

Bócsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének

1/2018. (II.02.) számú önkormányzati rendelete

a településkép védelméről

Bócsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk. (1) bekezdés (a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 3-6. § tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk. (1) bekezdés (a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

az illetékes szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. fejezet Általános rendelkezések

A rendelet célja és hatálya

1.§

- (1) A rendelet célja Bócsa Község sajátos településképének konszenzuson alapuló védelme és alakítása.
- (2) A rendelet hatálya Bócsa Község (a továbbiakban: (község) közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A rendelet a község közigazgatási területén a településképi arculati kézikönyvben megfogalmazott települési arculat megőrzése, fenntartás és minőségi formálása érdekében a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmére és a védelem megszüntetésére, a településképi szempontból meghatározó területekre és a településképi követelményekre terjed ki.

Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában:

- 1. Egyediség:** Sajátos jelenséghez vagy egy speciális, jellegzetes történelmi eseményhez kapcsolódó kép.
- 2. Fahely, fasor hely:** közterületi fásítás kialakult helye, függetlenül attól, hogy fával beültetett-e, vagy sem. Jellemzően út-, járda-, telekhatár menti ültetési sáv, amely vagy összefüggő zöldterületként vagy burkolatban kialakított soros elhelyezkedésű fakeretekként (fahely) jelenik meg.
- 3. Fenntartható tájhasználat:** A táj olyan módon és ütemben való használata, amely nem haladja meg a természeti erőforrások megújuló képességét, nem gyakorol az ott található természeti értékekre és biológiai sokféleségre negatív hatásokat.
- 4. Harmónia és egyensúly:** a részek egybetartozásának érzését keltő látványtulajdonság.
- 5. Helyi jelentőségű egyedi érték:**
 - a.) az építmény (épület és műtárgy) vagy ezek együttese egészére, vagy valamely részletére (anyaghasználat, szerkezet, színezés, stb.),
 - b.) egyedi tájérték védelmére terjed ki.
- 6. Tájba illesztés:** Az építmények és a létesítmények a táji adottságokhoz igazodó elhelyezése és kialakítása, amely magában foglalja a létesítmény, az építmény elhelyezésére alkalmas terület

meghatározását, az esztétikai megjelenést kedvezően befolyásoló kialakítását (táji adottságokhoz illő forma-, anyag- és színhasználat), illetve a létesítmény, építmény környezetének rendezését.

II. fejezet A helyi védelem

Helyi építészeti örökség védelmének általános szabályai

3.§

- (1) E rendelet hatálya alá tartozó építészeti örökség védelme alatt álló értékeket az Önkormányzat folyamatosan vizsgálja és javaslatot tesz azok műemléki védettség alá vonásának kezdeményezésére. A javaslatról a Képviselő-testület dönt.
- (2) A helyi védettség alatt álló érték műemléki védettség alá helyezése esetén a műemléki védettség közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik.
- (3) Védett érték műemléki védettsége megszűnése esetén az Önkormányzat köteles megvizsgálni a helyi építészeti örökség védelme alá helyezés lehetőségét.
- (4) Az Önkormányzat folyamatosan vizsgálja és javaslatot tesz a helyi építészeti örökség védelme alá helyezés lehetőségére. A javaslatról a Képviselő-testület dönt.
- (5) Az önkormányzat a helyi védettségű egyedi értékekről nyilvántartást vezet,
- (6) a nyilvántartás a kormányrendeletben foglaltakon túl tartalmazza
 - a.) a helyi védelem alá helyezett ingatlan helyének meghatározását utca és házsám vagy helyrajzi szám megjelöléssel,
 - b.) a helyi védelem alá helyezett ingatlan rövid ismertetését,
 - c.) a helyi védelem alá helyezést megalapozó fotódokumentációból egy az ingatlanról készült fényképet.

Helyi építészeti örökségi védelem keletkezése és megszűnése

4.§

- (1) A helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését bárki írásban kezdeményezheti.
- (2) A védetté nyilvánítás vagy védettség megszüntetésének kezdeményezéséhez a javaslattevőnek az alábbi dokumentumokat kell csatolnia:
 - a) Egyedi védelem esetén:
 - helyszínrajz
 - pontos hely (utca, házsám, helyrajzi szám),
 - a védendő értéket bemutató, részletes, jól értelmezhető fotódokumentáció,
 - az egyedi érték rendeltetésének, használati módjának leírása,
 - növényegyed, növénycsoport vagy fasor esetén karakter- és állapotleírása,
 - a védelemre vonatkozó javaslat rövid indokolása, történeti leírása,
 - a helyi védelem megszüntetésére vonatkozó javaslat részletes indokolása, a védettség megszüntetését megalapozó ok ismertetése,
 - b) Területi védelem esetén:
 - a védelemre vonatkozó javaslat indokolása,
 - a védendő területről jól értelmezhető, áttekintéshez szükséges léptékű térkép.
- (3) Az Önkormányzat a kezdeményezést követően az alábbi tartalmú értékvizsgálati dokumentációt készítteti el:
 - a) Egyedi védelem esetén:
 - helyszínrajz (egyedi épített érték esetén M = 1:500 léptékben),
 - fotódokumentáció a védendő értéket teljes egészében értelmezhető léptékű megjelenítésben,
 - műszaki tervdokumentáció,

- az objektum rendeltetésének és használati módjának leírása,
 - növényegyed, növénycsoport vagy fasor karakter- és állapotleírása és dendrológiai felmérési dokumentációja,
 - a helyi védelem alá helyezés rövid szakmai indokolása, történeti kutatási dokumentáció,
- b) Területi védelem esetén:

- a helyi védelem alá helyezésre javasolt településszerkezeti elem, település- vagy tájrészlet, út, utca, tér, vagy teresedés, kert vagy park rövid leírása, történeti kutatási dokumentáció (érintettség esetén a növényállomány dendrológiai felmérési dokumentációja),
 - a védendő terület méretétől függően az áttekintéshez szükséges léptékű, a szabályozási tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajz.
- (4) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 15 napon belül kezdeményező nem, egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasíthatja.
- (5) Az érintett tulajdonost (tulajdonosokat), a tulajdonoson keresztül a használókat a kezdeményezésről az Önkormányzat értesíti. Az érintettek a kezdeményezéssel kapcsolatban 30 napon belül írásos észrevételt tehetnek.
- (6) A Képviselő-testület dokumentáció nélkül is dönthet a védetté nyilvánítás megtagadásáról, ha a kezdeményezés nyilvánvalóan nem a település építészeti örökségének kiemelkedő értékű elemére vonatkozik.
- (7) A helyi építészeti örökség védelmére javasolt objektum, vagy terület akkor kerül helyi védelem alá, ha a Képviselő-testület rendelettel védetté nyilvánítja.
- (8) A védelem megszüntetésére irányuló eljárás esetén a védelem alá helyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.
- (9) A helyi építészeti örökség védelme alá helyezés tényéről, illetve megszüntetéséről az érdekelteket a polgármester tájékoztatja.

Helyi építészeti örökség alá tartozó építmények felújításának támogatása

5.§

- (1) A támogatás elsődleges célja a magántulajdonban lévő építészeti örökségvédelem alatt álló épületek közterületről látható, a védett érték utcai megjelenését befolyásoló, a védettségét megalapozó étekeinek felújításának, karbantartásának támogatása.
- (2) A védett érték tulajdonosának a felújítási, karbantartási feladatokra az Önkormányzat évente meghatározott keretösszeg erejéig pályázati úton támogatást adhat. A pályázat tartalmára vonatkozó részletes feltételeket a pályázati kiírás tartalmazza.
- (3) A beérkezett pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el.
- (4) A pályázat alapján vissza nem térítendő támogatás nyerhető el.
- (5) A támogatást elnyert pályázókkal megállapodást kell kötni.
- (6) A megállapodás tartalmazza a megítélt pénzösszeg felhasználásának módját, határidejét, feltételeit és az ellenőrzés szabályait.
- (7) A keretösszeg a védett értékek felújításán, karbantartásán túlmenően az értékvédelemmel kapcsolatos egyéb teendők (kutatás, tervek archiválása, a védelem népszerűsítése) elvégzésére is felhasználható.

Helyi építészeti örökség egyedi értékek és védelmi követelményeik

6.§

- (1) A védett építmények korszerűsíthetők, funkciójuk megváltozhat, a teljes körű rekonstrukciójuk lehetséges, azonban a védettségre okot adó értékeik nem csökkenhetnek.
- (2) Védett építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet lebontani.

- (3) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása és megőrzése a tulajdonos kötelezettsége.

III. fejezet

Településképi követelmények

Településképi szempontból meghatározó területek általános követelményei

7. §

- (1) Épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a beépítés módjában, mértékében, rendeltetésében és a használat módjában a domináns környezet adottságaihoz illeszkedjen.
- (2) Épület elhelyezésénél a telket a helyes sorrendben kell beépíteni figyelembe véve a későbbi fejlesztési lehetőségek megtartását.
- (3) Épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásnak, és megközelítésének zavartalansága biztosított legyen.
- (4) Épületet úgy kell elhelyezni, hogy az alaprajzi elrendezésből adódó tömeg- és homlokzatképzés utcaképre gyakorolt hatása kedvező legyen.
- (5) Az épületszélességek helyes megválasztásával meg kell előzni azt, hogy magas tetős épületek esetén az épületet önmagában tekintve és az utcakép vonatkozásában is aránytalanul magas, nagy tetőidomok jöjjenek létre.
- (6) Kerülendő az 5-5,6 méteres épületmagasságokba beszorított teljes értékű emelet kialakítása, a nyomott belmagasságok, földszinti padlóvonal magassága és az aránytalan homlokzati megjelenés elkerülése érdekében.
- (7) Magas tetős épület tetőterét csak egy szintként lehet beépíteni, melybe a tetőtér zárófödémével kialakuló padlástér nem értendő bele.
- (8) A bejárati előlépcsőt, az akadálymentesítést szolgáló építményt, rámpát a közterület fölé benyúló építményrészt, kerítést úgy lehet elhelyezni, hogy a kapcsolódó közterület használat módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetésekre és berendezésekre gyakorolt hatása kedvező legyen.
- (9) Bármely közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységes terv alapján kell kialakítani.
- (10) Az épületek átalakítása, bővítése utólagos hőszigetelése esetén e műveleteket a több rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén is csak egy időben, az épület egészét tekintve lehet megvalósítani. Ide kell érteni az épületek utólagos színezését, nyílászáró cseréjét, erkély vagy loggia beépítését, a tetőhéjazat cseréjét, burkolatainak módosítását.
- (11) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy a tetőzet kialakítása, hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye, anyaghasználata a domináns környezet adottságaihoz illeszkedjen.
- (12) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy takaratlanul maradó tűzfalak, túlnyúló épületrészek esztétikus megjelenésűek legyenek.
- (13) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy az épületornamentika, anyaghasználat a környezetbe illeszkedjen.
- (14) Az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, a falukép sajátosságaihoz illeszkedően lehet kialakítani.
- (15) Az épület gépészeti és egyéb berendezések, tartozékaik elhelyezése úgy lehetséges, hogy azok utcaképre gyakorolt hatása kedvező legyen.
- (16) Síktáblás napelem, napkollektor az építészeti környezethez illeszkedve magas tetős épületen, bármely az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, lapos tetős épületen elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetileg beilleszkedve helyezhető el.
- (17) Épület és építmény csak tájba illesztett módon helyezhető el.
- (18) Az illeszkedési főszabály szempontjainak alkalmazásakor figyelemmel kell lenni arra, hogy ne zárják ki újszerű építészeti, műszaki megoldások alkalmazhatóságát.

A zöldfelületek kialakításának módja és sajátos építményfajták elhelyezésének követelményei

8. §

- (1) A környezethez való illeszkedést az alábbi szempontokat egyenként és összességében is mérlegelve kell vizsgálni:
 - a.) előnyös környezeti változások a terepalakítás, a csapadékvíz-elhelyezés és a növénytelepítés vonatkozásában,
 - b.) a közterületek használhatóságának megőrzése a beépítés okozta gépjármű-terhelés fokozódása ellenére,
 - c.) a telek előtti közterületi járda, gépjármű-behajtó, vízelvezető árok, zöldsáv kialakítása, utcaszintű összerendezése,
 - d.) az új épületek építése során azok közterületi kapcsolódási pontjait és módozatait, valamennyi esetben a kapcsolódó zöld- és közterületi viszonyok vizsgálatával, ahhoz igazodva kell megoldani,
- (2) a közlekedési rendszerek fejlesztésekor figyelembe kell venni a település zöldfelületi és közterületi teherbíró képességét, és jellemzőit.
- (3) Út-, kerékpárút-, parkoló- és járdaépítési tervek engedélyezése és megvalósítása csak a tervdokumentáció részét képező környezetrendezési tervvel együtt végezhető.
- (4) A közterületeken a fasorok megőrzendők, megtartandók, szükség esetén a fasorok kiegészítendők. A közterületeken meglévő fa helyek, fasor helyek megtartandók, el nem építhetők. A fásításokról a közterületet érintő építési, átépítési, felújítási és rekonstrukciós munkálatok során gondoskodni kell.
- (5) A közmű fejlesztés tervezésekor keresztiszelvényen is be kell mutatni a távlati közmű elhelyezést, mind a felszín alatti, mind a felszín feletti útszelvény elemeit elhelyezve. Földkábeles villamos hálózat kiépítés esetén a növényállomány megőrzése kiemelt szempont, annak pótlásakor a helyszíni elhelyezésre kell törekedni.
- (6) A telekhatár és az úttest közötti közterületi zöldfelületet (zöldsávot) keresztező, az útkezelői hozzájárulás alapjául szolgáló tervben rögzített útsatlakozás szélességében (ennek hiányában az ingatlan kapuszélességében) létesíthető csak burkolt felület, amelyet személygépjármű és kistehergépjármű behajtója esetén kiselemes útburkolattal kell kialakítani.
- (7) Mezőgazdasági-, erdő- és zöldterületi övezetekben fenntartható tájhasználatot megvalósító gazdálkodást, kezelést, vagy üzemeltetést kell folytatni, mind a természeti erőforrások, mind a tájképi értékek megőrzését figyelembe véve.

A reklámokra, reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó egyedi településképi követelmények

9. §

- (1) A településen az épületek utcai homlokzatán az utcaképpel összhangban megoldott cégér létesíthető.
- (2) A rendeltetéssel összefüggő hirdető-berendezéseket az épülethomlokzat tagolásának, színezésének, a nyílászárók kiosztásának és a városképnek megfelelően lehet elhelyezni és kialakítani.
- (3) Cégér, cégtábla, címtábla az ingatlanban tevékenységet folytató szervezetenként 1 db helyezhető el, amelynek mérete nem haladhatja meg az üzletre eső homlokzati felület 20 %-át. Több egységből álló ipari, kereskedelmi, szolgáltató létesítménycsoport esetében egységesen kialakított cég- vagy címtábla helyezhető el.
- (4) Épület nyílászáró üvegfelületén ragasztott reklám az épületben folytatott tevékenységgel kapcsolatban sem alkalmazható.
- (5) A (2) bekezdés szerinti cégért úgy kell elhelyezni, hogy az illeszkedjen a homlokzat meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához. Cégtáblát, cégért

elhelyezni a földszintet az emelettől elválasztó sávban, vagy földszintes épületnél az ablak, kirakat felső szélé és a tetősík közötti sávban lehet.

IV. fejezet

Településképi érvényesítési eszközök

Településképi-védelmi tájékoztatás, szakmai konzultáció

10. §

- (1) A szakmai konzultáció iránti kérelmet papír alapon a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani, az építési cél rövid leírásával. A kérelemnek tartalmaznia kell az építető, vagy kérelmező nevét és címét, telefonos elérhetőségét, valamint a tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát, az építési tevékenység rövid leírását.
- (2) A szakmai konzultáció kizárólag személyesen történhet az előre egyeztetett időtartamban.

Településképi véleményezési eljárás

11. §

- (1) A polgármester – amennyiben annak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben foglalt feltételei fennállnak – településképi véleményezési eljárást folytat le az építési engedélyezési eljárást megelőzően az alábbi esetekben:
 - a.) a helyi védett területen 400 m² szintterületet, vagy 2 rendeltetési egységet elérő új építmény építése, vagy meglévő épület ekkorával történő bővítése,
 - b.) helyi védett épület engedélyköteles átépítése, felújítása,
 - c.) kétlakásosnál nagyobb új lakóépület építése,
 - d.) 20 m²-nél nagyobb szintterületű új intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és irodaépület építése, vagy meglévő épület ekkorával történő bővítése,
 - e.) 200 m²-nél nagyobb szintterületű új ipari, gazdasági épület építése, vagy meglévő épület ekkorával történő bővítése,
 - f.) helyi védett területen építmény építése esetén
- (2) A településképi vélemény iránti kérelmet papír alapon a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

Településképi véleményezési eljárás részletes szabályai

12. §.

A véleményezési eljárás során vizsgálni kell:

- a.) a települési követelményeknek való megfelelést,
- b.) a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalanságát,
- c.) a közterület használhatóságának megőrzését, a beépítés okozta gépjármű terhelés eredményeként,
- d.) a telek előtti közterületi járda, vízelvezető árok, zöldsáv kialakítását.

Településképi bejelentési eljárás

13. §.

A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le:

- a.) védett területen kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése esetén, ha annak mértéke az építési tevékenységgel nem haladja meg a 20 m² alapterületet ,
- b.) védett területen lévő közterületről közvetlenül látható, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítésekor, ha annak mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot, és a 4,5 m gerincmagasságot,
- c.) hirdető berendezések, hirdetményt, vagy közérdekű helyi információt közvetítő berendezésnek minősülő önálló építmény építése, átalakítása, bővítése, megváltoztatása esetén, ha annak mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg:
 - beépítésre nem szánt területen a 9 m magasságot,
 - beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot,
- d.) közterületen szobor, emlékmű, emléktábla, emlékkő, kereszt, emlékjel, emlékfal, építése, elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6 m-t,
- e.) közterületen park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal – rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzésekor.

14. §

A településképi bejelentési eljárásban meghozott tudomásulvételi határozat érvényességének ideje 2 év, amely nem hosszabbítható meg. A polgármester által tudomásul vett bejelentésben foglalt építési tevékenységet a határozat érvényességi idején belül be kell fejezni.

Településképi kötelezési eljárás

15. §.

A polgármester – amennyiben magasabb szintű jogszabály másként nem rendelkezik – településképi kötelezési eljárást folytat le és az érintett ingatlan tulajdonosát az e rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesülése érdekében az építmény, építményrész felújítására, átalakítására, vagy elbontására továbbá a növényzet beültetésére kötelezi.

Településképi-védelmi bírság

16. §.

A településképi követelmények településképi kötelezésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetére az ingatlan tulajdonosával szemben 150.000.- forinttól 1.000.000.- forintig terjedő ismételt településképi-védelmi bírság szabható ki.

V. fejezet

Záró rendelkezések

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Bócsa, 2018. 02. 02.

Szóke-Tóth Mihály
polgármester

Mayer Ferenc
jegyző

Kihirdetve: 2018. 02. 02.

Mayer Ferenc
jegyző