal vagy lécezéssel, a fém anyagú kerítés függőleges pálcákkal vagy dróthálóval készülhet.

(14) A dróthálóból készült kerítés csak sövénnnyel vagy egyéb összefüggő növényzettel kísérvé fogadható el.

(15) A kerítés magassága áttört kerítés esetén legfeljebb 180, tömör kerítés esetén legfeljebb 140 cm lehet.

(16) Telken belül az egyes külön használatú telekrészek drótfonatos kerítéssel vagy élőszövénnnyel választhatók el. Telken belül egyéb más kerítés nem létesíthető.

(17) Támfal csak terméskőből vagy terméskő előtétfallal épülhet.

(18) Állattartó és egyéb melléképítményeket a főépület mögött, vele azonos telekhatáron kell elhelyezni.

(19) Az üvegfelületek árnyékolását elsősorban fa vagy – vakolt tokos vagy tok nélküli - textil árnyékolószerkezettel, vagy a nyílászárók elé ültetett lombhullató fákkal kell megoldani.

(20) Kő építőanyag bármely célra való alkalmazása esetén kizárólag helyben bányászott terméskő vagy ahhoz hasonló egyéb sárgásfehér, szürkésfehér színű mészkő használható.

10. Újfalu meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

13. §

(1) Újfalu meghatározó területen építmény csak az alábbi anyagok használatával építhető:

- a) a tetőhéjazatot illetően égetett agyagcserép, betoncserép, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes műpala fedés, nád- és kévefedés, 30°-nál alacsonyabb hajlású tetőfelületen korcolt vagy lécezett fémlemez fedés, valamint - kizárólag meglévő ipari épületek héjazatának cseréje esetén - fémvéreteztű szendvicspanel.
- b) a homlokzatképzés tekintetében vakolt-festett felület, természetes kő, finombeton, szálcement, valamint fűtetlen melléképületek esetén, illetve kisebb felületeken deszka-burkolat.

(2) A nyílászárók színe nem lehet kék, lila, illetve egyéb harsány, telített szín.

(3) Tetőablak a tetőfelület legfeljebb 15%-át foglalhatja el.

(4) Szerelt égéstermék-elvezetőt, hőszivattyú, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – közterületről látható módon elhelyezni nem lehet. Parabolaantennát csak akkor lehet

közterületről látható módon elhelyezni, ha a vételi viszonyok a rejtett elhelyezést nem teszik lehetővé.

(5) Az utcafronti kerítés vakolatlan terméskő fal, illetve lábazatos vagy lábazat nélküli, fa vagy fém anyagú kerítés lehet. A lábazat vakolatlan terméskőből vagy vakolt-festett falazott szerkezettel készülhet, 20 cm-nél alacsonyabb lábazat esetén látszó beton is alkalmazható.

(6) A fa anyagú kerítés függőleges deszkázattal vagy lécezéssel, a fém anyagú kerítés függőleges pálcákkal vagy dróthálóval készülhet.

(7) A dróthálóból készült kerítés csak sövénnel vagy egyéb összefüggő növényzettel kísérve fogadható el.

(8) A kerítés magassága áttört kerítés esetén legfeljebb 180, tömör kerítés esetén legfeljebb 140 cm lehet.

14. §

A 380/1, 381 és 377/1 helyrajzi számú intézményi és gazdasági rendeltetésű földrészletek kivételével:

- a) Épület csak az utcára merőleges gerincű nyeregtetővel építhető, csonkakonty nélkül.
- b) Új épület utcafronti homlokzatának szélessége legfeljebb 8,0 m lehet.
- c) Állattartó és egyéb melléképítményeket a főépület mögött kell elhelyezni.
- d) A kerítésben falazott pillér csak a kapuk mellett és a telek sarkain állhat.

11. Történelmi szőlőhegyek meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

15. §

(1) Történelmi szőlőhegyek meghatározó területen építmény csak az alábbi, helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető:

- a) a tetőhéjazatot illetően sík felületű, natúr vörös színű égetett agyagcserép, nád- és kévefedés, valamint 30°-nál alacsonyabb hajlású tetőfelületen korcolt vagy lécezett fémlemez,
- b) a homlokzatképzés tekintetében vakolt-festett felület fehér vagy szürke színben, valamint terméskő,
- c) a nyílászárók tekintetében színre festett vagy natúr fa - színük nem lehet kék, lila, illetve egyéb harsány, telített szín -, illetve fautáztatú műanyag.

(2) Csak nyeregtető alkalmazható. Sátortető, kontyolt tető, csonkakonty nem megengedett.

(3) Az oromfalas homlokzatok szélessége – az istállós prэшáz kivételével - legfeljebb 6,0 m lehet. Az istállós prэшáz oromfalas homlokzatának szélessége legfeljebb 8 m lehet. Az istállós prэшáz e paragrafus vonatkozásában azt a helyben hagyományos építkezésmódot jelenti, amikor az egytraktusos, nyeregtetős szőlőhegyi épület additív módon kiegészül egy oldalhomlokzathoz ragasztott épülettömeggel, amelyre szögtöréssel fut rá a tető. A tetőgerinc a főtömeg felezővonalában van. A kifejezés nem rendeltetést, hanem tömegformát jelöl.

(4) A tetőgerinc iránya lehetőség szerint a szintvonalakra merőleges legyen.

(5) Törekedni kell az egyszerű, téglalap alaprajzú épülettömegre és az egyszerű, kevés síkból álló tetőformára. A keresztszárny lehetőség szerint kerülendő, 60 m² bruttó alapterületű vagy annál kisebb új épületek esetében nem alkalmazható.

- (6) Tetőablak a tetőfelület legfeljebb 10%-át foglalhatja el, és lehetőség szerint a közterületről kevésbé látható tetősíkra kerüljön.
- (7) Közterületről látható oromfal háromszögének legfeljebb 20%-a lehet üvegezett.
- (8) Közterületről látható homlokzaton garázsajtó nem létesíthető.
- (9) Szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, hőszivattyú, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – közterületről látható módon elhelyezni nem lehet.
- (10) Önálló vagy épülethez csatlakozó, lábon álló árnyékoló szerkezet (pergola, szőlőlugas) csak fa tartószerkezettel építhető, illetve a késztermékként vásárolt fém tartószerkezetű napvitorla is elfogadható.
- (11) A (10) bekezdés szerinti árnyékolószerkezet legfeljebb 5 méteres szélességben, legfeljebb 50 m² alapterülettel készülhet.
- (12) Terepszint alatti építmény, építményrész jellemzően termény, élelmiszer és bor tárolására szolgál, állandó tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmazhat, ennek megfelelően üvegezett nyílás nem nyitható rajta.
- (13) Terepszint alatti építmény lejtő felőli homlokzata legfeljebb 4 méter széles lehet.
- (14) Kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával.
- (15) 5000 m²-nél kisebb telekméret esetén pinceszintre vezető, járművel járható rámpát kialakítani tilos.
- (16) Támfal csak helyben bányászott terméskőből vagy ahhoz hasonló egyéb sárgásfehér, szürkésfehér színű mészkőből épülhet.
- (17) Redőny használata nem megengedett.
- (18) A II. világháborúig épült pincék és prэшázak nem bonthatók el, felújításuk a helyi védett épületekre vonatkozó előírások szerint történhet.

12. A helyi területi védelemmel érintett területekre vonatkozó követelmények

16. §

- (1) A jellegzetes településszerkezetet, telekosztást, utcavonal-vezetést meg kell őrizni.
- (2) Az új építményeket a jellegzetes településképp, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni illetve fenntartani.
- (3) A védett területen csak olyan építési munka engedélyezhető, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei, történeti, helytörténeti értékét.
- (4) Védett területen a közterületet, annak burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

13. Reklámok, reklámhordozók, hirdetések, cégtáblák, cégérek és feliratok elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények

17. §

- (1) A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11/F. § 3. pontjának fogalom-meghatározása szerinti reklám, reklámhordozó elhelyezése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) Lakossági apróhirdetések közterületen csak az önkormányzat által e célra biztosított hirdetőtáblán helyezhetők el.
- (3) A település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében az esemény előtt legfeljebb 3 hétig, és az esemény időtartama alatt molinó elhelyezhető. A hirdetést az esemény végeztével 72 órán belül el kell távolítani.
- (4) Üzlethelyiség portáljának, kirakatának üvegfelülete mögött hirdetés elhelyezhető.
- (5) Épülő beruházás pályázati forrására utaló, előírás szerinti tábla elhelyezhető az építési területen.
- (6) Nyílászáró üvegfelülete mögött vagy kerítésen, ezek hiányában lábon álló táblaként az ingatlan elidegenítésére vonatkozó ajánlati felhívás (hirdetés) legfeljebb 0,4 m² méretben elhelyezhető.
- (7) Textil árnyékoló, napellenző, napernyő felületének legfeljebb 2%-án reklám megjeleníthető.
- (8) Egy épületen 1 db cégér és vállalkozásonként 1 db cégtábla helyezhető el.
- (9) Közterület fölé benyúló cégér a járószinhez viszonyítva 2,20 m-nél alacsonyabban nem lehet.
- (10) A cégér befoglaló mérete a 0,4 m²-t nem haladhatja meg, műanyagból nem készülhet.
- (11) Egy adott homlokzaton vagy kerítésen csak azonos méretű cégtáblák helyezhetők el egy rendezett sorban vagy oszlopban. Méretük egyenként 0,4 m²-nél nagyobb nem lehet, együttesen 0,6 m²-nél nagyobb felületet nem foglalhatnak el.
- (12) Az épületre kerülő cégtáblát az épület homlokzati architektúrájának figyelembevételével kell elhelyezni. A táblák nyílászárót, párkányt, vakolatdísz és egyéb építészeti elemet nem takarhatnak el.
- (13) Az épület tulajdonosát (pl. Jókai-villa), rendeltetését (pl. Babamúzeum) feltüntető rövid feliratot festett vagy homlokzathoz rögzített, időjárásálló anyagból készülő, különálló, vonalas jellegű betűkkel kell kialakítani. Az így kialakított felirat betűmagassága 20 cm-nél nagyobb nem lehet.
- (14) Épületen, építményen és kerítésen fényt kibocsátó cégtábla, cégér, cégfelirat nem alakítható ki.
- (15) Külterületen vállalkozás székhelyéhez útbaigazító tábla kerítésen - a kerítés tulajdonosának egyetértésével -, kerítés hiányában lábon álló táblaként, legfeljebb 0,4 m²-es

méretben, a közterület és a kapcsolódó magánterületek használatát nem akadályozó módon elhelyezhető.

14. Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

18. §

- (1) Új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat föld alatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Ahol a villamos energiaellátás meglévő hálózatai föld feletti vezetésűek, új villamos energia elosztási, közvilágítási vezetékeket és az elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (3) Új villamos energia és elektronikus hírközlési ingatlanbekötést föld alatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (4) Föld feletti hálózat rekonstrukciója - az egyes föld feletti bekötésű ingatlanok átkötését is beleértve - csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (5) A nem használt, felhagyott légvezetékeket és tartóelemeiket a szolgáltatónak vagy a vezeték tulajdonosának az oszlopsorokról el kell távolítani, valamint az épületekhez való becsatlakozást el kell bontani.
- (6) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése a település egész területén tilos.

15. A szakmai konzultáció szabályai

19. §

- (1) Az építtető vagy a tervező településképi követelmények tisztázása céljából szakmai konzultációt kérhet.
- (2) A szakmai konzultáció iránti kérelemnek tartalmaznia kell legalább:
 - a) a kérelmező nevét és elérhetőségét,
 - b) az érintett ingatlan címét és helyrajzi számát,
 - c) a tervezett építési tevékenység rövid szöveges összefoglalását.
- (3) Ha a szakmai konzultáció épület bővítésével vagy új épület építésével kapcsolatban történik, a kérelemhez mellékelni kell a tervezett építmény vázlattervi szintű dokumentációját.
- (4) A szakmai konzultációról készült emlékeztetőről önkormányzati nyilvántartást kell vezetni.

16. A településképi véleményezési eljárás esetei

20. §

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden esetben építmény építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, fennmaradási, összevont engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárást megelőzően, valamint az összevont telepítési

eljárás integrált építési engedélyezési szakaszát megelőzően, ha a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre.

17. A településképi véleményezési eljárás részletes szabályai

21. §

(1) A településképi véleményezési eljárást a kérelmező az önkormányzatnak címzett kérelemmel kezdeményezheti.

(2) A településképi véleményezési eljárás iránti kérelemhez építészeti-műszaki tervdokumentációt kell mellékelni, amely tartalmilag és a benyújtandó munkarészek tekintetében az építési engedélyezési dokumentációval azonos, a következő eltérésekkel:

- a) a településképi szempontból nem releváns munkarészek - így különösen az épületgépészeti, villamos, technológiai, energetikai munkarészek, a tartószerkezeti számítások, az igazolások - elhagyhatók,
- b) fotóba illesztett látványterv benyújtása szükséges, amely a főépítész előzetes hozzájárulásával egyszerűbb esetekben elhagyható,
- c) festett, színezett homlokzat és nyílászáró szerkezetek esetén a tervezett színt széles körben használt színrendszer színkódjával (pl. RAL, NCS) vagy a festékgyártó saját színpalettájának kódjával meg kell határozni.

(3) A településképi véleményezési eljárás iránti kérelem beérkezése után a polgármester haladéktalanul kikéri a főépítész véleményét.

18. A településképi véleményezés szempontjai

22. §

(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció:

- a) eléri-e az elvárható építészeti minőséget,
- b) megfelel-e a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
- c) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
- d) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat,
- e) a c) és d) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e,
- f) a beépítés módja, az építmény anyaghasználata, tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakítása illeszkedik-e a természeti és épített környezethez,
- g) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
- h) nem jár-e a meglévő terepfelszín indokolatlan mértékű átalakításával,
- i) figyelembe veszi-e a település egyéb területeiről való rálátási viszonyokat,
- j) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
- k) nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak jogos érdekeit,
- l) az építmény külső megjelenése összhangban van-e a rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- m) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések, felületek elhelyezésére és kialakítására,

- n)* a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az építmény gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,
- o)* takarékosan, felelősen használja-e az építőanyagokat és egyéb természeti erőforrásokat,
- p)* a javasolt megoldás fenntartható-e üzemeltetési és környezeti szempontból,
- q)* megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, és ebből eredően
- r)* megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
- s)* a közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések nem akadályozzák-e a közterület használatát.

(2) Több építési ütemben megvalósuló építési tevékenység esetén az építmény minden építési ütemben meg kell, hogy feleljen a településképi előírásoknak és a véleményezés szempontjainak.

19. A településképi bejelentési eljárás esetei

23. §

Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:

- a)* a közterületről, közforgalom által használt területről vagy közforgalom céljára átadott magánterületről látható, építésügyi hatósági engedélyhez, örökségvédelmi engedélyhez, örökségvédelmi bejelentéshez, egyszerű bejelentéshez nem kötött alábbi építési tevékenységeket megelőzően:
 - aa)* emberi tartózkodásra alkalmas új építmény (például növénytermesztésre szolgáló üvegház, kerti pavilon, szerszámtároló, lugas, pergola, árusító pavilon) építése,
 - ab)* emberi tartózkodásra alkalmas építmény vagy egyes részei újjáépítése, magasítása, befoglaló formájának, tetőformájának megváltoztatása, új nyílás vagy tetőfelépítmény kialakítása, meglévő nyílás átalakítása, homlokzat színezése, felületképzésének megváltoztatása,
 - ac)* nyílászáró cseréje – Újfalú meghatározó terület kivételével,
 - ad)* kerítés építése, átépítése,
 - ae)* új kémény építése - Újfalú meghatározó terület kivételével,
 - af)* előtető, védőtető, homlokzati árnyékoló szerkezet építése,
 - ag)* állattartásra szolgáló építmény építése,
 - ah)* temető területén urnafal, valamint 1,6 m magasságot vagy 6 m² alapterületet meghaladó síremlék, sírbolt építése,
 - ai)* szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel elhelyezése, amelynek magassága meghaladja a 3 métert,
 - aj)* szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel elhelyezése közterületen méretre való tekintet nélkül,
 - ak)* burkolt sportpálya, sportolási terület és kiszolgáló műtárgyai,
 - al)* 30 napnál tovább fennálló, rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény, kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény, levegővel fűjt épület, sátorszerkezet, ideiglenes fedett lovarda, legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény építése,
 - am)* 1 méternél magasabb vagy 4 m²-nél nagyobb alapterületet elfoglaló tartály, tároló és kültéri műszaki berendezés, műtárgy elhelyezése,
 - an)* kerti tó, épített medence, nyílt víztükrű tűzivíz tározó létesítése, amelynek bármely befoglaló mérete a 4 métert meghaladja,
 - ao)* 70 cm-t meghaladó magasságú támfal építése,

- ap)* kemence, hűsfüstölő, háztartási hulladékgyűjtőt magába foglaló építmény építése,
- aq)* napelem, napkollektor elhelyezése – Újfalu meghatározó terület kivételével,
- ar)* áru- és pénzautomata elhelyezése,
- as)* a 17. § (13) bekezdés szerinti homlokzati felirat, 17. § (15) bekezdés szerinti útbaigazító tábla elhelyezése – Újfalu meghatározó terület kivételével,
- at)* helyi védett építményen, kerítésén és telkén cégtábla, cégér, cégfelirat, egyéb jel, tábla és felirat elhelyezése,
- au)* a természetes terepfelszín 0,5 métert meghaladó mértékű megváltoztatása,
- av)* pince építése,
- b)* építkezés közben a jogerős építési engedélytől való eltérés, ha az eltérés önmagában az a) pont szerint településképi bejelentés köteles,
- c)* az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén.

20. A településképi bejelentési eljárás részletes szabályai

24. §

(1) A településképi bejelentési eljárás iránti kérelemhez a településképi követelmények teljesülését, illetve rendeltetésváltozás esetén a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki dokumentációt kell csatolni, amelynek tartalma

- a)* építési tevékenység esetén:
 - aa)* műszaki leírás,
 - ab)* helyszínrajz,
 - ac)* eltérő szintek alaprajzai,
 - ad)* jellemző metszetek,
 - ae)* homlokzatok,
 - af)* fotóba illesztett látványterv,
 - ag)* fotódokumentáció a meglévő állapotról,
 - ah)* meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a meglévő állapotot ábrázoló alaprajz(ok), metszetek, homlokzatok;
- b)* cégér, cégtábla, útbaigazító tábla, felirat esetén:
 - ba)* műszaki leírás,
 - bb)* helyszínrajz,
 - bc)* legalább 1:10 méretarányú nézetrajz(ok),
 - bd)* homlokzatra rögzített reklám, reklámhordozó, cégér, cégtábla, homlokzati felirat esetén az érintett homlokzat(ok) legalább 1:100 méretarányú rajza;
- c)* rendeltetésváltozás esetén:
 - ca)* műszaki leírás,
 - cb)* helyszínrajz,
 - cc)* eltérő szintek alaprajzai,
 - cd)* fotódokumentáció.

(2) A bejelentés tárgya szempontjából érdemi tény, adatot, információt nem tartalmazó munkarészek a települési főépítéssel történő egyeztetés alapján elhagyhatók.

(3) Ha e rendelet másképp nem rendelkezik, a rajzok méretaránya az építési engedélyezési dokumentációra vonatkozóan más jogszabályokban meghatározott méretarány.

(4) A dokumentációban rögzíteni kell az ábrázolt épületszerkezetek, berendezések, reklámok, reklámhordozók minden lényeges méretét és egyéb, a kérelem elbírálása szempontjából lényeges adatát, tulajdonságát.

(5) Tervezett festett felületek esetén a színt széles körben használt színrendszer színkódjával (pl. RAL, NCS) vagy a festékgyártó saját színpalettájának kódjával kell meghatározni.

21. A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai

25. §

(1) A településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció:

- a) eléri-e az elvárható építészeti minőséget,
- b) megfelel-e a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
- c) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
- d) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat,
- e) a c) és d) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e,
- f) a beépítés módja, az épület anyaghasználata, tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakítása illeszkedik-e a természeti és épített környezethez,
- g) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
- h) nem jár-e a meglévő terepfelszín indokolatlan mértékű átalakításával,
- i) figyelembe veszi-e a település egyéb területeiről való rálátási viszonyokat,
- j) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
- k) nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak a jogos érdekeit,
- l) az épület külső megjelenése összhangban van-e a rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- m) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések, felületek elhelyezésére és kialakítására,
- n) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,
- o) takarékosan, felelősen használja-e az építőanyagokat és egyéb természeti erőforrásokat,
- p) a javasolt megoldás fenntartható-e üzemeltetési és környezeti szempontból,
- q) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, és ebből eredően
- r) megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
- s) a közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések nem akadályozzák-e a közterület használatát,
- t) A cégér, cégtábla, útbaigazító tábla, homlokzati felirat
 - ta) rendezett homlokzati és utcaképet eredményez-e,
 - tb) nem befolyásolja-e hátrányosan az épülethomlokzat vagy kerítés megjelenését,
 - tc) nem akadályozza-e a közterület használatát.

(2) Több építési ütemben megvalósuló építési tevékenység esetén az építmény minden építési ütemben meg kell, hogy feleljen a településképi előírásoknak és a véleményezés szempontjainak.

22. Településképi kötelezés és bírság

26. §

(1) Az e rendeletben foglalt településképi követelmények illetve a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése, továbbá a településképi bejelentés elmulasztása esetén az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlan tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények érvényesítése, a rendeltetésváltozás esetén a helyi építés szabályzat előírásainak teljesítése érdekében az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg az ingatlan tulajdonost településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi.

(3) A (2) bekezdés szerinti bírság összege 100 000.- Forinttól 1 000 000.- Forintig terjedhet.

23. A településképi követelményektől való eltérés

27. §

(1) A polgármester és a főépítész egyetértésével a képviselő-testület határozatában indokolt esetben felmentést adhat a településképi követelmények alól, ha olyan egyedi körülmények állnak fenn, amelyek egyedi elbírálást kívánnak.

(2) Az (1) bekezdés szerinti eltérést egyeztetni kell a partnerekkel a településképi rendelet partnerségi egyeztetésére vonatkozó, a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályokkal azonos szabályokkal.

24. Hatályba léptető rendelkezések

28. §

Hatályát veszti A község településképi védelméről szóló 7/2019.(VIII. 30.) önkormányzati rendelet.

29. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

30. §

A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Burgyánné Czibik Éva
polgármester

dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

A rendelet kihirdetve: Pécsely, 2026.

dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

Végső előterjesztői indokolás

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2024. (V. 28.) számú képviselő-testületi határozatával a hatályos településképi rendeletének felülvizsgálatát határozta el.

A rendelet felülvizsgálata és módosításának szükségessége azért is indokolt volt, hogy az egyes építésügyi eljárásokban összegyűjtött tapasztalatok alapján egy a hatályos TKR hiányosságait és ellentmondásait kiküszöbölő településképi rendeletet alkosson az önkormányzat. Az alapvetően gondosan összeállított korábbi rendeletnek ugyanis számos hiányosságára és gyengeségére is fény derült a gyakorlati alkalmazás során. 2024. szeptemberében megtörtént a tervezet partnerségi egyeztetése. Szeptember 18-án az elkészült rendelettervezetet a települési főépítész lakossági fórumon ismertette, amelynek kapcsán 20 lakossági észrevétel érkezett. Ezeket a települési főépítész, aki egyben a rendelettervezet elkészítésével megbízott tervező is, szakmai szempontból véleményezte és az észrevételek is beépítésre kerültek a rendelettervezetbe.

Emellett az államigazgatási szakhatósági egyeztetésre is sor került, amelynek során észrevételeket a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága nyújtott be, amely észrevételek szintén beépítésre kerültek a rendelet szövegébe.

A tervezett módosítások részben a jogalkalmazási tapasztalatok visszacsatolására, részben kisebb hibák korrekciójára és az áttekinthetőbb szövegszerkezetre irányulnak, részben pedig a magasabb rendű jogszabályokkal való harmonizációt szolgálják. A településképi érdekek hatékony érvényesítése csak szigorúan és egyértelműen meghatározott rendeleti keretek között lehetséges, ezért ezt is szem előtt tartottuk a jelenlegi rendelet tervezet előkészítése során.

Fentiek alapján indokolt egy teljesen új településképi rendeletet elfogadni, mint a meglévő rendeletet módosítani, kiegészíteni, mivel a módosítások olyan jelentős szerkezeti és tartalmi változásokat is előidéznek, hogy a módosítás helyett indokoltabb volt egy teljesen új rendelet elfogadása.