Sajóörös Község Önkormányzata Képviselő-testületének
16/2017. (XII.30.) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről

Sajóörös Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) 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.§ (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Kormánymegbízotti Kabinet Állami Főépítész, Bükki Nemzeti Park Igazgatósága, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, valamint a Partnerségi Egyeztetési Szabályzat szerinti Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet célja
1.§

(1) A rendelet célja Sajóörös község építészeti, településképi, illetve természeti értékeinek védelme és minőségi alakítása érdekében, a település történeti múltját, építészeti kultúráját és polgárainak identitását elősegítő épületek, épületrészek, építmények, illetve az azok által létrehozott utcák, terek, szobrok egészben vagy részben történő megőrzése, minőségi fejlesztése a jövő nemzedékek számára, az építészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása.

A rendelet hatálya
2.§

(1) A rendelet hatálya Sajóörös község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a település közigazgatási területén

a) jogszabályban meghatározott építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,

b) reklámfeliratot, illetve hirdető-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki,

c) meglévő építmény rendeltetését - részben vagy egészben - megváltoztatja.

(3) A II. fejezet hatálya kiterjed a település közigazgatási területén védetté nyilvánított, illetve védetté nyilvánítani tervezett értékekre.

(4) Az V. Fejezet hatálya kiterjed

a) a település közigazgatási területén belül a közterületen, valamint minden egyéb ingatlanon, építményen elhelyezett vagy elhelyezésre kerülő reklámhordozókra, függetlenül azok tartalmától és anyagától,

b) minden természetes és jogi személyre, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, akik vagy akiknek érdekében a község területén reklámhordozókat helyeznek el, illetve akinek az ingatlanán, építményén reklámhordozó kerül elhelyezésre.

(5) Nem terjed ki az V. Fejezet hatálya az Európai Parlament tagjai, az országgyűlési képviselő, a helyi önkormányzati képviselő és polgármester, valamint a helyi kisebbségi önkormányzati képviselő választásokkal kapcsolatos hirdetési tevékenységre.

II. FEJEZET
HELYI VÉDELEM

Épített környezet helyi védelme
3.§

(1) A helyi értékvédelem feladatai:

a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari-agrár szempontból védelemre érdemes

aa) településszerkezet,

ab) épületegyüttes,

ac) épület és épületrész, építmény,

ad) utcakép és látvány,

ae) képzőművészeti alkotás, szobor, emlékmű, síremlék

af) egyedi tájérték felkutatása,

b) a védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése,

c) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.

4.§

(1) A II. Fejezet alkalmazása során:

a) eredeti állapot: az eredeti építéskori állapot vagy az a későbbi állapot, amelyet a védelem elrendelésekor védendő értékként határoztak meg.

b) értékvizsgálat: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyek, szervezetek által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából védelemre érdemes értéket. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, illetve természeti jellemzőit.

c) területi védelem: e rendelet szempontjából a településszerkezet, a településkép, a településkataszter, valamint beépítési mód védelmével érintett területek.

d) védett épület, építmény: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy műszaki-ipari- agrár szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját – védelem illeti. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősülhet az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.

e) védett épületrész: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, építményben helyezkedik el. Védett épületrész lehet

különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsőháza, díszítményei, illetve különleges tartószerkezete.

f) védett értékek károsodása: minden olyan esemény, amely a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.

g) védett műtárgy: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, e) és f) pontok alatt fel nem sorolt építmény, műtárgy, különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.

h) védett településkarakter: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, a településépítészet jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese.

i) védett településkép: a Képviselő-testület 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, sziluetteket, műtárgyakat, közterületi bútorzatot és burkolatokat.

j) védett településszerkezet: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.

Helyi védetté nyilvánítás és annak megszüntetése

5.§

(1) A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt.

(2) Nem vonható helyi védelem alá a más módon már műemléki védettséget élvező építmény.

(3) A helyi védetté nyilvánítást és annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti, vagy önálló értékvizsgálat is javaslatot tehet.

(4) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

a) egyedi építmények, épületek esetén:

aa) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körül határolását,

ab) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-illetve telekrész, ajtó),

ac) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (fotók, irodalom),

ad) a kezdeményezés indokolását,

b) településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén:

ba) az együttes megnevezését,

bb) körülhatárolását,

bc) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását,

bd) a kezdeményezés indokolását.

6.§

(1) A védetté nyilvánításhoz vagy annak megszüntetéséhez előzetes értékvizsgálatot kell készíteni, amelyhez be kell szerezni:

a) a döntést előkészítő települési főépítész szakvéleményét,

b) indokolt esetben a védendő érték jellegétől függően az örökségvédelmi , természetvédelmi szakhatóság, valamint a szakértők véleményét.

(2) Az előkészítés során be kell szerezni az érintett ingatlantulajdonosok álláspontját.

(3) A helyi védetté nyilvánítási, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket az alábbiak szerint kell értesíteni:

a) az egyedi értékekre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekelteknek írásban kézbesíteni kell,

b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel,

c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik,

d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségbe ütközne, értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni.

(4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(5) A védettséggel kapcsolatos javaslatot - az erről szóló döntést megelőzően - a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni.

(6) A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről értesíteni kell:

a) az érdekelteket:

aa) a helyi védettség kezdeményezőjét,

ab) a helyi védelem alá helyezett ingatlan tulajdonosát,

ac) a helyi védelem alá helyezett ingatlan kezelőjét, ha az nem azonos a tulajdonossal,

b) az illetékes ingatlanügyi hatóságot,

c) az illetékes építésügyi hatóságot,

d) területi védelemnél az érdekelt közműszolgáltatókat.

Védett értékek bontása

7.§

(1) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése vagy életveszélyessé nyilvánítása után engedélyezhető.

(2) A védelem megszüntetésére vonatkozó eljárás menetét az 5-6. § tartalmazza.

(3) A bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítése vagy részleges bontás esetén azok megőrzése indokolt esetben előírható.

A védett értékek fenntartása, hasznosítása, fenntartásának támogatása

8.§

(1) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.

(2) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

(3) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, az építésfelügyeleti hatóság kormányrendeletben foglaltak alapján előírhatja az építmény, építményrész kötelező karbantartás körét meghaladó felújítását.

9.§

(1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.

(2) Az érintettek a támogatást pályázat útján nyerhetik el.

(3) A támogatás ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között –az Önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.

(4) Egyedi helyi védelemmel érintett ingatlan tulajdonosa kérelme alapján a helyi építményadó alóli mentességben részesülhet a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 13/A. §-ában foglaltak szerint.

(5) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkákat. Ez esetben a támogatást vissza kell fizetni. E rendelkezés a szabálytalan beavatkozástól számított 5 évig érvényesíthető.

A védett értékek nyilvántartása

10.§

(1) A helyi védetté nyilvánított értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthet.

(2) A nyilvántartás tartalmazza:

a) a védett érték megnevezését,

b) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),

c) a helyszínrajzot,

d) a rendeltetés és használati mód megnevezését,

e) az eredeti tervdokumentáció másolatát, ha az rendelkezésre áll,

f) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés és döntés másolatát, a védettségi kategória meghatározását,

g) a védett érték felmérési terveit, amennyiben beszerezhetők, illetve előállíthatók,

h) a védett érték fotódokumentációját,

i) a védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek jegyzékét (iktatószámát),

j) minden egyéb adatot, amelyet a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart.

(3) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik a főépítész közreműködésével.

(4) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt – annak értékeit nem sértő módon – az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni.

(5) A tábla szövege: *„Helyi építészeti / táji emlék"*

„Sajóörös Község Önkormányzata védetté nyilvánította .. ..(évszám)"

(6) A tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.

III. FEJEZET
TELEPÜLÉSKÉPILEG MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

11.§

(1) Történeti központ/átalakuló lakóterület (a XIX. sz szerinti településrész)

(2) Korai agglomerációs lakóterület - az (1), (3) – (4) bekezdésben körülírt területeken kivüli belterületi településrész -

(3) Kertvárosi lakóterület (Arany János utca, valamint a Zrínyi Miklós utca Határ és Ady Endre utcák közötti szakaszában fekvő ingatlanok)

(4) Helyi iparterület (Jókai út mentén a Zrínyi Miklós és Arany János utcák sarki ingatlanok, valamint a Fő út, Széchenyi és Tiszaújvárosi összekötő út közötti ingatlanok)

(5) A településképileg meghatározó területek lehatárolását tartalmazó térképet az 1. sz. melléklet tartalmazza.

IV.FEJEZET
A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

12.§
Általános településképi követelmények

(1) Az építményeken az adott környezethez illeszkedő anyaghasználat alkalmazására kell törekedni, az alábbiak szerint:

(2) Az új beépítés igazodjon a környező karakter terület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkedjen építészeti megjelenéshez (beépítés módja, előkert mértéke, tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat).

(3) Gazdasági épületek, csarnokok kivételével bitumenes lemez, azbeszt és műanyag hullámlemez fedés nem használható.

(4) Gazdasági épületek, csarnokok kivételével közterületre néző homlokzaton fémlemez burkolat, szerelt kémény, gépészeti berendezés (klíma) nem jelenhet meg,

(5) Melléképület utcáról nem nyílhat. Melléképület tetőfedő, homlokzati burkolóanyaga és színe a főépület burkolat- és színhasználatából választható, az általános anyaghasználati szabályok elsőrendűségének betartásával..

(6) Belterületen a közterület felőli kerítés nem lehet tömören kialakított nagytáblás fém-, azbeszt , vagy műanyag.

(7) Az útpadka mellé közvetlenül (gépjárművek leállása, lehúzódás érdekében) nem ültethető tömör sövény és nem helyezhető a leállást akadályozó építmény.

(8) Az e §-ban megfogalmazott általános előírások betartása az eltérő karakterű településrészekre vonatkozóan megfogalmazott más, egyedi rendelkezés esetén nem kötelező.

Helyi egyedi védettség alatt álló értékekre vonatkozó általános építészeti követelmények
13.§

(1) Bármilyen építési munkálat megkezdése előtt - bővítés, felújítás, átépítés, nyílászáró csere vagy felújítás esetén - kötelező a szakmai konzultáció.

(2) Az épületeket hagyományos építészeti tömegükben - tömegarányok, tetőforma, homlokzati jellegzetességek, nyílászáróarányok – kell megőrizni.

(3) Az épületeket – indokolt esetben – úgy lehet bővíteni, hogy az épület jellege, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon. A bővítésnek az épület védett részeivel, formaképzésével, anyag használatával összhangban kell lennie.

(4) Az épület eredeti tetőformáját, a tető hajlásszögét, eredeti tetőfelépítményeket meg kell tartani, a héjalás anyaga indokolt esetben – az eredetihez színében és formájában hasonló – új építőanyaggal felváltható.

(5) Védett épületben belső átalakításkor, korszerűsítéskor a belső védett értékeket meg kell őrizni.

(6) Alaprajzi módosítás a jellemző utcai homlokzati nyílászáró kiosztás megtartásával történhet.

14.§

(1) Védett épület külső hőszigetelése csak abban az esetben engedhető, ha az épület arányai és részletei nem változnak meg.

(2) A homlokzati nyílásrendet, a nyílászárók méretét és osztását meg kell tartani.

(3) A homlokzati tagozatokat burkolatokat, díszítőelemeket az eredeti állapotban meg kell tartani, illetve amennyiben lehetséges hiteles dokumentumok alapján vissza kell állítani.

(4) Védett épület homlokzatán szekcionált garázskaput, redőnytokot tilos elhelyezni.

(5) A védett építmény közterületről látszó homlokzatán gépészeti berendezés, parapetkonvektor, klímaberendezés, szerelt kémény, stb. nem helyezhető el.

(6) A védett építményen csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el.

(7) A védett ingatlanon hirdetés, reklám nem helyezhető el, csak cégtábla, cégér szakmai konzultáción egyeztetett formában.

Történeti központ/ átalakuló lakóterületre vonatkozó általános építészeti követelmények

15.§

(1) Óépületek földszintes, földszint+tetőteres tömegűek lehetnek, a 35-45 fokos magastető kötelező a főépületen és az utcafront felőli épület(ek)en. Hátranyúló bővítés vagy épületrész alacsonyabb hajlásszögű is lehet.

(2) Meglévő tornácos lakóház bővítése esetén az utcai homlokzattól min. 6m mélységig, de min. a 4. tornácoszlopig a meglévő épületszélesség megtartása szükséges.

(3) Lakóépületeken csak hagyományos arányú nyílászárók alakítandók ki. Az utcától legalább 6 méter távolságra lévő épületrészeken a hagyományostól eltérő méretű és osztású, de a hagyományoshoz formailag illeszkedő nyílászárók elhelyezhetők.

(4) Nyílászáró természetes, natúr vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színű (fehér, zöld, barna, ill. a szürke árnyalatai) lehet.

(5) A lakóépületeken fehér, törtfehér, vagy földszínű (sárga, barna, zöld árnyalatai) vakolt, festett homlokzat, vagy természetes burkolóanyagok használata szükséges, erősebb színek csak kivételesen és jellemzően kiegészítő, díszítő elemként, továbbá falfestmény, murália csak szakmai konzultáción történő jóváhagyással alkalmazható

(6) Tetőfedő anyagként lakóépületen nagy táblás fedőanyagok (cseréplemez, hullámlemez, trapézlemez, bitumenes zsindely, stb.) nem megengedettek.

(7) Előkert nélküli épület homlokzatán tilos - közvetlenül az utcáról nyíló - garázskapu elhelyezése. Kerti építmény jellegű, fedett-nyitott gépkocsi beálló telekhatárra is tehető.

Korai agglomerációs lakóterületekre vonatkozó általános építészeti követelmények
16.§

(1) A lakóépületek földszintes, földszint+tetőteres, kialakult környezet esetén földszint+ egy emeletes , de ez esetben tetőtérbeépítés nélküliek lehetnek. Az épületek fő tetőidoma 30-45^0 közötti legyen.

(2) .A tető az utcában, utcaszakaszon kialakult formához igazodva sátor, illetve az utcára merőleges vagy azzal párhuzamos gerincű nyereg-, vagy csonkakonty tetővel épülhet. Önálló tetőfelépítmény, bonyolult formájú tetőidom kialakítása nem megengedett.

(3) Homlokzatból konzolosan kinyúló előtető nem megengedett, helyette tornác, vagy épített oszlopos előtető kialakítása szükséges, a lakóépület tetőfedő anyagával és színével azonos fedéssel.

(4) Közterületről látható homlokzaton csak világos, törtszínű homlokzat megengedett, erősebb színek csak kivételesen és jellemzően kiegészítő, díszítő elemként, továbbá falfestmény, murália csak szakmai konzultáción történő jóváhagyással alkalmazható

(5) Nyílászáró színezése természetes, natúr, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színű (fehér, kék, zöld, barna, ill. a szürke árnyalatai) lehet.

Kertvárosi lakóterület

17.§

(1) A lakóépületek meghatározóan téglalap arányúak legyenek, ahhoz formált tetőzettel.

(2) Az épületek fő tetőidoma 25-45^0 közötti lehet, de szakmai konzultáció eredményeként a környezetbe illeszkedésel bírálása alapján ennél kisebb hajlású tetőforma is megengedett,

(3) Közterületre néző homlokzatból konzolosan kinyúló előtető nem megengedett, helyette tornác, vagy épített oszlopos előtető kialakítása szükséges, a lakóépület tetőfedő anyagával és színével azonos fedéssel, illetve szakmai konzultáció eredményeként a környezetbe illeszkedésel bírálása alapján ettől eltérően.

(4) Közterületről látható homlokzaton elsősorban a világos, törtszínű homlokzat megengedett, erősebb színek csak kivételesen és jellemzően kiegészítő, díszítő elemként, továbbá falfestmény, murália csak szakmai konzultáción történő jóváhagyással alakalmazható

(5) Nyílászáró színezése természetes, natúr fa, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színű (fehér, kék, zöld, barna, ill. a szürke árnyalatai) lehet.

(6) Tájba illő, helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzet alkalmazása szükséges.

Helyi gazdasági területre vonatkozó általános építészeti követelmények
18.§

(1) Általános elvárás, hogy az új beépítés igazodjon a környező területen kialakult anyaghasználathoz, illeszkedjen a szomszédos épületek építészeti megjelenéséhez, homlokzati színezéséhez.

(2) Helyi gazdasági területeken az épületek színe tört, földszínű (törtfehér, sárga, barna, szürke, zöld árnyalatai), vagy üvegfelület lehet.

(3) Az épületeken kötelező a 0,5m^2-nél nagyobb cégtáblák, cégérek, reklámok, logók helyének, színének megtervezése, dokumentálása.

V. FEJEZET
REKLÁMOK ÉS REKLÁMHORDOZÓK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Általános előírások
19.§.

(1) E Fejezet alkalmazásában:

a) *cégér:* valamely mesterség vagy tevékenység jelvényeként használt, rendszerint üzlet, műhely, illetve vendéglátó létesítmény bejáratához kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra. Cégérnek minősül az a - nem az épület falsíkjára, valamint a kerítésre, kerítés-kapura kihelyezett - tábla is, mely csak a cégtáblán szereplő információkat tartalmazza. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető-berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos.

b) *cégtábla:* kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat;

c) *címtábla:* az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla;

d) *egyedi tájékoztató tábla:* olyan - rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú - hirdető-berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, illetve megközelítéséről ad információt;

e) *kirakat:* kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatásra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület.

f) *közterület:*

fa) közhasználatra szolgáló minden olyan önkormányzati/állami tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván,

fb) az egyéb földrészlet és építmény közhasználatra, illetve gyalogos forgalom részére átadott része.

20.§

(1) Reklám-, illetve hirdető berendezés, felületépítése, elhelyezése, áthelyezése, átalakítása és bővítése az országos jogszabályok, a településrendezési ezközök és e rendelet betartásával végezhető.

(2) Reklám-, illetve hirdető berendezés, felület közterületen, valamint közterületről látható magánterületen a településrész jellegzetes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatához illeszkedő formai kialakítással, színhasználattal létesíthető.

(3) Reklám-, illetve hirdetés elhelyezése közterületen csak utcabútoron -, kioszk, információs vagy más célú berendezés - lehetséges.

(4) Utasvárón nem helyezhető el hirdetés.

(5) Sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, hideg-meleg étel és ital árusítására, virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló árusító pavilon, kioszk üvegvitrinében helyezhető el csak a hirdetés. A kioszk homlokzatát, tömegét az adott településrészre vonatkozó településképi előírások szerint kell kialakítani, murália (ragasztás, falfestés) elhelyezése nem megengedett.

(6) Közművelődési célú hirdetőoszlopon, hirdető felületen csak közművelődéssel kapcsolatos tájékoztatás, reklám, plakát helyezhető el.

(7) Építményeken, kerítésen az adott épületben működő szervezettel, céggel, tevékenységgel kapcsolatban a következők hirdető-felületek, - berendezések helyezhetők el:

a) cégtábla,

b) cégér,

c) címtábla,

d) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület.

(8) Reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése magánterületen nem megengedett.

Az épületportálok kialakítására, a cég- és címtáblák elhelyezésére vonatkozó egyes szabályok

21.§

(1) A kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egységet, valamint közforgalmú irodát, illetve bemutatótermet magába foglaló új épület tervének, továbbá meglévő épület esetén az ilyen rendeltetés-változásra vonatkozó bejelentés mellékletének tartalmazni kell az épület közterületről látható felületén (a homlokzaton, a kapualjban, az épület előtti kerítésen, illetve támfalon) elhelyezendő cég- és címtáblák, valamint a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés és az egyéb épületszerkezetek (pl. esővédő tetők és kirakatszekrények), valamint a homlokzat érintett szakasza megvilágításának megoldását.

(2) A terven az esetben is fel kell tüntetni valamennyi lehetséges cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését, méretét, tartó-, illetve hordozó felületét és szerkezeti megoldását, ha azok megvalósítása több ütemben történik.

(3) Amennyiben a már meglévő cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés megjelenése, kialakítása ellentétes az e rendeletben megfogalmazott településképi elvárásokkal, illetve elhelyezésük bejelentés nélkül történt, az önkormányzat kezdeményezheti azok átalakítását, megszüntetését.

(4) Világító felületű vagy megvilágított hirdető-berendezés csak cégér, cég-, címtábla, kirakat lehet.

(5) Saját vállalkozást népszerűsítő, legfeljebb 1,5 m^2 nagyságú hirdető berendezés saját telken belül csak a kerítésen vagy az épület homlokzatán helyezhető el.

(6) Saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület tulajdonosa köteles gondoskodni annak rendszeres karbantartásáról.

Hirdetmények elhelyezése építmények közterületről látható felületén
22.§

(1) Építmény homlokzatán, építési telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – kizárólag az ingatlan rendeltetési egységeiben folytatott kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó –

saját vállalkozást népszerűsítő berendezés (cég- és címtábla, cégér és ilyen célú fényreklám) létesíthető, illetve az építési telken csak hasonló tartalmú önálló hirdető-berendezés helyezhető el a településképre vonatkozó előírások betartásával.

(2) Az (1) bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik a közösségi intézményi épületek, építmények homlokzatán, az ilyen célú ingatlanok kerítésén, kerítéskapuján és támfalán létesített, illetve elhelyezett hirdető-berendezésekre.

(3) Védett épületen, valamint a hozzátartozó telken, a telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán cégér, cég-, címtábla kivételével saját vállalkozást népszerűsítő berendezés nem helyezhető el.

(4) Az (1)-(3) bekezdés szerint tervezett saját vállalkozást népszerűsítő berendezések tartó-, illetve hordozó szerkezeteit, felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai és alkalmazott anyagai illeszkedjenek az érintett épület (építmény) építészeti megoldásaihoz, illetve a településképi környezethez.

A közterületi információs hirdető-berendezések létesítésének általános szabályai
23.§

(1) Közterületen információs hirdető-berendezést – függetlenül annak méretétől és szerkezetétől – a jogszabályi tilalmakra is figyelemmel úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részei és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, valamint ne sértse a szomszédok jogait és törvényes érdekeit.

(2) A település területén legfeljebb 2 m^2 nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés létesíthető.

(3) Közművelődési célú hirdetőoszlop közterületen elhelyezhető.

(4) Közterületi információs hirdető-berendezés, közművelődési célú hirdetőoszlop a település teljes közigazgatási területén csak egységes kivitelben készülhet, az önkormányzat által jóváhagyott terv szerint.

VI. FEJEZET
FELSZÍNI ENERGIAELLÁTÁSI ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYEK, MŰTÁRGYAK ELHELYEZÉSE

Általános előírások
24.§

(1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új energiaellátási elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

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

(4) Már beépített területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is

a) műemléki és helyi védett környezetben,
b) községközpontban,
c) közparkokban

csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés
25.§

(1) Belterületen belül, valamint a külterület beépítésre szánt területein az antennák elhelyezésénél a következő követelményeknek kell megfelelni:

a) Antenna csak már meglevő építményre telepíthető a gazdasági övezetek kivételével.

b) Ha meglévő épület, építmény tetejére valamely okból nem lenne telepíthető az új antenna, akkor - gazdasági övezetek kivételével - az antenna önállóan csak multifunkcionális (pl. sportpálya térvilágítás, vendéglátó egységgel együtt építve, kilátó, vadles stb.) kialakítással telepíthető.

c) Helyi védettséggel érintett építményen, területen, közparkban, lakó építési övezetben antenna nem telepíthető.

d) Gazdasági övezetekben önálló tartószerkezettel telepített antenna lakóépületektől csak legalább 100 méter távolságra helyezhető el.

(2) A mikrohullámú összeköttetés biztosításához szükséges magassági korlátozást minden esetben be kell tartani.

Egyedi előírások
26.§

(1) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek:

a) mezőgazdasági,

b) gazdasági területek.

(2) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alapvetően nem alkalmas területek:

a) Lakó területek,

b) Közösségi, intézményi területek,

c) műemléki és helyi védettség alatt álló területek.

(3) Helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelmények:

a) építmények esetében is elsődlegesen földalatti elhelyezés preferált,

b) föld feletti kialakítás esetén kő-, tégla- vagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemez fedés a megengedett.

VII. FEJEZET
TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

Beépítési és településkép védelmi tájékoztatás
27.§

(1) Az építtető, illetve az általa megbízott tervező az építési tevékenységgel érintett ingatlanra vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírásairól, valamint a településképi követelményekről tájékoztatást kérhet.

(2) A tájékoztatás iránti kérelem - a kérelmező egyértelmű megjelölésével és aláírásával - papír alapon vagy digitális formában (.pdf formátumban) nyújtható be.

(3) A tájékoztatás – a hatályos településrendezési eszközökön és településképi rendeleten alapuló –feljegyzéssel zárul.

(4) A tájékoztató nem mentesíti a tervezőt attól, hogy a tervezés során a helyszínen ellenőrizze a tervezési feladattal összefüggő, azt befolyásoló adottságokat, így különösen

a telek tényleges beépítését, a telken álló, valamint a szomszédos telkeken lévő építmények elhelyezkedését, kialakítását, megjelenését és műszaki állapotát, érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét

(5) Az építési munkával érintett ingatlan, illetve a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében a polgármester a feljegyzésben javaslatot tehet a tervvel kapcsolatos koncepcionális, illetve tartalmi kérdések előzetes tisztázását célzó szakmai konzultációra.

(6) A tájékoztatás építési munka végzésére nem jogosít.

(7) A tájékoztatást a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell megadni.

(8) A tájékoztatót az építési engedély iránti kérelemhez, valamint a településképi véleményezési és bejelentési eljárás iránti kérelemhez mellékelni kell.

(9) A tájékoztatók nyilvántartásáról gondoskodni kell.

A szakmai konzultáció
28.§

(1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, illetve a beépítési és településkép-védelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építtető, illetve az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a polgármester gondoskodik.

(2) A szakmai konzultáció keretében lehetőség van

a) a tervezés során felmerült megoldások értékelésére,

b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,

c.) a tájékoztatásban foglaltak egyeztetésére.

(3) Kötelező a szakmai konzultáció a következő esetekben:

a) helyi védettség alatt álló terület, helyi védettség alatt álló építmény,

b) bejelentés köteles lakóház építése,

c) halvány földszínektől eltérő homlokzati szín alkalmazásának szándéka,

d) lakó és közösségi épület lapostetős kialakításának szándéka esetén.

29.§

(1) A szakmai konzultációt a tervezéssel érintett ingatlan, valamint a tervezett tevékenység megjelölésével az építtető, illetve az általa megbízott tervező kezdeményezi.

(2) A tervezés során ugyanazzal az építési tevékenységgel kapcsolatban az építtető, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

(3) Építési tevékenység esetén az egyeztetett időpontban megtartott szakmai konzultáción a tervezőnek a konzultáció napjára dátumozott papír alapú tervdokumentációt kell bemutatnia.

(4) A szakmai konzultációt a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül kell megtartani.

(5) Az építtető, illetve az általa megbízott tervező a szakmai konzultáció során elhangzottakról emlékeztetőt készíthet, melyet - ellenjegyzés céljából (szerkeszthető formátumban) - meg kell küldenie apolgármesternek. A polgármester az emlékeztetőt - változatlan tartalommal vagy indokolt esetben szöveges kiegészítésekkel - ellenjegyzi és megküldi az építtetőnek, tervezőnek.

VIII. FEJEZET
TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

Általános szabályok
30.§

(1) Építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti - műszaki tervekkel kapcsolatban településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a településképi szempontból meghatározó területen

a) létesítendő új építmény építésére,

b) meglévő építmény (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) - a beépített szintterület növekedését eredményező - bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárások esetén.

(2) E Fejezet előírásait nem kell alkalmazni a területi építészeti-műszaki tervtanács hatásköre alá eső, valamint az összevont telepítési eljárás, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakasz kezdeményezésére vonatkozó esetekre.

(3) A polgármester véleményét általánosan az önkormányzati főépítész véleménye alapján alakítja ki.

A településképi véleményezési eljárás szabályai
31.§

(1) A településképi véleményezési kérelmet az ÉTDR rendszerbe feltöltéssel kell kezdeményezni.

(2) A polgármester településképi véleményét a főépítész készíti elő, szakmailag megvizsgálja a véleményezésre benyújtott dokumentációt, megadja szakvéleményét.

(3) A településképi véleményhez csatolni kell a főépítészi állásfoglalást, melynek elutasítás esetén tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.

(4) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a beépítési tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció, illetve e rendelet, valamint a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától eltérő megoldást tartalmaz, az eltérést a műleírásban indokolni kell.

(5) A településképi vélemény kiadására 15 napos határidő áll rendelkezésre.

(6) Polgármester a tervezett építési tevékenységet feltétel nélkül vagy feltétel meghatározásával javasolja, vagy engedélyezésre nem javasolja.

A településképi vélemény kialakításának szempontjai
32.§

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

a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,

b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,

c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy

d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve 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, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,

c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,

d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén

da) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,

db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) A funkcionális elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) annak kialakítása - a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően - nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,

b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,

b) a külső megjelenés megfelel-e e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,

c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

d) indokoltság esetén, a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések, felületek elhelyezésére és kialakítására,

e) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy

f) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei - megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz,

g) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

IX. FEJEZET
TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS
Általános szabályok
33.§

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településképi szempontból meghatározó területen

a) az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetében,

b) a reklámok, cégtáblák elhelyezése tekintetében az elhelyezést megelőzően,

c) az építmények rendeltetésének megváltoztatása tekintetében, a rendeltetés-változtatást megelőzően.

(2) E rendeletben foglaltak szerint településképi bejelentés köteles az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt építési munkák közül a

a) építmény közterületről látható átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, közterületre néző homlokzatának megváltoztatása,

b) meglévő építmény közterületre néző homlokzati nyílászárójának - áthidalóját nem érintő, de anyaghasználatát, osztását, illetve színét tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő - cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének, színének megváltoztatása esetén,

c) új, önálló (közterületre néző homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) - 6,0 m-t meg nem haladó magasságú - égéstermék-elvezető kémény építése esetén,

d) meglévő épület közterületre néző homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, illetve megváltoztatása esetén, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,

e) épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása,

f) nettó 20,0 m^2 alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,

g) nettó 100 m^3 térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, bővítése esetén,

h) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén,

i) sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m^2 alapterületet, vagy a 3,0 m magasságot,

j) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,

k) emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,

l) legfeljebb 180 napig fennálló rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény, kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény, levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek), ideiglenes fedett lovarda, legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építmény

m) növénytermesztésre szolgáló üvegház vagy fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása,

n) a 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, illetve a 60 m^3 vagy annál kisebb térfogatú ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő építmény bővítése esetén,

o) közterületre néző kerítés, valamint teraplépcső, kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén,

p) vendéglátó-ipari létesítményhez kapcsolódó terasz létesítése esetén,

q) napenergia-kollektor, szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, építmény elhelyezése esetén,

r) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló, árnyékoló elhelyezése esetén,

s) utasváró fülke,

t) kilátó építése, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg.

A településképi bejelentési eljárás szabályai

34.§

(1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott papíralapú bejelentésre indul. A bejelentéshez 1 példány papíralapú dokumentációt és a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.

(2) A dokumentáció tartalma: a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv, műszaki leírás, továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolás a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről.

(3) A polgármester hatósági határozatban feltétel meghatározásával vagy anélkül tudomásul veszi vagy megtiltja az építési tevékenységet, vagy rendeltetésváltoztatást.

(4) A 33. § szerinti tevékenység a bejelentés alapján akkor kezdhető meg,

a) ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges,

b) ha a polgármester a bejelentést tudomásul veszi és az előírt feltétel teljesülését igazolja,

c) ha a polgármester a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem bírálja el.

(5) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés

a) nem felel meg az e rendeletben előírt követelményeknek, a tervezett építési tevékenység, illetve hirdető berendezés, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület nem illeszkedik a településképbe,

b) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, illetve 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, illetve nem korlátozza.

A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai

35.§

(1) A 34.§ szerinti tevékenység esetén a településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,

a) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,

b) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy

c) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve 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, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,

c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,

d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén

da) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,

db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) Az építmény, épületrész megjelenésével kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,

b) a külső megjelenés megfelel-e e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,

c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy

e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét.

(5) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat

a) telephely engedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,

b) a korábbi rendeltetéshez képest

ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,

bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve

bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,

c) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha

d) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.

(6) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolás 6 hónapig érvényes.

(7) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység előírásoknak megfelelő végzését.

X. FEJEZET
TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS

Általános szabályok
36.§

(1) A településképi kötelezés alapja a rendeletben foglalt településképi követelmények és eljárási kötelezettségek megsértése, így különösen:

a) szakmai konzultáció elmulasztása,
b) települési véleményezési eljárás elmulasztása,
c) településképi bejelentési eljárásban megtiltott tevékenység folytatása,
d) településképi bejelentési eljárásban tudomásul vett tevékenység eltérő végrehajtása,
e) településképi rendeletben meghatározott követelmények nem teljesítése.

(2) Településképi rendeletben meghatározott követelmények nem teljesítésének minősül különösen:

a) helyi védett területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása,
b) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása,
c) építmény, építményrész vonatkozásában, ha annak:
  ca) műszaki állapota nem megfelelő, balesetveszélyes, homlokzati elemei hiányosak, töredezettek, színezése kopott,
  cb) nem a rendeltetésnek megfelelő funkcióra használják,
  cc) megjelenése, színezése az egységes és harmonikus településképet rontja,
  cd) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelepítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg,
  ce) a telek szabad területét nem a terület-felhasználási előírásoknak megfelelően használják,
  cf) az építkezéssel érintett telek és környezete az építés ideje alatt nincs a vonatkozó előírásoknak megfelelően rendben tartva, bekerítve,

(3) A településképi kötelezési eljárás hivatalból indul.

(4) A polgármester a településképi kötelezési eljárást az Általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. (Ákr) szabályai szerint folytatja le.

(5) A településképi kötelezésről a polgármester önkormányzati hatósági döntést hoz településképi kötelezettségről szóló határozat formájában.

(6) A településképi kötelezés keretében a településképet rontó reklámok, cégérek megszüntetése, átalakítása, az építmény, építményrész felújítása, átalakítása, helyreállítása vagy elbontása, növényzettelepítés vagy az elpusztult növényzet pótlása rendelhető el.

A településképi kötelezettség megszegése és végre nem hajtása esetén alkalmazható bírság esetkörei és mértéke

37.§

(1) A 36. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott esetekben, továbbá a településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén a kötelezett 10.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő bírsággal sújtható.

(2) A bírságot a polgármester jogosult kiszabni.

XI. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

38.§

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

(2) Egyidejűleg Sajóörös Helyi Építési szabályzatáról szóló 10/2015. (IX.1.) önkormányzati rendelet: 19.§ (3) bekezdés, 20.§, 33.§ (2) bekezdése, valamint a rendelet 1. számú függelék 1. pontja hatályát veszti.

Szabó Gábor
polgármester
távollétében:

Hunyadi János s.k.
alpolgármester

SAJÓÖRÖS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Dr. Molnár Tamás s.k.
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Sajóörös, 2017. december 30.

Dr. Molnár Tamás s.k.
jegyző

1. számú melléklet



Történeti központ/átalakuló lakóterület

Korai agglomerációs lakóterület

Kertvárosi lakóterület

Helyi gazdasági terület

1 Római Katolikus templom

2 Merczel kripta

3 A volt Mándy kastély

T Temető

Sp A település sportpályája

2. számú melléklet (a hatályos HÉSZ értékvizsgálata alapján)

1.1. Régészeti területek:

Sorszám	Hivatali azonosító	Lelőhelynév	Megjegyzés	Lh jelleg
1	51385	ÖRT II. ütem útépítés és vízellátás 2. lh	A lelőhely kiterjedését a 2015.04.19. napján végzett helyszíni szemlén pontosítottuk.	Árpád-kori településnyomok, felszíni leletek
2	16378	Jókai 19. út és 31.	A Hivatal a 16377 és 16378 poligonokat egyesítette	Szkíta-kori ham-vasztásos teme-tő, kelta kori leletek
3	0	ÖRT II. ütem útépítés és vízellátás 1. lh	A Hivatal nyilvántartásában nem szerepel, de a HOM adattárában igen	Őskori szórvány leletek, Árpád-kori település-nyomok
4	16377	Örösi-föld	16377 a Hivatal adat-bázisában elírás, nyílvántartott lelőhely, de nem jó az azonosítója	
5	47030	Sajó magaspart	Bodnár Tamás és Pusztai Tamás terepbejárása, 2003	Őskori kerámia, Árpád-kori településnyomok
6	0	Sajóörös, Fő-út	2015.04.19. napján megtalált régészeti lelőhely, még nincs hivatali azonosítója	13-15. századi településnyomok, nagyon sok felszíni lelettel
7	61584	Nagy-kút-járó dűlő	gázvezeték építésének régészeti szakfelügyelete során előkerült leletek	neolitikum, rézkor

1.2. Helyi művi értékvédelem

Helyi védelemre javasolt értékek:

épület, építmény	hrsz
Római katolikus templom	1
volt Mándy Kastély	223
Melczer síremlék (Jókai u. 16/a)	338/52
Műv. ház Fő út 16.	37
Fő út 19.	453
Kossuth utca 6.	323
Kossuth utca 12.	291
Kossuth utca 13.	124
Kossuth utca 22.	286
Kossuth utca 24.	285
Kossuth utca 27.	138/1
Kossuth utca 29.	139
Kossuth utca 48.	238
Kossuth utca 52.	236
Polg. Hiv. Jókai utca 2.	192/2

2. Helyi jelentőségű védendő értékek

emlékmű, szobor, feszület

szobor (templomkertben)	1
hősi emlékmű	202