

ELŐTERJESZTÉS
Tótkomlós Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. március 28-ai ülésére

Tárgy: A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

A Képviselő-testület a 12/2019. (I. 31.) kt. határozatával elfogadta Tótkomlós Város Településképi Arculati Kézikönyvét. A településképi arculati kézikönyv - a település természeti és épített környezete által meghatározott – a településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A településképi arculati kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tktv.) 4. § (1) bekezdése szerint a településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében volt szükséges a Településképi Arculati Kézikönyv megalkotása.

A Településképi Arculati Kézikönyv ismeretében kidolgozásra került a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet tervezet.

A településképi rendeletre vonatkozó általános szabályokat, annak tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 22. §-a és 22/A. §-a tartalmazza.

A rendelet tervezet véleményeztetésére vonatkozó szabályokat a Tótkomlós város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: partnerségi rendelet), valamint a Kormányrendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontja határozza meg.

A partnerségi rendelet alapján az egyeztetések, valamint a lakossági fórum megtartásra került. A partnerek és a lakosság részéről észrevétel nem érkezett.

A Kormányrendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontja határozza meg, hogy mely hatóságok jogosultak az elkészült településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet tervezet véleményezésére.

A fenti jogszabályhelynek megfelelően a Kormányrendelet 43/A. § (10) bekezdése alapján a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztető felületen megküldésre került az elkészült rendelet tervezet.

A Békés Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésztől érkezett a rendelet tervezetre vonatkozóan módosító javaslat.

A javaslatnak megfelelően a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelettervezet kidolgozásával megbízott szakemberek, a tervezői feladatokkal megbízott Pap Ádám és a

főépítési feladatokkal megbízott Molnár Zoltán Gyula, az Igazgatási osztállyal együttműködve átdolgozta a rendelet tervezetét, mely az előterjesztés részét képezi.

Azt, hogy milyen tartalmi elemekkel kell a településképi védelméről szóló rendeletet elfogadni a Kormányrendelet tartalmazza. Azonban a követelmények pontos meghatározása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik. Ennek megfelelően az előterjesztés részét képező rendelet tervezetben a követelményeket a képviselő-testület megváltoztathatja, nem kötelező tartalmi elemet kivehet, illetve olyan követelményt, amit más jogszabály nem tilt, vagy nem tartalmaz a rendeletbe beépíthet.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a értelmében a rendelet tervezetéhez indokolást kell csatolni.

A rendelet tervezet indokolása:

A rendelet tervezet I. részében kerültek meghatározásra az általános rendelkezések.

1. §

A rendelet célja és alkalmazási köre került meghatározásra ebben a szakaszban.

2. §

A rendelet könnyebb és egyértelmű alkalmazása érdekében értelmező rendelkezéseket tartalmaz.

A rendelet tervezet II. része tartalmazza a településképi követelményeket.

3. §

Annak érdekében, hogy a településképi illeszkedés megőrizhető legyen meghatározza azon kritériumokat, melyeket vizsgálni kell új épület építése vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén. Kitér a nyílászárókra, gépészeti berendezésekre, gerincmagasságra, párkányokra, tetőfedő anyagára.

4. §

Szabályozza, hogy a zöldterületeket milyen elvek mentén kell kialakítani.

5. §

A településképi szempontjából Tótkomlós területén két típusú terület a meghatározó. Ezek az alábbiak: történeti beépítésű területek és mezővárosias területek, melyeket térképen lehatárolva a rendelet tervezet 1. melléklete tartalmaz.

6-7. §

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelményeket határozza meg, kitérve a homlokzatokra, nyílászárókra, tűzfalra, hőszigetelésre és a homlokzat színezésére.

8-14. §

A történeti beépítésű területekre vonatkozó szabályokat tartalmazza. Meghatározásra kerül, hogy miképpen kell megőrizni a terület építészeti sajátosságait, hagyományait. Az egységes településképi érdekében az épületek magasságára, tetőzetére, árnyékolókra, közművezetésekre, épületeken használt anyagokra, utólagos hőszigetelésre, épületek bővítésére, tetőtér beépítésre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

15. §

A mezővárosias területekre vonatkozó speciális szabályokat tartalmazza. Kifejezett rendelkezéseket tartalmaz a tetőzetre, tetőfedő anyagokra és a tiltott színekre vonatkozóan.

16-17. §

A reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelményeket tartalmazza. A 16. § az általános szabályokat határozza meg kitérve a cégtáblára, cégérre, címtáblára és hirdetőberendezésre. A 17. § a reklám- és hirdetőberendezések elhelyezésének különös szabályait tartalmazza.

18-19. §

Az egyéb településképi követelményeket tartalmazza, mint a közmű-létesítményekre, gépészeti berendezésekre, napelemekre, napelemcserépre vonatkozó szabályok.

20. §

Meghatározza a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektromos hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezését.

21. §

Teljes település ellátását biztosító vezeték nélküli elektronikus hírközlés eszközeinek elhelyezésére vonatkozó szabályokat határozza meg.

22. §

A sajátos építményekre vonatkozó egyedi előírások.

A rendelet tervezet III. része a helyi védetség előírásait tartalmazza.

23. §

Meghatározásra kerültek a helyi védelem fajtái, mely lehet helyi területi és helyi egyedi védelem. Tótkomlós város helyi védett értékeit a rendelet tervezet 2. melléklete tartalmazza. Ez a szakasz rendelkezik a helyi területi védelem és a helyi egyedi védelem eseteiről.

24. §

A helyi védetség keletkezésére és megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza. Ide tartozik az, hogy ki kezdeményezheti az eljárást, a kezdeményezésnek milyen adatokat kell tartalmaznia, arról a Képviselő-testület dönt. Meghatározza a megszűnés eseteit, az eljárásról értesítendő körét.

25-26. §

A védett értékek nyilvántartásáról rendelkezik. Tótkomlós Város Jegyzője a helyi védett településszerkezetéről, helyi védett utcaképről és helyi védett építményekről naprakész elektronikus nyilvántartást vezet, melybe bárki betekinthez.

27. §

Az építészeti örökség helyi védelmének feladatait határozza meg.

28. §

Rendelkezik a helyi védett településszerkezetéről. Amennyiben az adott terület helyi védett településszerkezetnek minősül, abban az esetben rögzítve van, hogy mi az, amit meg kell őrizni.

29-31. §

A helyi egyedi védett építmények védelmének részletszabályait tartalmazza kitérve a felújítás, átalakítás, bővítés, korszerűsítés során figyelembe veendő követelményekre.

A rendelet tervezet IV. része a településképi támogatási rendszerről rendelkezik.

32. §

Az önkormányzat meghatározott esetben a műemléki ingatlanról vagy műemléki értékről, helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanról igazolást ad ki.

A rendelet tervezet V. része tartalmazza a településképi érvényesítési eszközöket.

33. §

A településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció eseteit szabályozza.

34-37. §

A településképi véleményezési eljárás lefolytatásának eseteit, alkalmazásának körét, a véleményezés szempontjait és az eljárás lefolytatásának szabályait tartalmazza.

38-43. §

A településképi bejelentési eljárás lefolytatásának eseteit és az eljárás lefolytatásának rendjét szabályozza.

44. §

A településképi kötelezésre vonatkozó szabályokat tartalmazza. Annak érdekében, hogy a kötelezettségek betartása biztosítható legyen, a polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le. Megállapítja az eljárás szabályait, valamint azt, hogy meghatározott esetekben településképi-védelmi bírság szabható ki, melynek összege 5 000 Ft-tól 500 000 Ft-ig terjedhet, ezzel biztosítva az arányos és szükség esetén a fokozatosság elvének megfelelő bírság meghatározást.

A rendelet tervezet VI. része a záró rendelkezéseket tartalmazza.

45. §

Rendelkezik a rendelet hatálybalépéséről, valamint arról, hogy a hatályba lépése mely jogszabályok hatályon kívül helyezését vonja maga után.

A rendelet tervezet négy mellékletet tartalmaz. Az 1. melléklet tartalmazza a területi lehatárolásokat, a 2. melléklet a helyi védett értékeket és a helyi területi védelem térképi megjelölését, a 3. melléklet a kérelmet a településképi vélemény kiadása iránt, a 4. melléklet a bejelentést a településképi védelméről szóló rendeletben meghatározott tervezett tevékenységekről.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, majd hozza meg döntését.

Tótkomlós, 2019. március 20.


dr. Garay Rita
polgármester

Az előterjesztést készítette: Stübéné dr. Borsodi Olga, aljegyző 

Tótkomlós Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (...) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

(tervezet)

Tótkomlós Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. §-ában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 7. 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) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében az állami főépítész hatáskörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Békéscsabai Hatósági Iroda, továbbá a Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Tótkomlós város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017. (VIII. 25.) önkormányzati rendeletben nevesített partnerek véleményének kikérésével, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 22. §-a alapján a következőket rendeli el:

I. RÉSZ

Általános rendelkezések

1. Fejezet – A rendelet alkalmazása és célja

1. §

A rendelet célja Tótkomlós építészeti, településképi, környezeti értékeinek védelme, a település történeti múltját, építészeti kultúráját és polgárainak identitását meghatározó települési környezet elemeinek egészben vagy részben történő megőrzése, minőségi fejlesztése a jövő nemzedékek számára, a település építészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények érvényesítése, az épített környezet esztétikus alakítása.

2. Fejezet – Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- 1. Földszínek:* a természetben előforduló, nem szintetikus anyagok (pl. talaj, homok, mész, egyes kőzetek, a növényzet) jellemző színei, illetve az azok felhasználásával előállított kevésbé telített színárnyalatok.
- 2. Területi jellegű védelem:* a műemléki környezet, a helyi területi védettségek, országos, vagy helyi természeti védelem (nemzeti park, természeti területek, ex lege védett területek, NATURA 2000 területek, stb.) által érintett területek.
- 3. Helyi területi védett településszerkezet:* a Képviselő-testület által megállapított területi védelem, mely az adott terület településszerkezetére, utcahálózataira, telekszerkezetére, beépítési módjára vagy ezek együttesére terjed ki.

4. *Helyi egyedi védett építmény:* a Képviselő-testület által megállapított egyedi védelem, mely egy adott építmény, épület, épületrész tekintetében a hagyományos településképi megőrzése szempontjából jelentős, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás.
5. *Helyi védett érték:* helyi területi védett településszerkezet, területi védett utcakép, egyedi védett építmények összessége.
6. *Eredeti állapot:* a védett építmény építésekor fennálló állapot vagy egy olyan későbbi állapot, melyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéknek határozott meg.
7. *Látványterv:* a tervezett építmény látványrajzának a jelenlegi környezetbe illesztett látványterve, mely alkalmas a megváltozott településképi szemléltetésére.
8. *Cégtábla:* kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény (helyiség, helyiségegyüttes) nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat.
9. *Címtábla:* az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla.
10. *Egyedi tájékoztató tábla:* olyan – rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú – hirdető-berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, nyitvatartásáról, megközelítéséről ad információt.
11. *Információs tábla:* olyan rögzített, egyedi méretű hirdető-berendezés, mely a járókelők számára nyújt, rendszeresen változó tartalommal, közérdekű információkat.
12. *Üzletfelirat:* Jellemzően közterületen álló, kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó, egy vagy több egységet magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés, melynek hossza legfeljebb 1,2 – 2,0 m közötti, magassága 60 cm, vastagsága 10 cm lehet.
13. *Totemoszlop:* Legfeljebb 6,0 m magas, olyan tájékoztató eszköz, amely egy vállalkozás nevének megjelölésére, tevékenységének népszerűsítésére szolgál. A totemoszlop alaprajzi méretét teljes magasságában megtartja vagy attól legfeljebb + 10 %-ban térhet el.
14. *Pozitív lábazat:* a felette elhelyezkedő falszakasz síkjához képest kiugró lábazat.
15. *Tagozat:* a homlokzat alapsíkjából kiugró nem tartószerkezeti szerepű építészeti elem (párkány, falpillér, kváderezés, szemöldökpárkány, stb.).
16. *Történeti épület:* olyan, 1960. előtt emelt épület, amelynek külső megjelenése még őrzi az 1960-at megelőző idők építészeti jellegzetességeit, illetve külső homlokzatain azok még visszaállíthatók.
17. *Helyi védett utcakép:* utcát, teret, közterületet határoló térfal alkotóelemeinek (épülethomlokzatok, kerítések, stb.) összessége, amely helyi védelem alatt áll.

II. R É SZ

1. Fejezet – Településképi követelmények

Általános illeszkedés szabályai

3. §

- (1) A településképi illeszkedés érdekében új épület építése vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a kialakult településszerkezetétől eltérő, a Tótkomlóra jellemző építészeti karaktert sértő építészeti megoldás tilos.
- (2) Az illeszkedés tekintetében vizsgálni kell az alábbi építészeti elemeket:
 - a) a tetőidom formáját, a tető hajlásszögét,
 - b) a tetőfelépítmények jellegét, arányát,
 - c) a homlokzatok építészeti kialakítását,

- d) a tömegképzés jellegét,
- e) a nyílások arányrendszerét, a teljes homlokzatfelülethez való viszonyát, horizontális, vagy vertikális jellegét,
- f) az utcai kerítések és ezek nyílásainak megoldását.

(3) Új épület építésekor, épület bővítésekor annak homlokzat, párkány- és gerincmagasságát a közterület felől szomszédos műemléki, vagy helyi védettségű épülethez igazítani kell, a legnagyobb függőleges irányú eltérés $\pm 1,0$ m lehet.

(4) A lakóépületek nyílászáróinak cseréje esetén a még fellelhető eredetivel megegyező osztású nyílászáró helyezhető el, kivéve, ha az épület valamennyi nyílászárója együttesen, egységesen cserére kerül.

(5) Gépészeti berendezéseket, szellőzőt, klímaberendezést, megújuló energia berendezéseit országos, vagy helyi védett értékek esetében utcafronti homlokzatra, tetőszakaszra tilos elhelyezni.

(6) Az (5) bekezdés szerinti berendezéseket erkéllyel rendelkező lakások esetén csak erkélyre lehet kihelyezni úgy, hogy a szomszédos lakásokat ne zavarja. Erkéllyel nem rendelkező lakások esetében a klímaberendezések a homlokzaton függőlegesen egymás alatt, ugyanazon ablakok parapet falán helyezhetők el a teljes épülethomlokzaton.

(7) Külterületi épületeken, építményeken hullámpala, cserepeslemez, trapézlemez, bitumenes hullámlémez és bitumenes zsindely, valamint 5 cm-nél vékonyabb hasított kő burkolat alkalmazása tilos, kivéve a gazdasági, üzemi alaprendeltetésű létesítményeket.

(8) Előkerteres beépítés esetén a közterület határán tömör kerítést építeni tilos.

4. §

Zöldfelületek kialakításánál a fás szárú növényzet esetében a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell alkalmazni, az alábbiak figyelembevételével:

- a) meglévő közterületi fasorok pótlásánál az egységes látvány megtartása, illetve kialakítása érdekében az adott területen leggyakoribb fa faj telepítendő,
- b) utcafásításra javasolt fafajok: nagylevelű hárs (*Tilia platyphyllos*), ostorfa (*Celtis occidentális*), japánakác (*Sophorajaponica*),
- c) parkoló-fásításra javasolt fafajok: magas kőris (*Fraxinus excelsior*), csörgőfa (*Koelreuteria paniculata*) és a korai juhar (*Acer platanoides*),
- d) az előkertek díszkertként alakítandók ki.

2. Fejezet – Településképi szempontból meghatározó területek területi és egyedi építészeti követelményei

5. §

Tótkomlós településképi szempontból meghatározó területei az 1. mellékletben lehatárolt:

- a) történeti beépítésű területek,
- b) mezővárosias területek.

2.1. Településképi szempontból meghatározó területek területi építészeti követelményei

6. §

(1) A homlokzatok kialakítása során, a rendezett településképi érdekében, a nyílászárók méret és osztásrendszerét összehangoltan kell kialakítani.

- (2) Épületek tűzfalas csatlakozása esetén a már meglévő tűzfal takarásával kell kialakítani a csatlakozó épületet, a megmaradó, látszó tűzfal nem lehet nagyobb, mint a takart tűzfal mérete, az utcai traktusra vetítve.
- (3) Utólagos hőszigetelés kivitelezése során a településre jellemző, hagyományos homlokzatszínezéseket meg kell őrizni.
- (4) A külső homlokzatok színezését épületenként egységes koncepció alapján lehet elvégezni. Emeletes épületek esetén a homlokzatok színezését legalább homlokzatonként egyszerre kell elvégezni. A nyílászárók és spaletták épületenként egységesen meghatározott színűek lehetnek.

7. §

A tetőtér beépítésének az előírásai:

- a) A tető síkjában fekvő tetőablak, fénycsatorna síkban megjelenő fénygyűjtő eleme bármelyik épület esetében engedélyezhető.
- b) Az épület egy tetősíkján csak egyfajta tetőablak, illetve felépítmény jelenhet meg. Az új beépítésnél a meglévő tetőablakhoz, illetve felépítményformához kell igazodni.
- c) A tetőablak elhelyezésénél igazodni kell a homlokzati nyílástengelyekhez.

2.2. Történeti beépítésű területek egyedi és területi építészeti követelményei

8. §

- (1) Meg kell őrizni a terület építészeti, településképi hagyományait, jellegzetességeit, az épített környezet értékeit. Az épületek bővítését úgy kell megoldani, hogy a tervezett bővítés, átalakítás a régi épület formálásával, anyaghasználatával összhangban legyen. Új épület, épületbővítéseknek annak illeszkedni kell a terület kialakult építészeti hagyományaihoz.
- (2) Új épület, épületbővítés építésekor annak homlokzat, párkány- és gerincmagasságát a közterület felől szomszédos épületekhez kell igazítani, a legnagyobb függőleges irányú eltérés $\pm 1,5$ m lehet.
- (3) Az épületeket magastetővel kell ellátni, a tetőgerinc irányának a két szomszédos épület valamelyikének tetőgerinc irányával meg kell egyeznie.
- (4) A meglévő tetőidom átépítése, vagy új épület tetőszerkezetének kialakítása során annak dőlésszöge legfeljebb 5 %-kal térhet el a szomszédos épületek jellemző tetőhajlásszögétől.
- (5) Egy épületen csak egyféle árnyékoló jelenhet meg, egységes méretben, formában és színben. Redőny csak rejtett redőnyszekrénnel létesíthető.
- (6) A városkép védelme érdekében a közterületen elhelyezendő közmű-berendezések (energiaellátási és hírközlési sajátos építmények) kizárólag a terület karakteréhez alkalmazkodó, egyedi kialakítással létesíthetők.
- (7) Az épületeket ellátó közművezetéseket (gáz, elektromos, telefon, tv kábel) az épületeken látszó módon vezetni tilos.
- (8) A közvilágítási lámpaoszlopok a terület karakteréhez alkalmazkodó formai kialakításúak lehetnek.
- (9) A magastető síkján és azzal párhuzamosan elhelyezhető gépészeti berendezés (napkollektor, napelem) a közterületről nem látható tetőfelületen létesíthető, kivéve a lapostetős és az 1970. után épült épületek esetét, melyek tető-, fűdémszerkezetén napkollektor, napelem bárhol elhelyezhető.

9. §

Az épületeken az alábbi anyagok alkalmazhatók:

- a) Történeti épület esetében a nyílászárók csak fából készülhetnek, kivéve, ha az épület, építmény nyílászárói annak eredeti állapotában más anyagból voltak kialakítva. A tetőtéri

ablakok kivételével csak az eredetivel azonos méretű, formájú és tagolású ablak helyezhető el. Szerkezeti átalakítás, vagy csere esetén a külső méreteket, az eredeti szerkezeti méreteket és kiképzést, az üvegosztásokat, a homlokzati takaró- és díszítőleceket, spalettákat az eredetivel megegyező módon kell kialakítani.

b) Épített égéstermék elvezető csak téglakémény lehet. Égéstermék elvezető csak függőleges lehet, a külső határoló falakon nem jelenhet meg.

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

d) Az épületeken, építményeken hullámpala, cserepeslemez, trapézlemez, bitumenes hullámlemez és bitumenes zsindely, valamint az 5 cm-nél vékonyabb hasított kő burkolat alkalmazása tilos.

e) Történeti épületre műanyag anyagú redőnyt, relaxát, vagy egyéb árnyékoló szerkezetet tilos felszerelni.

f) A homlokzatokon egységes színezést kell kialakítani földszínek alkalmazásával.

10. §

Az építési tevékenységek részletes szabályai az utólagos hőszigetelésről:

a) Látszó faszerkezetek díszítései a hőszigetelés következtében nem tűnhetnek el.

b) Az eredeti téglarchitektúrát a homlokzat hőszigetelésével egy időben helyettesíteni kell legalább min 2 cm vastag téglalapburkolattal, vagy azonos mintázatú, színezésű és méretezésű helyszínen készített textúrával, épületenként egységesen.

c) A homlokzat hőszigetelése esetén – a lábazatot is hőszigetelve – pozitív lábazatot kell kialakítani.

11. §

Az épületek bővítésének szabályai:

a) Bejárati előtetők egy épületen egyfajta megoldás alkalmazásával, azonos méretben építhetők. Ha megtalálható az eredeti forma, azt kell visszaállítani. Az előtető hajlásszöge 30-45° közötti, tartószerkezete fa, vagy fával burkolt acél, héjazata a főépületével megegyező, falra merőleges kinyúlása 1,5 m lehet.

b) Történeti épület bővítményének tetőidoma, homlokzati arányai, anyaghasználata, színezése az eredeti épület jellemzőivel azonos lehet.

c) Hangsúlyos tetőfelépítmény (pl. torony) csak az eredeti állapot visszaállításával lehetséges, melyet korabeli fotóval, képpel, vagy tervvel kell igazolni.

12. §

A tetőtér beépítésének az előírásai:

a) Tetőtérbeépítés során a tető eredeti jellege, formája nem változhat. A jelenlegi állapot módosítása kizárólag az eredeti állapot visszaállítása érdekében, valamint jelen előírásoknak megfelelő tetőfelépítmény létesítése esetén történhet.

b) Megnyitható oromfal esetén az eredeti kialakításhoz leginkább illeszkedő ablak helyezhető el.

c) Kiemelt tetőablak elhelyezése csak szakmai konzultáció alapján lehetséges.

13. §

Műemléki környezetben, függetlenül annak tényleges elhelyezkedésétől, jelen rendelet történeti beépítésű területekre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

14. §

Az építési tevékenységek során zöld és kék tetőszín alkalmazása tilos.

2.3. Mezővárosias területek egyedi és területi építészeti követelményei

15. §

(1) Az épületeket magastetővel kell ellátni.

(2) A területen

- a) oldalhatáron álló beépítési mód szerint elhelyezett új épület, vagy meglévő épület bővítése esetén, ha a tervezett utcai homlokzatszélesség nagyobb 7,5 méternél,
- b) zárt sorú, ikres beépítési mód szerint elhelyezett új épület, vagy meglévő épület bővítése esetén az épület fő tetőgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani.

(3) Szabadonálló, magastetős épület esetén

- a) földszintes épület tetőhajlásszöge 35-47° között alakítható ki,
- b) többszintes épület tetőhajlásszöge 30-47° fok között alakítható ki.

(4) Zöld és kék tetőszín alkalmazása tilos.

(5) Az épületeken, építményeken tilos a hullámpala, cserepeslemez, trapézlemez, valamint a bitumenes hullámfedés alkalmazása.

3. Fejezet – Reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

3.1. Általános szabályok

16. §

(1) Cégtáblát, cégért, címtáblát és hirdetőberendezést a környezettel összhangban kell elhelyezni.

(2) Cégjelzés, hirdetőberendezés csak ideiglenesen helyezhető el. Cégjelzés esetében a tevékenység megszűnésével, hirdetőberendezés esetében a településképi bejelentési igazolás időtartamának lejártával a létesítő (amennyiben a létesítő személye nem állapítható meg, abban az esetben az ingatlan tulajdonosa) kártalanítási igény nélkül köteles a cégjelzést és a hirdetőberendezést eltávolítani és a homlokzatot, közterületet eredeti formájában helyreállítani.

(3) A cégjelzések, hirdetőberendezések épületdíszítő tagozatot nem takarhatnak el, a faltest eredeti állapotát meg kell őrizni, meglévő kváder, vakolat, burkolat, épület díszítő tagozat nem bontható el, legyen összhangban az épület építészeti karakterével, épületenként formáját és anyagát egységesen kell kialakítani.

(4) Cégjelzések, hirdetőberendezések az egyes homlokzatoknak legfeljebb 5 %-át fedhetik be.

(5) Cégjelzés, hirdetőberendezés csak úgy helyezhető el, hogy a közúti közlekedés ürszerelvénnyét ne érintse. Világító berendezések kizárólag a közlekedésbiztonsági szabályok betartása mellett helyezhetők el.

(6) Üzletenként legfeljebb 1 db cégtábla, 1 db címtábla (a cég- és címtábla összevonható) és 1 db cégér helyezhető el, kivéve a saroképület esetét, amikor a sarkon elhelyezkedő üzlet esetében közterületenként egy-egy cégér helyezhető el.

(7) A cégjelzés alapterülete egyenként a 0,2 m²-t nem haladhatja meg, a vízszintes és a függőleges szélek aránya legalább 1:2 lehet, ahol az 1 a függőleges méret. A cégjelzés vastagsága legfeljebb 0,2 m lehet. Ha a cégjelzés ennél nagyobb alapterületű és vastagságú, akkor hirdetőberendezésnek minősül.

(8) Amennyiben az épület földszintjén, illetve az első emeletén olyan kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó egység létesül, melynek bejárata a közterületről közvetlenül nem látható, az épület földszintjének közterületről látható felületén gondoskodni kell ezen rendeltetési egységek cég- és címtábláinak elhelyezési lehetőségeiről is.

(9) A közterületen álló pavilonokon, rendeltetési egységenként egy darab üzletfelirat elhelyezése megengedett.

3.2. Reklám- és hirdetőberendezések elhelyezésének további szabályai

17. §

(1) Reklám- és hirdetőberendezés elhelyezése tilos

- a) útpálya területén vagy útpálya felett,
- b) közúti jelzésen, vagy annak tartóelemén,
- c) területi jellegű védelemmel érintett területen.

(2) Reklám- és hirdetőberendezés elhelyezése tilos a közösségi közlekedési eszközök megállójában létesített utasváró pavilonokkal szerkezetiileg egybefüggő, változó tartalmú hirdetések elhelyezésére szolgáló, egy- vagy kétoldalas, általában világító hirdetőberendezések kivételével:

- a) közúttal párhuzamosan elhelyezve az útpadkától 2 m-en belül,
- b) közútra merőlegesen elhelyezve az útpadkától 4 m-en belül,
- c) vasúti átjáró 150 m-es körzetében,
- d) kijelölt gyalogos átkelőhely, illetve útkereszteződéstől 15 m-en belül,
- e) közösségi közlekedési eszközök megállójától 15 m-en belül.

(3) Az önálló reklám- és hirdetőberendezések körüli térburkolatot legalább 1 m sugarú körben ki kell építeni, a környezettel harmonizáló kialakításban.

(4) Közterületről 2 vagy több oldalról látható hirdetőberendezés csak két vagy több oldali hirdetőfelülettel kerülhet kialakításra.

(5) Építmény, illetve kerítés, kerítéskapu és támfal közterületről látható felületén reklám-, illetve információ-hordozó célú falfestményeket, felületképzéseket létesíteni tilos.

(6) Megálló tábla csak ott helyezhető el, ahol az úttestre merőlegesen legalább további 1,5 m szabad járdaszélesség marad.

(7) Tilos reklám- és hirdetőberendezés elhelyezése emlékműveken és köztéri műalkotásokon.

(8) Reklámhordozó céljára szolgáló utánfutó közterületen nem helyezhető el.

(9) A kihelyezett reklám- és hirdetőberendezésen tartós kivitelben és olvasható méretben fel kell tüntetni a tulajdonos nevét és székhelyét vagy címét. Az adatokban bekövetkezett esetleges változásoknak megfelelően a feliratot haladéktalanul módosítani kell.

(10) Egy adott terület vonatkozásában reklám és reklámhordozó e rendelet tiltásaitól függetlenül, évente összesen legfeljebb 12 hétre helyezhető ki a településképp védelméről szóló törvény által biztosított lehetőség alapján.

(11) Épületek átlátszó felületein, nyílászárókon, üzletportálokon az adott felület méretének legfeljebb 10 %-áig helyezhető el reklám.

(12) Totemoszlopot csak üzemanyag-töltő állomások és 500 m²-nél nagyobb kereskedelmi egységek esetében lehet elhelyezni.

4. Fejezet – Egyéb műszaki berendezések településképi követelményei

18. §

- (1) Közmű-létesítmények (pl. nyomvonalas létesítmények, elektromos transzformátor, közvilágítási kapcsolószekrény, távközlési elosztószekrény, gáznyomás-szabályozó) elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a településképi megjelenésre.
- (2) Helyi területi védett területen vezetékes elektronikus hírközlési hálózat föld alatt vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlop létesítése tilos.
- (3) A közép-, a kisfeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózatokat, illetve a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítményeit földalatti elhelyezéssel kell kivitelezni területi jellegű védelemmel érintett területeken.
- (4) Gépészeti és közmű-csatlakozási berendezések az épületek utcai homlokzatára, előkert nélküli beépítés esetén nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.

19. §

- (1) Magastetős épület esetén táblás napelemeket vagy napkollektorokat a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy
 - a) azok a tető szélein, gerincén ne lógjanak túl,
 - b) vágakat legfeljebb 50 cm-re közelítsék meg,
 - c) széleik igazodjanak egymáshoz, a tető-felépítményekhez és a tetősík ablakok osztásrendszeréhez,
 - d) napelemek, napkollektorok egy tetősíkon csak egy, téglalap befoglaló idomú tömbben helyezhetők el,
 - e) legfeljebb az adott tetősík 50 %-át fedhetik le.
- (2) Lapostető esetén a tető széleihez igazodóan, attól legalább 50 cm-t tartva, a tető teljes területe lefedhető.
- (3) Közterülettel határos 5 méteres teleksávon kívül elhelyezett melléképület teljes tetőfelülete táblás napelemmel vagy napkollektorral lefedhető.
- (4) Napelemcserép a tető teljes felületén alkalmazható.

5. Fejezet - Teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

5.1 Általános előírások

20. §

- (1) A területi jellegű védelemmel érintett területen új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni, vagy meglévő oszlopsoron kell vezetni.
- (2) Beépítésre szánt területen, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új energiaellátási elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni, amennyiben ez műszakilag megoldható.

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

(4) Már üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója

- a) helyi területi védett területen,
- b) történeti beépítésű területen,
- c) közparkokban

csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

5.2 Teljes település ellátását biztosító vezeték nélküli elektronikus hírközlés

21. §

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

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

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

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

5.3 Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó egyedi előírások

22. §

(1) Teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak

- a) területi jellegű védelem alatt álló területen,
- b) történeti beépítésű területen,
- c) közparkban

nem helyezhetők el.

(2) A területi jellegű védelem alatt álló területeken, a településképi szempontból meghatározó területeken, a parkok területén a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelmények:

- a) amennyiben a műszaki megoldások lehetővé teszik, földalatti kell elhelyezni,

- b) föld feletti kialakítás esetén kő-, tégl- vagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemezfedés megengedett.

III. RÉSZ

Helyi védettség előírásai

1. Fejezet – A helyi védelem fajtái

23. §

(1) A helyi területi védelem

- a) a településszerkezet (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, az építési vonal, településszerkezeti szempontból jelentős zöldterület vagy növényzet),
 - b) a településkép (külső településkép, belső településkép, utcakép),
 - c) a település táji környezete (a település megjelenése a tájban, hagyományos művelési mód, növényzet és természetes környezet),
 - d) településkarakter (a településszerkezet, a településkép elemei, formái, anyagai, színvilága együttesen)
- védelmére terjed ki.

(2) A helyi egyedi védelem

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

(3) Tótkomlós Város helyi védett értékeit e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

2. Fejezet – Helyi védettség keletkezése és megszűnése

24. §

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

(2) A védelemre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

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

(3) A polgármester a védelemre, vagy annak megszüntetésére vonatkozó kezdeményezést a képviselő-testület elé terjeszti megvitatásra. A képviselő-testület dönt a Városfejlesztési és Pénzügyi Bizottság javaslata ismeretében.

(4) A védelem megszűnik, ha

- a) a helyi egyedi védett érték helyrehozhatatlanul megsemmisül,

b) a helyi egyedi védett érték műemléki védettséget kap.

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

- a) az érintett ingatlan tulajdonosát (tulajdonosait) postai úton,
- b) az illetékes építésügyi hatóságot,
- c) az illetékes járási hivatal földhivatali osztályát,
- d) a kulturális örökségvédelmi hatóságot,
- e) a védettség kezdeményezőjét.

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

- a) az építmény, épület és telek felmérési- (helyszínrajz, alaprajzok, metszetek, homlokzatok és részletek) és fotódokumentációjának elkészíttetéséről és a megyei levéltárban történő elhelyezéséről,
- b) az értékes építészeti, szerkezeti elemek és tárgyak megmentéséről, elhelyezéséről.

(7) A helyi védettségre vonatkozó kérelmekről, módosításról vagy megszüntetésre irányuló javaslatokról a Városfejlesztési és Pénzügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt, kivéve életveszélyt okozó esetben, ha a védendő érték műszaki állapota vagy egyéb, az érték megmaradását befolyásoló tényező ezt indokolja. Ebben az esetben a döntés meghozatalára a polgármester jogosult, a Képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett.

3. Fejezet – Védett értékek nyilvántartása

25. §

- (1) A helyi védett településszerkezetről, helyi védett utcaképről és helyi védett építményekről Tótkomlós Város Jegyzője cím szerint rendezett, naprakész elektronikus nyilvántartást vezet.
- (2) A nyilvántartás része a helyi védett értékeket tartalmazó lista, az érték főbb jellemzőit és adatait tartalmazó adatlap, valamint a helyi védett értékeket ábrázoló térkép.
- (3) A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthes.

26. §

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

4. Fejezet – Az építészeti örökség helyi védelmének feladatai

27. §

- (1) A helyi védett értékek fennmaradásának, megőrzésének módja elsődlegesen a rendeltetésnek megfelelő használat.
- (2) A helyi védett építmények rendeltetészerű használatáról, valamint szükségessé váló felújításáról annak tulajdonosa köteles folyamatosan gondoskodni. Ennek költségei a tulajdonost terhelik.
- (3) A helyi védett épületek mai igényeknek megfelelő használatát, felújítását, korszerűsítését a településképi szempontok érvényesítése mellett támogatni kell.

5. Fejezet – Az építészeti örökség helyi védelmének részletes szabályai

5.1. A helyi területi védelemmel érintett területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

28. §

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

- a) a történelmileg kialakult utca-, tér- és telekszerkezetet,
- b) a jellemző beépítési módot,
- c) az utca jellegzetes karakterét, térarányait,
- d) a jellemző homlokzati- és tömegarányokat, tetőhajlásszöget, anyaghasználatot.

(2) A helyi védett településszerkezetben építendő új épület vagy épületrész esetében az építési, vagy részleges bontási munka, illetve felújítás során az adott tömbre kell vizsgálni az (1) bekezdésben meghatározott illeszkedési követelményeket, a tervezett munkálatokat úgy kell elvégezni, hogy illeszkedjenek a helyi védett településszerkezet településképebe.

(3) Helyi védett településszerkezeten belül lévő ingatlanon a nem helyi védett építmény elbontható.

5.2. A helyi egyedi védelemmel érintett építményekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

29. §

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

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

(2) A helyi védett építmények homlokzati színezésénél a fellelhető eredeti színt kell alkalmazni.

(3) A helyi egyedi védett építményeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület formájával, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.

(4) A helyi egyedi védett építmények belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló elvek és szabályok betartása mellett, megengedett.

(5) A védett épületeket utólagosan, a homlokzatok külső oldalán hőszigetelni csak a díszítő ornamentika elemeinek megtartásával, illetve az eredeti, de jelenleg hiányzó elemek visszaállításával lehet.

30. §

(1) A helyi egyedi védett építmények közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem helyezhetők el.

(2) Adott homlokzatot – különösen az utcai homlokzatot – vagy egy síkban lévő homlokzatszakaszt egy időben, és egységes színezéssel, anyaghasználattal és kivitelben lehet csak felújítani, a tulajdonviszonyoktól függetlenül.

(3) Az épület egységes megjelenése érdekében átalakítás, korszerűsítés vagy bővítés esetén az eredeti állapot nyíláskiosztása és anyaghasználata megőrzendő.

(4) Az eredeti állapotában téglaburkolatú, illetve vakolatdíszítésű utcai homlokzatok megőrzendők, illetve helyreállítandók.

(5) Védett épület homlokzatának hőszigetelése esetén a homlokzatképzés csak az eredetivel egyező textúrájú és színezésű lehet.

(6) Utólagos redőny, roló csak úgy helyezhető el, ha az eredeti ablaknyílás méretét nem csökkenti és az utcai homlokzaton a roló tokja nem látható módon van elhelyezve.

31. §

Helyi egyedi védett építmény bontására csak a helyi egyedi védett építmény olyan mértékű károsodása esetén kerülhet sor, amely műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A helyi egyedi védett építmény bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

I V. RÉSZ

Településképi támogatási rendszer

1. Fejezet – A településképi védelmével összefüggő adózási kedvezmények rendszere

32. §

A műemléki ingatlan vagy nyilvántartott műemléki érték, illetve a helyi egyedi védelem alatt álló ingatlan (mindhárom esetben ideértve többek között annak ingatlan jellegű védett tartozékát, a védett területet) karbantartásának adóévben elszámolt költsége és a kulturális örökségvédelmi célú beruházás vagy felújítás értékével összefüggő adókedvezmény igénybeviteléhez az önkormányzat igazolást állít ki.

V. RÉSZ

Településképi érvényesítési eszközök

1. Fejezet – Településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

33. §

(1) A településképi védelme érdekében a polgármester, amennyiben az önkormányzat alkalmaz, akkor a főépítész tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről.

(2) Konzultáció legalább egyszer kötelező a következő esetekben, és a településképi eljárásokat megelőzően:

- a) lakóépületek egyszerű bejelentéssel végezhető építési munkálatai esetén,
- b) fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban,
- c) helyi védett épületek vonatkozásában homlokzati szigetelés, színezés esetén.

(3) A konzultáció kérhető a következő esetekben:

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

aa) a telepítési módot,

ab) a szintszámot vagy az épület legmagasabb pontját,

ac) a kerti építményeket, műtárgyakat,

ad) az építmény anyaghasználatát,

ae) az építmény homlokzatának kialakítását, tömegformálását,

af) a kerítés kialakítását,

ag) a telek zöldfelületének kialakítását, valamint

b) új cégér és reklámhordozó elhelyezése esetén.

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

(5) A konzultáció során a polgármester, ha az önkormányzat alkalmaz, akkor a főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

(6) A konzultációról emlékeztetőt kell felvenni, amelyben az ügygel kapcsolatos lényeges információkat kell rögzíteni.

(7) A konzultáció emlékeztetőjét a településképi eljárások, egyszerű bejelentések és az engedélykérelmek dokumentációjához kell csatolni.

2. Fejezet – Településképi véleményezési eljárás

34. §

A polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le.

2.1. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

35. §

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni történeti beépítésű vagy településképet meghatározó területen minden I. fokú építésügyi hatósági eljárást megelőzően.

2.2. A településképi véleményezés szempontjai

36. §

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

a) figyelembe veszi-e a településképi védelmi tájékoztatás, szakmai konzultáció során készült emlékeztető szerinti javaslatokat,

b) az a) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, településképi megjelenést eredményez-e.

(2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy az átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetészerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit, több építési ütemben megvalósuló új beépítés, vagy meglévő építmények bővítése esetén,

b) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,

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

(3) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell különösen, hogy

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e az elvárt településképi követelményekhez,
- b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása, az alkalmazott homlokzatburkoló szerkezetek anyaga és színe összhangban van-e a környező utcai térfallal,
- c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
- d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,
- e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a kialakult környezet adottságaihoz.

(4) Közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdető-berendezések kialakítási módjával és feltételeivel kapcsolatosan vizsgálni kell, hogy

- a) milyen módon viszonyul a már megújult utcák, terek közterületi minőségéhez,
- b) növényalkalmazások során figyelembe veszi-e a környező épületek rendeltetését vagy a környezetében korábban telepített növényzetet.

2.3. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

37. §

(1) A településképi véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmező (építtető) a 3. melléklet szerinti kérelmet nyújtja be Tótkomlós Város Polgármesteréhez. Az építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikusan, digitális formában, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) által biztosított elektronikus tárhelyre feltölti a papíralapú kérelem benyújtásával egyidőben.

(2) A tervdokumentáció tartalmát a polgármester, amennyiben az önkormányzat alkalmaz, akkor a főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott építészeti műszaki tervdokumentáció nem felel meg a tartalmi követelményeknek, a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre nem javasolja.

(3) A polgármester a véleményt elektronikusan feltölti az elektronikus tárhelyre és papír alapon megküldi a kérelmezőnek.

3. Fejezet – Településképi bejelentési eljárás

38. §

A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a történeti beépítésű területeken az alábbi esetekben:

- a) építési tevékenységek, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációk készítése esetén,
- b) meglévő építmény rendeltetésének – részben vagy egészben – történő megváltoztatása esetén,
- c) reklámok és reklámhordozók elhelyezésével kapcsolatosan,
- d) homlokzat megváltoztatása esetén.

3.1. A településképi bejelentéshez kötött eljárások

39. §

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

- a) önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén;
- b) közterületen vagy közhasználatra nyitva álló magánterületen szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékfal építése, elhelyezése esetén;
- c) utas várófülke építése esetén.

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

- a) az építési engedélyhez nem kötött építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása (az épület bármely homlokzatán a nyílászárók cseréje, tokkeret, spaletta, zsalugáter vagy redőny cseréje, a homlokzati anyaghasználat, mintázat cseréje vagy változtatása, valamint a tetőhéjzat cseréje) esetén, kivéve a helyi védett épületet,
- b) a meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő, de anyaghasználatát, osztását, és színét tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő – cseréje, a homlokzatfelület színezése, és a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén,
- c) az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése és megváltoztatása esetén,
- d) a homlokzati erkélyeket és loggiákat érintő beavatkozások, melyek azok eredeti formáját, méretét, lehatárolását, színét és anyaghasználatát érintik, vagy teljes beépítését jelentik, továbbá az épületen elhelyezni kívánt gépészeti berendezések (különösen klíma kültéri egysége, parabola antenna, napkollektor, napelem, védőtető) építményen történő elhelyezése esetén,
- e) nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése esetén,
- f) a gépészeti berendezések (különösen klíma kültéri egysége, parabola antenna, napkollektor, napelem, védőtető) építményen történő elhelyezése esetén,
- g) legalább 30 napig fennálló, rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény esetén,
- h) legalább 30 napig fennálló mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyzó elhelyezése, árnyékszék építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése esetén.

40. §

Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni, ha a változás érinti a közterület kialakítását, a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet.

41. §

Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a reklámok és reklámhordozók elhelyezésénél, valamint a cégjelzések, reklám- és hirdető-berendezések közül a következő esetekben:

- a) az építmények homlokzatára, tetőfelületére, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített
 - aa) kirakat kialakítása,

- ab) reklám-felületet is tartalmazó előtető, napvédő ponyva elhelyezése,
- b) az építmények homlokzatára, tetőfelületére, az építési telek előkerti kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített, az építési telek előkertjében álló cégjelzés, reklám- és hirdető berendezés elhelyezése,
- c) közterületen vagy közhasználatra nyitva álló magánterületen reklám- és hirdető berendezés elhelyezése esetén.

3.2. A településképi bejelentési eljárás lefolytatása

42. §

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul, a bejelentési kérelem nyomtatvány jelen rendelet 4. mellékletét képezi. A bejelentéshez papír alapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni a jogszabályokban előírt tartalommal.
- (2) A dokumentáció tartalmát a polgármester, amennyiben az önkormányzat alkalmaz, akkor a főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg az (1) bekezdésben meghatározott alaki követelményeknek, a polgármester az eljárást megszünteti.
- (3) Amennyiben a benyújtott dokumentáció hiánytalan, a polgármester feltétellel vagy anélkül tudomásul veszi a bejelentést, illetve, - ha az nem felel meg a meghatározott követelményeknek vagy nem illeszkedik a településképhez – megtiltja a tevékenységet.
- (4) A polgármester a tevékenység megtiltása esetén a döntését hatósági határozatban hozza meg, a főépítész szakmai állásfoglalása alapján.

43. §

- (1) A településképi bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását a polgármester ellenőrzi.
- (2) Amennyiben a bejelentés elmulasztását vagy eltérő végrehajtást tapasztal, akkor a 4. fejezet szerinti kötelezési eljárást lefolytatja.

4. Fejezet – Településképi kötelezés

44. §

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

- a) elmulasztása,
- b) a rendelet alapján lefolytatott eljárásban hozott döntéstől eltérő végrehajtás,
- c) a rendelet alapján lefolytatott eljárásban hozott döntés végre nem hajtása esetén.

- (2) Kötelezési eljárás hivatalból, vagy kérelemre folytatható le.
- (3) A kérelemre és hivatalból lefolytatott eljárás a közigazgatási hatósági eljárás szabályairól szóló rendelkezések alkalmazásával történik.
- (4) A kérelemnek tartalmaznia kell a bejelentés tárgyát képező ingatlan pontos címét és a bejelentés indoklását, valamint a bejelentő nevét, értesítési címét és egyéb elérhetőségét (e-mail, telefon).
- (5) Amennyiben a helyszíni bejárás során a bejelentés megalapozott, az eljárást lefolytatja a polgármester.
- (6) Hivatalból történő eljárás (ellenőrzési tevékenység) szabályai:

A polgármester az észleléstől számított 15 napon belül megindítja az eljárást és az ingatlan tulajdonosát értesíti az eljárás megindításáról.

(7) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott valamely eset fennáll, akkor a polgármester határidő tűzésével az ingatlan tulajdonosát felszólítja a bejelentési kötelezettség pótlására, vagy a lefolytatott eljárásban hozott döntésnek megfelelő végrehajtásra.

(8) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben, a határidő eredménytelen eltelte után a polgármester önkormányzati településképvédelmibírságot szabhat ki, amelynek összege 5.000 Ft-tól 500.000 Ft-ig terjedhet.

(9) A településképi kötelezés határidőn túli elmulasztása esetén a polgármester önkormányzati hatósági jogkörében eljárva, a fokozatosság követelményének figyelembe vételével a településképvédelmi bírságot ismételten mindaddig kiszabhatja, amíg a jogsértő állapot meg nem szűnik.

VI. RÉSZ

Záró rendelkezések

45. §

(1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének a reklámok, reklámhordozók elhelyezéséről szóló 30/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete, valamint az azt módosító 10/2018. (VII. 19.) önkormányzati rendelet.

(3) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építészeti értékek védelméről, valamint a városképi megfelelőségről szóló 3/2004. (II. 24.) önkormányzati rendelete, valamint az azt módosító 13/2011. (VII. 7.) és a 11/2012. (V. 24.) önkormányzati rendelet.

Tótkomlós,

dr. Garay Rita
polgármester

Kvasznovszkyné Szilasi-Horváth Krisztina
jegyző