

Kivonat a Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. szeptember 13-án megtartott ülése jegyzőkönyvéből:

**Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
18/2017. (IX. 14.) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről**

(egységes szerkezetben a 2/2018. (I. 18.), a 21/2019. (XII. 18.), a 21/2020. (VII. 16.), a 28/2020. (IX. 16.), a 30/2020. (IX. 16.), a 38/2020. (XI. 17.), a 9/2022 (IV. 28.), a 5/2023. (II. 23.), a 16/2024. (IX. 19.) és a 9/2025. (VI. 26.) Ör.-rel)

¹A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény. 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. §-ban és 57. § (2)-(3) bekezdéseiben meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképpérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályiról szóló 19/2017. (X. 12.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya Jászberény Város közigazgatási területére terjed ki.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazása tekintetében:

1. Cégtábla:

a cég nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla.

2. Cégfelirat:

¹ A rendelet bevezető részét a 38/2020. (XI. 17.) Ör. 1. §-a módosította. Hatályos: 2020. december 3-tól.

a rendeltetési egység megnevezését (nevét), funkcióját, tulajdonosát, jelképét, logóját, az alapítás évét tartalmazó, az egység közterület felől látható homlokzatán megjelenő, az előbb felsoroltakat részben vagy egészében tartalmazó tájékoztató szöveg és ábra.

3. *Címtábla:*

intézmény, társadalmi szervezet, vállalkozás nevét feltüntető tábla, mely azok egyéb adatait is tartalmazhatja.

3a.² *Emléktábla:* emlékeztető helyet jelző felület, amely főleg házon, falon elhelyezett, felirattal vagy domborműves ábrázolással ellátott, többnyire kő- vagy fémlemez, amely a megjelölt hellyel kapcsolatban lévő eseményt, vagy egykor ott élő, működő, ott tartózkodó kiváló személy képmását vagy életének egy mozzanatát örökíti meg.

4. *Hagyományos anyaghasználat:*

a jáász építési övezetekben az épületek külső megjelenésére, homlokzatképzésére és tetőfedésére, de a tartószerkezetére nem vonatkozó előírások. Hagyományos anyaghasználatnak minősül:

a) a homlokzatokon a vakolt felület, téglaburkolat, oromfal a faburkolat, lábazatként a kőburkolat alkalmazása;

b) a tetőhéjazatként a terrakotta színű, égetett kerámia cserép, vagy azzal azonos megjelenésű egyéb, osztott textúrájú anyag.

5. *Hagyományos beépítésű terület:*

Jász halmazos (JH) és Jász fésűs (JF) építési övezet.

6. *Gyephézagos burkolat:*

az előre gyártott beton vagy műanyag lapokkal burkolt felület, ahol az áttörtség mértéke legalább 50%, és biztosított az altalajjal való biológiai kapcsolat.

7.³ *Helyi védett zöldfelületi érték:*

a jelen rendelet 1. mellékletének 55-92. pontokban felsorolt védett értékek.

8.⁴⁵ *Információs vagy más célú berendezés:* önkormányzati hirdetőtábla, önkormányzati óriásplakát, önkormányzati faliújság, információs vitrin, közérdekű molinó, útbaigazító hirdetés.

8a.⁶ *Kertépítészeti beavatkozás:* táj- és kertépítészeti alkotás megépítése, bővítése, felújítása, átalakítása, lebontása, elmozdítása, rendeltetésének megváltoztatása.

9.⁷ *Totemoszlop:* többnyire az ingatlan bejáratánál elhelyezett, külön e célra létesített építmény, amely tartalmazhatja az üzlet nevét, tevékenységét, jelképét, logóját, címerét, az ott folyó tevékenységet, valamint reklámnak nem minősülő egyéb információt.

2/A. Hatásköri szabályok⁸

2/A. §

Az e rendeletben szabályozott településképi véleményezési, településképi bejelentési és településképi kötelezési eljárásokkal kapcsolatos hatásköröket Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a polgármesterre ruházza át.

² A rendelet szövegét 3a. ponttal a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 1. § (1) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2024. október 4-től.

³ A rendelet szövegét 7. ponttal a 2/2018. (I. 18.) Ör. 1. §-a egészítette ki. Hatályos: 2018. január 19-től.

⁴ A rendelet szövegét 8. ponttal a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 1. §-a egészítette ki. Hatályos: 2020. október 2-től.

⁵ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 1. §-a módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁶ A rendelet szövegét 8a. ponttal a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 1. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2024. október 4-től.

⁷ A rendelet szövegét 9. ponttal a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 1. §-a egészítette ki. Hatályos: 2022. május 13-tól.

⁸ A rendelet szövegét 2/A. alcímmel a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 2. §-a egészítette ki. Hatályos: 2022. május 13-tól.

II. FEJEZET

Helyi védelem

3. A helyi védelem feladata

3. §

(1)⁹ A helyi védelem feladata különösen:

- a) a város történeti múltját, építészeti kultúráját és a város polgárainak önbecsülését, identitását elősegítő településrészek, épületcsoportok, épületek, építmények, illetve az azok által létrehozott utcák, útszakaszok, terek, valamint parkok, fasorok, zöldfelületek számbavétele és meghatározása, védetté nyilvánítása, dokumentálása, egészben vagy részbeni megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése;
- b) a helyi védettségű építészeti örökség, védett zöldfelületi értékek károsodásának megelőzése, elhárítása, illetve a bekövetkezett károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

(2) A helyi védelem fajtái:

- a) helyi területi védelem,
- b) helyi egyedi védelem.

(3)¹⁰ A helyi területi védelem

- a) a településszerkezet védelmi terület: történeti értékű közlekedési célú közterületek, történetileg kialakult utcaszervezet, utcavonal-vezetés, telekstruktúra sűrűsödési területei, jelen bekezdés b) és c) pontjában meghatározott területeket is magába foglalva: a jelen rendelet 2. melléklete szerinti településszerkezet védelmi terület;
- b) a településkép: jelen rendelet 2. melléklete szerinti településkép-védelmi terület;
- c)¹¹ településkarakter (Jász építési övezetek): jelen rendelet 2. melléklete szerinti jász övezetek területe
- d)¹² településképileg meghatározó zöldfelületek: jelen rendelet 1. és 2. melléklete szerinti zöldfelületi területi védelemmel érintett területek

védelmére terjed ki.

(4) A helyi egyedi védelem

- a) az építmény (épület és műtárgy) vagy ezek együttese egészére vagy valamely részletére (anyaghasználat, szerkezet, színezés, stb.),
- b) szobor, képzőművészeti alkotás védelmére,
- c) ¹³táj- és kertépítészeti alkotás, egyedi tájérték, növényzet védelmére

terjed ki.

(5)¹⁴ Helyi területi védelmet kell biztosítani a város azon összefüggő részére, amely a jellegzetes településszerkezet történelmi folyamatosságát képviseli, valamint olyan városrészre, utcára, útszakaszra, térre, ahol jelentős számban található a város vagy az adott városrész arculatát meghatározó épületek, építmények, vagy a település karakterét meghatározó, értékes növényállományú zöldfelületek.

⁹ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 2.§-a módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

¹⁰ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 3.§-a módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

¹¹ A rendelet szövegét c) ponttal a 2/2018. (I. 18.) Ör. 2. §-a egészítette ki. Hatályos: 2018. január 19-től.

¹² A rendelet szövegét d) ponttal a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 2. § (1) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2024. október 4-től.

¹³ A rendelet szövegét a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 2. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2024. október 4-től.

¹⁴ A rendelet szövegét a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 2. § (3) bekezdése módosította. Hatályos: 2024. október 4-től.

4. Védetté nyilvánítás és a védettség megszüntetése

4. §

(1) ^{15 16 17}Helyi védettség alá helyezésről vagy a védettség megszüntetéséről Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) javaslatára dönt.

(2) A helyi védetté nyilvánítás szakmai előkészítése, koordinálása, az ezzel kapcsolatos társadalmi kapcsolattartás a települési főépítész (a továbbiakban: főépítész) feladata.

5. §

(1) Helyi védetté nyilvántartásra vagy a védettség megszüntetésére bármely természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet javaslatot tehet a főépítésznél. Védetté nyilvánítási eljárás hivatalból is indulhat.

(2) A javaslatnak tartalmaznia kell:

- a) a védelemre javasolt érték pontos megnevezését, területi javaslat esetén egyértelmű körülhatárolását,
- b) a védelemre javasolt érték pontos elhelyezkedését (azonosító adatokat),
- c) a védelemre javasolt érték rövid leírását, bemutatását,
- d) a védelem indokolását,
- e) fotót vagy fotódokumentációt,
- f) megszüntetésre vonatkozó javaslat esetén az a), b), e) pontokban foglaltakat, valamint a megszüntetési ok részletes indokolását.

(3) A védetté nyilvánítást vagy annak megszüntetését megelőzően értékvizsgálatot kell végezni a főépítész és a védendő érték jellegétől függően, megfelelő szakirányú szakképesítéssel rendelkező szakértő bevonásával.

(4) A helyi védetté nyilvántartásra vagy a védettség megszüntetésére irányuló javaslatot a főépítész a saját szakmai véleményével, valamint az értékvizsgálat során keletkező szakvéleménnyel kiegészíti, majd kikéri a helyi társadalmi szervezetek, valamint az érintett tulajdonos(ok) véleményét, amennyiben az(ok) nem azonos(ak) a javaslattevővel.

(5) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érintettek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(6) A beszerzett véleményekkel kiegészített javaslatot, a főépítész terjeszti a Bizottság elé, véleményezés céljából.

(7) A helyi védett értékeket érintő Képviselő-testületi döntést, és Bizottsági javaslat kialakítását megelőzően, a Bizottság kikérheti a Városvédő és Szépítő Egyesület véleményét.

(8) A helyi védett zöldfelületi értékeket érintő Képviselő-testületi döntést, és Bizottsági javaslat kialakítását megelőzően, a Bizottság kikérheti a Botanika Szakkör véleményét.

¹⁵ A rendelet szövegét a 21/2019. (XII. 19.) Ör. 9. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. december 18. 09 óra 50 perctől.

¹⁶ A rendelet szövegét a 28/2020. (IX. 16.) Ör. 5. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2020. szeptember 17-től.

¹⁷ A rendelet szövegét az 5/2023. (II. 23.) Ör. 32. § a) pontja módosította. Hatályos: 2023. február 24-től.

(9)¹⁸ A helyi egyedi védelem alá helyezett értékek jegyzékét e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(10)¹⁹ A helyi területi védelmet ábrázoló térképet e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

6. §

A helyi védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a) a helyi védett érték megsemmisül,
- b) a helyi egyedi védettségű építmény vagy épületegyüttes a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszti,
- c) a helyi területi védettség alá eső védett terület elveszíti a védelem alapját képező jellegét.

7. §^{20 21}

(1) A helyi védetté nyilvánításról vagy a helyi védettség megszüntetéséről a főépítész írásban értesíti:

- a) a védelemmel, vagy a védelem megszüntetésével érintett ingatlan valamennyi tulajdonosát,
- b) a javaslattevő(ke)t és véleményt adókat,
- c) a Jász Múzeumot.

(2) A jegyző kezdeményezi a helyi védelem alá helyezés, és annak megszüntetése tényének az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzését vagy törlését. A bejegyzés esetleges elmaradása a védettség hatályát nem érinti.

(3) Védett épület, építmény csak a védettség megszüntetése után vagy életveszélyessé nyilvánítás esetén bontható le. A bontás előtt az épület, építmény tulajdonosának kötelessége az épület, építmény bontási- és fotódokumentációjának elkészíttetése.

(4) Védett épületrész csak a védettség törlése után, vagy életveszélyessé nyilvánítás esetén bontható el. A bontást megelőzően a védett épületrész tulajdonosának kötelessége az épületrész felmérési és fotódokumentációjának elkészíttetése.

(5) Fás szárú növény kivágására vonatkozó előírások:

- a) Védett fás szárú növény kivágása a sürgősen elhárítandó veszélyhelyzetek, rendkívüli esetek, illetve annak kiszáradása kivételével csak a védettség törlése után, az általános, minden fás szárú növényre vonatkozó szabályok betartása mellett történhet: csak a vegetációs időn kívüli nyugalmi időszakban, lombtalan állapotban, abban az esetben, amennyiben az természetvédelmi vagy környezetvédelmi érdeket nem sért.
- b) Védett területen található fás szárú növény kivágása a sürgősen elhárítandó veszélyhelyzetek, rendkívüli esetek, illetve annak kiszáradása kivételével az általános, minden fás szárú növényre vonatkozó szabályok betartása mellett történhet: csak a vegetációs időn kívüli nyugalmi időszakban, lombtalan állapotban, abban az esetben, amennyiben az természetvédelmi vagy környezetvédelmi érdeket nem sért.

(6) A védettségtől függetlenül is elvégezhető az általános, minden fás szárú növényre vonatkozó szabályok szerint a védett, vagy védett területen található fás szárú növény fenntartása, az adott faj tulajdonságainak megfelelő szakszerű kezelése (metszés, illetve növény-egészségügyi beavatkozás), az emberi életet és egészséget veszélyeztető részeinek eltávolítása.

¹⁸ A rendelet szövegét a 2/2018. (I. 18.) Ör. 3.§ (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2018. január 19-től.

¹⁹ A rendelet szövegét a 2/2018. (I. 18.) Ör. 3.§ (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2018. január 19-től.

²⁰ A rendelet szövegét (3) – (4) bekezdésekkel a 2/2018. (I. 18.) Ör. 4. §-a egészítette ki. Hatályos: 2018. január 19-től.

²¹ A rendelet szövegét (5) – (8) bekezdésekkel a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 3. §-a egészítette ki. Hatályos: 2024. október 4-től.

(7) Tilos az általános, minden fás szárú növényre vonatkozó szabályok szerint a védett, vagy védett területen található fás szárú növény felületének a (6) bekezdésben foglaltakkal ellentétes megsértése, csonkítása, továbbá részeinek közvetlen vagy közvetett károsítása.

(8) Védett, vagy védett területen található fás szárú növény kivágása a fajra, fajtára jellemző élettani tulajdonságok indoka alapján – amennyiben nem áll fenn az emberi életet és egészséget veszélyeztető, a biztonságos közlekedést akadályozó körülmény vagy a meglévő építményekben, létesítményekben történő károkozás veszélye – nem végezhető.

5. Védett értékek nyilvántartása

8. §

(1) A területi és egyedi védelem alá helyezett értékekről a főépítész nyilvántartást vezet.

(2) A nyilvántartás tartalmazza:

- a) a védelem típusát,
- b) a védett érték pontos megnevezését, egyértelmű körülhatárolását,
- c) a védett érték pontos elhelyezkedését (azonosító adatait),
- d) a védett érték rövid leírását,
- e) a védelem rövid indokolását,
- f) fotót vagy fotódokumentációt,
- g) védelem alá helyezett ingatlan esetén építésének, esetleges felújításának időpontját.

9. §

(1) ²²

(2) ²³A jelzés elhelyezéséről és fenntartásáról a Jászberényi Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Osztálya gondoskodik.

(3) A tábla kihelyezése előtt az építmény tulajdonosát a kihelyezésről írásban, előzetesen értesíteni kell. A tulajdonos a tábla kihelyezését túrni köteles.

(4) A táblát az épület építészeti elemeihez igazodóan, annak jól látható részén kell elhelyezni.

(5) A táblán fel kell tüntetni a helyi védelem tényét.

(6) A rendelet 1. mellékletében feltüntetett építményeknek a táblával történő megjelölést éves ütemezésben kell végrehajtani, a költségvetésben erre a célra elkülönített pénzalapból.

(7) A táblával megjelölendő építmények körét évente, a főépítész javaslatára a Bizottság határozza meg.

6. A védett értékek fenntartása és annak támogatása

²² A rendelet 9. § (1) bekezdését a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 15. § a) pontja helyezte hatályon kívül. Hatálytalan: 2024. október 4-től.

²³ A rendelet szövegét a 21/2020. (VII. 16.) Ör. 17. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2020. július 17-től.

10. §

(1) A helyi védelem alatt álló értékeknek a védelem céljának megfelelő folyamatos karbantartásáról, fenntartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni. Ezen kötelezettségei teljesítését a Képviselő-testület pályázat útján igényelhető támogatás formájában segítheti.

(2) A helyi értékvédelmi támogatás forrását és a támogatási keretösszeg nagyságát a Képviselő-testület az éves költségvetési rendeletében határozza meg. A támogatás felhasználására Jászberény Város Polgármestere évente pályázatot ír ki.

(3) A pályázat tartalmára vonatkozó részletes feltételeket jelen rendelet 3. melléklete (Pályázati szabályzat a helyi védett értékek támogatására (a továbbiakban: Szabályzat) tartalmazza.

(4) A beérkezett pályázatokat szakmai szempontból a főépítész - szükség esetén az általa és a Bizottság által felkért független szakértő(k) – előzetesen értékeli(k), és javaslatot tesz(nek) a támogatás odaítéléséről döntésre jogosult Bizottságnak.

(5) A támogatás odaítéléséről a Bizottság dönt – kivéve, ha a javaslat alapítványi, közalapítványi támogatást érint, melyre vonatkozó Bizottsági kezdeményezésről a Képviselő-testület hoz döntést -, a Szabályzatban foglaltak alapján.

(6) A támogatás folyósítására csak támogatási szerződés megkötését, valamint a felújítási, karbantartási munkálatok elvégzését követően, utófinanszírozás keretében kerülhet sor, melynek feltételeit a Szabályzat tartalmazza.

III. FEJEZET

Településképi szempontból meghatározó területek

11. §

(1)²⁴ A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke:

- a) *TELEPÜLÉSKÖZPONTI TERÜLET*
- b) *LAKÓTELEPSZERŰ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK*
- c) *TELEPSZERŰ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLET: A HŰTŐGÉPGYÁRI LAKÓTELEP*
- d) *KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET*
- e) *KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET*
- f) *ÚJONNAN BEÉPÜLŐ LAKÓTERÜLET*
- g) ²⁵*REKREÁCIÓS TERÜLET*
- h) ²⁶*GAZDASÁGI TERÜLET*
- i) *PORTELEK*

²⁴ A rendelet szövegét a 2/2018. (I. 18.) Ör. 5. §-a módosította. Hatályos: 2018. január 19-től.

²⁵ A rendelet szövegét a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 3. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

²⁶ A rendelet szövegét a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 3. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek térképét jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.

IV. FEJEZET

Településképi követelmények

7.^{27 28} Egyéb, a város közigazgatási területének helyi területi védelemmel nem érintett és településképi szempontból nem meghatározó területére vonatkozó településképi követelmények

12. §

(1) Közterületről látható tető héjalásaként a települési környezethez nem illeszkedő anyag, például natúr alumínium hullámlemez, bitumenes hullámlemez, cserépfedés mintázatú bitumenes lemez, rikító színű vagy fényes felület nem alkalmazható.

(2)²⁹ A közterületről látható épület- és építményrészben nádszövet, műanyag takaró- vagy árnyékoló háló sem kerítés, sem erkély, sem loggia takarására nem helyezhető el.

(3)³⁰ Az erdőterületek közé ékelődő és a mezőgazdasági területeken meglévő tanyák esetében lakó- vagy szállásjellegű, valamint hitéleti rendeltetésű épületek esetében falfelületeken trapézlemez, fém felületű szendvicspanel vagy csempeburkolat nem alkalmazható. Homlokzatok felületképzése során háromnál többféle anyagtípus és szín nem használható.

(4)³¹ Az erdőterületek közé ékelődő és a mezőgazdasági területeken meglévő tanyák esetében lakó- vagy szállásjellegű épületen tetőfedésként bitumenes vagy műanyag hullámlemez, cserép mintázatú bitumenes lemez, engóbozott cserép, zöld vagy kék színű cserép nem alkalmazható.

8. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti településképi követelmények

13. §³²

(1) Az utcavonalra helyezett merőleges vonal mentén mért 50 m-t meghaladó telekmélység esetén lakóépületet az építési hely utca felőli határától mért 40 m-en belül kell elhelyezni. Legalább 6,0 m hátsókertet biztosítani kell. A melléképítményeket, illetve melléképületeket úgy kell elhelyezni, hogy a hátsó telekhatártól mért legalább 1 m területsáv szabadon maradjon.

(2) ³³

²⁷ A rendelet alcímét a 2/2018. (I. 18.) Ör. 6. §-a módosította. Hatályos: 2018. január 19-től.

²⁸ A rendelet alcímét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 4. §-a módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

²⁹ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 5.§-a módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

³⁰ A rendelet 12. §-át (3) bekezdéssel a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 4. §-a egészítette ki. Hatályos: 2022. május 13-tól.

³¹ A rendelet 12. §-át (4) bekezdéssel a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 4. §-a egészítette ki. Hatályos: 2022. május 13-tól.

³² A rendeletet (4) – (8) bekezdésekkel a 2/2018. (I. 18.) Ör. 7. §-a egészítette ki. Hatályos: 2018. január 19-től.

³³ A rendelet (2) bekezdése a 2/2018. (I. 18.) Ör. 16. §-a alapján 2018. január 19-én hatályát veszítette.

(3) ³⁴

(4)³⁵ Új épület építése, vagy meglévő épület bővítése esetén a szomszédos épületek előkertméretéhez igazodni kell, azonban a helyi építési szabályzat irányadó szabályozásától eltérni csak abban az esetben lehet, ha teljesül a 38. § (1) bekezdés b) pontjában írt feltétel. Amennyiben a szomszédos ingatlanok nem beépítettek, az utcában kialakult állapotot kell figyelembe venni. Amennyiben kialakult állapot nem határozható meg, az előkertek mérete az újonnan beépülő lakóterületeken 5-6 méter közötti lehet.

(5) Amennyiben a meglévő szomszédos épületek homlokvonala nem párhuzamos az előkerti építési vonallal, akkor új épület építése esetén kialakult állapotnak ezt az elhelyezést kell tekinteni.

(6) ³⁶A gazdasági területeken a közterület felőli kerítések legalább 50%-ban áttörtek kell, hogy legyenek.

(7)A teleszerű beépítésű terület: a hűtőgépgyári lakótelep településrészen a meglévő acél zárszelvény-pálcás kerítéseket, felújításuk vagy cseréjük esetén ugyanilyen formában kell felújítani, illetve felépíteni.

(8)Az ingatlanok előtti közterület útszegélyig terjedő részén építési tevékenység végzéséhez közterület-alakítási terv szükséges.

14. §³⁷

15. §³⁸

16. §³⁹

17. §⁴⁰

9.⁴¹ A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények

9/a. Általános követelmények

18. §^{42 43}

(1) Az épületek felújítása vagy építése során – a kedvező utcaképi megjelenés érdekében – az utcai homlokzatokon a nyílászárók nem lehetnek különböző színűek.

³⁴ A rendelet (3) bekezdése a 2/2018. (I. 18.) Ör. 16. §-a alapján 2018. január 19-én hatályát veszítette.

³⁵ A rendelet szövegét a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 4. §-a módosította. Hatályos: 2024. október 4-től.

³⁶ A rendelet szövegét a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 10. § a) pontja módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

³⁷ A rendelet szövege a 2/2018. (I. 18.) Ör. 16. §-a alapján 2018. január 19-én hatályát veszítette.

³⁸ A rendelet szövege a 2/2018. (I. 18.) Ör. 16. §-a alapján 2018. január 19-én hatályát veszítette.

³⁹ A rendelet szövege a 2/2018. (I. 18.) Ör. 16. §-a alapján 2018. január 19-én hatályát veszítette.

⁴⁰ A rendelet szövege a 2/2018. (I. 18.) Ör. 16. §-a alapján 2018. január 19-én hatályát veszítette.

⁴¹ A rendelet alcímét a 2/2018. (I. 18.) Ör. 8. §-a módosította. Hatályos: 2018. január 19-től.

⁴² A rendelet 18. §-át (11)-(13) bekezdésekkel a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 7. §-a egészítette ki. Hatályos: 2020. október 2-től.

⁴³ A rendelet 18. §-át (14)-(15) bekezdésekkel a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 5. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2024. október 4-től.

- (2) Nyílászárók cseréje esetén, nem megengedett az eltérés színben és osztásban a meglévő nyílászárók színétől és osztásától, kivéve, ha az, az adott épület egésze vonatkozásában történik.
- (3) Homlokzatok utólagos hőszigetelése, homlokzatfestése nem történhet homlokzatonként eltérő időben és színben, tehát a közterület felől látszó homlokzatok színezése nem térhet el egymástól.
- (4) ⁴⁴ ⁴⁵A falfelületeken trapézlemez, fém felületű szendvicspanel vagy csempeburkolat nem alkalmazható, kivéve a gazdasági és rekreációs területeket.
- (5) ⁴⁶Az utcafronti kerítések esetén műanyag vagy acél hullám- illetve trapézlemez, továbbá faforgácslap, vakolatlan zsalukő, gázszilikát vagy cementkötésű faforgácslap kerítések nem építhetők. Fa mintázatú trapézlemez, színes vagy fa mintázatú fém kerítéslecek, műanyag kerítéslecek alkalmazása megengedett.
- (6) A homlokzatokon a nyílászárók keretezésére szabálytalan formájú kő, vagy bármilyen formájú műanyag elemek nem alkalmazhatók.
- (7) Az utcafronti kerítések tetejének védelmére kő, műkő vagy égetett agyag illetve beton anyagú fedés építhető. Nem alkalmazható lefedésre és a kerítés felületén csempe, greslap burkolat.
- (8) ⁴⁷Tetőfedésként bitumenes vagy műanyag hullámlemez, cserép mintázatú bitumenes lemez, engóbozott cserép, zöld vagy kék színű cserép nem alkalmazható.
- (9) Az épületek színezése harsány színű, valamint rózsaszínű, lila nem lehet.
- (10) ⁴⁸A területen a járdát szilárd burkolattal kell burkolni. A gépkocsi várakozóhely és a gépkocsibehajtó járdáig terjedő szakaszának burkolata vízáteresztő kell, hogy legyen. Térkő burkolatként 10x20 cm szürke térkővet kell használni, amelytől eltérni csak környezetalakítási terv alapján megvalósuló önkormányzati beruházások esetében megengedett. A közút szegélye és a telekhatár közötti terület egyéb felületeit zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (11) A közterületről látható épület- és építményrészen nádszövet, műanyag takaró- vagy árnyékoló háló sem kerítés, sem erkély, sem loggia takarására nem helyezhető el.
- (12) ⁴⁹Azokon a területeken, ahol önálló lapostetős épület nem építhető, lehetőség van lapostetős, vagy 30 foknál alacsonyabb tetőhajlásszögű épületrész építésére a tervezett beépítés 25 %-áig. Közintézmények esetében ez az arány elérheti a 100 %-ot.
- (13) ⁵⁰Lapostetős épületek bővítése lapostetős épületrésszel a város teljes közigazgatási területén lehetséges, továbbá lapostetős épülettel beépített ingatlanon új melléképület vagy melléképítmény is elhelyezhető lapostetővel vagy 30 foknál alacsonyabb hajlásszögű tetővel.
- (14) Lakófunkciót is tartalmazó épületek esetében az épületek színezése nem lehet szürke bármilyen árnyalata és fehér kizárólagos kombinációja.

⁴⁴ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 6. §-a módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

⁴⁵ A rendelet szövegét a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 10. § b) pontja módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

⁴⁶ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 6. §-a módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

⁴⁷ A rendelet szövegét a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 10. § c) pontja módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

⁴⁸ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 2. §-a módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁴⁹ A rendelet szövegét a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 10. § d) pontja módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

⁵⁰ A rendelet szövegét a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 5. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2024. október 4-től.

(15) Lakófunkciót is tartalmazó épületeknél, bármilyen árnyalatú szürke tetőfedés és fehér vagy világos színű falfelület kombinációja esetén a látszó fa szerkezetek, homlokzati nyílászárók és bádogos szerkezetek nem lehetnek szürke vagy fehér színűek.

19. §⁵¹

(1) Klíma kültéri egységeket az előkertekben terepszintre helyezve és takartan, közterületről nem látszó módon lehet elhelyezni. Lakótelepszerű beépítésű és kisvárosias lakóterületeken a klíma kültéri egységeket bármelyik homlokzaton el lehet helyezni, egymáshoz képest azonos pozícióban, függőlegesen és vízszintes vonalak mentén.

(2) ⁵² Egyéb gépészeti, híradástechnikai berendezések (pl. antenna, hőszivattyú kültéri egysége), illetve a klíma kültéri egységek (a klíma kültéri egységek esetén kivéve a lakótelepszerű beépítésű és kisvárosias lakóterületeken) az utcafronti homlokzaton csak erkély, loggia, terasz megléte esetén, azon belül takartan helyezhetők el. Utcafronti tetőszakaszon, illetve az oldalsó telekhatárok mentén mért 3,0 m-es, valamint a hátsó telekhatárok mentén mért 6,0 m-es sávban közterületről, közhasználatú területről látható módon nem helyezhetők el.

20. §

Közterületen vendéglátóipari terasz kialakításakor kizárólag közterület alakítási terv alapján a következő előírások alkalmazandók:

- a) a vendéglátóipari teraszon lévő bútort, berendezést nem lehet többféle stílusban kialakítani.
- b) a homlokzatra rögzített napellenző, árnyékoló és esővédő szerkezet kialakítása nem térhet el a homlokzat díszítésétől, architektúrájától és a nyílászárók kiosztásától.

9/b. Településközponti terület

21. §

(1) A területen új lapostetős épület nem-építhető.

(2) Cserépfedések cseréje esetén a téglá-, antracit vagy vörös színű elemek, illetve cserepeslemez alkalmazhatóak. A tetőfelépítményeknél a sík fémlemezfedés is alkalmazható.

(3) A homlokzatok anyaghasználata, megformálása nem térhet el a városközpont arculatától.

(4) A vakolt felületek, kő-, fa- és téglaburkolatok alkalmazása a homlokzatokon megengedett.

(5) A kialakuló látszó tűzfalak architektúrája nem térhet el a tervezett épület homlokzati architektúrájától.

(6) A meglévő lapostetős épületekre a magastető építése megengedett. A tetők hajlásszöge tetőráépítés és új épület építése esetén 30 fok alatti és 40 fok fölötti nem lehet. A tetőfelépítmények tetőhajlásszöge ettől eltérhet.

9/c. Lakótelepszerű beépítésű területek

⁵¹ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 3. §-a módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁵² A rendelet szövegét a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 6. §-a módosította. Hatályos: 2024. október 4-től.

22. §

(1) A függőfolyosók, erkélyek korlátainak felújítása, a betételek cseréje a meglévőtől eltérő anyag alkalmazásával is megengedett, amennyiben a csere legalább társasházi egységenként egy időben, egységesen történik. A betételek cseréjénél nem alkalmazható a trapézlemez, a műanyag hullámlemez valamint a faforgács lemez.

(2) Magastető utólagos ráépítése vagy új magastető építése esetén a tetők hajlásszöge 30 fok alatti és 40 fok fölötti nem lehet. A tetőfelépítmények tetőhajlásszöge ettől eltérhet.

(3) A lakásonkénti hőszigetelés, színezés nem megengedett.

9/d. Telepszerű beépítésű terület: a Hűtőgépgyári lakótelep

23. §

(1) Tetőfedésre bitumenes-, illetve műanyag hullámlemez, fém trapézlemez, vagy cserép mintázatú bitumenes síklemez nem használható.

(2) Tetőszerkezet átépítése, felújítása, tetőtérbeépítés esetén a meglévő tető hajlásszögétől eltérni nem lehet.

(3) A homlokzatokon és a kerítéslábazatokon burkolatként trapézlemez, csempe vagy greslap, valamint szabálytalan formájú kőlap nem alkalmazható.

(4) ⁵³A meglévő lapostetős épületekre a magastető építése megengedett. A tetők hajlásszöge tetőráépítés és új épület építése esetén 30 fok alatti és 40 fok fölötti nem lehet. A tetőfelépítmények tetőhajlásszöge ettől eltérhet.

9/e. Kisvárosias lakóterület⁵⁴

24. §

(1) Tetőfedésre bitumenes-, illetve műanyag hullámlemez, fém trapézlemez vagy cserép mintázatú bitumenes síklemez nem használható. Mindez vonatkozik az épületek előtetőire, valamint a meglévő gépkocsi beállók fedésére is.

(2) A homlokzatokon és a kerítéslábazatokon burkolatként trapézlemez, csempe vagy greslap, valamint szabálytalan formájú kőlap nem alkalmazható.

(3) Tetőszerkezet átépítése, felújítása, tetőtérbeépítés esetén a meglévő tető hajlásszögétől eltérni nem lehet.

(4) A területen új lapostetős épület nem építhető.

9/f. Kertvárosias lakóterület

25. §

⁵³ A rendelet 23. §-át (4) bekezdéssel a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 5. §-a egészített ki. Hatályos: 2022. május 13-tól.

⁵⁴ A rendelet 9/e. alcím címét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 4. §-a módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

(1) Tetőfedésre bitumenes-, illetve műanyag hullámlemez, fém trapézlemez vagy cserép mintázatú bitumenes síklemez nem használható. Mindez vonatkozik az épületek előtetőire, valamint a meglévő gépkocsi beállók fedésére is.

(2) A homlokzatokon és a kerítéslábazatokon burkolatként trapézlemez, csempe vagy greslap, valamint szabálytalan formájú kőlap nem alkalmazható.

(3) Lapostetős épület nem építhető. A magastetők hajlásszöge nem lehet kisebb, mint 30 fok, és nem lehet nagyobb, mint 45 fok. A tetőfelépítmények hajlásszöge ettől eltérhet.

(4) Meglévő sátoztetős vagy nyeregtetős épületek tetőszerkezetét manzárdtetősre átépíteni nem lehet.

(5) Azokban az utcákban, ahol a beépítésnek köszönhetően egységesen (a házak legalább 90%-ában) nyeregtetős vagy sátoztetős épületek állnak, a meglévő tetőket akkor lehet átépíteni, ha azt követően a többségi tetőforma alakul ki.

(6) Azokban az utcákban, ahol a beépítésnek köszönhetően egységesen (a házak legalább 90%-ában) nyeregtetős vagy sátoztetős épületek állnak, új épület építése esetén, nem lehet olyan épületet építeni, amelynek tetőformája és tetőhajlásszöge nem igazodik a környezetéhez.

(7) A homlokzatokon a nyílászárók keretezésére szabálytalan formájú kő, vagy bármilyen formájú műanyag elemek nem alkalmazhatók.

9/g. Újonnan beépülő lakóterület

26. §

(1) Magastető fedésére bitumenes-, illetve műanyag hullámlemez, fém trapézlemez vagy cserép mintázatú bitumenes síklemez nem használható. Mindez vonatkozik az épületek előtetőire, valamint a meglévő gépkocsi beállók fedésére is.

(2) A homlokzatokon és a kerítéslábazatokon burkolatként trapézlemez, csempe vagy greslap, valamint szabálytalan formájú kőlap nem alkalmazható.

(3) Lapostetős és magastetős épület is építhető. A magastetők hajlásszöge nem lehet kisebb, mint 30 fok, és nem lehet nagyobb, mint 45 fok. A tetőfelépítmények hajlásszöge ettől eltérhet.

9/h. Rekreációs terület⁵⁵

27. §

(1) Ezeken a területeken a fém fegyverzetű homlokzatburkoló és tetőfedő anyagok használata megengedett. A homlokzat és tető színe nem lehet lila vagy sárga.

(2) ⁵⁶

⁵⁵ A rendelet szövegét a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 10. § e) pontja módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

⁵⁶ A rendelet szövegét hatályon kívül helyezte a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 27. § (1) bekezdése. Hatálytalan: 2020. október 2-től.

(3) ⁵⁷

(4) ⁵⁸Túlnyomásos vagy feszített ponyvaszerkezetek alkalmazása megengedett.

9/i. Gazdasági terület⁵⁹

28. §

(1) Ezeken a területeken a fém fegyverzetű homlokzatburkoló és tetőfedő anyagok használata megengedett. A homlokzat színe nem lehet lila vagy rózsaszín, a tető színe nem lehet lila, rózsaszín vagy sárga.

(2) ⁶⁰

(3) ⁶¹

9/j. Portelek

29. §

(1) Tetőfedésre bitumenes-, illetve műanyag hullámlemez, fém trapézlemez vagy cserép mintázatú bitumenes síklemez nem használható. Mindez vonatkozik az épületek előtetőire, valamint a meglévő gépkocsi beállók fedésére is.

(2) A homlokzatokon és a kerítéslábazatokon burkolatként trapézlemez, csempe vagy greslap, valamint szabálytalan formájú kőlap nem alkalmazható.

(3) Lapostetős épület nem építhető. A magastetők hajlásszöge nem lehet kisebb, mint 30 fok, és nem lehet nagyobb, mint 45 fok. A tetőfelépítmények hajlásszöge ettől eltérhet.

(4)Meglévő sátoztetős vagy nyeregvetős épületek tetőszerkezetét manzárdtetősre átépíteni nem lehet.

(5) A homlokzatokon a nyílászárók keretezésére szabálytalan formájú kő, vagy bármilyen formájú műanyag elemek nem alkalmazhatók.

10. A helyi védett értékekre vonatkozó településképi követelmények

30. §

(1) Általános előírások:

- a) A helyileg védett építészeti értékeket rendeltetésüknek megfelelően, a védettséghez méltóan kell használni.
- b) A védett zöldfelületi értékek megóvása, esetenként őrzése és fenntartása a terület kezelőjének, magántulajdonú ingatlanokat érintő esetben, az ingatlan tulajdonosának a feladata.

(2) A helyi egyedi védelem előírásai:

- a) Épületek részletes előírásai:
 - aa) A védett épületeket, építményeket hagyományos építészeti tömegükben meg kell őrizni.

⁵⁷ A rendelet szövegét hatályon kívül helyezte a 38/2020. (XI. 17.) Ör. 3. § (1) bekezdése. Hatálytalan: 2020. december 3-tól.

⁵⁸ A rendelet 27. §-át (4) bekezdéssel a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 6. §-a egészítette ki. Hatályos: 2022. május 13-tól.

⁵⁹ A rendelet szövegét a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 10. § f) pontja módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

⁶⁰ A rendelet szövegét hatályon kívül helyezte a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 27. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2020. október 2-től.

⁶¹ A rendelet szövegét hatályon kívül helyezte a 38/2020. (XI. 17.) Ör. 3. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2020. december 3-tól.

ab) A védett épületek tetőformája megtartandó. A tető héjalása az eredetihez hasonló színű, mintázatú és anyagú új építőanyaggal felváltható.

ac) Törekedni kell a homlokzati nyílásrend és a nyílások, nyílászárók osztásának megtartására. Ezek változtatása csak igen indokolt esetben, a főépítéssel való egyeztetés mellett, megfelelő tervezői alátámasztással lehetséges.

ad) A meglévő homlokzati tagozatok megtartandók vagy esetlegesen fellelhető korábbi hiteles dokumentumok alapján eredeti formájukba visszaállítandók.

ae) A homlokzat burkolatai az eredeti állapotra, vagy annak hatását keltve korszerű anyagok használatával cserélhetők.

af) A homlokzat színezését az eredeti állapotnak megfelelően kell kialakítani.

ag) A védett épületeket - indokolt esetben - úgy lehet bővíteni, hogy az épület jellege, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje. A bővítésnek a védett épület formájával, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.

ah) A védett épületekben belső átalakítási, korszerűsítési, felújítási munkák végezhetők, az eredeti szerkezet és a belső értékek megtartásával.

ai)⁶²

b) Épületrészek részletes előírásai:

ba) Ha a védett épületrészt az épület utcai homlokzata képezi, az épületet hagyományos építészeti tömegében kell megtartani, megőrizve a homlokzati nyílásrendet, a nyílások osztását, a homlokzati tagozatokat. Az eredeti építőanyagok az eredetihez hasonló megjelenést adó korszerű anyagokkal felválthatóak, de az anyagszerűség megtartása alapkövetelmény. A homlokzat színezését az eredeti állapotnak megfelelően kell meghatározni.

bb) Egyéb védett épületrészek az eredeti állapotnak megfelelően megtartandók. Az épület átépítése esetén a védett épületrészt károsodás nélkül kell megtartani.

bc)⁶³

c) A védett népi- és képzőművészeti alkotások és emléktáblák az eredeti állapotnak megfelelő formában és anyaggal, az eredeti felállítási helyükön tartandók fenn.

(3)⁶⁴ A helyi területi védelem előírásai:

a) A településkép-védelmi terület az országos és helyi védelem alatt álló területek és telkek sűrűsödési területeinek védőterületére terjed ki.

b) A terület telkein történő építési tevékenységek során a védelem alatt álló értékek védelme érdekében fokozott gondot kell fordítani az építmények környezetbeillesztésére és a tervek készítésénél a környezetbeillesztés igazolására. Ennek érdekében, az épület gépészeti és közműellátási szerelvényeit az építészeti megjelenést, építészeti értékeket nem zavaró módon kell elhelyezni.

c) A településszerkezet védelmi terület történeti értékű közlekedési célú közterületein (történetileg kialakult utcaszerkezet), a település- és tájkarakter elemek megőrzésére, értékővő fenntartására és fejlesztésére kell törekedni, ezért tilos városképi és építészeti szempontból a terület településképi karakterétől idegen építmények építése és berendezési tárgyak elhelyezése.

d) ⁶⁵A településképileg meghatározó zöldfelületeken törekedni kell a növényállomány értékővő fenntartására és fejlesztésére. A terület használata a terület jellegét nem változtathatja meg, nem veszélyeztetheti.

30/A. §⁶⁶

⁶² A rendelet szövege a 2/2018. (I. 18.) Ör. 16. §-a alapján 2018. január 19-én hatályát veszítette.

⁶³ A rendelet szövege a 2/2018. (I. 18.) Ör. 16. §-a alapján 2018. január 19-én hatályát veszítette.

⁶⁴ A rendelet 30. § (3) bekezdés c) pontját a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 10. §-a állapította meg. Hatályos: 2020. október 2-től.

⁶⁵ A rendelet 30. § (3) bekezdését d) ponttal a 16/2024. (IX. 19.) 7. §-a egészítette ki. Hatályos: 2024. október 4-től.

⁶⁶ A rendelet szövegét 30/A §-sal a 2/2018. (I. 18.) Ör. 9.§-a egészítette ki. Hatályos: 2018. január 19-től.

(1) Jász építési övezetekben csak hagyományos tömegű és anyaghasználatú épületek létesíthetők. Csak utcavonalon álló, oromfalas, nyeregtetős, az utcavonalra merőleges gerincű, magastetős épületek alakíthatók ki. A tetőhéjazat anyaga terrakotta (cserép) színű, égetett kerámia (cserép), vagy azzal azonos megjelenésű egyéb, osztott textúrájú anyag kell, hogy legyen. A tetősíknak 40°-45°-os hajlásszögűnek kell lennie, a tetőgerinc 3,5 m-rel lehet magasabb az utcai homlokzaton mért épületmagasság értékénél. Tetőtér-beépítés lehetséges. A tetőtéri ablakok a keresztzárnyak és az utcafront közötti tetőszakaszon csak tetősíkból fekvők lehetnek. Bővítés, felújítás, új tetőszerkezet esetén az eredeti tetőidom megtartható, bővítés esetén a tetőidom illeszkedhet a meglévő tetőidomhoz.

(2) A Jász építési övezetekben téglatest tömegű épületet kontyolás nélküli oromfalas nyeregtetővel kell lefedni. Az oromfalat a koszorú magasságában párkányosztással kell kialakítani. Az oromfalat a keresztzárnyak kivételével nem lehet lekontyolni. Ehhez a tömeghez síkban is csatlakozhat toldalék (tornác), melynek legfeljebb szélessége 2,0 m lehet, lefedése pedig, 20°-30°-os hajlásszögű, félnyeregtető lehet. A két tömeg együttes szélessége azonban maximum 7,5 m lehet.

(3) A Jász építési övezetekben, ha az épületek elhelyezése legfeljebb 1,5 m-es előkerttel kialakult, akkor az épület főtömegéhez „toldalékként” nyeregtetővel fedett „tornácajtó” építmény is kialakítható, legfeljebb 1,8 m szélességű épületrészként (az előzőekben meghatározott szélességen belül).

(4) ⁶⁷A Jász építési övezetekben, meglévő, az övezeti előírásokban szereplő értéknél szélesebb épület esetén az épület utcavonallal párhuzamos gerincű nyeregtetővel is lefedhető. Ha a meglévő épület adottságai szükségessé teszik, a tető hajlásszöge kisebb is lehet az előírásokban szereplőknél. Ezen esetekben a tetőgerinc magassága az (1) bekezdésben szabályozott 3,5 m-nél nagyobb mértékben is túllépheti az utcai homlokzaton mért épületmagasság mértékét, illetve az épülethez csatlakozó tornác tetőhajlásszöge, szélességi mérete és anyaghasználata nincs korlátozva.

(5) A Jász építési övezetekben a telekhatáron elhelyezésre kerülő (tűz)fal magassági átlaga 0,5 m-rel lehet magasabb az övezetben megengedett építmény-magasságnál (kivéve JH övezet). Ennek következményeként az épület hátsó és oldalszárnyának tetőhajlásszöge lehet az előírásnál alacsonyabb, de az utcai oromfal vagy utcára néző tető hajlásszögének kialakításánál az előírásoktól nem lehet eltérni.

(6) A Jász építési övezetekben, amennyiben a telek oldalhatára és utcafrontja nem derékszögben csatlakozik, az épület sarokcsatlakozása kialakítható derékszögben is, ebben az esetben az épület utcafrontjának egyik sarka az utcai telekhatárra kell, hogy kerüljön.

(7) A Jász építési övezetekben az oldalhatáron és utcavonalon álló épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el garázskapu, kivéve, ha a tetőgerinc az utcával párhuzamos.

11. Az egyes sajátos építményfajták, műtárgyak és egyéb műszaki berendezések elhelyezése

31. §

(1) ^{68 69}A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas, a településszerkezeti terv szerinti területek, pontszerű létesítmény esetében amennyiben lakóépülettől légvonalban mért legalább 200 méteres távolság biztosítható:

a) mezőgazdasági területek

⁶⁷ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 5. §-a módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁶⁸ A rendelet szövegét a 2/2018. (I. 18.) Ör. 10.§ (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2018. január 19-től.

⁶⁹ A rendelet szövegét a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 8. §-a módosította. Hatályos: 2024. október 4-től.

- b) külterületi kereskedelmi, szolgáltató területek, és
- c) külterületi ipari területek.

(2) ⁷⁰A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas, a településszerkezeti terv szerinti területek:

- a) településközponti területek,
- b) lakóterületek,
- c) üdülőterületek,
- d) belterületi kereskedelmi, szolgáltató területek, és
- e) belterületi ipari területek.

12. Információs vagy más célú berendezésekre vonatkozó településképi követelmények⁷¹

32. §^{72 73}

(1) ⁷⁴Évente legfeljebb 12 naptári hét időszakra Jászberény Város közterületein, ha a város szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében szükséges, az úttest és járda feletti átfeszítés, homlokzaton molinó, és az ünnepek és időszakos rendezvények feliratai elhelyezhetők.

(2) ⁷⁵

(3) Az információs vagy más célú berendezések telepítésekor egységes megjelenésű, időjárásálló szinterezett, rozsdamentes, horganyzott acél vagy alumínium szerkezet alkalmazható. A szerkezeten kerülendők a harsány, rikító színek.

(4) Információs vagy más célú berendezésmegvilágítására kizárólag statikus meleg fehér színű fényforrások használhatók.

(5) Információs vagy más célú berendezésen nem alkalmazható villogó, káprázást okozó fény, futófény, fényvisszaverő anyag, mely a közlekedés biztonságát zavarhatja.

(6) Közművelődési intézmény saját tulajdonában, vagyonkezelésében vagy bármely jogcímen tartós használatában álló épületén a közművelődési intézményre vagy rendezvényeire vonatkozó hirdetmény közzétehető a homlokzat felületének legfeljebb 10 százalékáig, de legfeljebb 6 m² méretig.

(7) ⁷⁶Az információs és más célú berendezések felületein az alábbi, közérdekű információk közzétehetőek:

- a) az önkormányzat működése körébe tartozó információk;
- b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;
- c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;
- d) idegenforgalmi, kulturális és közlekedési információk,
- e) várostérkép;
- f) a lakosság egészségét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk.

⁷⁰ A rendelet szövegét a 2/2018. (I. 18.) Ör. 10.§ (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2018. január 19-től.

⁷¹ A rendelet 12. alcímét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 6. §-a módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁷² A rendelet 32. §-át (3)-(9) bekezdésekkel a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 11.§-a egészítette ki. Hatályos: 2020. október 2-től.

⁷³ A rendelet 32. § (3) – (6) bekezdéseit a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 7. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁷⁴ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 7. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁷⁵ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 18. § a) pontja hatályon kívül helyezte. Hatálytalan: 2025. június 27-től.

⁷⁶ A rendelet szövegét a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 9. §-a módosította. Hatályos: 2024. október 4-től.

(8) Információs és más célú berendezés kialakításakor a harmonikus, a település egészén egységes megjelenést biztosító kialakítás mellett törekedni kell arra, hogy a berendezés egyéb közterületi funkcióhoz – például: pad, kerékpártároló, virágtartó – is kapcsolódjon.

(9)⁷⁷

13. Cégek, cím- és cégtáblák, cégfeliratok elhelyezése

33. §

(1) Rendeltetési egységenként az épület utcai homlokzatán 1 db cégér, cég- és címtábla és cégfelirat helyezhető el.

(2) A homlokzatsíkra merőlegesen elhelyezett cégér, cég- és címtábla és cégfelirat a homlokzatsíktól legfeljebb 1,0 m-t ugorhat ki, és nagysága legfeljebb 1,0 m² lehet.

(3) Cégér, cég- és címtábla és cégfelirat az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyjaival összhangban helyezhető el.

(4) Cégér, cég- és címtábla és cégfelirat az épületek homlokzatain épületdíszítő tagozatot nem takarhatnak.

(5) Cégek, cég- és címtáblák és cégfeliratok homlokzatonként

- a) az elhelyezési magasság,
- b) a betűnagyság,
- c) a színvilág

tekintetében egymáshoz illeszkedően alakítandók ki, figyelembe véve az épület homlokzati kialakítását.

(6) Az önálló világító betűkkel megvalósuló cégér kialakításánál a kábeleket a falon belül, vagy takartan kell vezetni.

(7) Vendéglátóipari terasz napellenző, árnyékoló és esővédő szerkezetének lelógó, függőleges részén legfeljebb 30 cm magasságú cégfelirat helyezhető el.

V. FEJEZET

14. Településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

34. §

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

(2) ⁷⁸A főépítészeti szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező a következő esetekben:

- a) ⁷⁹a lakóépületek egyszerű bejelentését megelőző,
- b) ⁸⁰

⁷⁷ A rendelet 32. § (9) bekezdését a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 15. § b) pontja helyezte hatályon kívül. Hatálytalan: 2024. október 4-től.

⁷⁸ A rendelet szövegét a 2/2018. (I. 18.) Ör. 11.§-a módosította. Hatályos: 2018. január 19-től.

⁷⁹ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 8. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁸⁰ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 18. § b) pontja hatályon kívül helyezte. Hatálytalan: 2025. június 27-től.

építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

(2a)⁸¹ Az építési engedélyezési, valamint a fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban főépítési szakmai konzultáció kérhető.

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

(4) A szakmai konzultációról emlékeztetőt kell felvenni, amelyben az ügyvel kapcsolatos lényeges információkat, a felvetett javaslatok lényegét, valamint a főépítész lényeges nyilatkozatait rögzíteni kell.

(5) A szakmai konzultáció emlékeztetőjét a településképi eljárások dokumentációjához csatolni kell.

VI. FEJEZET

15. Településképi véleményezési eljárás

35. §⁸²

(1)⁸³A polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint.

(2) A rendelet VI. Fejezetének előírásai nem vonatkoznak az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. rendeletben meghatározott azon engedélyezési eljárásokra, amelyek esetében

- a) az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX.30.) Korm. rendelet szerint az Országos Építészeti Tervtanács vagy a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik, vagy
- b) az építettő összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.

16. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

36. §

(1) A jelen rendelet előírásai szerint – a (2) bekezdésében felsorolt területekre, és építési munkákra vonatkozóan – településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni

- a) új építmény építésére,
- b) meglévő építménynek – a beépített szintterület növekedését eredményező – bővítésére, vagy a településképet érintő – közterületet érintő - átalakítására

irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

(2)⁸⁴ A jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni:

⁸¹ A rendelet 34. §-át (2a) bekezdéssel a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 8. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁸² A rendelet 35. § (1) – (2) bekezdését a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 9. §-a módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁸³ A rendelet szövegét a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 10. §-a módosította. Hatályos: 2024. október 4-től.

⁸⁴ A rendelet szövegét a 2/2018. (I. 18.) Ör. 12.§-a módosította. Hatályos: 2018. január 19-től.

- a) a műemléki környezetben, országos jelentőségű védett természeti területen, Natura 2000 területen készülő valamennyi engedélyezési terv;
- b) nagyvárosias lakóövezetben (Ln), és határoló közterületein készülő valamennyi engedélyezési terv;
- c) a Szövetkezet út, Szabadság tér, Dózsa György út, Bercsényi út, Petőfi Sándor utca, Nádor utca, Hatvani út, Thököly út által határolt városközponti területen készülő valamennyi engedélyezési terv;
- d) ⁸⁵valamennyi épület, építmény építésére, bővítésére, átalakítására vonatkozó engedélyezési terv, amely a Gyöngyösi út, Dózsa György út, Jákóhalmi út, Szövetkezet út, Nagykátai út, Vásártér u., Jásztelki út, az Attila u., Szelei út, Kórház út, Rét u. Szent István krt., Szent Imre herceg út, Nádor u., Hatvani út, Szőlő u., Rákóczi út, Vaspálya u., Thököly út, Bercsényi út, Ady Endre út, Kinizsi u., József Attila u., Ártér u., Messzelátó u., Kárpát u., Kossuth Lajos u., Ifjúság u. közterületi határvonala mentén elhelyezkedő ingatlanokon történő építésre vonatkozik;
- e) ⁸⁶valamennyi 200 m² szintterület feletti épület, valamint a bármennyi lakást tartalmazó vagy üdülőegységet befogadó épület építésére, bővítésére, átalakítására vonatkozó engedélyezési terv;
- f) helyi védelem alatt álló építményeket, épületeket, természeti értékeket érintő bármilyen engedélyezési terv esetében.

17. A településképi véleményezési eljárás szabályai

37. §

(1) ⁸⁷A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a helyi építészeti tervtanácsi vélemény képezi. Amennyiben a tervtanács nem határozatképes, és ez akadályozza a településképi vélemény határidőben történő kiadását, akkor a főépítész átruházott hatáskörben kiadott véleménye képezi a településképi vélemény alapját.

(2) ⁸⁸A településképi véleményezési eljárás az építető, vagy az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által, a polgármesternek címzett, de a főépítészhez benyújtott, a jelen rendelet 5. melléklete szerinti kérelemre indul.

(3) A kérelmező - a kérelem benyújtásával egyidejűleg – a kérelem mellékletét képező, véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

(4) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre

- a) javasolja;
- b) feltétellel javasolja, ha az engedélyezés feltétele műszakilag egyértelműen meghatározható;
- c) nem javasolja.

(5) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítési állásfoglalást, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indokolását.

(6) ^{89 90}

⁸⁵ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 10. §-a módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁸⁶ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 10. §-a módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁸⁷ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 11. §-a módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁸⁸ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 12. §-a módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

⁸⁹ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 13. §-a módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

⁹⁰ A rendelet szövegét hatályon kívül helyezte a 38/2020. (XI. 17.) Ör. 3. § (3) bekezdése. Hatálytalan: 2020. december 3-tól.

18. A településképi véleményezés részletes szabályai

38. §

- (1) ⁹¹A településképi véleményezési eljárás során a településképi követelményeken való megfelelésen túl vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
- a) megfelel-e a helyi építési szabályzat kötelező előírásoknak,
 - b) a helyi építési szabályzat irányadó szabályozásától eltérő megoldás azzal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, vagy településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetészerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, vagy építmények kilátását,
 - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, vagy építmények bővítése esetén
 - da) biztosított lesz-e, vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, vagy az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-e, vagy nem zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetészerű használatát,
 - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, vagy homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - c) ⁹²a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
 - d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá
 - e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, és ebből eredő használata
 - aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 - ab) korlátozza-e, vagy zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, és ebből eredően

⁹¹ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16. Ör. 14. §-a módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

⁹² A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 12. §-a módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

- ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
- b) a közterület fölé benyúló építmény-részek, vagy szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, és a telepítendő fákra, fasorokra.

VII. FEJEZET

19. Településképi bejelentési eljárás

39. §

(1)⁹³ A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le:

- a) ⁹⁴a hatósági engedélyhez és az egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációk készítésével,
- b) meglévő építmény rendeltetésének – részben vagy egészben – történő megváltoztatásával,
- c) ⁹⁵ kapcsolatban.

(2) ⁹⁶Jelen rendelet VII. Fejezetének előírásait a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglalt rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni.

20. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

40. §

(1) ⁹⁷Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 13. mellékletében meghatározott, építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek közül az alábbi esetekben:

a)⁹⁸ Helyi védett épület esetében

- aa) épület felújítása, helyreállítása, korszerűsítése,
- ab) épület homlokzatának megváltoztatása, utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
- ac) égéstermék elvezető kémény építése, átépítése.

b)⁹⁹ ¹⁰⁰ Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének, tetőzetének felújítása, megváltoztatása, továbbá építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres

⁹³ A rendelet szövegét a 2/2018. (I. 18.) Ör. 13.§-a módosította. Hatályos: 2018. január 19-től.

⁹⁴ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 13. §-a módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁹⁵ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 18. § c) pontja hatályon kívül helyezte. Hatálytalan: 2025. június 27-től.

⁹⁶ A rendelet szövegét a 16/2024. (VI. 18.) Ör. 11. §-a módosította. Hatályos: 2024. október 4-től.

⁹⁷ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 14. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

⁹⁸ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 15. §-a módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

⁹⁹ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 16. §-a módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

¹⁰⁰ A rendelet szövegét a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 10. § g) pontja módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik az alábbi területeken:

- ba)* a Szövetkezet út, Szabadság tér, Dózsa György út, Bercsényi út, Petőfi Sándor utca, Nádor utca, Hatvani út, Thököly út által határolt városközponti területen,
 - bb)* a Gyöngyösi út, Dózsa György út, Jákóhalmi út, Szövetkezet út, Nagykátai út, Vásártér u., Jásztelki út, az Attila u., Szelei út, Kórház út, Rét u. Szent István krt., Szent Imre herceg út, Nádor u., Hatvani út, Szőlő u., Rákóczi út, Vaspálya u., Thököly út, Bercsényi út, Ady Endre út, Kinizsi u., József Attila u., Ártér u., Messzelátó u., Kárpát u., Kossuth Lajos u., Ifjúság u. közterületi határvonala mentén elhelyezkedő ingatlanokon.
 - c) ¹⁰¹Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, a meglévő előtető, védőtető, ernyőszerkezet felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
 - d) Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet.
 - e) Gépjármű-üzemanyag egységárának feltüntetésére szolgáló oszlop vagy tábla építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
 - f) ¹⁰² Közterülettel határos kerítés és azzal egybeépített építmény építése, átépítése.
 - g) A Közterületről látszó napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzautomata épületen vagy épületben, vagy önálló építményként való elhelyezése.
 - h) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékfal építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
 - i) ¹⁰³ ¹⁰⁴ Új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.
 - j) ¹⁰⁵ Emlékfal építése.
 - k) ¹⁰⁶ Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló elhelyezése.
 - l) Cégér, cég- és címtábla, cégfelirat és üzletjelzések építmény homlokzatára történő elhelyezését megelőzően.
- (2) ¹⁰⁷ ¹⁰⁸ Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni továbbá:
- a) ¹⁰⁹
 - b) ¹¹⁰információs vagy más célú berendezés elhelyezését,
 - c) ¹¹¹
 - d) rendezvények idejére kialakított ideiglenes pavilonok kivételével a közterületen vagy közterületről látszó területen kereskedelmi célú vagy vendéglátóipari pavilon, terasz kialakítását, építését,
 - e) totemoszlop létesítését,
 - f) emléktábla elhelyezését,
 - g) településképileg meghatározó zöldfelületeket érintő kertépítészeti beavatkozást

¹⁰¹ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 17. §-a módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

¹⁰² A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 18. §-a módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

¹⁰³ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 19. §-a módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

¹⁰⁴ A rendelet szövegét a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 12. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2024. október 4-től.

¹⁰⁵ A rendelet 40. § (1) bekezdését k) ponttal a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 7. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

¹⁰⁶ A rendelet 40. § (1) bekezdését l) ponttal a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 7. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

¹⁰⁷ A rendelet szövegét a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 7. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

¹⁰⁸ A rendelet 40. § (2) bekezdését f)-g) pontokkal a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 12. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2024. október 4-től.

¹⁰⁹ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 18. § d) pontja hatályon kívül helyezte. Hatálytalan: 2025. június 27-től.

¹¹⁰ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 14. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

¹¹¹ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 18. § e) pontja hatályon kívül helyezte. Hatálytalan: 2025. június 27-től.

megelőzően,

h)¹¹² az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött rendeltetismódosítást vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozást.

21. A településképi bejelentési eljárás szabályai

41. §

(1) ¹¹³A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesternek címzett, de főépítészhez benyújtott, jelen rendelet 6. melléklete szerinti bejelentésre indul.

(2) ^{114 115 116 117 118}A bejelentéshez építészeti-műszaki tervdokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni a bejelentés tárgyához igazodó tartalommal. A dokumentációnak a hatósági határozat kialakításához szükséges mértékben – a tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tény, körülményt nem tartalmazó tervdokumentáció-részek elhagyhatóságával – a következő munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) jelen rendelet 40. § (1) bekezdés szerinti tevékenységek esetén
 - aa) a rendelet 6. mellékletében szereplő kitöltött adatlapot
 - ab) rövid műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításáról,
 - ac) helyszínrajzot a szomszédos építmények, a terepviszonyok és az előkert elrendezési tervezetének feltüntetésével,
 - ad) az érintett homlokzat(ok)at szükség szerint a tervezett építészeti részletek, egyéb műszaki berendezések feltüntetésével,
 - ae) fotódokumentációt a jelenlegi állapotról,
 - af) homlokzat színezésének megváltoztatása esetén a színtervet
 - ag) kerítés létesítése, átalakítása esetén annak településképileg értékelhető tervét.
- b) a rendelet 40. § (2) bekezdés b)-e) pontjaiban foglalt tevékenységek esetén:
 - ba) a rendelet 6. mellékletébe szereplő kitöltött adatlapot,
 - bb) műszaki leírást mely bemutatja a 40. § (2) bekezdés b)-e) pontjaiban foglalt berendezések, valamint építmény elhelyezésének, illetve rögzítésének műszaki megoldását,
 - bc) közterületre, vagy telken belül önállóan elhelyezésre kerülő berendezések esetén helyszínrajzot,
 - bd) építményre helyezendő cégér vagy információs, vagy más célú berendezés esetén az érintett felület egészét ábrázoló homlokzatot, és
 - be) látványtervet vagy fotómontázst.
- c) ¹¹⁹
- d) a rendelet 40. § (2) bekezdés f) pontja szerinti emléktábla elhelyezés esetén
 - da) a rendelet 6. mellékletében szereplő kitöltött adatlapot,
 - db) az emléktábla megjelenését ábrázoló tervet (vagy fényképet), a részleteket is (szöveg, ábra, betűforma, színek megjelölése, méret, anyag) egyértelműen ábrázoló méretarányban,

¹¹² A rendelet 40. § (2) bekezdését h) ponttal a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 14. § (3) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2025. június 27-től.

¹¹³ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 20. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

¹¹⁴ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 20. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

¹¹⁵ A rendelet szövegét a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 8. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

¹¹⁶ A rendelet 41. § (2) bekezdését d)-e) pontokkal a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 13. § (1) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2024. október 4-től.

¹¹⁷ A rendelet 41. § (2) bekezdés a) és b) pontját a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 15. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

¹¹⁸ A rendelet 41. § (4) és (5) bekezdését a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 15. § (3) bekezdése módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

¹¹⁹ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 18. § f) pontja hatályon kívül helyezte. Hatálytalan: 2025. június 27-től.

- dc)* a kihelyezés helyének, módjának pontos megjelölését,
- dd)* az ingatlan tulajdonosának írásbeli hozzájárulását, ha az nem azonos a kérelmezővel.
- e)* a rendelet 40. § (2) bekezdés g) pontja szerinti kertépítészeti beavatkozás esetén
 - ea)* a rendelet 6. mellékletében szereplő kitöltött adatlapot,
 - eb)* a tervezett beavatkozás mértékének megfelelő kidolgozottságú kertépítészeti vagy környezetrendezési tervet,
 - ec)* fotódokumentációt a jelenlegi állapotról.
- f)* ¹²⁰a rendelet 40. § (2) bekezdés h) pontja szerinti rendeltetésváltozás tervezett változtatása esetén
 - fa)* a rendelet 6. mellékletében szereplő kitöltött adatlapot,
 - fb)* műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület) használat, illetve technológia jellemzőit, a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,
 - fc)* helyszínrajzot,
 - fd)* parkolási mérleget a helyi építési szabályzat szerinti zöldfelületi arányszám igazolásával,
 - fe)* alaprajzot, és
 - ff)* amennyiben változik, homlokzat, vagy a közterületről látható felületek változását bemutató látványtervet, fotómontázst.

(3) A 40. § szerinti tevékenység a bejelentés alapján – a (4) bekezdés szerinti határozat birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz külön jogszabályban kötelezően előírt hatósági engedély nem szükséges.

(4) A polgármester - a főépítész szakmai állásfoglalása alapján - a tervezett építési tevékenységet, vagy rendeltetésváltoztatást – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről a döntés megküldésével értesíti, ha a bejelentés

- a) ¹²¹megfelel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott követelményeknek,
- b) a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképhez, és megfelel a településképi követelményeknek,
- c) a tervezett rendeltetésváltozás illeszkedik a szomszédos és a környező rendeltetés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, vagy korlátozza.

(5) A polgármester - a főépítész szakmai állásfoglalása alapján - megtiltja a bejelentett építési tevékenység, vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés

- a) ¹²²nem felel meg a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott követelményeknek,
- b) tervezett építési tevékenység nem illeszkedik a településképhez, és nem felel meg a településképi követelményeknek,
- c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező rendeltetés sajátosságaihoz, vagy ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, vagy nem korlátozza.

¹²⁰ A rendelet 41. § (2) bekezdését f) ponttal a 9/2025. (VI. 26.) Ö. 15. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2025. június 27-től.

¹²¹ A rendelet szövegét a 16/2024. (IX. 19.) Ö. 13. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2024. október 4-től.

¹²² A rendelet szövegét a 16/2024. (IX. 19.) Ö. 13. § (3) bekezdése módosította. Hatályos: 2024. október 4-től.

(6) ^{123 124}A polgármester a döntését – a bejelentést követő 15 napon belül hozza meg.

(7) ¹²⁵A polgármester (5) bekezdése szerinti hatósági döntésével szemben a képviselő-testülethez lehet fellebbezni. A jogorvoslatról a Képviselő-testület a soron következő rendes ülésén dönt.

42. §

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

(2) Amennyiben a bejelentés elmulasztását vagy eltérő végrehajtást tapasztal, akkor

a) ¹²⁶a VIII. Fejezet szerinti településképi kötelezési eljárást folytat le,

b) ^{127 128}

VIII. FEJEZET

22. Településképi kötelezés

43. §

(1) ¹²⁹A településképi követelmények teljesítése érdekében a polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki, az általános közigazgatási rendtartásról szóló jogszabály szerint.

(2) A polgármester az (1) bekezdés szerinti eljárásban az érintett ingatlan tulajdonosát – a helyi építészeti értékek, a településképi védelme érdekében – az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.

(3) ¹³⁰A polgármester településképi kötelezést tartalmazó döntése ellen jogorvoslattal a Képviselő-testülethez lehet fordulni. A jogorvoslatról a Képviselő-testület a soron következő rendes ülésén dönt.

(4) A (2) bekezdésben foglaltak megszegése, vagy teljesítésének elmaradása esetén, a magatartás elkövetőjével szemben – egyszeri felszólítást követően -, 10.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő pénzbírság szabható ki, melynek kiszabása megismételhető.

(5) A bírság kiszabása során mérlegelni kell a jogsértő magatartás súlyát, különösen a településképi védelméhez fűződő érdek sérelmének mértékét, a jogsértéssel okozott hátrányt, a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatatlanságát, a jogsértés időtartamát, a jogsértés ismétlődését és gyakoriságát, valamint a jogsértő személyéhez köthető körülményeket.

(6) A bírság mértéke korlátlanul enyhíthető vagy a jogsértő magatartás csekély súlya miatt a bírság kiszabása mellőzhető, feltéve, hogy a jogsértő magatartást tanúsító személy a jogsértést írásbeli felszólítást követően haladéktalanul megszünteti.

¹²³ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 21. § módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

¹²⁴ A rendelet szövegét a 16/2024. (IX. 19.) Ör. 13. § (4) bekezdése módosította. Hatályos: 2024. október 4-től.

¹²⁵ A rendelet szövegét a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 8. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

¹²⁶ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 16. §-a módosította. Hatályos: 2025. június 27-től.

¹²⁷ A rendelet szövegét az 5/2023. (II. 23.) Ör. 32. § b) pontja módosította. Hatályos: 2023. február 24-től.

¹²⁸ A rendelet szövegét a 9/2025. (VI. 26.) Ör. 18. § g) pontja hatályon kívül helyezte. Hatálytalan: 2025. június 27-től.

¹²⁹ A rendelet szövegét a 30/2020. (IX. 16.) Ör. 22. § módosította. Hatályos: 2020. október 2-től.

¹³⁰ A rendelet szövegét a 9/2022. (IV. 28.) Ör. 9. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 13-tól.

(7) A bírság megfizetése nem mentesíti a kötelezettet a jogsértő állapot megszüntetésének kötelezettsége alól.

IX. FEJEZET

23. Záró és átmeneti rendelkezések

44. §

Ez a rendelet 2017. október 1-jén lép hatályba.

45. §

A rendeletben foglalt szabályokat a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

46. §

Hatályát veszti:

- a) az épített és a zöldfelületi értékek helyi védelméről szóló 34/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet,
- b) a településképi véleményezési eljárásról szóló 26/2013. (VII. 11.) önkormányzati rendelet,
- c) a településképi bejelentési eljárásról szóló 27/2013. (VII. 11.) önkormányzati rendelet,
- d) a város közterületeinek rendjével, használatával és hasznosításával kapcsolatos helyi előírásokról szóló 17/2014. (V. 15.) önkormányzati rendelet 2. § 2., 16. pontja, 4. § (2) bekezdés b) pontjában a „összesen legfeljebb 1 m² nagyságú” szövegrész, a 4. § (2) bekezdés c) pontjában a „feltéve, hogy az elhelyezés megfelel a helyi építési szabályozási előírásokról szóló önkormányzati rendeletben foglaltaknak” szövegrész, a 4. § (3)-(5) bekezdése, az 5. § (4) bekezdése h) pontja és a 9. §-a,
- e) a Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 2. § 4., 5., 7. pontja, 5. §-a, 34. § (1), (4) bekezdése, 35. § (1), (3), (4) bekezdése, 36. § (4)-(5) bekezdése és 37. §-a.

Kelt: Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. szeptember 13-án tartott ülésén.

Dr. Szabó Tamás s.k.
polgármester

Dr. Gottdiener Lajos s.k.
jegyző