

Pusztaberki Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.....önkormányzati rendelete
a településkép védelméről
(tervezet)

Pusztaberki Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXX. törvény 13.§)1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ (2) és (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a területfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§-ban biztosított jogkörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, a Bükk Nemzeti Park Igazgatóság, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság véleményének kikérésével Pusztaberki Község településképének védelmére a következőket rendeli:

I. FEJEZET
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1.§

(1) E rendelet célja Pusztaberki Község épített környezetének sajátos, jellegzetes karaktert hordozó részeinek közösségi részvétellel és egyetértéssel megállapított védelme és alakítása,

- a.) az építészeti örökség egyedi és területi védelmének meghatározásával,
- b.) a védetté nyilvánítás és a megszüntetése szabályozásával,
- c.) a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásával,
- d.) a településképi követelmények meghatározásával,
- e.) a településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával.

(2) E rendelet hatálya Pusztaberki Község Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területére terjed ki.

(3) E rendelet előírásait a helyi építési szabályzat előírásaival együtt kell alkalmazni.”

2.§

Pusztaberki Község Önkormányzata Képviselő-testületétől átruházott hatáskörben a polgármester - önkormányzati hatósági hatáskörben eljárva - dönt a településkép védelméről szóló törvényben meghatározott önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök alkalmazásáról.

3.§

(1) Az 1.§ szerinti célok elérése érdekében az Önkormányzat az épített környezet egyes, más jogszabály alapján védelem alatt nem álló településtörténeti, helyi építészeti, táji, természeti, néprajzi, képző- vagy iparművészeti szempontok miatt védelemre méltó elemeit helyi védelem alá vonja.

(2) A helyi védelem célja, hogy utódainknak minél teljesebben megőrizze:

- a) a község azon karakteres részeit, melyek a jellegzetes településszerkezet történelmi folyamatosságát képviselik, épület és növényállományuk zömében őrzi a hagyományos faluképet,

b) az olyan részleteket, (tér, útszakasz, park, kert stb.) ahol jelentős számban találhatóak a falurész arculatát, hangulatát, egy építési korszakát meghatározó épületek, műtárgyak, növényzet, de ezek önmagukban egyedi védelemre nem érettek,

c) mindazon épületeket, épületrészeket, képző- és iparművészeti alkotásokat, növényeket, melyek az országos értékke nyilvánítás szintjét ugyan nem érik el, de történelmi önazonosságunk, épített örökségünk tanúi, vagy községünk nagyjainak állítanak méltó emléket, és mint ilyenek, méltóak helyi védelemre.

4.§

Az egyes településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja, hogy a településképi védelme és alakítása érdekében az egyes területegységek sajátosságaihoz illeszkedő, differenciált szabályozás készüljön.

6.§

(1) E rendelet területi hatálya Pusztaberki község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre, aki/amely Pusztaberki közigazgatási területén

a) jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti műszaki tervdokumentációt készít, vagy

b) jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti műszaki tervdokumentációt készít.

(3) E rendelet előírásai nem vonatkoznak

a.) a műemléki védettség alatt álló épületekre és területekre,

b.) az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló hatályos jogszabályok szerinti azon eljárásokra, mely esetekben

ba.) az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a központi vagy területi településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsok hatáskörébe tartozik, vagy

bb.) az építettő összevont telepítési eljárást, ezen belül hatásvizsgálati eljárást kezdeményezett.

7.§

(1) E rendelet alkalmazásában

1. *magas építmény*: olyan épület vagy műszaki létesítmény, (többszintes épület, templom, víztorony, antennatartó szerkezet, stb) melynek magassága szignifikánsan eltér közvetlen környezetének (utcasor, vagy telektömb) általános beépítési magasságától.

2. *CityLight formátumú eszköz*: olyan függőleges elhelyezésű berendezés, amelynek mérete hozzávetőlegesen 118 cm x 175 cm és hozzávetőlegesen 2 négyzetméter látható, papíralapú reklámközzétételre alkalmas felülettel vagy 72" - 90" képátlójú, 16:9 arányú, álló helyzetű digitális kijelzővel rendelkezik;

3. *CityBoard formátumú eszköz*: olyan 2,5 métertől 3,5 méter magasságú két lábon álló berendezés, amelynek mérete 7-9 négyzetméter, látható, papír- (vagy fólia-) alapú, nem ragasztott, hátulról megvilágított reklámközzétételre alkalmas, hátsó fényforrás által megvilágított felülettel, vagy ilyen méretű digitális kijelzővel rendelkezik;

4. *funkcionális célokat szolgáló utcabútor*: olyan utasváró, kiosk és információs vagy más célú berendezés, amely létesítésének célját tekintve elsődlegesen nem reklámközzétételre, hanem az adott területen ténylegesen felmerülő, a berendezés funkciójából adódó lakossági igények kielégítésére szolgál;

5. *információs célú berendezés*: az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetmény, a közérdekű molinó, valamint a CityLight formátumú eszköz és CityBoard formátumú eszköz;

6. *közérdekű molinó*: olyan, elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó, nem merev anyagból készült hordozófelületű hirdetmény, amely falra vagy más felületre, illetve két felület között van kifeszítve oly módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett és engedélyezett részét.

7. *közérdekű reklámfelület*: olyan reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés, amelyen a reklám közzététele más, egyéb célú berendezés közterületen való létesítésére, fenntartására tekintettel közérdekből biztosított, és amely ezen egyéb célú berendezéstől elkülönülten kerül elhelyezésre;

8. *más célú berendezés*: pl. a pad, a kerékpárállvány, a hulladékgyűjtő, a telefonfülke, a reklámfelületet is tartalmazó, közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés, korlát és a közterületi illemhely

9. *önkormányzati faliújság*: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen az önkormányzat testületei, szervei, tisztségviselői tevékenységéről a lakosságot tájékoztató berendezés, mely az önkormányzat működését szolgáló épületek homlokzatán kerül elhelyezésre és mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételeire is szolgálhat;

10. *önkormányzati hirdetőtábla*: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen a település élete szempontjából jelentős információk, közlemények, tájékoztatások, így különösen a település életének jelentős eseményeivel kapcsolatos információk közzétételeire szolgáló, közterületen elhelyezett tábla, mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételeire is szolgálhat;

11. *útbaigazító hirdetmény*: közérdekű információt nyújtó olyan közterületi jelzés, amelynek funkciója idegenforgalmi eligazítás, közösségi közlekedési szolgáltatásról tájékoztatás, vagy egyéb közérdekű tájékoztatás;

(2) A rendeletben a fogalmak használata a hatályos jogszabályok szerinti megfogalmazás szerint értendő.

II. FEJEZET A HELYI VÉDELEM

8.§

(1) A helyi védelem célja Pusztaberki község történelme és településképe szempontjából meghatározó, műemléki védettséget nem élvező épített érték, valamint az épített örökség jellemző karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, település-és utcaképi, történeti, építészeti, régészeti, képző-és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes épület-együttesek, épületek, épületrészek, köz-és műtárgyak, növények, vagy növény-társulások számbavétele, nyilvántartása, dokumentálása, és a nyilvánossággal történő megismertetése.

9.§

(1) A helyi védelem területi vagy egyedi lehet.

(2) A helyi egyedi védelem a jellegzetes, értékes, illetve hagyományőrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely

- a.) építményre, épületrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,
- b.) táj- és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékre, növényre,
- c.) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, valamint
- d.) az a)-c) pontokhoz kapcsolódó érintett telek egészére vagy részére terjedhet ki.

(3) A helyi értékvédelem szakmai irányítását a főépítész látja el, aki együttműködik a helyi civil és szakmai szervezetekkel, egyesületekkel, valamint az érintett tulajdonosokkal.

Helyi védelem alá helyezés, és a védelem megszüntetése

10.§

(1) Helyi védelem alá vonás vagy annak megszüntetése csak e rendeletben szabályozott, védetté nyilvánítási/megszüntetési eljárás alapján történhet.

(2) A védetté nyilvánításról és a védelem megszüntetéséről a Képviselő-testület a főépítész előterjesztése alapján rendeletében dönt.

(3) A helyi védettség megállapítására és/vagy megszüntetésére vonatkozó javaslatnak tartalmaznia kell:

- a.) a védelemre javasolt érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolást a helyrajzi számok megjelölésével.
- b.) a védelem jellegével kapcsolatos javaslatot és annak indoklását,
- c.) a kezdeményező megnevezését, lakcímét, székhelyét,
- d.) értékvizsgálatot
- e.) a védelem megszüntetését alátámasztó szakvéleményt.

(4) A helyi védelem alá helyezési vagy megszüntetési eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:

- a.) a javaslattal érintett ingatlan tulajdonosait,
- b.) műalkotás esetén a szerzőt, vagy a szerzői jog örököseit,
- c.) a kezdeményezőket,
- d.) az illetékes elsőfokú építési hatóságot.

(5) A védettségi/megszüntetési eljárás megindításáról az értékvizsgálat közzétételével egyidejűleg az önkormányzat honlapján tájékoztatást kell közzétenni, továbbá értesíteni kell a (4) bekezdésben meghatározott érdekeltet.

(6) A védetté nyilvánítására, illetve megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy javaslatot tehet. Javaslatot tehet a telepítésrendezési eszköz készítését magalapozó dokumentum - pl. örökségvédelmi hatástanulmány - is.

11.§

A helyi egyedi védelem alatt álló építményt, épületet, természeti értéket, értékeit nem sértő módon, a közterületről jól láthatóan elhelyezve az e célra készített, egységes táblával kell megjelölni.

12.§

A védelem alá helyezésről, illetve a védelem megszűnéséről a kihirdetéstől függetlenül, külön, írásban értesíteni kell a védelemmel, vagy a védelem megszüntetésével érintett ingatlan valamennyi tulajdonosát, és a javaslattevőt.

13.§

A helyi védelem ténye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethető, melyről az ingatlan tulajdonosát előzetesen írásban értesíteni kell. A bejegyeztetéséről, illetve védelem megszűnése esetén a bejegyzés töröltetéséről a jegyző gondoskodik.

14.§

(1) A területi és egyedi védelem alá helyezett értékekről a jegyző nyilvántartást vezet, melyből kitűnik a védett érték minden lényeges adata. (címe, helyrajzi száma, az ingatlan

tulajdonosa, használója, annak címe, a védett érték rövid leírása, dokumentálása tervvel, felmérési rajzzal, vagy fényképpel, építésének, keletkezésének ideje - amennyiben ismert - felújításának időpontja stb.)

(2) A nyilvántartást a hivatal irattárában kell őrizni.

Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek és jogok

15.§

Az egyedi védelemben részesülő objektumok tulajdonosai (használói, kezelői, a továbbiakban: tulajdonos) a közösség iránti társadalmi kötelezettségvállalás keretében, kötelesek a védelem tárgyát képező dolgokat a jó gazda gondosságával használni, kezelni, szükség esetén felújítani, és így az utódoknak megőrizni.

16.§

Köteles a tulajdonos - természetes személy esetén a magánélet háborítatlanságának, jogi személy esetén a működési rend védelmének biztosítása mellett - az érdeklődőknek a védelem tárgyának megtekintését elvárható módon lehetővé tenni.

17.§

A tulajdonos a védelem tárgyának fenntartásával, felújításával kapcsolatban felmerülő, igazolhatóan az örökségvédelem szempontjai miatt felmerülő többlet költségei fedezésére támogatást kérhet a védettséget megállapító önkormányzattól.

18.§

A tulajdonos, amennyiben életvitelének, jogi személy esetén működésének, gazdasági tevékenységének súlyos zavarát okozza, vagy veszélyezteti a helyi védettség megléte, kezdeményezheti a védettség megszüntetését, indokai részletes kifejtésével.

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

19.§

(1) Pusztaberki községben az önkormányzat településképi szempontból meghatározó területként (továbbiakban „MT”) a következő eltérő karakterű területeket jelöli meg:

(2) Történeti, falusias karakterű terület, hagyományos, falusias lakóépületekkel beépített, jellemzően földszintes, oldalhatáros beépítéssel.

(3) Kialakuló beépítésű, jellemzően falusias terület, számos 21.századi kortárs épülettel.

(4) Beépítésre nem szánt területek, elsősorban a mezőgazdaság által hasznosított területek, beépítésük erősen korlátozott.”

IV. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

20.§

(1) Pusztaberki község területén építmények létesítése, bővítése vagy felújítása során a terület építészeti karakteréhez illeszkedő arányok, anyagok, formák, színek alkalmazása a követelmény.

(2) Az épületeket a terület jellegének megfelelően kell telepíteni, a terület karakterének megfelelő épületformákkal.

- (3) A foghíj beépítéseknél a közvetlen környezet határozza meg az illeszkedés követelményeit.
- (4) Az építési tevékenység a helyi építési szabályzat előírásai és a szomszédsági illeszkedés szempontjai szerint folytatható.
- (5) A tetők lejtési szöge 35 fok és 42 fok közé essen. A tetőforma illeszkedjen az épület jellegéhez, rendeltetéséhez.
- (6) Megengedhető a modern, korszerű anyagokat felhasználó, formavilágában a hagyományostól eltérő - ún. kortárs - épületek építése, a főépítész támogató javaslata alapján.
- (7) A területen tetőfedésre általánosan pikkelyfedés alkalmazható, fémlemez, cserepes lemez nem használható.
- (8) Tetősíkból kiugró ablak, tetőfelépítmény vagy torony csak az előzménynek megfelelően, igazolható analógia alapján alkalmazható.
- (9) Épületek színezésekor kerülni kell a rikító, vibráló, harsány színek alkalmazását.
- (10) A kerítés áttört, fa vagy fém anyagú legyen, a tömör, zárt kerítést kerülni kell.
- (11) A beépítésre nem szánt területeken az épületek a legnagyobb beépíthetőség mértékét kihasználva - a hatályos jogszabályok előírásain belül - szabadon elhelyezhetők."

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános építészeti követelmények

21.§

- (1) A védett épületeket, építményeket, épületrészeket hagyományos építészeti tömegükben, részletképzésükkel kell megőrizni.
- (2) A védett épületek tetőformáját meg kell tartani. Tetőtér beépítésük esetén a közterület felől látható tetőfelületen csak síkban fekvő ablakok alkalmazhatók. Ettől eltérni csak építészeti alátámasztott, tervtanács által javasolt terv alapján szabad. A tető héjalása az eredetihez hasonló színű és mintázatú, korszerű építőanyaggal felváltható.
- (3) A védett épületek, épületrészek homlokzati nyílásrendjét, a nyílások osztását lehetőség szerint meg kell tartani. Új nyílászárók, vagy portál utólagos beépítése, átépítése esetén, az eredeti nyílásrendet visszaidéző, annak arányrendszerét követő elemek alkalmazhatók.
- (4) A védett épületek, épületrészek homlokzati burkolatai az eredeti állapot hatását keltő, korszerű anyagok használatával cserélhetők.
- (5) A homlokzatok színezését minden esetben a főépítésszel előzetesen egyeztetett színterv alapján szabad változtatni.
- (6) A védett épületekben belső átalakítási, korszerűsítési, felújítási munkák végezhetők, az eredeti, értéket hordozó belső terek, szerkezetek tiszteletben tartásával.
- (7) Védett épület, építmény, épületrész csak a védettség törlése után bontható le. A bontási engedély iránti kérelemhez csatolni kell a védett érték felmérési és fotó dokumentációját.

Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

22.§

- (1) Hírközlési építményt, elektromos elosztót vagy oszloptranszformátort
 - a.) elsősorban állami vagy önkormányzati közterületen, a meglévő alépítmények közös használatával kell elhelyezni,
 - b.) műemléki vagy helyi védettségű épületek közeléből a következő rekonstrukció alkalmával át kell helyezni, a kedvezőbb látvány érdekében.

(2) Új felszíni energiaellátás és elektronikus hírközlési sajátos építmény, műtárgy nem helyezhető el

a.) közparkban, közkertben és játszótéren,

b.) temető területén,

c.) tájképvédelmi területen.

(3) Lakóterületen elhelyezett önálló antenna nem lehet magasabb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese, de legfeljebb 12,0 méter.

(4) Épületekre helyezhető antenna az épület - épületmagasságba számításnál figyelembe veendő - legmagasabb pontját legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg.

V. FEJEZET

A REKLÁMHORDOZÓKRA VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

Reklámok elhelyezésére vonatkozó általános szabályok

23.§

(1) Reklámok, reklámhordozók kizárólag közterületen, és kizárólag utcabútor igénybevételével - a vonatkozó hatályos jogszabályok figyelembevételével - helyezhetők el.

(2) Magántulajdonban álló ingatlanon reklám, reklámhordozó nem helyezhető el.

(3) Közintézmény homlokzatán kizárólag közművelődési és/vagy közösségi célú hirdetőberendezés, hirdetőtábla helyezhető el.

(4) Üzletek, vállalkozások cégtáblája az adott vállalkozás épületének homlokzati felületén, a homlokzat síkjával párhuzamosan, vagy az utcai kerítésen helyezhető el.

(5) Az önkormányzat jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, az esemény időtartamára, de legfeljebb évi 12 hétre településképi bejelentési eljárás során eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára.

(6) A reklám közzétevője az eltérést a településképi bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelmével kezdeményezheti.

VI. FEJEZET

SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

24.§

(1) Az önkormányzat a településképi követelmények érvényesítésére, a településképi követelmények betartása érdekében szakmai konzultáció lehetőséget biztosít.

(2) A szakmai konzultáció a kérelmező által a polgármesterhez benyújtott kérelemre indul.

(3) A kérelemhez csatolni kell a tervezett, településképet érintő fontos információkat tartalmazó leírást, vázlatos tervet, hogy arról az építési szándék megismerhető legyen.

(4) Kötelező szakmai konzultációt kérni az egyszerű bejelentéssel készítendő épületek tervezése közben.

(5) A szakmai konzultáció a polgármesterrel és/vagy a települési főépítéssel szóban történik. A konzultációról emlékeztető készül.

VI. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

25.§

(1) A településképi véleményezési eljárás célja Pusztaberki község építészeti, - településképi értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében a településfejlesztési célokkal összefüggő, és a településképi illeszkedéssel kapcsolatos követelmények következetes érvényesítése, az épített környezet esztétikus, harmonikus alakítása.

(2) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása kötelező minden építési, fennmaradási engedélyezési és rendeltetésváltási eljáráshoz kötött építési tevékenység esetén.

(3) Az önkormányzat a településképi véleményezési eljárást a vonatkozó, hatályos jogszabályok előírásai szerint folytatja le.

(4) Az önkormányzat szakmai véleménye a települési főépítész szakmai állásfoglalásán alapul.

A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

26.§

(1) A településképi véleményezési eljárás az építtető vagy az általa megbízott tervező az önkormányzathoz címzett kérelmére indul. A kérelemhez műszaki tervdokumentáció csatolása - az ÉTDR elektronikus felületére feltöltve - szükséges.

(2) Az önkormányzat bekéri a főépítész véleményét, aki előkészíti a településképi véleményt.

(3) Az önkormányzat a véleményében a tervezett építési tevékenységet

a.) javasolja engedélyezésre, feltétellel vagy feltételt kikötve,

b.) nem javasolja engedélyezésre, amennyiben

ba.) a kérelem, vagy a tervmelléklet nem felel meg az e rendeletben meghatározottaknak, vagy

bb.) a tervezett építési tevékenység nem felel meg a településképi követelményeknek.

(4) Az önkormányzat településképi véleménye ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építési hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

(5) A településképi véleményt 15 napon belül az elektronikus tárhelyre fel kell tölteni, és meg kell küldeni a kérelmezőnek is. Ha a polgármester 15 napon belül nem nyilvánít véleményt, hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

(6) A kérelemnek tartalmaznia kell:

a.) az építtető -kérelmező- adatait,

b.) a tervezett tevékenység leírását, pontos helyét, valamint az építési-műszaki tervdokumentációját. A műszaki tervdokumentáció tartalmát a vonatkozó, hatályos jogszabályok alapján kell összeállítani.

(7) Az önkormányzat településképi véleménye tartalmazza:

a.) az építtető - kérelmező - adatait,

b.) a tervezett tevékenység rövid leírását, helyét,

c.) a tervezett tevékenység településképi szempontú értékelését,

d.) a döntést tartalmazó rendelkezést.

27.§

(1) A kérelemnek tartalmaznia kell az építtető, vagy kérelmező nevét és címét, valamint a tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát. A kérelemhez mellékelni kell a véleményezendő építési műszaki tervdokumentációt.

(2) Az (1) bekezdés szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációnak a vonatkozó, hatályos jogszabályban előírt munkarészeket kell tartalmaznia.

(3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától eltérő megoldást tartalmaz, az önkormányzat településképi véleménye nem adhat javaslatot építési engedélyezésre.

a településképi véleményezés szempontjai

28.§

(1) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképből harmonikusan megjelenő, a településképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldásokat kell érvényesíteni.

(2) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni szükséges, hogy a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma megfelelő-e a vonatkozó jogszabályi előírásoknak és e rendelet előírásainak.

(3) A településképi véleményezési eljárás részletes vizsgálati szempontjai:

a.) a beépítés módja, a településképből való illesztése, környezetbe illeszkedés, a beépítés és a jellegzetes látvány, a helyi jelleg védelme.

b.) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult és/vagy átalakuló környező beépítés adottságait, használatának és fejlesztésének lehetőségeit.

c.) A tervezett beépítés megfelelően veszi-e figyelembe a hatályos településrendezési eszközök előírásait.

d.) A tervezett beépítés nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve kilátását.

e.) több ütemben megvalósuló új beépítés, vagy bővítés esetén

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

eb.) biztosított lesz-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeinek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósítása.

(4) Teljesíti-e a helyi védettségű épületek esetében az értékvédelemmel kapcsolatos előírásokat és elvárásokat, a helyi építészeti érték érvényre juttatását.

(5) A tervezett rendeltetés és az azzal összefüggő használat nem korlátozza, illetve zavarja indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok és a környezet rendeltetészerű használatát.

(6) Az épület homlokzatának és tömegének kialakításával vizsgálni kell, hogy

a.) az építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint alakuló környezethez.

b.) A homlokzat tagolása, színezése, a nyílásosztása, az anyagok minősége, a felület struktúrája összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival, hogyan jelenik meg az utcaképből.

c.) A tető kialakítása - hajlásszöge, esetleges tetőfelépítménye, tetőfedése - megfelelően illeszkedik a domináns környezet adottságaihoz, megjelenéséhez.

d.) A terv településképi szempontból kedvező megoldási lehetőséget kínál-e az épületgépészeti és egyéb berendezésinek, tartozékainak az épület homlokzatán és/vagy tetőzetén történő elhelyezésére.

e.) A terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám-és információs berendezések kialakítására és az épület homlokzatán való elhelyezésére.

(7) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell:

a.) A közterület mentén az épület kialakításának módját, hogy

aa.) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, növényzetét, és ebből eredően

ab.) a terv javaslatot ad-e a közterületet érintő esetlegesen szükségessé váló beavatkozásokra.

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

VII. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

a településképi bejelentési eljárás és alkalmazási köre

29.§

(1) A településképi bejelentési eljárás az építésügyi hatósági engedélyhez, valamint egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek vonatkozásában az önkormányzatnak biztosít eszközt arra, hogy befolyásolhassa a település képét.

(2) Az önkormányzat a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetésváltogatást abból a szempontból vizsgálhatja, hogy

a) a bejelentés megfelel-e a vonatkozó hatályos jogszabály formai és tartalmi követelményeinek,

b) a tervezett építési tevékenység, reklám vagy rendeltetés illeszkedik-e a településképbe,

c) megfelel-e a településképi és rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközben foglalt követelménynek.

(3) Településképi bejelentési eljárás lefolytatása kötelező:

a.) az építmények rendeltetésének megváltoztatása, önálló rendeltetési egység rendeltetésének, vagy a rendeltetési egységek számának változtatása esetén,

b.) reklámhordozók és reklámok elhelyezése tekintetében, a településképi követelmények érvényesítése érdekében.

c.) jogszabályban rögzített építésügyi hatósági eljáráshoz nem kötött építési tevékenység esetén, az egyszerű bejelentés alapján építhető lakóépületek kivételével.

30.§

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:

a.) meglévő építmény homlokzati nyílászáróinak - tartószerkezetet nem érintő, de anyaghasználatát, osztását, színezését tekintve - a meglévőtől eltérő cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének, architektúrájának és színének megváltoztatása esetén.

b.) meglévő épület utólagos hőszigetelése, homlokzati felületképzésének változtatása esetén,

c.) meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása vagy megváltoztatása esetén,

e.) szobor, emlékmű, emlékjel, kereszt építése, illetve elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 métert.

f.) cég és címtábla, cégér vagy cégérszerű reklámtábla, egyedi tájékoztató tábla, kirakat elhelyezése,

g.) nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építés után sem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot, és 4,5 m gerincmagasságot, amennyiben az utcaképet érinti, illetve a közterületről látható területen kerül elhelyezésre,

h.) közterületi kerítés, valamint közterületről látható kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén,

- i.) Megfelelőség igazolással vagy teljesítmény-nyilatkozattal és jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkező építmény-szerkezetű, tömegtartózkodás céljára nem szolgáló vagy legfeljebb 180 napig fennálló
 - ia.) rendezvényt kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - ib.) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
 - ic.) levegővel felfújt vagy feszített fedések - sátorszerkezet - építése,
- j.) utcabútor létesítése esetén,
- k.) szellőző, illetve klímaberendezés, áru- és pénzautomata, közterületre néző homlokzaton való elhelyezés esetén, ha az építés nem érinti az építmény tartószerkezetét.

A településképi bejelentési eljárás lefolytatása

31.§

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által az önkormányzathoz benyújtott, papír alapú bejelentésre indul.
- (2) A bejelentésnek tartalmaznia kell:
 - a.) a bejelentő -kérelmező - nevét,
 - b.) a bejelentő címét, szervezet esetén székhelyét,
 - c.) a folytatni kívánt tevékenység jellegét:
 - ca.) a folytatni kívánt építési tevékenység megjelölését,
 - cb.) a reklám elhelyezés megjelölését,
 - cc.) a rendeltetés változtatás megjelölését,
 - d.) a c) pont szerinti tevékenység pontos helyét, a telek helyrajzi számát,
 - e.) a tevékenység tervezett időtartamát.
- (3) Építési munkák esetében a bejelentéshez - papír alapon - mellékelni kell a kérelem tárgyának megfelelő - értékelhető tartalommal és előadásmóddal készített - dokumentációt, melynek tartalmaznia kell:
 - a.) műszaki leírást a kialakításról és a telepítésről,
 - b.) helyszínrajzot a szomszédos építmények és terepviszonyok ábrázolásával,
 - c.) alaprajzot,
 - d.) homlokzatokat,
 - e.) színtervet, utcaképi vázlatot, látványtervet.
- (4) Reklám elhelyezés esetén a bejelentéshez papír alapon - mellékelni kell a megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által - értékelhető tartalommal és előadásmóddal készített - dokumentációt, melynek tartalmaznia kell:
 - a.) műszaki leírást a telepítésről és a kialakításról,
 - b.) közterületi elhelyezés esetén - a mobil megállító tábla kivételével - a közműszolgáltatókkal dokumentáltan egyeztetett helyszínrajzot,
 - c.) a reklámberendezés elhelyezésének és rögzítésének műszaki megoldását,
 - d.) a berendezés érintett részletét, - a 2,0 négyzetmétert meghaladó felületű berendezés esetén az érintett felület egészét ábrázoló homlokzatot - látványtervet vagy fotómontázst.
- (5) A településképi bejelentési eljárásban a döntés kialakítása során különösen a következő szempontokat kell figyelembe venni:
 - a.) a kialakult település-és telekszerkezetnek való megfelelés,
 - b.) a védendő - megmaradó - adottságok számbavétele és értékelése,
 - c.) az építési- és közlekedési szabályoknak való megfelelés,
 - d.) a tervezett, távlati adottságoknak való megfelelés,

- e.) a területfelhasználás megfeleléség.
- (6) Az önkormányzat településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.
- (7) Az önkormányzat a bejelentés megérkezésétől számított 8 napon belül határozatában a tervezett tevékenység megkezdését
- a.) tudomásul veszi - kikötéssel vagy kikötés nélkül, melyről a bejelentőnek határozatot küld, amennyiben a tervezett és bemutatott tevékenység illeszkedik a településképi elvárásokhoz, továbbá a bejelentés és a mellékelt tervdokumentáció megfelelő.
- b.) megtiltja - indoklással - amennyiben a tervezett tevékenység nem illeszthető a településképhez, vagy a bejelentés és a mellékelt dokumentáció nem megfelelő.
- (8) Az önkormányzat figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés és tudomásulvétel nélkül végzett tevékenység folytatásának jogkövetkezményeire.
- (9) A határozat érvényességi ideje:
- a.) meghatározott ideig fennálló építmény vagy reklámhordozó esetén határozott idő,
- b.) állandó építmény vagy rendeltetés módosítás esetén határozatlan időre szól.
- (10) A tudomásul vett településképi bejelentés után a tervezett tevékenységet hat hónapon belül meg kell kezdeni, a rendeltetésváltoztatásról hat hónapon belül gondoskodni kell.
- (11) A településképi bejelentési eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szerint jogszerű hallgatásnak van helye.
- (12) Az önkormányzat döntésével szemben a bejelentő Pusztaberki Község Önkormányzata Képviselő-testületéhez fellebbezést nyújthat be.

VIII. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG a településképi kötelezési eljárás és szabályai

32.§

- (1) A településképi kötelezési eljárás célja a helyi építészeti értékek, a településképi védelme érdekében hozott követelmények betartatás, a meghatározott kötelezettségek teljesítésének biztosítása.
- (2) Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni a bejelentési eljárás körébe tartozó építési munkákkal, rendeltetés módosítással kapcsolatosan, amennyiben azok megvalósítása
- a.) a jogszabályban előírt bejelentés elmulasztásával,
- b.) a bejelentés tudomásulvételét megtagadó döntése ellenére, vagy
- c.) a kiadott igazolásban foglalt kikötések teljesítése nélkül, vagy csak részleges teljesítésével valósult meg.
- (3) Az önkormányzat a települési kötelezési eljárás során, önkormányzati hatósági döntéssel elrendelheti:
- a.) a településképet rontó reklámok, cégérek, hirdető-berendezések átalakítását, felújítását, áthelyezését, megszüntetését vagy eltávolítását, ha azok
- aa.) elhelyezése nem felel meg a jogszabályban foglalt követelményeknek,
- ab.) műszaki állapota nem megfelelő,
- ac.) elhelyezése, mérete, formája, anyaga vagy színezése nem illeszkedik az épület homlokzatának, tetőzetének adottságaihoz.
- ad.) megjelenése nem illeszkedik a településképi látványba,
- ae.) elhelyezése bejelentés nélkül történt, valamint, ha
- af.) a kiadott igazolásban foglalt kikötéseket nem, vagy csak részben teljesítette,
- b.) a helyi építészeti értékvédelemmel összefüggő kötelezettségek teljesítését, ha

ba.) műszaki állapot nem megfelelő, balesetveszélyes, homlokzati burkolatai vagy díszítő elemei hiányosak, sérültek,

bb.) rendeltetéstől eltérő használata veszélyezteti a védett értékek megőrzését,

bc.) felületképzése, színezése idegen az épület karakterétől és ezzel kedvezőtlenül befolyásolja annak megjelenését, a településképet.

(4) A kötelezési eljárásban az önkormányzat kötelezheti az érintett ingatlan tulajdonosát az építmény vagy építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására, az új rendeltetés szerinti használat felfüggesztésére, a reklámok, cégérek megszüntetésére, illetve a bejelentési eljárásban hozott igazolás kikötéseinek teljesítésére.

33.§

(1) A településképi kötelezési eljárás hivatalból vagy kérelemre folytatható le.

(2) A hivatalból történő - ellenőrzési tevékenység - eljárás:

a.) az észleléstől az észleléstől számított 15 napon belül megindítja az eljárást az ingatlan tulajdonosának értesítésével és 10 napon belüli nyilatkozattételre való felhívással.

b.) a továbbiakban a kötelezési eljárás a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény szerint történik.

(3) Kérelemre folytatott eljárás menete:

a.) A kötelezési eljárás lefolytatását minden természetes személy, jogi személy és szervezet írásban kérelmezheti, aki Pusztaberki község igazgatási területén érintett.

b.) a benyújtandó kérelemnek tartalmaznia kell:

ba.) a kérelmező adatait, nevét, címét, elérhetőségét és Pusztaberki község igazgatási területével való érintettségét,

bb.) a kért eljárás indokoltságát,

c.) az önkormányzat a beérkezéstől számított 15 napon belül értesíti a kérelmezőt

ca.) a kötelezési eljárás megindításáról, vagy

cb.) a kérelem - vizsgálat vagy vizsgálat nélküli - elutasításáról.

d.) A kötelezési eljárás megindítása után az eljárás folytatása a (2) bekezdés b.) pontja szerint történik.

a településképi követelmények megszegésének jogkövetkezményei

34.§

(1) Az önkormányzat ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását, és ha mulasztást észlel, vagy a tevékenységet a tiltása ellenére vagy attól eltérően folytatja

a.) kötelezési eljárást indít, vagy

b.) reklám és reklámhordozó elhelyezése esetén 15 napon belül értesíti a megyei kormányhivatalt.

35.§

(1) A településképi követelmények megszegésének esetei:

a.) az ingatlan tulajdonosa a hatósági tiltás ellenére a településképi követelmény megsértésével végzi a tevékenységet.

b.) az ingatlan tulajdonosa a feltétellel vagy feltétel nélkül tudomásul vett bejelentéstől eltérően, másként végzi a tevékenységet.

c.) Az ingatlan tulajdonosa elmulasztja a településképi eljárás kezdeményezését e rendeletben meghatározott bármely esetben.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt esetekben - a településképi követelmények megszegése esetén - elbontásra, felújításra vagy átalakításra irányuló kötelezés alkalmazható.

36.§

(1) Az önkormányzat a településképi kötelezettség megszegése, valamint a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén, e magatartás elkövetőjével szemben 10.000, - forinttól 1.000.000, - forintig terjedő településképi bírság kivetését rendelheti el.

(2) A településképi bírságot a kötelezettség mulasztásának mértéke, a településképi romlásának mértéke, valamint a jogsértéssel okozott hátrány mértéke szerint kell kiszabni.

(3) A településképi bírságot a polgármester javaslatára a Képviselő-testület határozatban veti ki. A településképi bírság közzadók módjára hajtható be.”

IX. FEJEZET ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

37.§

E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban levő ügyekben is alkalmazni kell.

38.§

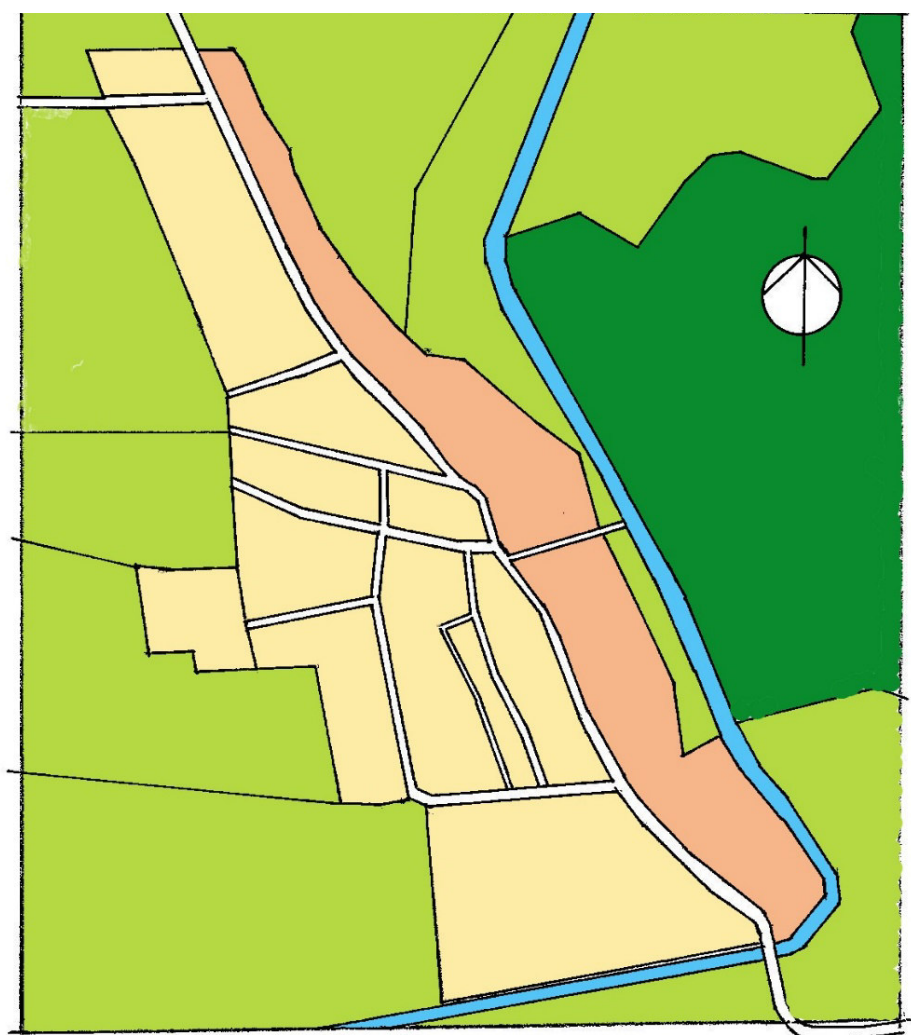
E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a településképi védelméről szóló 5/2018. (X.16.) önkormányzati rendelet.

Pusztaberki, 2021.

1.sz. mellékelt asz. önkormányzati rendelethez

Pusztaberki községben az önkormányzat településképi szempontból meghatározó területei:

- 1.Történeti, falusias karakterű terület, hagyományos, falusias lakóépületekkel beépített, jellemzően földszintes, oldalhatáros beépítéssel.
2. Kialakuló beépítésű, jellemzően falusias terület, számos 21.századi kortárs épülettel.
3. Beépítésre nem szánt területek, elsősorban a mezőgazdaság által hasznosított területek, beépítésük erősen korlátozott.”



-  történet falusias beépítésű terület
-  kialakuló beépítésű falusias terület
-  beépítésre nem szánt terület
-  erdő