

Szabolcs Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
18/2017. (XII.21.)
önkormányzati rendelete

a módosító..../2019.(.../...) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben¹

a településkép védelméről

Szabolcs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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 43/A. §-ban meghatározott feladatkörében eljáró az állami főépítési hatáskörében eljáró az állami főépítési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, ~~Miniszterelnökség, mint a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály²~~, Szabolcs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 5/2017. (III.30.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró a településen állandó lakhellyel, tartózkodási hellyel, illetve ingatlanulajdonnal rendelkező természetes személyek, az adott településrendezési eszközzel összefüggésbe hozható és ott székhellyel, telephellyel rendelkező, közvetlenül érintett gazdálkodó szervezetek, a közigazgatási területen működő elismert egyházak, valamint a közigazgatási területen működő civil és érdekképviselői szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja

1. § (1) Szabolcs község Önkormányzata Képviselő-testülete az általa elfogadott településképi arculati kézikönyvre (a továbbiakban: TAK.) alapozva Szabolcs település sajátos településképe védelme céljából, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben meghatározottak biztosítása érdekében, és a településképi követelmények részletes tartalmi kereteit

¹ Rendelet módosítás és nem új rendelet

² A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9.sz. melléklet alapján változott a véleményező szerv

megállapító kormányrendelet figyelembe vételével – a település teljes közigazgatási területére, differenciáltan, a településkép védelmének minden elemére kiterjedő hatállyal alkotja meg ezen településképi rendeletét.

- (2) A rendelet célja az építési beruházások támogatása, Szabolcs község sajátos településképének védelme és alakítása társadalmi bevonás és konszenzus által, egyértelműen kerüljenek megállapításra a településkép védelmének elemei településképi követelmények alkalmazásának felelősségi viszonyai, az önkormányzat biztosítson széleskörű tájékoztatást a településképi követelményekről, ezzel elősegítve a településkép védelmének és alakításának eredményes érvényesülését az építmények tervezése és kivitelezése során.

~~2. § A településkép védelme szempontjából kiemelt területnek minősülő műemléki védelem alatt álló területekre, valamint a helyi jelentőségű természetvédelmi terület és védett természeti értéket, valamint az azokra vonatkozó védelmi szabályokat (előírásokat, követelményeket) a természetvédelmről szóló törvény határozza meg.³~~

2. A rendelet alkalmazása

~~3. § A rendelet előírásait a Képviselő-testület által a településre elfogadott az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti településrendezési eszközökkel, továbbá a meghatározott szabályokkal, valamint az azokban említett törvények végrehajtásra kiadott központi jogszabályokkal együtt kell alkalmazni~~

a) a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályok,
b) a természetvédelmről szóló törvényi előírások betartása mellett.⁴

4. § A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja:
- Szabolcs község sajátos településképének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása,
 - a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározása, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozása,
 - településképi szempontból meghatározó területek meghatározása,
 - a településképi követelmények meghatározása,
 - településkép-érvényesítési eszközök szabályozása,
 - reklámok és reklámhordozók, cégerek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére, alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozó előírások meghatározása.

³ **Jat. 3.§ - ába ütközik, szakmai konzultációs adatlap 6. pontja alapján jogszabályismétlést tartalmaz**

⁴ **Jat. 3.§ - ába ütközik, szakmai konzultációs adatlap 6. pontja alapján jogszabályismétlést tartalmaz**

3. Értelmező rendelkezések

~~5. § (1) A használt fogalmak tekintetében elsődlegesen a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény és a végrehajtására kiadott jogszabályokban megállapított fogalmakat, míg azt követő sorrendben az Étv. ben és a végrehajtására kiadott jogszabályokban – különösen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTEK) – megállapított fogalmakat kell irányadónak tekinteni, míg azok hiányában a más jogszabályok rendelkezéseit kell figyelembe venni.⁵~~

(2) E rendelet alkalmazása során:

- a) Védett településszerkezet: az Önkormányzat által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.
- b) Védett településkarakter: az Önkormányzat által védetté nyilvánított a településépítészet jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese.
- c) Védett településkép: az Önkormányzat által védetté nyilvánított utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, szilvetteket, műtárgyakat, közterületi bútorzatot és burkolatokat. A védett településkép része lehet a terület (területrészek) használati módja.
- d) Védett műtárgy: Az Önkormányzat által védetté nyilvánított alkotás, műtárgy különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat.
- e) Védett növényzet: az Önkormányzat által védetté nyilvánított olyan növényzet, amely fajtájánál, koránál, helyzeténél, látványánál vagy valamilyen eseményhez-kötődésénél fogva védelemre érdemes.
- f) Védett érték károsodása: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.
- g) Helyi egyedi védelem az építmény (épület és műtárgy) vagy ezek együttese egésze vagy valamely részlete (anyaghasználat, szerkezet, színezés stb.).
- ~~h) Áttört kerítés: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50% nál nagyobb mértékben nem korlátozott.⁶~~
- i) Pasztell szín: a színek nagyon világos és kis telítettségű árnyalatai, melyeknek (a szín mellett) csak fehértartalma van, fekete nincs.

II. Fejezet

⁵ Jat. 3.§ - ába ütközik, szakmai konzultációs adatlap 6. pontja alapján jogszabályismétlést tartalmaz.

⁶ Kerítés kialakításával kapcsolatos rendelkezések 2018. február 15-től a Tkr. 23/E. § (3) bekezdését módosító 16/2018. (II.13.) Korm. rendelet hatályba lépését követően nem szabályozható.

A helyi védelem

4. A helyi védelem célja feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

6. § (1) A helyi védelem célja:

- a) A település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.
- b) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

(2) A helyi védelem feladata a helyi különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari, természeti, esztétikai szempontból védelemre érdemes védett értékek – körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal való megismertetése, a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.

(3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

5. A helyi védelmet igénylő építészeti örökség meghatározása

7. § Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján a szerint nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedők, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik.

6. Helyi védettség keletkezése és megszűnése

8. § (1) A helyi védettség alá helyezésről, annak megszűnéséről a Képviselő-testület dönt.

(2) A védetté nyilvánításhoz, annak megszüntetéséhez be kell szerezni a főépítész véleményét.

(3) A védettség megszüntetésére irányuló eljárásban a védetté nyilvánításra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

7. Az eljárás megindítása, menete

9. § (1) A helyi védettség alá helyezést, bármely természetes vagy jogi személy írásban a polgármesternél kezdeményezheti.
- (2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását, pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész, a védendő érték rövid leírását (ha lehetséges, dokumentálását, pl. irodalom, fotók), a kezdeményezés indoklását.
 - b) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket 5 munkanapon belül értesíteni kell.
 - c) A rendelet szempontjából érdekeltnek kell tekinteni:
 - ca) az érintett ingatlan tulajdonosát, hasznélvezőjét és használóját,
 - cb) az értékvédelemmel érintett bejegyzett helyi lakossági szervezeteket (alapítványok, egyesületek),
 - cc) a kezdeményezőt.
- (3) A helyi védettség alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást közzé kell tenni az önkormányzat honlapján.
- (4) A helyi védelem alá helyezett védett értéken beleértve az építési engedély nélkül végezhető munkákat csak a főépítész hozzájárulásával lehet elvégezni.
- (5) A védett értékek karbantartása, felújítása, során a védett területek szabályait a helyi egyedi és területi védelem területein érvényre kell juttatni, az abban előírtakat be kell tartani.
- (6) A védelemben részesített építmények korszerűsíthetők, (bővíthetők), funkciójuk megváltozhat, ezzel azonban védettségre okot adó értékeik nem csökkenthetők.
- (7) A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény bontására engedély csak a védelem feloldását követően adható ki.
- (8) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömeg formája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

8. A helyileg védett értékek hasznosítására, fenntartására, átalakítására, bővítésére és bontására vonatkozó általános előírások

10. § (1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati

nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését.

- (2) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza. A védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát.
- (3) A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- (4) A védett épület átalakítása, bővítése feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítését, visszaállítását vagy megőrzését az építési hatóság előírhatja.
- (5) A védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre.
- (6) A szobrok, emlékművek, kőkeresztek javítását, karbantartását szakképzett restaurátorral kell elvégeztetni. A helyi védett alkotásokat a szoborlapok tartalmazzák.
- (7) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelezettsége. A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotó elemére, és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetés szerű használathoz szükségesek-e vagy sem.
- (8) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésüknek megfelelő használattal kell biztosítani.
- (9) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vezetne, úgy e használatot az illetékes építésügyi hatóság korlátozza, illetve megtiltja.
- (10) Az építészeti értékek szemlélet-, illetve jellemformáló szerepének érvényesülése, a települési azonosságtudat fejlesztése érdekében a védett értékeknek és a velük kapcsolatos ismereteknek a helyi oktatásban és közművelődésben helyet kell kapniuk.
- (11) A helyi védelem alatt álló értékekről külön nyilvántartást kell vezetni.
- (12) A nyilvántartás az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól magasabb rendű jogszabályokon túl tartalmazza a védett érték:
 - a) megnevezését,
 - b) területhatárát (utca, tér, közterület),
 - c) a tulajdonos, kezelő, használó nevét, címét,

- d) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselőtestületi előterjesztés és döntés másolatát,
 - e) térképmásolatot,
 - f) a védett értéket érintő beavatkozások, hatósági intézkedések jegyzékét (iktatószámát).
- (13) A nyilvántartás céljára készült helyszínrajzot olyan méretarányban kell elkészíteni, hogy a helyi védelemmel kapcsolatos megállapítások az egyes telkekre, építési területekre és közterületekre egyértelműen értelmezhetőek legyenek.
- (14) Műemléki védettségű történelmi területen helyi védelem nem hozható létre.

III. Fejezet

9. A településképi szempontból meghatározó területek

11. § (1) Történelmi terület (műemléki környezet) lakóterületi településrész:
A belterület fő utcája a Szabolcs vezér utca, amelyből északi irányban nyílik a Petőfi Sándor utca, mely a földvárhoz vezet, és a Tiszafolyó utcával folytatódva, a váralja lakóterületeinek megközelítésére szolgál és levezet a Tisza folyóhoz.
- (2) Átalakuló terület, lakóterületi településrész:
A település belterületének Rákóczi Ferenc utca és a tőle délre eső területek Szabolcs vezér útig jelenlegi és tervezett beépítéseivel szintén önálló egységként kezelendő, átalakuló településrész.
- (3) Falusias lakóterület: A Szabolcs vezér utca déli oldalán lévő terület.
- (4) Gazdasági terület: a település külterületén lévő területek.
- (5) Területi lehatárolást az 1. melléklet tartalmazza.

10. Építési előírások a történelmi területen

- 12.⁷ ~~§ (1) A történelmi területen (műemléki környezet területe) az épületek kialakításánál az alábbi szempontokat szükséges figyelembe venni:~~
- ~~a) A beépítés telepítési módjára vonatkozó követelmény, azaz az épületek~~

⁷ A 12. §-ban a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozóan a területi és egyedi építészeti követelmények szabályozása nem felel meg a Tkr. 22. §-ában foglaltaknak. A felülvizsgálat során figyelemmel kell lenni a Tkr. 22. § (5) és (6) bekezdésében rögzítettekre, mely szerint a helyi területi védelemmel érintett és a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmény csak megengedő vagy tiltó követelményként határozható meg, területi építészeti követelmény csak kötelező követelményként határozható meg.

elhelyezésére vonatkozó előírás a helyi építési szabályzatban meghatározandó építési helyen belül történhet.

b) Homlokzat kialakításra vonatkozó követelmény: az épület település-karaktert befolyásoló építészeti kialakításával összefüggésben a tetőfelületen álló tetőablak nem jelenhet meg, sem összefogott formában, sem oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában. Fekvő tetőablakok, mint egyedileg, mind sorolva elhelyezhetők.

e) A tető hajlásszöge 40 fok körüli legyen.

d) A nyílászárók osztása vagy két vagy háromosztatú legyen. Alkalmazható egyosztatú nyílászáró rendszer is, de a magasság és a szélesség arányainak meghatározásánál fontos, hogy hosszanti kialakítású legyen. A felsorolt szabályok az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.

e) A területen az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg (szalagablak, erkélysor). A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg a portálok esetében is.

f) A meglévő épületek párkánymagasságához szükséges igazodni.

g) A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyag használatában, tető felépítményeiben.

(2) Lábazatképzés:

Kő, műkő, téglá vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével, lehetőleg hagyományos, a védett épületekhez igazodó anyaghasználat.

(3) Falfelületek:

a) Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok, téglá, kőburkolat vagy ezek kombinációja) plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel a helyi építési hagyományok szerint.

b) Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámia burkolat, (esempe) függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet sem.

(4) Tető

A tetőfedés anyaga cserép, betoncserép, pala, eternit nád (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen. Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészletek kiegészítő fedéseként.

(5) Kerítések

Nem lehet tömör falazott kerítést építeni. Alacsony, max. 1,5 m magas, ritkított fa, vagy fahatású kerítést kell létesíteni, amennyiben lehetséges zöldsövényvel díszítve.⁸

⁸ Kerítés kialakításával kapcsolatos rendelkezések 2018. február 15-től a Tkr. 23/E. § (3) bekezdését módosító 16/2018. (II.13.) Korm. rendelet hatályba lépését követően nem szabályozható

(6) Zöldterületek, kertek

- a) Az utcák, terek kialakításához minden esetben közterület rendezési tervet kell készíteni, mely tartalmazza a burkolati terveket, zöldfelületi kiviteli terveket, a közterületeken elhelyezhető utcabútor jellegű pavilonokat, azok kiviteli és színezési terveit.
- b) Csak a környezetbe illő, stílusban nem idegen, hagyományőrző elemek és építmények engedélyezhetők.
- c) A kert az épület stílusához igazodjon, növényzet és a burkolatok megválasztásával, törekedni kell az értékes növényzet megtartására.
- d) Az új kertépítészeti kialakítás során törekedni kell a harmonikus egységet alkotó megoldásokra.

(7) A régészeti lelőhelyek vonatkozásában az illetékes hatóságok véleményének kikérése is szükséges a beépítéseknél.

(1) A történelmi területen (műemléki környezet területe) az épületek kialakításánál az alábbi területi építészeti követelményeket kell figyelembe venni:

- a) a beépítés telepítési módjára vonatkozó követelmény, azaz az épületek elhelyezésére vonatkozó előírás a helyi építési szabályzatban meghatározandó építési helyen belül történhet.
- b) a tető hajlásszöge 40 fok körüli legyen.
- c) a meglévő épületek párkánymagasságához szükséges igazodni.
- d) a meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyag használatában, tető felépítményeiben.
- e) az utcák, terek kialakításához minden esetben közterület rendezési tervet kell készíteni, mely tartalmazza a burkolati terveket, zöldfelületi kiviteli terveket, a közterületeken elhelyezhető utcabútor jellegű pavilonokat, azok kiviteli és színezési terveit.
- f) csak a környezetbe illő, stílusban nem idegen, hagyományőrző elemek és építmények engedélyezhetők.
- g) a kert az épület stílusához igazodjon, növényzet és a burkolatok megválasztásával, törekedni kell az értékes növényzet megtartására.
- h) Az új kertépítészeti kialakítás során törekedni kell a harmonikus egységet alkotó megoldásokra.
- i) A régészeti lelőhelyek vonatkozásában az illetékes hatóságok véleményének kikérése is szükséges a beépítéseknél.

(2) A történelmi területen (műemléki környezet területe) az épületek kialakításánál az alábbi egyedi építészeti követelményeket kell figyelembe venni:

- a) homlokzat kialakításra vonatkozó követelmény, az épület településkaraktert befolyásoló építészeti kialakításával összefüggésben a tetőfelületen álló tetőablak nem jelenhet meg, sem összefogott formában, sem oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában. Fekvő tetőablakok, mint egyedileg, mind sorolva elhelyezhetők.

b) a nyílászárók osztása vagy két- vagy hámosztatú lehet. Alkalmazható egyosztatú nyílászáró rendszer is, de a magasság és a szélesség aránya hosszanti kialakítású legyen. A felsorolt szabályok az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.

c) a területen az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg (szalagablak, erkélysor). A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenhet meg a portálok esetében is.

d) lábazatképzés, kő, műkő, téglá vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével, lehetőleg hagyományos, a védett épületekhez igazodó anyaghasználat alkalmazható.

e) falfelületek, Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok, téglá, kőburkolat vagy ezek kombinációja) plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel a helyi építési hagyományok szerint alkalmazható.

f) nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámia burkolat, (csempe) függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet sem.

g) a tetőfedés anyaga cserép, betoncserép, pala, eternit nád (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) lehet. Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészletek kiegészítő fedéseként.

11. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

13. § Az építmények elhelyezésének területi építészeti követelményei:⁹

(1) A területeken a látható módon elhelyezett közművezetékek és berendezések építési engedélyezési eljárása során a műemléki hatóság szakhatósági állásfoglalását ki kell kérni (Trafóház, tűzcsapok, akna, fedlapok, gázvezetékek bekötései). A történeti területen a közműveket föld alatt kell elhelyezni, rekonstrukció esetén a légkábeleket meg kell szüntetni.

⁹ A 13. §-ban a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozóan a területi és egyedi építészeti követelmények szabályozása nem felel meg a Tkr. 22. §-ában foglaltaknak.

A felülvizsgálat során figyelemmel kell lenni a Tkr. 22. § (5) és (6) bekezdésében rögzítettekre, mely szerint a helyi területi védelemmel érintett és a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmény csak megengedő vagy tiltó követelményként határozható meg, területi építészeti követelmény csak kötelező követelményként határozható meg.

(2) A település teljes ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése a területen nem megengedett.

~~(3) A burkolt felületek kialakításához kombinált burkolatfelületek is megjelenhetnek (aszfalt, beton, kiselemes beton) abban az esetben, ha a burkolati tervhez a műemléki hatóság a hozzájárulását adja.~~

12. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

14. § (1) Az egyes cégek arculattervébe tartozó reklámok, feliratok, emblémák elhelyezésekor különös körültekintéssel kell eljárni és esetenként egyedi megoldások alkalmazását kell előírni. (Egyedi rögzítő szerkezetek, méretkorlátozások).

(2) Nem engedélyezhetők nagy, függőleges (világító) reklámfelületek, sem az épület homlokzatára konzolosan elhelyezve, sem az épület homlokzati síkjában.

(3) A reklámok és feliratok elhelyezésénél alapelvként szolgáljon az üzleti szempontnak és az esztétikai szempontnak az egyensúlya. Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cég- és címtáblákat és üzlet feliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével.

(4) Cégerek, cégtáblák feliratok csak a homlokzati felületen helyezhetők el.

(5) A település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében legfeljebb évente összesen tíz naptári hét időszakra megengedett a meghatározott tilalmak és követelmények alóli felmentés.

13. Építési előírások átalakuló településrész területén

15¹⁰. § ~~(1) Az átalakuló településrész területén a településképi helyi karakterének megőrzése érdekében a környezettől idegen formai és szerkezeti megoldások nem alkalmazhatók.~~

¹⁰ A 15. §-ban a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozóan a területi és egyedi építészeti követelmények szabályozása nem felel meg a Tkr. 22. §-ában foglaltaknak. A felülvizsgálat során figyelemmel kell lenni a Tkr. 22. § (5) és (6) bekezdésében rögzítettekre, mely szerint a helyi területi védelemmel érintett és a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmény csak megengedő vagy tiltó követelményként határozható meg, területi építészeti követelmény csak kötelező követelményként határozható meg.

(2) Homlokzat kialakításra vonatkozó követelmények:

- a) A településkép egységességét a hasonló karakterű épületek többsége erősítheti, ezért az illeszkedés követelményét be kell tartani. A településképet meghatározó beépítés szintszáma földszint, földszint+tetőtér lehet.
- b) A homlokzati arányrendszer védelme érdekében az új épületek az utcára merőleges gerineformával kerüljenek kialakításra.
- c) Keresztbe beforduló épületszárnyat csak kellően széles teleknél lehet alkalmazni.
- d) A melléképületeket lehetőleg egy tömegben a főépülettel, azzal összhangban kell megépíteni.
- e) A tetőhajlás szöge 25-35 fok között legyen.
- f) A homlokzat nyílászáróinak megválasztásánál figyelemmel kell lenni az arányok és a színek helyes megválasztására.
- g) Tetőfelépítmények megjelenhetnek a tetőszerkezetben.
- h) A meglévő épületek közé épülő új házak hasonló magassággal épüljenek.
- i) Színhasználat során kerülendők a feltűnő színek használata, javasolt a pasztell árnyalatok.

(3)¹¹ Kerítések

- a) Javasolt a nyitottabb, átlátszó szerkezetek használata.
- b) Kerítések lehetőleg áttört jellegűek legyenek.
- c) Kert és a növényzet a településen megszokottak legyenek.

(1) Az átalakuló településrész területén a településkép helyi karakterének megőrzése érdekében az alábbi területi építészeti követelményeket kell figyelembe venni:

a) környezettől idegen formai és szerkezeti megoldások nem alkalmazhatók.

b) homlokzat kialakításra vonatkozó követelmények:

A településkép egységességét a hasonló karakterű épületek többsége erősítheti, ezért az illeszkedés követelményét be kell tartani. A településképet meghatározó beépítés szintszáma földszint, földszint+tetőtér lehet.

c) a tetőhajlás szöge 25-35 fok között legyen.

d) a meglévő épületek közé épülő új házak hasonló magassággal épüljenek.

(2) Egyedi építészeti követelmények:

a) a homlokzati arányrendszer védelme érdekében az új épületek lehetőleg az

¹¹ Kerítés kialakításával kapcsolatos rendelkezések 2018. február 15-től a Tkr. 23/E. § (3) bekezdését módosító 16/2018. (II.13.) Korm. rendelet hatályba lépését követően nem szabályozható.

utcára merőleges gerincformával kerüljenek kialakításra.

- b) keresztbe beforduló épületszárny csak kellően széles teleknél lehet alkalmazható.
- c) a melléképületeket lehetőleg egy tömegben a főépülettel, azzal összhangban lehet megépíteni.
- d) a homlokzat nyílászáróinak megválasztásánál figyelemmel kell lenni az arányokat és a színeket lehetőleg a környezetbe illeszkedő megválasztásával
- e) tetőfelépítmények megjelenhetnek a tetőszerkezetben.
- f) színhasználat során kerülendők a feltűnő színek használata, javasolt a pasztell árnyalatok.

14. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

16. § Az építmények elhelyezésének területi építészeti követelményei:¹²

- (1) A területen a közműveket föld alatt kell elhelyezni.
- (2) Az épületre szerelt antennatartó szerkezet az utcai homlokzaton nem helyezhető el.
- (3) A település teljes ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése a területen nem megengedett.

15. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

17. § Az egyes cégek arculattervébe tartozó reklámok, feliratok, emblémák elhelyezésekor különös körültekintéssel kell eljárni és esetenként egyedi megoldások alkalmazását kell előírni. (Egyedi rögzítő szerkezetek, méretkorlátozások).
- a) Nem engedélyezhetők nagy, függőleges (világító) reklámfelületek, sem az épület homlokzatára konzolosan elhelyezve, sem az épület homlokzati síkjában.
 - b) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cég- és címtáblákat és üzlet feliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével.
 - c) Cégerek, cégtáblák feliratok lehetőleg csak a homlokzati felületen kerüljenek elhelyezésre.

¹² A 16. §-ban a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozóan a területi és egyedi építészeti követelmények szabályozása nem felel meg a Tkr. 22. §-ában foglaltaknak. A felülvizsgálat során figyelemmel kell lenni a Tkr. 22. § (5) és (6) bekezdésében rögzítettekre, mely szerint a helyi területi védelemmel érintett és a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmény csak megengedő vagy tiltó követelményként határozható meg, területi építészeti követelmény csak kötelező követelményként határozható meg.

16. Építési előírások falusias lakóterületen

18.¹³ § ~~(1) A falusias lakóterület településrész területén a beépítés a helyileg kialakult telek-osztások figyelembevételével történjen.~~

~~(2) A lakóépületek a meglévő épületek közé hasonló magassággal épüljenek.~~

~~(3) Homlokzatképzés és a színhasználat legyen visszafogott, a településen elfogadott pasztell árnyalatok használata javasolt, illetve figyelembe kell venni a szomszédos épületek színhasználatát.~~

~~(4) A kertek kialakításánál figyelembe kell venni a településen meglévő kertek növényzetét.~~

~~(5) Nagy lombkoronájú fák telepítésénél a közművek helyigényét figyelembe kell venni.~~

(1) A falusias lakóterület településrész területén a területi építészeti követelmények:

- a) a beépítés a helyileg kialakult telek-osztások figyelembevételével történjen.
- b) a lakóépületek a meglévő épületek közé hasonló magassággal épüljenek.
- c) nagy lombkoronájú fák telepítésénél a közművek helyigényét figyelembe kell venni.

(2) Egyedi építészeti követelmények:

- a) a homlokzatképzés és a színhasználat legyen visszafogott, a településen elfogadott pasztell árnyalatok használata javasolt, illetve figyelembe vehető a szomszédos épületek színhasználatához való igazodás.
- b) a kertek kialakításánál figyelembe vehető a településen meglévő kertek növényzetek kialakításához igazodó kialakítás

17. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

19. § A település teljes ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése a területen nem megengedett.

18. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

¹³ A 18. §-ban a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozóan a területi és egyedi építészeti követelmények szabályozása nem felel meg a Tkr. 22. §-ában foglaltaknak. A felülvizsgálat során figyelemmel kell lenni a Tkr. 22. § (5) és (6) bekezdésében rögzítettekre, mely szerint a helyi területi védelemmel érintett és a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmény csak megengedő vagy tiltó követelményként határozható meg, területi építészeti követelmény csak kötelező követelményként határozható meg.

20. § (1) A reklámhordozó és reklám – jelen rendeletben foglalt kivételekkel – az országos érvényű jogszabályok szerint helyezhető el.

(2) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cég- és címtáblákat és üzlet feliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével.

19. Építési előírások a gazdasági területek beépítésére

21.¹⁴ § (1) A táj értékeinek megfelelő beépítési mód biztosítása érdekében, az épületek, építmények szabadon álló építési módban, helyezendők el.

(2) Építmények tájba illesztésének biztosítása érdekében:

a) az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló épületek hosszúkán nyújtott tömeggel, magastetős kialakítással kell kialakítani.

b) az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges.

(2) A tájbaillesztés érdekében az ingatlan határokon védőfásítás szükséges a biológiai aktivitásérték szinten tartása végett.

(1) A táj értékeinek megfelelő beépítési mód biztosítása érdekében, az épületek, építmények elhelyezésének területi építészeti követelményei:

a) a beépítési mód biztosítása érdekében az épületek, építmények szabadonálló építési módban helyezendők el.

b) az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló épületek hosszúkán nyújtott tömeggel, magastetős kialakítással kell kialakítani.

c) az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges.

d) a tájbaillesztés érdekében az ingatlan határokon védőfásítás szükséges a biológiai aktivitásérték szinten tartása végett.

IV. Fejezet Településkép-érvényesítési eszközök

¹⁴ A 21. §-ban a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozóan a területi és egyedi építészeti követelmények szabályozása nem felel meg a Tkr. 22. §-ában foglaltaknak.

A felülvizsgálat során figyelemmel kell lenni a Tkr. 22. § (5) és (6) bekezdésében rögzítettekre, mely szerint a helyi területi védelemmel érintett és a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmény csak megengedő vagy tiltó követelményként határozható meg, területi építészeti követelmény csak kötelező követelményként határozható meg.

22. §¹⁵ A településképi követelményeknek megvalósítását a hatósági eljárásoktól függetlenül az alábbi önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök segítik elő.

a) Szakmai konzultáció

aa) A szakmai konzultációt és ezen belül a településképi követelményekkel kapcsolatos szakmai tájékoztatást a megbízott főépítész látja el.

ab) Településképi konzultáció a település teljes közigazgatási területén kötelező.

b) Településképi véleményezési eljárás

Az önkormányzat polgármestere véleményt ad az építésügyi hatósági engedélykérelmekhez, véleményezési eljárást folytat le a történelmi településrészen új építmény építése és a meglévő átalakítása során. Településképi véleményezési eljárás során vizsgálja az értékvédelemmel kapcsolatos előírások és elvárások betartását.

e) Településképi kötelezés

A településképi követelmények teljesülése érdekében az Önkormányzat polgármestere településképi kötelezés formájában — önkormányzati hatósági döntéssel — a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti. A kötelezettség végre nem hajtása vagy megszegése esetén bírságot szabhat ki a településképi követelményeket megszegő, vagy végre nem hajtó tulajdonossal szemben.

A településképi követelményeknek megvalósítását a hatósági eljárásoktól függetlenül az alábbi önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök segítik elő.

(1) Szakmai konzultáció

a) csak a településképi szempontból meghatározó területen kötelező

b) a szakmai konzultációt és ezen belül a településképi követelményekkel kapcsolatos szakmai tájékoztatást a főépítész látja el, hiányában a polgármester

c) településképi konzultáció a település teljes közigazgatási területén kötelező.

(2) Településképi véleményezési eljárás

a) az önkormányzat polgármestere véleményt ad az építésügyi hatósági engedélykérelmekhez, véleményezési eljárást folytat le a történelmi településrészen új építmény építése és a meglévő átalakítása során. Településképi véleményezési eljárás során vizsgálja az értékvédelemmel kapcsolatos előírások és elvárások betartását.

(3) Településképi bejelentési eljárás

a) országos érvényű jogszabály által előírt esetekben és tartalommal településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni.

¹⁵ A 22. § rendelkezései a településkép-érvényesítési eszközök vonatkozásban nem tartalmazta a szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, településképi kötelezés, településkép-védelmi bírság részletes szabályait, mely sérti a Tkr.26. §-át.

b) az Önkormányzat polgármestere az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött, egyszerű bejelentéshez kötött, építési tevékenységnek nem minősülő építési tevékenységek, reklámelhelyezések, és hirdetőberendezések elhelyezéséhez, rendeltetés módosítások tekintetében véleményt ad.

c) településképi bejelentési adatlap a 2. sz. mellékletben.

(4) Településképi kötelezés

a) a településképi követelmények teljesülése érdekében az Önkormányzat polgármestere településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti

(5) Településképi védelmi bírság :

Településképi védelmi bírság a kötelezettség végre nem hajtása vagy megszegése esetén bírság szabható ki maximum 1.000.000 Ft összeghatárig terjedően, a településképi követelményeket megszegő, vagy végre nem hajtó tulajdonossal szemben.

a) településképi védelmi szempontból meghatározó és nem meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt érint 100.000 – 200.000 forint,

b) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt nem érint 50.000 – 100.000 forint,

c) egyéb településképi és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmény be nem tartása esetén 25.000 – 50.000 forint,

d) kötelező településképi konzultáció elmulasztása esetén 25.000 forint.

e) a településképi védelmi bírság kiszabásának és behajtásának módja

ea) a polgármester a bírság kiszabása során a következő szempontokat mérlegeli

jogsértés milyen mértékben sérti vagy akadályozza a településképi védelméről szóló 2016 évi LXXIV. törvény 11/A.§ (1) bekezdésében meghatározott értékek megőrzését vagy kialakítását, jogsértés időtartama, a jogsértés ismételtisége.

eb) a településképi védelmi bírság befizetésének módja:

ec) a bírság kiszabásáról szóló határozatban a meghatározott határidőre és az abban megjelölt önkormányzati bankszámlaszámra történő befizetéssel.

ed) az ac) pontban szereplő megfizetési mód elmaradása esetén – az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény értelmében – a meg nem fizetett bírság köztartozásnak minősül, és adók módjára történik a behajtása.

ef) a településképi érvényesítési eszközök döntéseinek betartását a főépítész - alkalmazásának hiányában a polgármester, illetve az általa meghatalmazott személy - ellenőrzi. A mulasztásokat - amennyiben tudomására jut - kivizsgálja, és az általános közigazgatási rendtartásról 2016.évi törvény szerint jár el.

V. Fejezet

Záró rendelkezések

23. § (1) Ez a rendelet 2018. január 1. napján lép hatályba.

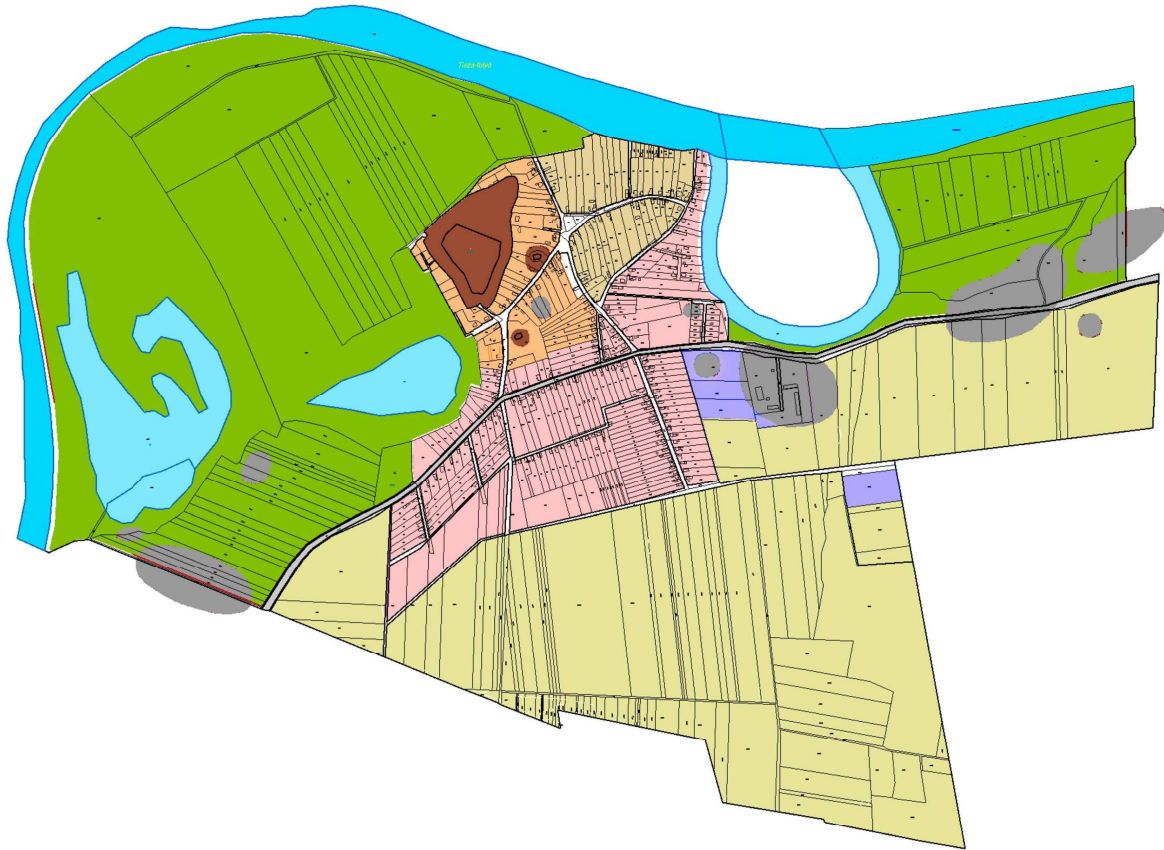
(2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

24. § Hatályát veszti Szabolcs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a reklámok, reklám-hordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és a településképi bejelentési eljárásról szóló 14/2017. (XII.04.) önkormányzati rendelet.





Csegei László
polgármester

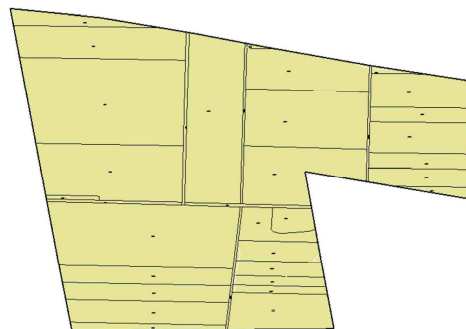
Dr. Kóder László
jegyző

A településképi szempontból meghatározó területek



JELMAGYARÁZAT:

-  Történelmi (műemléki) lakóterület
-  Átalakuló lakóterület
-  Falusias lakóterület
-  Gazdasági terület



BEJELENTÉS

Településképi bejelentési eljáráshoz

A Bejelentő

neve:

lakcíme:

telefonszáma*:

e-mail címe*:

Szervezet székhelye:

A folytatni kívánt építési tevékenység, reklám, illetve reklámhordozó elhelyezésének megnevezése**:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

A folytatni kívánt építési tevékenység, reklám, illetve reklámhordozó elhelyezésének helye:

.....

Hrsz.:.....

A folytatni kívánt reklám, illetve reklámhordozó elhelyezésének tervezett időtartama:

Dátum:.....

.....
..... aláírás

* : nem kötelező

** : a megfelelő aláhúzendő

¹⁶ A 22. § rendelkezései a településképvérvényesítési eszközök vonatkozásban nem tartalmazta a szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, településképi kötelezés, településképi-védelmi bírság részletes szabályait, mely sérti a Tkr.26. §-át.

