

## Előszállás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

### A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi településkép védelméről szóló rendeletében meg kívánja őrizni a település egyedi arculatát és a helyi épített örökséget.

[2] Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) a)-h) pontjai alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a Fejér Megyei Kormányhivatal Kormányzati Kabinet Állami Főépítésze, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

#### 1. §

A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) E Rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbiak:

- a) Mellékletek:
  - aa) 1. Melléklet: Előszállás Nagyközség helyi védelem alatt álló építészeti örökségeinek jegyzéke
  - ab) 1. fejezet: *Helyi területi védelem alatt álló területek – htk -elnevezése és lehatárolása*
  - ac) 2. fejezet: *Helyi egyedi védelem alatt álló elemek - he, hm - megnevezése és lehatárolása*
  - ad) 3. fejezet: *A helyi védelem - htk, he, hm - térképi ábrázolása*
  - ae) 4. fejezet *Helyi egyedi védelem alatt álló elemek térképi ábrázolása (he és hm)*
  - af) 2. melléklet *Előszállás Nagyközség településképi szempontból meghatározó területeinek jegyzéke*
  - ag) 1. fejezet *Településképi szempontból meghatározó területek elnevezése és lehatárolása*
  - ah) 2. fejezet *Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának térképi bemutatása*
- b) Tájékoztató függelékek:
  - ba) 1. függelék *Előszállás Nagyközség országos jelentőségű művi értékeinek jegyzéke*
  - bb) 1. fejezet *Nyilvántartott és védett régészeti lelőhelyek adatai*
  - bc) 2. fejezet *Nyilvántartott és védett régészeti lelőhelyek térinformatikai állománya*
  - bd) 3. fejezet *Nyilvántartott műemlékek adatai*
  - be) 4. fejezet *Nyilvántartott műemlékek térinformatikai állománya*
  - bf) 2. függelék *Előszállás Nagyközség nemzetközi, országos jelentőségű természeti értékei*
  - bg) 1. fejezet *NATURA 2000 hálózat és tájképvédelem*
  - bh) 2. fejezet *Nemzeti ökológiai hálózat*
  - bi) 3. függelék *Tájidegen, agresszív gyomosító, invazív növényfajok jegyzéke*
  - bj) 4. függelék *Helyi értékvédelmi kataszter”*

#### 2. §

A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A „htk” jelű helyi területi védelem az alábbi szerkezeti elemek megőrzésére, értékővő fenntartására vagy fejlesztésére irányul:

- a) a történelmileg kialakult településszerkezet;
- b) a telekstruktúra;
- c) utcavonal vezetés;
- d) utcakép;
- e) múlt emlékeit őrző terület;
- f) a település- és tájkarakter elemek.”

### 3. §

A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) E rendelet településképi szempontból meghatározó területnek tekinti az alábbi településrészeket:

- a) „htk-1” jelű terület Petőfi Sándor utca, a Második Katonai Felmérés idején már megjelenő történeti települési térség Öreghegy területén létező része,
- b) „htk-2” jelű terület a Ciszterci rendház és Római katolikus templom s térsége a hozzá tartozó Szögletkerttel és Cifrakerttel, valamint ezeket karéjozó térfal, mely egyben műemléki környezet, a településen áthaladó főútról meghatározó látvány,
- c) „htk-4” jelű területek a nemzeti ökológiai hálózatba és a Natura2000 hálózatba tartozó területek,
- d) a következő eltérő karakterű területeket: Falusias lakóterületek, Településközpont vegyes területek, Mezőgazdasági területek.”

### 4. §

A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 7. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„7. A teljes közigazgatási területre vonatkozó településképi követelmények”**

### 5. §

A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 16. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „16. §

(1) Fém- és műanyag megjelenésű homlokzatképzés nem használható kivéve a mezőgazdasági, ipari, kereskedelmi szolgáltató övezetek telkein és a lakóterületeken 50 m<sup>2</sup>-nél kisebb bruttó területű tároló épület esetében.

(2) A cserepeslemez kivételével fém hullámlemez és műanyag tetőfedés nem használható kivéve a mezőgazdasági, ipari, kereskedelmi szolgáltató övezetek telkein és a lakóterületeken 50 m<sup>2</sup>-nél kisebb bruttó területű melléképület esetében.

(3) Közterületről láthatóan üzletjelzés, műszaki berendezés

- a) nyílászárón nem helyezhető el,
- b) tetőn a (4) bekezdés szerinti napelem, integrált napelem és a (6) bekezdés szerinti antenna kivételével nem helyezhető el,
- c) az épület építészeti tagozatait nem takarhatja.

- (4) E rendelet hatályba lépése után épült magastetős épületen kizárólag nyeregvető felületén helyezhető el táblás napelem.
- (5) Tevékenységenként egy üzletjelzés helyezhető el az ingatlanon folytatott tevékenység bemutatására, amely üzletjelzés legfeljebb 3 m<sup>2</sup> lehet.
- (6) Rendeltetési egységenként egy antenna helyezhető el az épületen.
- (7) Területi- és egyedi védelem alatt álló ingatlanon a műszaki berendezéseket közterületről nem láthatóan kell elhelyezni, kivéve
- a) a (4) bekezdés szerinti napelemet, ha nem védett épületre kerül és
  - b) a (6) bekezdés szerinti antennát, ha nem védett épületre kerül.
- (8) Az utcafásítást egységes növényekkel és ritmussal kialakítani.”

## **6. §**

A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 8. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„8. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények”**

## **7. §**

A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## **„17. §**

- (1) A htk-1 területen (Petőfi utca -1351 hrsz.):
- a) a nyomvonalvezetését meg kell őrizni,
  - b) szabályozási szélességét legfeljebb a kertes övezet irányában lehet növelni.
- (2) A htk-1 területen (Petőfi utca – 1351 hrsz.) a hagyományosan kialakult fésűs beépítésének megtartása érdekében
- a) a lakóépületeket legfeljebb az északi telekhatártól egy méter távolságra lehet helyezni,
  - b) a lakóépületeket a szomszédokhoz illeszkedően, de legfeljebb a telek homlokvonalától két méter távolságra lehet helyezni.
- (3) A htk-2 területen
- a) a kialakult térfalakat meg kell őrizni, új építés esetében a hiányzó elemmel ki kell egészíteni,
  - b) a kialakult állapothoz kell igazodni az építési vonalakkal, a magassággal
- (4) A htk-4 területen (nemzeti ökológiai hálózat, Natura2000 hálózat) táblás napelem, szélkerék, antenna, léghálós hálózat nem létesíthető.”

## **8. §**

A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 9. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

## **„9. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények”**

### **9. §**

A településképi védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„18. §**

(1) A htk-1 és a htk-2 területeken a területi védelem alatt álló ingatlanok közterületről látható részein a következő szabályokat kell alkalmazni új épület esetében:

- a) oromfalas homlokzatot kell kialakítani,
- b) a tető kizárólag nyeregtető lehet, kontyolt nyeregtető lehet a beépítés kétharmadán,
- c) a tetőhajlásszög 35 fok és 45 fok közötti lehet a beépítés kétharmadán,
- d) a tetőablakokat összefogottan vagy tetősíkban elhelyezve kell kialakítani,
- e) lakóépület esetében az oromfalas épületrész szélessége legfeljebb 7,5 m lehet,
- f) az épület utcai homlokzatán erkély, vagy loggia nem alakítható ki,

(2) A htk-1 és a htk-2 területeken a területi védelem alatt álló ingatlanok közterületről látható részein a következő szabályokat kell alkalmazni bővítés, felújítás esetében:

- a) az oldalhatáron álló épület az utcafronti homlokzati síktól mért 5,0 méteren túl keresztzárnyal bővíthető,
- b) meglévő tornácok beépítése az eredeti szerkezet megtartásával, formavilágának jelzésével történhet,
- c) az épület egészén egységes anyaghasználatot kell biztosítani,
- d) a meglévő nyílászárók rendszerét meg kell tartani,
- e) fával burkolt oromfalak burkolatát helyre kell állítani,
- f) a régi vakolatarchitektúrát helyre kell állítani,
- g) meglévő oromfalat megszüntetni kizárólag az eredeti állapot visszaállítása céljából lehet.

(3) Áttört kerítés építésétől az alábbi kivételek esetében lehet eltekinteni:

- a) forgalmi terhelések mérséklésére;
- b) történeti hagyományok megtartására;
- c) utcaképi illeszkedés biztosítására;
- d) építészeti koncepció érvényesítésére.

(4) A htk-4 területen a területi védelem alatt álló ingatlanok közterületről látható részein a következő szabályokat kell alkalmazni:

- a) üzletjelzés nem helyezhető el az épületeken,
- b) kizárólag áttört kerítés építhető,
- c) egyszerű tető- és tömegformákat kell alkalmazni.

(5) Épület elé helyezett csomagautomatát az épülettel azonos színvilágban kell kialakítani.

(6) A településképi szempontból meghatározó területeken az épület tetőformája legalább 70%-ban kizárólag magastetős lehet, kivéve az 50 m<sup>2</sup>-nél kisebb bruttó területű melléképületeket.”

### **10. §**

A településképi védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 10. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

## **„10. A helyi egyedi védelemben részesülő elemekre vonatkozó településképi követelmények”**

### **11. §**

A településképi védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 22. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek felújítása, átalakítása, bővítése során az általános érvényű szabályokon kívül az alábbiakat kell betartani:

- a) Fésűs beépítésnél az oldalhatáron álló épület az utcafronti homlokzati síktól mért 5,0 méteren túl keresztzárnyal bővíthető, mely épületrésznek gerincmagassága, párkánymagassága nem lehet magasabb az eredeti épületénél, fedése, homlokzatképzése azonos legyen a védett épületével.
- b) Utcára merőleges tetőgerincű épületen tetőfelépítmény csak az utcai homlokzattól számított 5m mélységen túl építhető.
- c) Utcával párhuzamos gerincű épületeken csak tetősíokban fekvő nyílászáró alkalmazható.
- d) Az épületek tetőhéjalásához mázatlan égetett agyagcserép használható a vörös és barna szín árnyalataiban.
- e) A homlokzat színezését a település régi épületeinek színvilághoz illeszkedve, és a szomszédos épületek homlokzatával harmonizálón a földszín pasztell árnyalataiban kell kialakítani.”

### **12. §**

A településképi védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alkalmas területek külterületen

- a) gazdasági területek közül
  - aa) a kereskedelmi, szolgáltató;
- b) különleges területek közül
  - ba) a mezőgazdasági üzemi terület;
- c) közlekedési és közműterületek;
- d) mezőgazdasági területek közül
  - da) az általános mezőgazdasági terület;
  - db) az alternatív energia hasznosítására kijelölt terület.”

### **13. §**

A településképi védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 25. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére - a közterületek kivételével - nem alkalmas területek:

- a) lakó területek;
- b) vegyes területek közül: a településközpont;
- c) különleges területek közül
  - ca) a sportolási célú terület;
  - cb) a rekreációs célú terület;
  - cc) temető terület;
- d) mezőgazdasági területek közül: a kertes mezőgazdasági területek;

e) vízgazdálkodási területek.”

#### 14. §

A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Szakmai konzultáció kiterjed)*

„d) üzletjelzés elhelyezésére;”

#### 15. §

A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 31. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A szakmai konzultáció a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló rendelet előírásai szerint történik.”

#### 16. §

A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) *Az önkormányzat településképi véleményezési eljárást folytat le építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárás, helyi emlék bontási engedélyezési eljárása, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárása, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakasza esetében.*”

#### 17. §

A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 33. § (1)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A településképi véleményezési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet előírásai szerint történik.

(2) A kérelemhez mellékelt dokumentációnak tartalmaznia kell

- a) a geodéziai felmérést,
- b) a tereprendezési tervet,
- c) az épületgépészeti, épületvillamossági, zajkibocsátással rendelkező berendezések adatait.

(3) A véleményezés során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet előírásán kívül vizsgálni kell

- a) az illeszkedési szempontokat,
- b) a közlekedési, forgalmi terhelés szempontjait,
- c) az eredeti terephez való illeszkedés és a vízelvezetés szempontjait,
- d) a szomszédok zavarási szempontjait,
- e) az épületgépészeti, épületvillamossági, zajkibocsátással rendelkező berendezéseket.

(4) Amennyiben a véleményezéshez adatok hiányoznak, azokat az önkormányzat 8 napos határidővel bekéri.”

### 18. §

A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 35. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le a következő esetekben:

- a) építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek esetében,
- b) zöldfelület elhelyezés, területhasználat megkezdését megelőzően,
- c) üzletjelzések, műszaki berendezések elhelyezését megelőzően, melyek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet szerinti településképi bejelentési eljárásához köthetők,
- d) az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása esetében.”

### 19. §

A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 36. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A településképi bejelentési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet előírásai szerint történik.”

### 20. §

(1) A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 41. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A polgármester településképi bírságot szabhat ki az ingatlan tulajdonosára a településképi kötelezettség megszegésének alábbi eseteiben:

- a) bejelentési kötelezettség elmulasztása miatt;
- b) a bejelentésben vagy döntésben meghatározottól eltérő tevékenység végzése,
  - ba) a településképi követelmények be nem tartása;
  - bb) településképi döntés végre nem hajtása esetében.”

(2) A településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 41. §-a a következő (2) és (3) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Az (1) bekezdésben felsorolt tényállások esetében a polgármester határidő közlésével írásban felszólítja a tulajdonost a szabálytalanság megszüntetésére.

(3) Amennyiben a tulajdonos a felszólításnak a megadott határidő leteltével teljeskörűen nem tett eleget, a polgármester kiszabja a településképi bírságot.”

### 21. §

A településképi védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 42. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „42. §

(1) A településképi bírság összege

- a) a bejelentési kötelezettség elmulasztása esetében 100.000 Ft,
- b) a 41. § (1) bekezdés b) pontjában felsorolt tevékenység megvalósulása esetében:
  - ba) természetes személyek esetén 300.000 Ft,
  - bb) jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén 800.000 Ft

(2) A településképi bírság kiszabásánál az alábbi szempontokat kell mérlegelni:

- a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét;
- b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát;
- c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát;
- d) a jogsértő állapot időtartamát;
- e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát;
- f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint
- g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

(3) A kiszabott településképi bírság mindaddig ismételhető, amíg a jogsértő állapot fennáll. A ismétlések között legalább 60 naptári napnak el kell telnie.”

#### 22. §

Hatályát veszti A településképi védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet

- 1. 5. §-a,
- 2. 6. § (1) bekezdés a) pontja,
- 3. 8. § (6) bekezdés b) pont bd) és be) alpontja,
- 4. 9. § (1) bekezdés b) pont bd) alpontja,
- 5. 11. § (2) bekezdés c) pontja,
- 6. 15. §-a,
- 7. 19. §-a,
- 8. 20. és 21. §-a,
- 9. 25. § (2) bekezdése,
- 10. 26. §-a,
- 11. 12. alcíme,
- 12. 13. alcíme,
- 13. 31. § (4)–(6) bekezdése,
- 14. 32. § (2) és (3) bekezdése,
- 15. 33. § (5) bekezdése,
- 16. 35. § (2) bekezdése,
- 17. 36. § (3) bekezdés c) pontja,
- 18. 37. §-a,
- 19. 2. melléklete,
- 20. 2. melléklet 1. függeléke,
- 21. 2. melléklet 2. függeléke,
- 22. 2. melléklet 3. függeléke,
- 23. 2. melléklet 4. függeléke.

## 23. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 31. napon lép hatályba, és a kihirdetését követő 32. napon hatályát veszti.