

Önkormányzati főépítési szakmai összefoglaló

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére

a településkép védelméről szóló 9/2022. (III. 18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: településképi rendelet) módosításához

Az eljárás ismertetése:

A településképi rendelet módosításának eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza.

A jogszabály alapján véleményezési eljárás lefolytatása nélkül a településképi rendelet nem módosítható.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 44. A kézikönyv és a településképi rendelet egyeztetésének speciális szabályai fejezete az alábbiakat mondja ki.

70. § A helyi építési szabályzat helyi védelmet, településképi követelményeket és településképi érvényesítési eszközöket tartalmazó részének módosítása, továbbá a helyi védelmi rendelet, valamint a kézikönyv készítése és módosítása, valamint a településképi rendelet módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára a következő szabályok irányadóak:

a) a 11. melléklet szerint véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül ad véleményt, és

b) véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.

A véleményezési eljárás kizárólag az E–TÉR felületen indítható el és folytatható le.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bek. d) pont kimondja, hogy a településképi rendelet módosítása esetében az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalót készít, amely szakmai összefoglalót a képviselő-testületnek határozatban jóvá kell hagynia.

A szakmai összefoglaló tartalmát szintén a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályozza:

9. § A településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a kézikönyvvel való összhang igazolását és – helyi védelmet érintő módosítás esetén – a 32. § szerinti értékvizsgálat eredményét.

A módosítás részletes ismertetése és indoklása:

A településkép védelméről szóló 9/2022. (III. 18.) önkormányzati rendelet Ács területén az épületek, építmények homlokzati kialakítására, anyaghasználatára és a gépészeti berendezések (pl. klímaberendezés kültéri egysége) elhelyezésére az alábbi előírásokat teszi.

A településképi szempontból meghatározó, a településközpont karakter területen, a kialakult lakóterület karakter területen és a folyamatosan fejlődő lakóterület karakter területen:

a) a közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem vagy rejtetten helyezhetők el:

aa) klímaberendezés külső egységei,

ab) szellőző berendezések,

ac) kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével,

ad) látható módon elhelyezett vezetékek.

f) A településképi védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésen farostlemez, faforgácslap, OSB lap, trapézlemez anyaghasználat nem megengedett.

A külterületi lakó-, üdülő és volt zártkerti karakter területen:

b) a településképi védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésén farostlemez, faforgácslap, OSB lap, trapézlemez anyaghasználat nem megengedett.

A településképi rendelet megalkotása óta eltelt időben a gyakorlat azt mutatta, hogy ezek az előírások nagyon sok konfliktushoz vezetnek, a lakosság körében pedig népszerűtlenek.

Amennyiben a város úgy dönt, hogy ezeket az előírásokat kiveszi a rendeletből, úgy az alábbi módosításra lesz szükség:

fekete – megmaradó/hatályos rendelkezések

~~piros – törlésre javasolt rendelkezések~~

kék – új előírások, módosítások

12. § (1) Egyedi építészeti követelmények új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére.

(2) A területen az épületek, építmények tömegformálására az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett,

b) a 6.§ i) pontjában meghatározott torony jellegű épület elhelyezése a területen nem megengedett,

c) a tömegformálás,

ca) építészeti minőséget tükröző,

cb) arányos,

cc) funkciójával összhangot mutató legyen.

(3) A Fő utca, Gyár utca, Komáromi utca mentén az épületek tetőidoma nyeregtető vagy kontyolt nyeregtető lehet. A területen az épület fő tömegét alkotó (az alapterület minimum 50 %-a feletti) tető csak magastető lehet. A fő tömeget kiegészítő tetőrészek (beforduló épületszárny) lapostetős vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók.

(4) A területen az épületek, építmények homlokzati kialakítására az alábbi követelmények vonatkoznak:

~~a) a közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem vagy rejtetten helyezhetők el:~~

~~aa) klímaberendezés külső egységei,~~

~~ab) szellőző berendezések,~~

~~ac) kéménycsövek, égéstermék elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével,~~

~~ad) látható módon elhelyezett vezetékek.~~

b) A területen az épülethomlokzaton:

ba) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el,

bb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarhatja,

bc) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

c) A területen az épülethomlokzat:

ca) a homlokzattagolást arányosan alkalmazó,

cb) az egyes tagozatokat visszafogottan használó,

cc) díszítésében egyszerűsége törekvő,

cd) nyílásrendszerében rendezett,

ce) logikát tükröző,

cf) anyaghasználatában egységességre, illeszkedésre törekvő,

cg) letisztult legyen.

(5) A területen az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) Tetőhéjazatként – közfunkciót ellátó épületek kivételével - természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserep, matt cserepes lemezfedés vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy oldali tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el.

b) Az épületen vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani.

c) Az épületek színezésénél csak a 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása megengedett. Egy épületen egymással harmonizáló színek vagy egy szín árnyalatai alkalmazhatók.

d) Az épület lábazata kő, téglavagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe alkalmazása tilos.

e) Az épületek anyaghasználatának összességében:

- ea) időtálló,
- eb) minőséget képviselő,
- ec) természetes (kő, tégl, fa),
- ed) környezetétől nem elütő színű legyen.

~~f) A településképi védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésen farostlemez, faforgácslap, OSB-lap, trapézlemez anyaghasználat nem megengedett.~~

(6) Gerendaház, faház, illetve deszka borítású épület a területen nem létesíthető.

(7) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően szabad.

(8) Közterületek rendezése során:

a) Kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, a rendelet [3. melléklete](#) szerint. A tiltott fafajtaikat a 4. és az [5. melléklet](#) tartalmazza.

b) Az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

c) Csak lombhullató, nem tájidegen, termésükkel vagy virágukkal erősen nem szennyező fafajok telepíthetők, kivételt képez ez alól a diófa, amely a település utcáin jellemzően már megtalálható.

(9) Közparkok kialakítása, rendezése során:

a) elsősorban a tájra jellemző növénytakaságok jellegzetes fajait, illetve lombhullató fajokat kell alkalmazni, pl. tölgy, kőris, vörösfenyő, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztos berkenye, déli berkenye, fehérper, dió, illetve a vízpartok közelében fűz.

b) tűlevelű fafajok (borók, fekete fenyő, erdei fenyő, görög jegenyefenyő, szurkos fenyő, különböző tuják) alkalmazása csak a közparkokban lehetséges.

(10) A területen a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani.

(11) A területen a zöldfelületek kialakítása során az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:

a) 1,5 méternél alacsonyabb sövény, bokor a telekhatártól 0,5 méterre, épülettől 2,0 méterre ültethető,

b) 1,5 méternél magasabb sövény, bokor és 4,0 méternél alacsonyabb fa a telekhatártól 2,0 méterre, épülettől 3,0 méterre ültethető,

c) egyéb fa telekhatártól 3,0 méterre, épülettől 4,0 méterre ültethető.

6. Településképi szempontból meghatározó a kialakult lakóterületekre vonatkozó településképi követelmények

....

14. § (1) Egyedi építészeti követelmények: új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére.

(2) A területen az épületek, építmények tömegformálására az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett,
- b) a területen az épületek fő tömegének megengedett tetőhajlásszöge 20-50 fok között lehet,
- c) A 6.§ i) pontjában meghatározott torony jellegű épület elhelyezése a területen nem megengedett.

(3) A területen az épületek, építmények homlokzati kialakítására az alábbi követelmények vonatkoznak:

~~a) közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem vagy rejtetten helyezhetők el:~~

~~aa) klímaberendezés külső egységei,~~

~~ab) szellőző-berendezések,~~

~~ac) kéményesövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével,~~

~~ad) látható módon elhelyezett vezetékek.~~

b) a területen az épülethomlokzatokon

ba) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el,

bb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarthatja,

bc) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

(4) A területen az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) Tetőhéjazatként természetes színű égetett anyag cserépfedés, betoncserép, **matt** cserepes lemezfedés vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy **oldali** tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el.

b) Az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani.

c) Az épületek színezésénél csak a 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása megengedett. Egy épületen egymással harmonizáló színek vagy egy szín árnyalatai alkalmazhatók.

d) Az épületek lábazata kő, téglavagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe alkalmazása tilos.

~~e) A településképvédelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésén farostlemez, faforgácslap, OSB lap, trapézlemez anyaghasználat nem megengedett.~~

(5) Gerendaház, faház, illetve deszka borítású épület a területen nem létesíthető.

(6) A településképvédelme érdekében az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,3-1,0 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.

(7) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően szabad.

(8) Közterületek rendezése során

a) Kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet [3. melléklete](#) szerint. A tiltott fajtákat a [4.](#) és az [5. melléklet](#) tartalmazza.

b) Az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

c) Csak lombhullató, nem tájidegen, termésükkel vagy virágukkal erősen nem szennyező fafajok telepíthetők, kivételt képez ez alól a diófa, amely a település utcáin jellemzően már megtalálható.

(9) Közparkok kialakítása, rendezése során:

a) Elsősorban a tájra jellemző növénytársulások jellegzetes fajait, illetve lombhullató fajokat kell alkalmazni, pl. tölgy, kőris, vérszilva, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, déli berkenye, fehérper, dió, illetve a vízpartok közelében fűz.

b) Tülevelű fajok (boróka, fekete fenyő, erdei fenyő, görög jegenyefenyő, szurkos fenyő, különböző tuják) alkalmazása csak a közparkokban lehetséges.

(10) A területen a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani.

(11) A területen a zöldfelületek kialakítása során az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:

a) 1,5 méternél alacsonyabb sövény, bokor a telekhatártól 0,5 méterre, épülettől 2,0 méterre ültethető,

b) 1,5 méternél magasabb sövény, bokor és 4,0 méternél alacsonyabb fa a telekhatártól 2,0 méterre, épülettől 3,0 méterre ültethető,

c) egyéb fa telekhatártól 3,0 méterre, épülettől 4,0 méterre ültethető.

7. Településképi szempontból meghatározó a folyamatosan fejlődő lakóterületekre vonatkozó településképi követelmények

.....

16. § (1) Egyedi építészeti követelmények: új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, tetőformájának kialakításánál, homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére.

(2) A területen az épületek, építmények tömegformálására az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) túltagolt tetőkialakítás megengedett,

b) a területen az épületek fő tömegének megengedett tetőhajlásszöge 0-50 fok lehet,

c) a 6.§ i) pontjában meghatározott torony jellegű elhelyezés a területen nem megengedett,

d) az épület utcai homlokzatán erkély vagy loggia nem alakítható ki,

e) a telek utcafrontján önálló épületként, különálló garázs nem helyezhető el. Garázs utcafronton csak a fő épülettel egybeépítve alakítható ki.

(3) A területen az épületek, építmények homlokzati kialakítására az alábbi követelmények vonatkoznak:

~~a) a közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem vagy rejtetten helyezhetők el;~~

~~aa) klímaberendezés külső egységei;~~

~~ab) szellőző berendezések,~~

~~ac) kéményesövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével,~~

~~ad) látható módon elhelyezett vezeték.~~

b) a területen az épülethomlokzatokon

ba) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el,

bb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarhatja,

bc) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

(4) A területen az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) Tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserép, [matt](#) cserepes lemezfedés vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy [oldali](#) tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el.

b) Az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani.

c) Az épületek színezésénél csak a 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása megengedett. Egy épületen egymással harmonizáló színek vagy egy szín árnyalatai alkalmazhatók.

d) Az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe alkalmazása tilos.

~~e) A településkép védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésén farostlemez, faforgácslap, OSB-lap, trapézlemez anyaghasználat nem megengedett.~~

(5) Gerendaház, faház, illetve deszka borítású épület a területen nem létesíthető.

(6) A településkép védelme érdekében az épület földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásáról mért 0,3-1,0 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.

(7) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően szabad.

(8) Közterületek rendezése során

a)³ kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, a rendelet [3. melléklet](#) szerint. A tiltott fajtákat a [4.](#) és az [5. melléklet](#) tartalmazza.

b) az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

c) csak lombhullató, nem tájidegen, termésükkel vagy virágukkal erősen nem szennyező fafajok telepíthetők, kivételt képez el alól a diófa, amely a település utcáin jellemzői már megtalálható.

(9) Közparkok kialakítása, rendezése során:

a) elsősorban a tájra jellemző növénytakarsulások jellegzetes fajait, illetve lombhullató fajokat kell alkalmazni, pl. tölgy, kőris, vérszilva, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, déli berkenye, fehérper, dió, illetve a vízpartok közelében fűz.

b) túlevelű fafajok (boróka, fekete fenyő, erdei fenyő, görög jegenyefenyő, szurkos fenyő, különböző tuják) alkalmazása csak a közparkokban lehetséges.

(10) A területen a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani.

(11) A területen a zöldfelületek kialakítása során az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:

a) 1,5 méternél alacsonyabb sövény, bokor a telekhatártól 0,5 méterre, épülettől 2,0 méterre ültethető,

b) 1,5 méternél magasabb sövény, bokor és 4,0 méternél alacsonyabb fa a telekhatártól 2,0 méterre, épülettől 3,0 méterre ültethető,

c) egyéb fa telekhatártól 3,0 méterre, épülettől 4,0 méterre ültethető.

8. Településképi szempontból meghatározó ipari területekre vonatkozó településképi követelmények

....

19. § (1) Egyedi építészeti követelmények a külterületi lakó-, üdülő és volt zártkerti területeken új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére.

(2) A területen a településképi védelme érdekében az épület, építmények tömegformálására az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) az épületeknek illeszkedniük kell a tájba,

b) a 6.§ i) pontjában meghatározott toronyjellegű épület elhelyezése a területen nem megengedett.

(3) A területen a településképi védelme érdekében az épületek, építmények homlokzati kialakítása során figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére.

(4) A területen a településképi védelme érdekében az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) az anyaghasználat megválasztásánál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére,

~~b) a településképi védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésén farostlemez, faforgácslap, OSB lap, trapézlemez anyaghasználat nem megengedett.~~

(5) Közterületek rendezése során

a) kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők a rendelet [3. melléklete](#) szerint. A tiltott fajtákat a [4.](#) és [5. melléklet](#) tartalmazza,

b) az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani és a fák szakszerű pótlását el kell végezni,

c) csak lombhullató, nem tájidegen, termésükkel vagy virágukkal erősen nem szennyező fafajok telepíthetők, kivételt képez el alól a diófa, amely a település utcáin jellemzően már megtalálható.

(6) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dís- vagy haszonkert) kell kialakítani.

10. Természetvédelmi/tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területekre vonatkozó településképi követelmények

20. § Területi építészeti követelmények természetvédelmi/tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel történhet.

21. § (1) Egyedi építészeti követelmények a külterületi lakó-, üdülő és volt zártkerti területen az épületek és épületrészek homlokzata természetes anyagú (kő, fa, fém, tégl, vakolt felület stb.) vagy a természetes anyagok megjelenésével azonos, ahhoz közeli tónusú, színfelület képzéssel készülhetnek.

(2) Az épületek színezése során természetes földszínek kerüljenek alkalmazásra.

(3) Tetőfedés színeként csak természetes színek (fehér, barna, sárga, bézs, szürke, zöld, vörös, fekete és ezen színek árnyalatai) alkalmazhatók.

~~(4) A településképi védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésén farostlemez, faforgácslap, OSB lap, trapézlemez anyaghasználat nem megengedett.~~

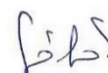
Kézikönyvvel való összhang

A településképi arculati kézikönyv módosítását a településképi rendelet módosítása nem igényli, mert az egyes karakter területek, jellegzetességek bemutatása, ill. a települési értékek (természeti értékek, tájértékek és művi értékek) bemutatása egy általános képet, benyomást ad a településről, ismertetést nyújt Ács kül- és belterületéről, épített környezetéről, általános településképéről.

A településképi rendelet módosítása során az egyes karakterterületekre vonatkozó megmaradó előírások, követelmények illeszkednek az arculati kézikönyvben megfogalmazott ajánlásokhoz. Az egyes karakter területek lehatárolása nem változik.

Az arculati kézikönyv leírásai, ajánlásai, követendő jó példák bemutatása stb. továbbra is helytállóak.

Ács, 2026 július 01.



Gyárfás Henriett
önkormányzati főépítész