

# **DÉVAVÁNYA VÁROS TELEPÜLÉSTERVE**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - TERVEZET**

**2026.**

**Déaványa város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026.(.....) önkormányzati  
rendelete Déaványa város Helyi Építési Szabályzatáról**

[1] A településrendezés feladata a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra hálózatának alakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme. Jelen rendelet célja, hogy lehetőséget adjon a tervezett fejlesztések műszaki, településképi, építészeti, környezeti és építettői oldalról is kedvező megvalósítására, biztosítva a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Kiemelkedő jelentőségű Déaványa építészeti, városképi, környezeti értékeinek védelme, a település történeti múltját, építészeti kultúráját és polgárainak identitását meghatározó települési környezet elemeinek egészben vagy részben történő megőrzése, minőségi fejlesztése a jövő nemzedékek számára, a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények érvényesítése, az épített környezet esztétikus alakítása.

[2] Déaványa város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1)-(2) bekezdésében, 79. § (1) bekezdésében, 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, Déaványa Város igazgatási területével határos települési önkormányzatok és a Békés Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés helyi szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. §** Déaványa közigazgatási területén építési tevékenységet folytatni a mindenkor hatályos jogszabályok, továbbá az e rendeletben és ennek

- a) 1. mellékletét képező SZT-1 jelű, a város igazgatási területére vonatkozó szabályozási tervben,
- b) 2. mellékletét képező SZT-2 jelű, a város központi belterületére vonatkozó szabályozási tervben,
- c) 3. mellékletét képező, az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait tartalmazó táblázatban,
- d) 4. mellékletét képező, az elhelyezhető és tiltott rendeltetések, építmények, sajátos építményeket tartalmazó táblázatban,
- e) 6. mellékletét képező TK jelű, a város településképi szempontból meghatározó területeit tartalmazó tervlapban,
- f) 7. mellékletét képező, a helyi egyedi védelemben részesített értékeket tartalmazó táblázatban

foglaltak szerint lehet.

## ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

### 2. § E rendelet alkalmazásában:

#### a) általánosságban:

*Telekszélesség:* közterület felőli építési határvonalon mért telekszélesség.

*Zárványtelek:* Telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

*Kialakult telek:* 2025. 01. 01-én önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, amelynek alakját és méretét az ingatlan-nyilvántartási térkép és bejegyzés hitelesíti.

*Mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági célú építmény:* növénytermesztéshez, állattartáshoz, termények és a mezőgazdasági tevékenységből származó termék tárolásához, valamint a mezőgazdasági munkákhoz kapcsolódóan szükséges gépek és egyéb eszközök tárolásához szükséges épületek és egyéb a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló irodák és szociális építmények köre.

*Gazdasági célú építmények ipari-, kereskedelmi-, innovációs-, logisztikai- és gazdasági szolgáltató célra:* ipari-, kereskedelmi-, innovációs-, logisztikai- és gazdasági tevékenység végzéséhez szükséges irodák, üzemi épületek, eladóterek, raktárak és egyéb logisztikai célú épületek, kutatólaboratórium, kísérleti laboratórium, valamint a gazdasági célú tevékenységhez kapcsolódó szociális helyiségek.

#### b) Településképi előírások vonatkozásában:

*Földszínek:* a természetben előforduló, nem szintetikus anyagok (pl. talaj, homok, mész, egyes kőzetek, a növényzet) jellemző színei és az azok felhasználásával előállított kevésbé telített színárnyalatok.

*Tagozat:* a homlokzat alapsíkjából kiugró nem tartószerkezeti szerepű építészeti elem (párkány, falpillér, kváderezés, szemöldökpárkány, stb.).

*Védő-árnyékolótető:* erkélyek, nyílászárók szélességi méretét meg nem haladó, az épület homlokzati síkjából legfeljebb az erkélylemez széléig kinyúló eső és nap elleni védelmet biztosító, helyszínen épített vagy előregyártott termékként felszerelt szerkezet.

*Eredeti állapot:* a védett építmény építésekor fennálló állapot vagy egy olyan későbbi állapot, melyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéként határozott meg.

*Történeti épület:* olyan – a településképi jellemzők, településkarakter szempontjából meghatározó - épület, melynek korábban megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomai és egyéb jelentős épületelemei, épületdíszei helyreállítandók, eredeti jellegvonásai visszaállítandók.

## A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMINEK ALKALMAZÁSA

### 3. §

#### (1) Kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) szabályozás területi hatálya;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) méretezés;
- e) településképi szempontból meghatározó területek;

#### (2) Egyéb jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;

- c) művi értékvédelem
  - ca) műemlék épület és telke;
  - cb) műemléki környezet határa;
  - cc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
- d) táj- és természetvédelem
  - da) Natura2000 terület határa;
  - db) ex lege védett természeti érték - kunhalom;
  - dc) országos ökológiai hálózat területe és határa;
  - de) tájképvédelmi terület övezet területe és határa;
- e) egyéb korlátozó tényezők
  - ea) belvízjárta terület;

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek irányadó és tájékoztató elemek.

## A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 4. §

(1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a fasorok, erdősávok megtartandók, illetve újratelepítendők.

(3) A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (Km) határa mentén telken belül, min. 10 méter szélességben, a 11. § szerinti szabályoknak megfelelő sávot kell kialakítani és fenntartani..

(4) A tájképvédelmi terület övezetében új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedést látványtervvel kell igazolni. A látványtervnek az alábbiakat kell bemutatni:

- a) fő megközelítési irányok felőli látványkapcsolatok,
- b) tömegalakítás,
- c) színezés,
- d) anyaghasználat.

(5) A tájképvédelmi terület övezetében új vezeték és műtárgy csak felszín alatt, vagy a tájképben nem megjelenő módon létesíthető.

(6) Az Ex lege védett kunhalmok és földművek területén a talajszerkezetet megváltoztató földmunkát, intenzív mezőgazdasági tevékenységet folytatni nem lehet.

## A KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 5. §

(1) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron belül kell teljesülniük.

(2) Hulladékudvar csak általános mezőgazdasági területen, kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari építési övezetben, hulladékkezelő, -lerakó különleges építési övezetben, szennyvíztisztítómű különleges építési övezetben és mezőgazdasági üzemi különleges építési övezetben helyezhető el.

(3) A szennyvíztisztító körül kijelölt védőövezeten belül lakóépület nem létesíthető.

(4) Belterületen az előkertek közterületi határvonalhoz csatlakozó legalább 5,0 méter szélességű sávját díszkertként kell kialakítani és fenntartani, ahol parkolóhelyek nem létesíthetők, burkolt felület csak a telek megközelítésének céljából alakítható ki.

## A VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 6. §

(+) A belvízzel erősen vagy közepesen veszélyeztetett területen új épület huzamos emberi tartózkodásra szolgáló részének földszinti padlószintjének a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 45 cm-rel magasabban kell épülni. ~~A belvízzel erősen vagy közepesen veszélyeztetett területen terepszint alatti épületszint nem építhető~~

(2) A vízgazdálkodási övezet határától számított 100 m-en belül

- a) a szennyvízszikkasztás, trágyatárolás – minden oldalon zárt tárolóban való trágyaelhelyezés kivételével – tilos;
- b) nem helyezhető el bűz kibocsátással járó, környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenység építménye.

## VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

### 7. §

(1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:

- a) közlekedési területek,
- b) műemlékek,
- c) közművek, közműlétesítmények,
- d) szennyvíztisztító.

(2) A védőterületeken, műemléki környezetben a vonatkozó egyéb jogszabályokban foglaltakat be kell tartani.

## EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK (TELEKALAKÍTÁS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK)

### 8. §

(1) Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. Ebben az esetben az övezethatár telekhatárnak tekintendő, és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg.

(2) Nyúlványos telek kizárólag már kialakult beépítésű területen, a telek megosztása érdekében alakítható ki, amennyiben a telek nagysága, és egyéb paraméterei ezt lehetővé teszik.

(3) Közműterület, közműlétesítmény céljára az építési övezet vagy övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásainak a telekalakítás után nem felel meg.

(5) Magánút minimális szélességi mérete:

- a) legfeljebb három ingatlan megközelítése esetén 6,0 méter, külterületen 4,5 méter,
- b) háromnál több ingatlant feltáró magánút esetén belterületen 8,0 méter, külterületen 6,0 méter.

(6) Több telek, földrészlet feltárására kialakított magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 8,0 m-nél

## 9. §

Fásítási kötelezettséggel érintett területen

- (1) a fásításnak legkésőbb a telken létesülő épület használatba vételéig meg kell történnie, az elpusztult fákat a későbbiekben is pótolni kell;
- (2) a terület minden 100 m<sup>2</sup>-re legalább 1 db, kifejlett korára nagy lombkoronát nevelő fa ültetése kötelező, az előírt parkoló fásításon kívül;
- (3) a (2) szerinti fának
  - a) 20 cm alatti törzskörméret esetén: legalább kétszer iskolázott,
  - b) 20-30 cm törzskörméret esetén: legalább háromszor iskolázott,
  - c) 30 cm törzskörméret felett: legalább négyszer iskolázottnak kell lennie.
- (4) háromszintes (gyep, cserje, lombkorona) növényállomány kell kialakítani,
- (5) építmény, építményrész nem állhat.

## II. FEJEZET

### KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

## 10. §

- (1) A közművesítésre kerülő területen
  - a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
  - b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni
- (2) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
  - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről, beépítésre szánt területen közforgalmú út esetén a közvilágítás, magánút esetén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területgazdálkodás érdekében
  - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - aa) 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - ab) 12,0 m szabályozási szélességű vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (5) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
  - a) a 3. számú mellékletben rögzített övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított,
  - b) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
- (6) A közel nulla energiaigényű épületek építéséhez energia közműellátás biztosítása nem kötelező függetlenül a rendelet közművesítettségre vonatkozó előírásaitól.

## 11. §

- (1) Beépítésre szánt területen új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

- (2) A településen csak elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés létesíthető.
- (3) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (4) Külterületi beépítésre nem szánt területen építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet, az alábbiak szerint:
- a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe is össze lehet összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő elszállíttatásáig.
  - b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
    - bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl az érintett ingatlanon,
- (5) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- (6) Közműpótló zárt tároló szennyvíztároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közútkapcsolat biztosított.
- (7) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

## **12. §**

- (1) Új csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
- (2) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezten lehet a közhálózatba vezetni.
- (3) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 50 m<sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként vagy 50 m<sup>2</sup> burkolt felületenként 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (4) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérész méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és a vízszállítás akadálymentes legyen.

**13. §** Újonnan igénybe vett beépítésre szánt területen új villamosenergia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével lehet kivitelezni.

**14. §** Földgázvezeték közterületen és előkertben csak földalatti elhelyezéssel létesíthető.

## **III. FEJEZET**

### **Az építés és a telekhasználat általános szabályai**

**15. §** A kialakítható telek legkisebb területére vonatkozó előírás csak telekalakítás során kötelező, a már kialakult építési telkek a méretüktől függetlenül beépíthetők, ha egyéb építési szabályok teljesülnek.

**16. §** A kötelező telekalakítást jelentő szabályozási vonallal, vagy övezethatárral érintett telek a telekalakítás után is beépíthető marad, akkor is, ha nem teljesíti az övezetre előírt teleknagyságra vonatkozó paramétereit.

## 17. §

Helyi településszerkezeti védelem alatt álló terület kivételével tetősík fölé túlnyúló építményrész, építményrészek összes szélessége (homlokzati vetülete) az adott homlokzat párkányvonalának egyharmadánál nem lehet több.

## 18. §

(1) A hatályos előírásoknak, jogszabályoknak nem megfelelő meglévő épület, épületrész felújítható, korszerűsíthető, átalakítható az alábbiak szerint:

- a) a megengedett beépítettségi mértéket meghaladó beépítettség esetén az épület magassági értelemben az övezeti előírások mértékéig bővíthető,
- b) a megengedett beépítési magasságot meghaladó épület beépítési magassága nem növelhető, de ha az egyéb építési övezeti, övezeti előírások teljesülnek, az építési helyen belül bővíthető, új épület építhető,
- c) a beépítési módnak nem megfelelő épület az építési helyen belül az övezeti előírásoknak megfelelő építési paraméterek mértékéig bővíthető, új épület létesíthető.

(2) Az (1) szerinti esetben az övezetre előírt legnagyobb párkánymagassági érték az újonnan emelt épületre, épületrészre vonatkozik, az összesített párkány- és épületmagasság számításnál az előírtat meghaladó magasságú meglévő épületrész figyelmen kívül hagyható.

(3) Az építési helyen, az építési határvonalakon belül több főépület is elhelyezhető. Kisvárosias lakóterületen (Lk), kertvárosias lakóterületen (Lke), falusias lakóterületen (Lf) és településközpont (Vt) övezetben az első főépület a közterület felőli építési határvonalon létesüljön.

(4) Oldalhatáros beépítési mód esetén a második főépületet az első főépület által meghatározott – oldalsó telekhatárhoz közelebb eső – határvonalon kell elhelyezni.

(5) Kisvárosias lakóterületen (Lk), kertvárosias lakóterületen (Lke), falusias lakóterületen (Lf) és településközpont (Vt) övezetben az építési hely közterület felé eső határvonala egyben kötelező építési vonal is, amelyre a főépület, - a telken épülő több főépület esetén az első főépület - közterület felé eső homlokzati vetületének legalább harmadrészben illeszkedni kell.

(6) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.

(7) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja, technológiai létesítmények kivételével, nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb párkánymagasság értékét.

## 19. §

(1) Amennyiben a szomszédos telek már meglévő beépítése az oldalhatárhoz nyílás nélküli tűzfalal kapcsolódik, ahhoz nyílás nélküli tűzfalal kell kapcsolódnia, kivéve, ha az övezeti előírások szabadon álló beépítési módot határoznak meg.

(2) Amennyiben mindkét utca felől szomszédos telek már meglévő beépítése az oldalhatárhoz nyílás nélküli tűzfalal kapcsolódik, az övezeti előírásokban meghatározott bármely beépítési mód esetén létesíthető zártosrú beépítés.

(3) Zártosrú beépítési mód esetén oldalhatáron álló, vagy ikres épületcsatlakozás is alkalmazható, amennyiben az utcavonalon szomszédos telkek egyikén a meglévő beépítés nem nyílás nélküli tűzfalal csatlakozik az oldalhatárra. Amennyiben a meglévő beépítés az utcavonalon szomszédos telkek egyikén sem nyílás nélküli tűzfalal csatlakozik az oldalhatárra, szabadon álló beépítés is alkalmazható.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, az (1) és (2) bekezdésben foglaltak kivételével, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső

telekhatár abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telkeken már kialakult beépítés ezt indokoltá teszi.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, amennyiben a telek szélessége meghaladja a 25 métert, szabadon álló beépítési mód is alkalmazható.

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén ikres épületcsatlakozás is alkalmazható, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza, a beépítést nem nehezíti.

(7) Ikres beépítés esetén a fennmaradó páratlan telek oldalhatáron álló módon építhető be.

(8) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.

(9) Új épület előkert építési vonalának – már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia.

(10) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(11) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:

- a) lakóövezetek esetében: 5 m;
- b) egyéb övezet esetében: 10 m.

(12) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje:

- a) az övezetben szabályozott párkánymagasság,
- b) 12,0-14,0 m szélességű telek esetében 4,0 m,
- c) 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m.

(13) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje az előírt párkánymagasság fele, de legalább 3,0 m.

(14) Az építési telek hátsókertje 6,0 m vagy a párkánymagasság értéke, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek. **Helyi védett területen, településképi vélemény alapján, a hátsókert mérete 4,5 méterre csökkenthető, amennyiben a kialakult adottságok ezt indokoltá teszik.**

## 20. §

(1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.

(2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképületet a főépület által meghatározott határvonalon kell elhelyezni.

(3) Melléképület építése esetén az övezeti előírások párkánymagasság alsó értékére vonatkozó előírásait nem kell alkalmazni.

(4) Az építési telek előkertjében építmény nem helyezhető el, kivéve

- a) legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterületű kukatároló,
- b) fedett kerékpártároló,
- c) legfeljebb 30 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület kereskedelmi, szolgáltató, egyéb ipari és beépítésre szánt különleges területeken.

(5) Az építési telek hátsókertjében – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek -

- a) tárolóépület,
- b) gépjárműtároló,
- c) mosókonyha,
- d) nyárikonyha,

de legfeljebb két melléképület helyezhető el.

(6) Üvegház, fóliasátor az építési helyen belül, valamint hátsókertben helyezhető el.

## 21. §

(1) Fát, 3,0 méternél magasabbra növény fászfű bokrot a szomszédos, nem közterületi telek határától legalább a fa várható koronaátmérője felének megfelelő távolságra, épülettől legalább 3,0 méterre kell ültetni.

(2) A telken meglévő értékes fa megtartandó, ha a telek beépítését és az építési program megvalósítását ez nem lehetetleníti el.

(3) Építési telek kötelezően előírt zöldfelületének növénytelepítésénél

a) nem szabad a tájkaraktertől idegen merev, zárt, soros, monokultúras telepítési módokat alkalmazni, helyette vegyes növényfajokból tájba illő, természetszerű, csoportos növénytelepítést kell kialakítani;

b) gyors növekedésű pionír fajok és lassúbb növekedésű, de hosszú életű fajokot kell olyan módon telepíteni, hogy az előfutár fajok eltávolításakor egységes, tájba illő növényállomány alakulhasson ki;

c) közfunkciót ellátó épület telkén a 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó zöldfelületet táj- és kertépítészeti terv alapján kell kialakítani;

d) a zöldfelületek gondozásához elégséges módon biztosítani kell a szükséges öntözési lehetőséget.

## 22. §

(1) Telken belül kell biztosítani az előírt gépjármű elhelyezést; kivéve az országos, vagy helyi védettségű épületeket, amelyekhez a TÉKA szerinti egyéb elhelyezés is megengedett.

(2) Országos, vagy helyi védettségű épület gépjármű elhelyezési igénye a sajátos értékvédelmi szempontok biztosítása érdekében a TÉKA szerinti személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek száma az előírt mennyiség felére csökkenthető.

(3) A belterület Lk, Lf, Lke, valamint Vt övezeteiben a telekre történő beközeledéshez a közterületi zöldsávból maximum **6,0 m** széles sáv (behajtó) vehető igénybe **a közút kezelőjének hozzájárulásával.**

## IV. FEJEZET

### Beépítésre szánt területek

## 23. §

(1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Kisvárosias lakóterület (Lk)
- b) Kertvárosias lakóterület (Lke)
- c) Falusias lakóterület (Lf)
- d) Településközpont vegyes terület (Vt)
- e) Intézményi vegyes terület (Vi)
- f) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- g) Egyéb ipari terület (Gipe)
- h) Különleges területek
  - fa) mezőgazdasági üzemi terület (Km)
  - fb) bányászati üzemi terület (Kbü)
  - fc) termálfürdő és strand (Ktf)
  - fd) vásártér (Kvt)
  - fe) szennyvíztisztító telep (Kszt)
  - ff) hulladékudvar (Khu)

### Kisvárosias lakóterület (Lk)

#### 24. §

(1) Az övezet építési telkein egy fő rendeltetésű épület, illetve amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Meglévő építmény rendeltetésének módosítása esetében, - újonnan létrejövő lakó rendeltetési egység kivételével - a jogszabályok szerint számított személygépkocsi-elhelyezési kötelezettség legalább 50%-ának teljesítése kötelező az övezetben. Az újonnan létrejövő lakó rendeltetési egységekre a jogszabályok szerint számított teljes személygépkocsi-elhelyezési kötelezettség teljesítése kötelező.

(3) Az övezet építési telkein a nem lakó célú rendeltetési egységek önálló épületben is elhelyezhetők.

### Kertvárosias lakóterület (Lke)

#### 25. §

(1) Az övezet építési telkein egy fő rendeltetésű épület, illetve amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Az övezet építési telkein a nem lakó célú rendeltetési egységek önálló épületben is elhelyezhetők.

### Falusias lakóterület (Lf1, Lf2)

#### 26. §

(1) A szabályozási terven Lf1, valamint történeti térszerkezetű és szabálytalan telekosztású Lf2 jelű sajátos építési övezetekre tagolódik.

(2) Az övezet építési telkein egy fő rendeltetésű épület, illetve amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(3) Állattartó épület kizárólag életvitelszerűen lakott főépület megléte esetén, melléképületként helyezhető el. Az állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 50%-át meg nem haladó lehet.

### Településközpont vegyes terület övezet (Vt)

#### 27. §

(1) Az övezet építési telkein több főépület is létesíthető, amennyiben legalább az egyik nem lakó rendeltetést is tartalmaz.

(2) Meglévő építmény rendeltetésének módosítása esetében, - újonnan létrejövő lakó rendeltetési egység kivételével - a jogszabályok szerint számított személygépkocsi-elhelyezési kötelezettség legalább 50%-ának teljesítése kötelező az övezetben. Az újonnan létrejövő lakó rendeltetési egységekre a jogszabályok szerint számított teljes személygépkocsi-elhelyezési kötelezettség teljesítése kötelező.

### Intézményi vegyes terület övezet (Vi)

#### 28. §

(1) Az övezet építési telkein több főépület is létesíthető.

(2) Új épületként önálló lakóépület csak meglévő, bontandó épület helyett építhető, ha a bontandó épület is lakó rendeltetésű. Az újonnan emelt lakóépület elhelyezésének nem kell megegyeznie az elbontott lakóépületével.

#### Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

### 29. §

(1) Az övezet csak lakó rendeltetésű telkein építési tevékenység az Lfl övezetre vonatkozó előírások szerint folytatható.

(2) Az övezetben a beépítésre szánt terület besorolását szomszédos építési övezet felé eső övezethatár mentén 10 méteres sávban fásítási kötelezettség érvényes, ahol épület nem helyezhető el.

#### Egyéb ipari területek (Gipe-1, Gipe-2)

### 30. §

(1) A szabályozási terven nagytelkes Gipe-1, valamint kistelkes Gipe-2 jelű egyéb ipari terület sajátos építési övezetekre tagolódik.

(2) Az övezetben nem helyezhetők el bűz kibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat kötelező tevékenységek építményei.

(3) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.

(4) Az övezet csak lakó rendeltetésű telkein építési tevékenység az Lfl övezetre vonatkozó előírások szerint folytatható.

(5) Az övezetben a beépítésre szánt terület besorolását szomszédos építési övezet felé eső övezethatár mentén 10 méteres sávban fásítási kötelezettség érvényes, ahol épület nem helyezhető el.

#### Beépítésre szánt különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (Km)

### 31. §

(1) A különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (Km) a mezőgazdasági majorok és az üzemszerű agrár- (növénytermesztés, állattartás, feldolgozás, tárolás, géptelepi tevékenység), valamint városüzemeltetési tevékenységet szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló övezet.

(2) Az övezetben lakó rendeltetés legfeljebb 4 %-os beépítettségi mértékig helyezhető el. A lakó rendeltetés mezőgazdasági rendeltetésű épület megléte esetén, vagy annak építésével egy időben létesíthető.

(3) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.

(4) Az övezetben az övezethatár, illetve állattartási tevékenység folytatása esetén a telekhatár mentén 10 méteres sávban fásítási kötelezettség érvényes, ahol épület nem helyezhető el.

#### Beépítésre szánt különleges terület - bányászati üzemi terület (Kbü)

### 32. §

(1) A különleges terület – bányászati üzemi terület (Kbü) a bányászati nyersanyag tárolás és előfeldolgozási célú tevékenységet szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló övezet.

(2) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.

(3) Az övezetben a telekhatár mentén 10 méteres sávban fásítási kötelezettség érvényes, ahol épület nem helyezhető el.

Beépítésre szánt különleges terület – termálfürdő és strand (Ktf)

**33. §**

- (1) A különleges terület – termálfürdő és strand (Ktf) fürdő céljára szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére kijelölt övezet.
- (2) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.
- (3) Az övezetben 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó felületen végzett kertépítészeti beavatkozás csak kertépítészeti tervdokumentáció alapján végezhető a fürdőhelyi jellegnek megfelelően, illetve azt tovább erősítve.

Beépítésre szánt különleges terület – vásártér (Kvt)

**34. §**

- (1) A különleges terület – vásártér (Kvt) a vásártér területe.
- (2) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.
- (3) Az övezetben a szomszédos övezet felé eső övezethatár mentén 10 méteres sávban fásítási kötelezettség érvényes, ahol épület nem helyezhető el.

Beépítésre szánt különleges terület – szennyvíztisztító telep (Kszt)

**35. §**

- (1) A különleges terület – szennyvíztisztító telep (Kszt) övezet a szennyvíztisztító területe.
- (2) Az övezetben egy telken több épület helyezhető el.
- (3) Technológiai létesítmény telepítése esetén a legnagyobb párkánymagasság mértékére vonatkozó előírás figyelmen kívül hagyható.

Beépítésre szánt különleges terület – hulladékudvar (Khu)

**36. §**

- (1) A különleges terület – hulladékudvar (Khu) övezetben a komposztálható növényi hulladék, bontási törmelék, lomtalanítási hulladék, veszélyes hulladék, továbbá elkülönített módon állati hullagyűjtés (a környezetszennyezést kizáró gyűjtési feltételek mellett) célját szolgáló épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben min. 2,0 méter magasságú, tömör kerítés építhető.
- (3) A telekhatár mentén, a behajtásra szolgáló terület kivételével, 10 méteres sávban fásítási kötelezettség érvényes, ahol épület nem helyezhető el.

V. FEJEZET

Beépítésre nem szánt területek

**37. §**

- (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:
  - a) Közlekedési és közműterület
    - aa) közműterület (K)
    - ab) közúti közlekedési terület (KÖu)
    - ac) egyéb közlekedési terület (KÖe)
  - b) Zöldterület
    - ba) közpark (Zkp)

- bb) közkert (Zkk)
- c) Erdőterület
  - ca) védelmi célú erdő (Ev)
  - cb) egyéb erdő (Ee)
- d) Mezőgazdasági terület
  - da) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
  - db) általános mezőgazdasági terület (Ma)
  - dc) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
- e) Vízgazdálkodási terület (Vg)
- f) Természetközeli terület (Tk)
- g) Beépítésre nem szánt különleges területek
  - ga) temető területe (Kt)
  - gb) kegyeleti park (Kkp)
  - gc) sportterület (Ksp)
  - gd) homokbányák (Kbh)
  - ge) vízmű (Kv)
  - gf) szénhidrogén kutak (Kszk)
  - gg) megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (Kme)

### 38. §

A beépítésre nem szánt terület övezeteiben a megengedett legnagyobb párkánymagasság legfeljebb 25,0 m magasságig emelhető

- a) mezőgazdasági rendeltetéshez szükséges technológiai okból,
- b) hitéleti célú épület esetében,
- c) kilátó esetében.

Közlekedési (KÖu, KÖe) és közműterület (K)

### 39. §

(1) A Közúti közlekedési terület (Kö) a közlekedési és közműlétesítmények, országos- és helyi közutak, valamint a magánutak, a kerékpárutak, járdák, gépjármű várakozóhelyek, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, zöldfelületek, valamint az ezekkel kapcsolatos célokat szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A település területén a közúti közlekedési területek a következő övezetekbe tartoznak:

- a) országos út és helyi gyűjtőút (KÖu)
- b) kiszolgáló út (KÖu-k)

(3) Magánút csak akkor létesíthető, ha a telek közúti kapcsolata nem biztosított, vagy másként nem biztosítható.

(4) Egy telek megközelítése céljából csak egy magánút létesíthető.

### 40. §

(1) Az egyéb közlekedési terület (KÖe) a légi- és kötöttpályás (vasúti) közlekedési és közműlétesítmények, ezek vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, zöldfelületek, valamint az ezekkel kapcsolatos célokat szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgáló terület.

### 41. §

A Közműterület (K) a közműlétesítmények, valamint az ezekkel kapcsolatos célokat szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgáló terület.

## Zöldterületek (Zkp, Zkk)

### 42. §

(1) A zöldterület (közpark - Zkp, közkert - Zkk) legalább 70%-ban zöldfelülettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést, valamint az ezekkel kapcsolatos célokat szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgáló közterület.

(2) A település területén a zöldterületek a következő övezetekbe tartoznak:

- a) közpark (Zkp)
- b) közkert (Zkk)

## Erdőterületek (Ev, Ee)

### 43. §

(1) A település területén az erdőterületek a következő övezetekbe tartoznak:

- a) védelmi célú erdőterület (Ev)
- b) egyéb erdőterület (Ee)

## Mezőgazdasági területek (Mk, Ma, Mt)

### 44. §

(1) A település területén a mezőgazdasági területek:

- a) kertes mezőgazdasági területek (Mk)
- b) általános mezőgazdasági területek (Ma)
- c) tájgazdálkodási célú mezőgazdasági területek (Mt).

(2) Birtokközpont csak általános mezőgazdasági területen alakítható ki a mezőgazdasági üzemi területre (Km) vonatkozó előírások szerint.

(3) Lakóépület általános mezőgazdasági területen az országos jogszabályokban rögzített feltételekkel létesíthető.

## Vízgazdálkodási területek (Vg)

### 45. §

(1) A vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot vízgazdálkodási területként kell kezelni.

(2) A területen a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó épület, építmény, műtárgy is elhelyezhető a parti sáv területén kívül.

## Természközei területek (Tk)

### 46. §

Természközei területen műszaki beavatkozás csak természetvédelmi céllal, az ökológiai állapot megőrzése, javítása érdekében végezhető.

Beépítésre nem szánt különleges terület – Temető (Kt)

**47. §**

A különleges terület – temető (Kt) a temetők területe.

Beépítésre nem szánt különleges terület – Kegyeleti park (Kt)

**48. §**

A különleges terület – kegyeleti park (Kkp) a lezárt temetők, kegyeleti parkok területe.

Beépítésre nem szánt különleges terület - sportterület (Ksp)

**49. §**

(1) A különleges terület – sportterület (Ksp) sportolási, rekreációs célú épületek, sportpályák és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére kijelölt övezet.

(2) Az övezetben az (1) előírásainak nem megfelelő rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20%-án helyezhető el.

(3) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.

Beépítésre nem szánt különleges terület – Homokbányák (Kbh)

**50. §**

(1) A különleges terület – homokbányák (Kbh) övezetében csak a kitermeléshez szükséges építmények és berendezések helyezhetők el.

(2) A kitermelés megszüntetését követően a területet rekultiválni kell és vizes élőhelyként (tó) kell hasznosítani.

Beépítésre nem szánt különleges terület - vízmű (Kv)

**51. §**

(1) A különleges terület – vízmű (Kv) vízmű és vízi közműszolgáltatás céljait szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló övezet.

(2) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.

Víztorony és technológiai létesítmény telepítése esetén a legnagyobb párkánymagasság mértékére vonatkozó előírás figyelmen kívül hagyható.

Beépítésre nem szánt különleges terület – szénhidrogén kutak területe (Kszk)

**52. §**

A különleges terület – szénhidrogén kutak területe (Kszk) övezet a szénhidrogén kitermeléssel kapcsolatos célokat szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgáló terület.

Beépítésre nem szánt különleges terület – megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (Kme)

**53. §**

A különleges terület – megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (Kme) övezet a napelemparkok és megújuló energiaforrások hasznosításával kapcsolatos célokat szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgáló terület.

## VI. FEJEZET

### TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

#### Általános építészeti követelmények

##### **54. §**

(1) Az illeszkedés tekintetében meghatározók az alábbi építészeti elemek:

- a) a tetőidom formája, a tető hajlásszöge,
- b) a tetőfelépítmények jellege, aránya,
- c) a homlokzatok építészeti kialakítása,
- d) a tömegképzés jellege,
- e) a nyílások arányrendszere, a teljes homlokzatfelülethez való viszonya, horizontális, vagy vertikális jellege,
- f) az utcai kerítések és ezek nyílásainak megoldása,
- g) az anyaghasználat.

(2) Új épület, épületbővítés építésekor annak homlokzat, párkány- és gerincmagasságát a közterület felől szomszédos műemléki, vagy helyi védettségű épülethez igazítani kell, a legnagyobb függőleges irányú eltérés  $\pm 1,0$  m lehet, de nem haladhatja meg az övezeti előírásokban foglalt maximális értéket.

##### **55. §**

(1) Gépészeti berendezéseket, a megújuló energia berendezéseit kivéve, utcafronti homlokzatra, tetőfelületre, lapostető kivételével, nem lehet elhelyezni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti berendezéseket erkéllyel rendelkező lakások esetén csak erkélyre lehet kihelyezni úgy, hogy a szomszédos lakásokat ne zavarja. Erkéllyel nem rendelkező lakások esetében a klímaberendezések a homlokzaton függőlegesen egymás alatt, ugyanazon ablakok parapet falán helyezhetők el a teljes épülethomlokzaton.

(3) Főépületen, fémlemez – korcolt fémlemez burkolat és fedés kivételével - hullámpala, cserepeslemez, hullámlemez, bitumenes hullámlemez és bitumenes zsindegy, valamint 5 cm-nél vékonyabb hasított terméskő burkolat alkalmazása nem megengedett, kivéve a gazdasági, üzemi alaprendeltetésű létesítményeket.

(4) A (3) szerinti anyaghasználat nem fő rendeltetésű építmény közterület felől takart homlok- és tetőfelületén alkalmazható.

(5) Épületeken, építményeken lapostető legalább 60 %-ban zöldtetős kialakítással létesíthető, kivéve a gazdasági, üzemi alaprendeltetésű létesítményeket és a csarnokszerkezeteket.

(6) Előkertés beépítés esetén a közterület határán 50 %-ot meghaladó hosszban tömör kerítés nem megengedett.

##### **56. §**

(1) Fásításnál, zöldfelületek kialakításánál a fás szárú növényzet esetében a táji-, klimatikus- és termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell alkalmazni. A javasolt fajok: az 5. sz. mellékletben szerepelnek.

(2) Meglévő közterületi fasorok pótlásánál az egységes látvány megtartása, illetve kialakítása érdekében az adott területen leggyakoribb, (1) előírásainak megfelelő fa faj telepítendő.

## Településképi szempontból meghatározó területek területi és egyedi építészeti követelményei

### 57. §

Dévaványa településképi szempontból meghatározó területei a jelen rendelet 6. sz. mellékletét képező TK jelű tervlap szerinti lehatárolásnak megfelelően az alábbiak:

- a) településközpont,
- b) helyi védett lakóterület,
- c) nem védett lakóterület,
- d) jelentősebb gazdasági területek,

### 58. §

(1) Épületek tűzfalás, zárt sorú csatlakozása esetén a már meglévő tűzfal takarásával kell kialakítani a csatlakozó épületet, a megmaradó, látszó tűzfal nem lehet nagyobb, mint a tartott tűzfal mérete.

(2) Utólagos hőszigetelés kivitelezése során a hagyományos történeti homlokzatszíntételeket, tagozatokat, felületképzést meg kell őrizni, illetve vissza kell állítani.

(3) A külső homlokzatok színezését épületenként egységes koncepció alapján lehet elvégezni. Emeletes épületek esetén a homlokzatok színezését legalább homlokzatonként egyszerre kell elvégezni. A nyílászárók, redőnyszerkezetek és spaletták épületenként egységesen meghatározott színűek lehetnek.

### 59. §

Tetőter-beépítés esetén:

- a) Tető síkjában fekvő tetőablak, fénycsatorna síkban megjelenő fénygyűjtő elemének elhelyezése minden esetben megengedett,
- b) A tetősíkból kilépő tetőfelépítmény településképi vélemény alapján létesíthető,

## Településközpont

### 60. §

(1) Zárt sorú beépítési mód esetén az új épület, épületbővítés építéskor annak homlokzat, párkány- és gerincmagasságát a szintén történeti beépítésű területen álló, közterület felől szomszédos épületekhez kell igazítani, a legnagyobb függőleges irányú eltérés  $\pm 1,0$  m lehet.

(2) Az épületeket magastetővel kell ellátni, a tetőgerinc irányának a két szomszédos épület valamelyikének tetőgerinc irányával meg kell egyeznie.

(3) A meglévő tetőidom átépítése, vagy új épület tetőszerkezetének kialakítása során annak dőlésszöge legfeljebb 5 %-kal térhet el a szomszédos, - nem lapostetős - épületek jellemző tetőhajlásszögétől.

(4) Egy épületen csak egyféle árnyékoló jelenhet meg, egységes formában és színben.

(5) Új építés esetén redőnyszerkeztény a közterület felőli homlokzaton csak rejtett kialakítással helyezhető el.

### 61. §

Az új épületeket ellátó közművezetékek (gáz, elektromos, telefon, tv kábel) az épületeken látszó módon nem vezethetők.

### 62. §

(1) A nyílászárók színfólia nélküli műanyagból nem készülhetnek.

(2) A tetőhéjazat natúr pikkelyfedés, vagy korcolt fémlemez fedés lehet, kivéve, ha az épület, építmény tetőzete annak eredeti állapotában más héjazattal volt kialakítva. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle anyag jelenhet meg.

(3) Az épületeken, építményeken hullámpala, cserepeslemez, trapézlemez, hullámlemez, bitumenes hullámlemez és bitumenes zsindegy, valamint az 5 cm-nél vékonyabb hasított terméskő burkolat alkalmazása nem megengedett.

### **63. §**

Homlokzat utólagos hőszigetelés esetén

- a) látszó faszerkezetek díszítései a hőszigetelés következtében nem tűnhetnek el,
- b) az eredeti téglarchitektúrát a homlokzat hőszigetelésével egy időben helyettesíteni kell az eredetivel azonos felülethatású burkolattal, a téglalapburkolatnak legalább 1,0 cm vastagságúnak kell lennie,

### **64. §**

(1) Épületbővítés, átalakítás esetén hangsúlyos tetőfelépítmény (pl. torony) építése csak az eredeti állapot visszaállításával lehetséges, melyet korabeli fotóval, képpel, vagy tervvel kell igazolni.

(2) Tetőtér-beépítés során a tető eredeti jellege, formája nem változhat, kizárólag az eredeti, történeti állapot visszaállítása érdekében.

### **65. §**

Jogszabály szerinti műemléki környezetben, függetlenül annak tényleges elhelyezkedésétől, jelen rendelet településközpont területre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

#### Helyi védett lakóterület

### **66. §**

(1) Az épületeket főtömegét legalább 35 fokos hajlásszögű magastetővel kell ellátni.

(2) Gépészeti, épületgépészeti, megújuló energia berendezések közterület felőli homlokzaton, tetőfelületen, lapostető kivételével, nem helyezhetők el.

(3) A tetőhéjazat natúr pikkelyfedés, természetes anyagú fedés, vagy korcolt fémlemez fedés lehet, kivéve, ha az épület, építmény tetőzete annak eredeti állapotában más héjazattal volt kialakítva. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle anyag jelenhet meg.

(4) Az épületeken, építményeken - az üzemi, gazdasági célt szolgálók kivételével - hullámpala, cserepeslemez, trapézlemez, hullámlemez, bitumenes hullámlemez, valamint az 5 cm-nél vékonyabb hasított terméskő burkolat alkalmazása nem megengedett.

#### Nem védett lakóterület

### **67. §**

(1) Az épületek főtömegét legalább 30 fokos hajlásszögű magastetővel kell kialakítani, a főépület takarásában (a telek utcafrontja felől) lévő épületek és a (2) szerinti esetek kivételével. A tetőgerinc irányának a szomszédos utcafronti épületek valamelyikének tetőgerinc irányával meg kell egyeznie.

(2) Lapostetős főépület csak településképi véleményben rögzített hozzájárulással emelhető.

(3) Ingatlanonként egy darab, legfeljebb 5,0 m széles személygépkocsi-behajtásra alkalmas kapu helyezhető el. A 12 m-nél szélesebb ingatlanokon legfeljebb két ilyen kapu nyitható.

(4) Csak földszíni tetőhéjazat alkalmazása megengedett.

## Jelentősebb gazdasági területek

### 68. §

Újonnan létesülő, 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű épület építési engedélyezési, településképi véleményezési dokumentációjához a környezetbe történő beillesztés igazolására kertészeti, környezetrendezési tervet kell készíttetni.

### Műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

### 69. §

Gépészeti és közmű-csatlakozási berendezések az épületek utcai homlokzatára előkertés beépítés esetén nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.

### 70. §

(1) Magastetős épület esetén a táblás napelemeket/napkollektorokat a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy

- a) azok a tető szélein, gerincén ne lógnanak túl,
- b) vágókat legfeljebb 0,8 m-re közelítsék meg,
- c) széleik igazodjanak egymáshoz, a tető-felépítményekhez és a tetősík ablakok osztásrendszeréhez,
- d) napelemek, napkollektorok egy tetősíkon csak egy, téglalap befoglaló idomú tömbben helyezhetők el,
- e) közterület felől láthatóan legfeljebb az adott tetősík 70%-át fedhetik le.

(2) Lapostető esetén a tető széleihez igazodóan, attól legalább 50 cm-t tartva, a tető teljes területe lefedhető napelemekkel/napkollektorokkal.

(3) Közterülettel határos 5,0 méteres teleksávon kívül elhelyezett melléképület teljes tetőfelülete táblás napelemmel/napkollektorral lefedhető.

(4) Napelemcserép a tető teljes felületén alkalmazható.

A teljes település ellátását biztosító közművek, energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények

### 71. §

(1) Településközpontban, valamint a helyi védett lakóterületen új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni, vagy meglévő oszlopsoron kell vezetni.

(2) Beépítésre szánt területen, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új energiaellátási elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni, amennyiben ez műszakilag megoldható.

(3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat beépítésre nem szánt területen a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

### 72. §

(1) Új antenna csak a településképi szempontok érvényesítésével és a környezethez illeszkedően helyezhető el. Az illeszkedést településképi bejelentésben kell igazolni.

(2) A beépítésre szánt területeken az antennák elhelyezésénél a következő követelményeknek kell megfelelni:

- a) Antenna csak már meglévő építményre telepíthető.
- b) Ha meglévő épület, építmény tetejére valamely okból nem telepíthető az új antenna, akkor az antenna önállóan csak multifunkcionális (pl. sportpálya térvilágítás, kilátó, vadles stb.) kialakítással telepíthető.
- c) Műemléki, vagy helyi védettséggel érintett építményen, területi jellegű védelem alatt álló területen, zöldterületen, közparkban, történeti beépítésű területen antenna nem telepíthető.
- d) Önálló tartószerkezettel telepített antenna lakóépületektől csak legalább 100 méter távolságra helyezhető el.

### **73. §**

(1) Teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas területek:

- a) jogszabály szerinti műemléki környezet,
- b) történeti beépítésű terület,
- c) zöldterület, közpark.

(2) A felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak föld feletti kialakítása esetén kő-, téglá- vagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemez fedés megengedett.

## **VII. FEJEZET**

### **HELYI EMLÉKEK VÉDELME**

#### **A helyi védelem fajtái**

### **74. §**

(1) A helyi védelem a település és környezetének összefüggő részére (helyi területi védelem), valamint egyes építményeire, ezek részleteire (helyi egyedi védelem) terjed ki.

(2) A helyi területi védelem az alábbi elemek védelmére terjedhet ki:

- a) a településszerkezet (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, az építési vonal, településszerkezeti szempontból jelentős zöldterület vagy növényzet),
- b) a településkép (külső településkép, belső településkép, utcakép),
- c) településkarakter (a településszerkezet, a településkép elemei, formái, anyagai, színvilága együttesen)

(3) Dévaványa Város helyi területi védett értékeit e rendelet 2. sz. mellékletét képező SZT-2 jelű, a város központi belterületére vonatkozó szabályozási terv határolja le.

(4) A helyi egyedi védelem az alábbi elemek védelmére terjedhet ki:

- a) az építmény (épület és részei, a műtárgy), vagy ezek együttese egészére vagy valamely részletére (anyaghasználat, szerkezet, színezés stb.),
- b) az építményhez tartozó földrészletre és annak jellegzetes növényzetére,
- c) szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor védelmére,
- d) az egyedi tájérték védelmére.

(5) A helyi egyedi védelemben részesített értékeket e rendelet 7. számú melléklete sorolja fel, a védettséggel érintett épületet, épületrészt e rendelet 1. és 2. sz. mellékletét képező SZT-1 és SZT-2 jelű, a város igazgatási területére és központi belterületére vonatkozó szabályozási tervek ábrázolják.

## Helyi védettség keletkezése és megszűnése, nyilvántartása

### 75. §

(1) A helyi védettség alá helyezést vagy megszüntetést bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti Dévaványa Város Önkormányzata Polgármesterénél.

(2) A védelemre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védendő érték megnevezését, területi javaslat esetén egyértelmű körülhatárolását,
- b) azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, vagy telekrész),
- c) a védelem indoklását,
- d) fotódokumentációt a védendő értékről és környezetéről,
- e) megszüntetésre vonatkozó kérelem esetén az a), b), d), e) munkarészeket, valamint részletes indoklást.

(3) A jegyző a védelemre, vagy annak megszüntetésére vonatkozó kezdeményezést előkészíti, amelyet a hatáskörrel rendelkező önkormányzati bizottság az érintett civil szervezetek bevonásával véleményez, majd előterjeszti a képviselő-testület elé. Az előterjesztés része a védelemre vonatkozó kezdeményezés tárgyában, műemléki érték dokumentálására jogosult műemléki szakértő által készített értékvizsgálat.

(4) A védelem megszűnik, ha

- a) a helyi védett érték helyrehozhatatlanul károsodik, értékeit elveszti, megsemmisül,
- b) ha a képviselő-testület a helyi védelmet megszünteti.

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

- a) az érintett ingatlan tulajdonosát postai úton,
- b) a védettség kezdeményezőjét.

(6) Az épített örökség védettségének megszüntetésekor, a védettség megszüntetésének kezdeményezője gondoskodik:

- a) a védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezés tárgyában, műemléki érték dokumentálására jogosult műemléki szakértő által készített értékvizsgálat, mely alátámasztja a védelem megszüntetésének indokoltságát,
- b) az építmény, épület és telek felmérései (helyszínrajz, alaprajzok, metszetek, homlokzatok és részletek) és fotódokumentációjának elkészítéséről és a megyei levéltárban történő elhelyezéséről,
- c) az értékes építészeti, szerkezeti elemek és tárgyak megmentéséről, elhelyezéséről.

### 76. §

A helyi védettségre vonatkozó kérelmekről, módosításról vagy megszüntetésre irányuló javaslatokról a Képviselő-testület évente egy alkalommal dönt, kivéve rendkívüli esetben, ha a védendő érték műszaki állapota vagy egyéb, az érték megmaradását befolyásoló tényező ezt indokolja.

### 77. §

(1) A helyi védett értékekről a jegyző cím szerint rendezett, naprakész elektronikus nyilvántartást vezet.

(2) A nyilvántartás része a helyi védett értékeket tartalmazó lista, az érték főbb jellemzőit és adatait tartalmazó törzslap, valamint a helyi védett értékeket ábrázoló térkép.

(3) A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthes.

### 78. §

A helyileg védett értékkelé nyilvánítás, illetőleg a megszüntetés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

## A helyi védett településszerkezet

### 79. §

(1) A helyi védett településszerkezet esetében meg kell őrizni:

- a) a történelmileg kialakult utca- és térszerkezetet, valamint a telekszerkezet fő jellemzőit,
- b) a telkek jellemző beépítési módját,
- c) az utca jellegzetes karakterét, térarányait.

(2) A helyi védett településszerkezetben építendő új épület vagy épületrész esetében az építési, vagy részleges bontási munka, illetve felújítás során az adott tömbre kell vizsgálni az (1) bekezdésben meghatározott illeszkedési követelményeket.

(3) A helyi védett településszerkezetben telekhatár korrekció nem érintheti a kialakult utcai telekhatár vonalvezetését.

(4) Helyi védett településszerkezetben belül lévő ingatlanon a nem helyi egyedi védettségű épület, építmény elbontható. Az elbontott helyére épülő új épülettel, a lebontott épület mértékéig a telek beépíthető akkor is, ha a beépítés mértéke meghaladja az előírt beépítettséget.

### 80. §

A helyi védett településszerkezetben belül

- (1) lapostető nem létesíthető,
- (2) tetőtér-beépítés esetén csak tetősíkból fekvő ablak alkalmazható,
- (3) tetősík fölé túlnyúló építményrész, építményrészek összes szélessége (homlokzati vetülete) az adott homlokzat párkányvonalának egyötödénél nem lehet több.

## A helyi egyedi védett emlékek

### 81. §

(1) A helyi egyedi védett építmény (jele: H1, illetve H2) felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni, illetve vissza kell állítani az épület eredeti:

- a) tömegformáját, tömegarányait,
- b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
- c) homlokzati tagozatait,
- d) homlokzati díszítőelemeit,
- e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
- f) nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát.

(2) A H1 jelű védett épületeket utólagosan hőszigetelni a homlokzati fal belső oldalán kell, amennyiben ez műszakilag nem lehetséges, a homlokzatok külső oldalán hőszigetelni csak a díszítő ornamentika, tagozatok, anyaghasználat elemeinek megtartásával, illetve az eredeti, de jelenleg hiányzó elemek visszaállításával lehet.

(3) A H1 jelű védett épületek utcai homlokzatát – vagy egy síkban lévő homlokzatszakaszát egy időben, és egységes színezéssel, anyaghasználattal és kivitelben lehet csak felújítani, a tulajdonviszonyoktól függetlenül.

(4) A H1 jelű védett épületeken utólagos redőny, roló csak úgy helyezhető el, ha az eredeti ablaknyílás méretét nem csökkenti, szerkezetét nem takarja és a homlokzaton a roló tokja és a redőnyszekrény nem látható módon van elhelyezve.

## **82. §**

(1) Helyi egyedi védett építmény szabályozási terven lehatárolt beépített területét nem kell beszámítani telkének maximális beépíthető területébe.

(2) A helyi egyedi védett építményben elhelyezett önálló rendeltetési egységet nem kell beszámítani a telkén elhelyezhető rendeltetési egységek maximális számába.

## **83. §**

A H1 jelű helyi egyedi védett építmény bontására csak az építmény olyan mértékű károsodása esetén kerülhet sor, amely műszaki eszközökkel nem állítható helyre.

## **84. §**

Helyi egyedi védett építmény bontása csak a védelem megszűntetését követően, a bontandó épület felmérési dokumentációjának (rajzi- és fotódokumentáció) elkészítése után végezhető. Ha a helyi védett építmény telkén a jelen rendelet 82. § szerinti lehetőségeket igénybe vették, a helyi védett épület a továbbiakban H1 jelűnek minősül, nem bontható el, műszaki állagát meg kell őrizni.

# VIII. FEJEZET

## TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

### Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

## **85. §**

(1) A településkép védelme érdekében a városi főépítész tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről.

(2) Főépítész szakmai konzultáció kérhető a következő esetekben:

a) új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése során, ha az építmény vonatkozásában közterületről látható módon, a településkép szempontjából megváltoztatja:

aa) a telepítési módot,

ab) a szintszámot vagy az épület legmagasabb pontját,

ac) a kerti építményeket, műtárgyakat,

ad) az építmény anyaghasználatát,

ae) az építmény homlokzatának kialakítását, tömegformálását,

af) a kerítés kialakítását,

ag) a telek zöldfelületének kialakítását.

(3) Új épület építése, meglévő épület bővítése, átalakítása esetén a főépítész szakmai konzultáción be kell mutatni a tervezett létesítmény látványterveit.

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

(5) A szakmai konzultációról emlékeztetőt kell felvenni, amelyben az ügyel kapcsolatos lényeges információkat kell rögzíteni. A szakmai konzultáció emlékeztetőjét a településképi eljárások, egyszerű bejelentések és az engedélykérelmek dokumentációjához kell csatolni.

### Településképi véleményezési eljárás

## **86. §**

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az alábbi esetekben:

- a) a településképi szempontból meghatározó településközpont és helyi védett lakóterületen építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához az eljárást megelőzően,
- b) a jelen rendelet VI. fejezetében foglalt településképi követelményektől való eltérés igénye esetén,
- c) helyi egyedi védett emlék, valamint az azzal közös telken álló építmény közterületről látható külső megjelenésének megváltoztatásával járó építési tevékenységet megelőzően.
- d) helyi egyedi védett emlék telkén épülő új épület építését megelőzően,
- e) helyi egyedi védett emlék telkével közterület felől szomszédos ingatlanon épülő új épület építését, meglévő építmény közterületről látható külső megjelenésének megváltoztatásával járó építési tevékenységet megelőzően,
- f) tájképvédelmi terület övezetében épülő új épület építését megelőzően.
- g) településképi szempontból meghatározó nem védett lakóterületen lapostetős főépület építését megelőzően.
- h) a 19. § (14) szerinti esetben.

#### Településképi véleményezési szempontjai

### 87. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy a benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció
  - a) figyelembe veszi-e a településképi-védelmi tájékoztatás, szakmai konzultáció során készült emlékeztető szerinti javaslatokat,
  - b) az a) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
  - a) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy az átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetészerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit, több építési ütemben megvalósuló új beépítés, vagy meglévő építmények bővítése esetén,
  - b) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
  - c) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell különösen, hogy
  - a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e az elvárt településképi követelményekhez,
  - b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása, az alkalmazott homlokzatburkoló szerkezetek anyaga és színe összhangban van-e a környező utcai térfallal,
  - c) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,
  - d) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a kialakult környezet adottságaihoz.
- (4) Közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések kialakítási módjával és feltételeivel kapcsolatosan vizsgálni kell, hogy
  - a) milyen módon viszonyul a már megújult utcák, terek közterületi minőségéhez,

- b) növényalkalmazások során figyelembe veszi-e a környező épületek rendeltetését vagy a környezetében korábban telepített növényzetet.

#### A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

#### **88. §**

- (1) A kérelmező az építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikusan, digitális formában, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) által biztosított elektronikus tárhelyre feltöltve kérelmet nyújt be a polgármesterhez.
- (2) A polgármester a településképi véleményt az önkormányzati tervtanács szakmai állásfoglalása alapján adja ki.
- (3) A polgármester a véleményt elektronikusan feltölti az elektronikus tárhelyre és papír alapon is megküldi a kérelmezőnek.

#### A településképi bejelentési eljárás

#### **89. §**

A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az alábbi esetekben:

- a) az e rendeletben meghatározott, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységek, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációk készítése,
- b) meglévő építmény rendeltetésének – részben vagy egészben – történő megváltoztatása.

#### **90. §**

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az igazgatási terület bármely részén elhelyezkedő terület, építmény érintettségekor az alábbi esetekben:

- a) meglévő építmény rendeltetésének – részben vagy egészben – történő megváltoztatása,
- b) közterületen vagy közhasználatra nyitva álló magánterületen szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékfal építése, elhelyezése esetén;
- c) utasváró fülke építése esetén;
- d) közterületen, az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásához nem kötött, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése,
- e) beépítésre szánt területen az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásához nem kötött, fő rendeltetesként nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése,
- f) legalább 30 napig fennálló, rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény;
- g) legalább 30 napig fennálló mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyzó elhelyezése, árnyékszék építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése esetén,

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni történeti beépítésű és lakótelepek területén elhelyezkedő terület, építmény érintettségekor az alábbi esetekben:

- a) a történeti beépítésű és lakótelepek területén építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása (az épület bármely homlokzatán a nyílászárók cseréje, tokkeret, spaletta, zsalugáter vagy redőny beépítése, cseréje, a homlokzati anyaghasználat, mintázat cseréje vagy változtatása, valamint a tetőhéjzat cseréje),
- b) a homlokzati erkélyeket és loggiákat érintő beavatkozások, melyek azok eredeti formáját, méretét, lehatárolását, színét és anyaghasználatát érintik, vagy teljes beépítését jelentik, továbbá az

épületen elhelyezni kívánt gépészeti berendezések (különösen klíma kültéri egysége, parabola antenna, napkollektor, napelem, védőtető) építményen történő elhelyezése esetén.

c) a gépészeti berendezések (különösen klíma kültéri egysége, csomagautomata, parabola antenna, napkollektor, napelem, védőtető) építményen történő, vagy azt takaró elhelyezése esetén;

(3) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni településképi szempontból meghatározó területen elhelyezkedő építmény utólagos hőszigetelése és színének megváltoztatása esetén.

#### A településképi bejelentési eljárás lefolytatása

### 91. §

(1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul. A bejelentéshez papír alapon vagy elektronikus adathordozón benyújtott dokumentációt kell mellékelni a bejelentés tárgyához igazodó tartalommal, mely az elvégzendő tevékenység tekintetében elegendő információt nyújt az elbírálásához.

(2) A tervdokumentációnak tartalmaznia kell – a bejelentés tárgyának megfelelően – legalább az alábbi munkarészeket:

- a) műszaki leírás,
- b) közterületet érintő elhelyezés esetén helyszínrajzot,
- c) az érintett homlokzat egészét ábrázoló tervet,

(3) A tevékenység tudomásul vételéről vagy megtiltásáról szóló döntés kialakítása során az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- a) az építési szabályok teljesítése,
- b) településképi összhang,
- c) szerkezeti és funkcionális megfelelés,
- d) távlati fejlesztési célok megvalósításának a biztosítása,
- e) településképi követelményeknek való megfelelés.

(4) A dokumentáció tartalmát a városi főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg a (2) bekezdésben meghatározott követelményeknek, a polgármester az eljárást megszünteti.

(5) Amennyiben a benyújtott dokumentáció hiánytalan, a polgármester a városi főépítész szakmai állásfoglalása alapján tudomásul veszi a bejelentést, illetve, - ha az nem felel meg a meghatározott követelményeknek vagy nem illeszkedik a településképi – megtiltja az építési tevékenységet.

### 92. §

(1) A polgármester a döntését hatósági határozatban hozza meg, vagy jogszerű hallgatással tudomásul veszi.

(2) Amennyiben a településképi bejelentési eljárás lefolytatásához kötött tevékenység közterülethasználati hozzájáruláshoz is kötött, a közterület-használati hozzájárulás kiadására csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a megengedő határozat birtokában és az abban meghatározott kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

(3) A településképi bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását a polgármester ellenőrzi.

(4) Amennyiben a bejelentés elmulasztását vagy eltérő végrehajtást tapasztal, akkor kötelezési eljárást folytat le.

#### Településképi kötelezés

### 93. §

(1) A településképi követelmények teljesítése érdekében a polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le vagy önkormányzati településképi-védelmi bírságot szab ki a településképi bejelentési kötelezettség

- a) - elmulasztása,
- b) - alapján lefolytatott eljárásban hozott döntéstől eltérő végrehajtása,
- c) - alapján lefolytatott eljárásban hozott döntés végre nem hajtása esetén,
- d) továbbá lakóépületek egyszerű bejelentéssel végezhető építési munkálatai esetén, amennyiben az nem az e rendeletben foglaltak szerint kerül megvalósításra.

(2) Kötelezési eljárás hivatalból, vagy kérelemre folytatható le.

(3) A kérelemnek tartalmaznia kell a bejelentés tárgyát képező ingatlan pontos címét és a bejelentés indoklását, valamint a bejelentő nevét, értesítési címét és egyéb elérhetőségét (e-mail, telefon).

(4) A polgármester az észleléstől számított 15 napon belül megindítja az eljárást, az ingatlan tulajdonosát értesíti az eljárás megindításáról.

(5) Az (1) bekezdésében foglaltak megszegése esetén a polgármester önkormányzati településképi-védelmi bírságot szabhat ki, amelynek összege:

- a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 100.000 forint,
- b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén 200.000 forint,
- c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 200.000 forint, legfeljebb 500.000 forint,
- d) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén legalább 500.000 forint, legfeljebb 1.000.000 forint.

(6) Az önkormányzati településképi-védelmi bírság kiszabásánál a polgármester mérlegeli különösen:

- a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
- b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
- c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
- d) a jogsértő állapot időtartamát,
- e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
- f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint
- g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

(7) A településképi kötelezés határidőn túli elmulasztása esetén a polgármester önkormányzati hatósági jogkörében eljárva, a legmagasabb összegű településképi-védelmi bírságot ismételten mindaddig kiszabhatja, amíg a jogsértő állapot meg nem szűnik.

(8) A településképi-védelmi bírság ismételt kiszabása esetén a mérlegelés szempontjai az önkormányzati településképi bírság kiszabásánál arányos a mulasztással okozott jogsértő magatartás következményeivel, illetve a jogkövető magatartás megszegésének súlyával.

#### Záró rendelkezések

#### **94. §**

Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

#### **95. §**

Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Dévaványa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2013. (XI.29.) számú rendelete a település helyi építési szabályozásáról.

#### **96. §**

Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Dévaványa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2018.(VI.29.) önkormányzati rendelete Dévaványa város településképének védelméről.

polgármester

jegyző