

**Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
20/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről**

Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 2-6. § 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, 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 eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Kulturális örökség védelméért felelős miniszter, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága és Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2017. (VIII.11.) önkormányzati rendelete szerinti Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Értelmező rendelkezések

1.§

E rendelet alkalmazásában:

1. Beépítésre szánt területek, építési övezetek, kül- és belterület lehatárolása a helyi építési szabályokról szóló külön rendeletben (a továbbiakban: HÉSZ) foglaltak szerint értendő.

2. Helyi védelem

2. §

- (1) E rendelet hatálya alá tartozó helyi építészeti örökség részét képező értékek feltárása, számbavétele körében a helyi védettség alá helyezés lehetőségét az önkormányzat folyamatosan vizsgálja.
- (2) Helyi védettség alatt álló egyedi érték (a továbbiakban: helyi védettségű egyedi érték) műemléki védettség alá helyezése esetén, a helyi védettség megszüntetése iránt kell intézkedni.
- (3) Helyi építészeti örökség részét képező egyedi érték műemléki védettsége megszűnése esetén, az önkormányzat köteles megvizsgálni annak helyi védelem alá helyezése lehetőségét.
- (4) Az önkormányzat a helyi védettségű egyedi értékekről kormányrendeletben foglaltak szerint nyilvántartást vezet, melynek nyilvánosságát a www.felsolajos.hu honlapon biztosítja.
- (5) A nyilvántartás kormányrendeletben foglaltakon túl tartalmazza:
 - a) a helyi védelem alá helyezett ingatlan helyének meghatározását közterület név, házszám és helyrajzi szám megjelölésével,
 - b) a helyi védelem alá helyezett ingatlan rövid ismertetését,
 - c) a helyi védelem alá helyezést megalapozó fotódokumentációból egy, az ingatlanról készült fényképet.

- (6) A helyi védettségű egyedi érték részét képező építmények korszerűsíthetők, bővíthetők, átépíthetők, rendeltetésük megváltozhat, a teljes felújításuk lehetséges, azonban a helyi védettségre okot adó értékeik nem csökkenhetnek.
- (7) A helyi védettségű egyedi érték részét képező építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet elbontani.

3. §

- (1) A helyi védelem alá helyezést, vagy annak megszüntetését az önkormányzatnál bárki írásban kezdeményezheti.
- (2) A helyi védetté nyilvánítás vagy helyi védettség megszüntetésének kezdeményezéséhez a javaslattevőnek az alábbi dokumentumokat kell csatolnia:
 - a) helyi egyedi védelem esetén:
 - aa) helyszínrajz,
 - ab) utca és házszám vagy helyrajzi szám megjelölése,
 - ac) a helyi építészeti örökség részét képező egyedi értéket bemutató, részletes, jól értelmezhető fotódokumentáció,
 - ad) a helyi építészeti örökség részét képező egyedi érték rendeltetésének, használati módjának leírása,
 - ae) növényegyed, növénycsoport vagy fasor esetén karakter- és állapotleírása,
 - af) a helyi védelemre vonatkozó javaslat rövid indokolása,
 - ag) a helyi védelem megszüntetésére vonatkozó javaslat részletes indokolása, a védettség megszüntetését megalapozó ok ismertetése,
 - b) helyi területi védelem esetén:
 - ba) a helyi területi védelemre vonatkozó javaslat indokolása,
 - bb) a helyi építészeti örökség részét képező területi értékről jól értelmezhető, áttekintéshez szükséges léptékű térkép.
- (3) Az önkormányzat a kezdeményezést követően az alábbi tartalmú értékvizsgálati dokumentációt készítteti el:
 - a) helyi egyedi védelem esetén:
 - aa) fotódokumentáció a helyi építészeti örökség részét képező egyedi értéket teljes egészében értelmezhető léptékű megjelenítésben,
 - ab) a helyi építészeti örökség részét képező egyedi érték rendeltetésének és használati módjának leírása,
 - ac) a helyi védelem alá helyezés rövid szakmai indoklása, történeti kutatási dokumentáció,
 - b) helyi területi védelem esetén:
 - ba) a helyi védelem alá helyezésre javasolt településszerkezeti elem, település- vagy tájrészlet, út, utca, tér vagy teresedés, kert vagy park rövid szakmai leírása, történeti kutatási dokumentáció, érintettség esetén a növényállomány dendrológiai felmérési dokumentációja,
 - bb) a helyi építészeti örökség részét képező területi érték méretétől függően az áttekintéshez szükséges léptékű, a szabályozási tervvel azonosítható, a helyi építészeti örökség részét képező területi érték határát egyértelműen rögzítő helyszínrajz.
- (4) A kezdeményező kivételével az érintett tulajdonost, tulajdonosokat, a tulajdonoson keresztül a használókat a kezdeményezésről a polgármester értesíti. Az érintettek a kezdeményezéssel kapcsolatban az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül írásbeli észrevételt tehetnek.

- (5) A helyi védelem alá helyezés szakmai előkészítését – szükség szerint szakértő bevonásával – a főépítész végzi.
- (6) A helyi védelem megszüntetésére irányuló eljárás esetén a helyi védelem alá helyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a helyi védelem megszüntetésére abban az esetben kerülhet sor, ha
 - a) a helyi védettségű egyedi érték megsemmisült, vagy
 - b) a helyi védettségű egyedi érték vagy a helyi védettség alatt álló területi érték (a továbbiakban: helyi védettségű területi érték) a védelem alapjául szolgáló értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette.
- (7) A helyi védelem alá helyezés tényéről vagy megszüntetéséről az érdekelteket a jegyző tájékoztatja.

4. §

- (1) Helyi területi védelem alá tartozik a HÉSZ szabályozási tervlapján *általános mezőgazdasági terület védelmi övezetként (Má-v)* jelölt területe.

5. §

- (1) A helyi védettségű egyedi értékeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

6. §

- (1) A helyi védettségű egyedi érték jókarbantartása, állapotának megóvása és megőrzése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) A helyi védettségű egyedi érték károsodása esetén a tulajdonost helyrehozatali kötelezettség terheli, különös tekintettel a helyi védelem alá helyezést megalapozó építészeti értékekre vonatkozóan.

3. Településképi szempontból meghatározó területek

7. §

- (1) Településképi szempontból meghatározó területek:
 - a) a helyi védettségű egyedi érték telke.

4. Településképi követelmények

8. §

- (1) Közterület határán álló vagy onnan látható kerítés nem lehet
 - a) jellemzően tömör, fém anyagú, (trapéz-, hullám-, sík- vagy egyéb) lemez kialakítású,
 - b) fa anyagú kerítés táblás termékből (pl. OSB) vagy igénytelen kialakítású faelemekből (pl. bontott vagy szőrös deszka),
 - c) tömör falazott vagy vakolt kerítés(rész) tagolatlan (pillér és/vagy tagozat nélküli) kialakítású,
 - d) tömör kerítés(rész), melynek magassága 1,5 m-nél magasabb a 4. § (1) bekezdés szerinti terület kivételével.
- (2) A belterülethez kapcsolódó külterületi gazdasági területek kivételével tetőhéjazat nem lehet táblás fémlemez fedés (trapéz, hullámlemez), csak korcolt kialakítású, kivéve a hagyományos kiselemes fedések szín- és formavilágát idéző megoldásokat.
- (3) Nem megengedett az épületek átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése, felújítása esetén az épület egészét nem egységes anyaghasználat és megjelenés szerint megvalósítani. Ide kell érteni az épületek utólagos (át)színezését, erkély vagy loggia beépítését, a tetőhéjazat cseréjét, homlokzatburkolatainak módosítását.
- (4) Befezetlen vagy romos felületképzésű épülethomlokzatot fenntartani nem szabad.

9. §

- (1) A 7. § (1) bekezdésében szabályozott területekhez kapcsolódóan:
- a) Épület úgy helyezhető el, hogy illeszkedjen az utcaképbe
 - aa) a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival összefüggő, a homlokzatra és az épülettömegre vonatkozó építészeti megoldásokkal és
 - ab) az alaprajzi elrendezésből adódó tömeg- és homlokzatképzéssel.
 - b) Bármely közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzata egységes terv alapján alakítható ki.
 - c) Épület úgy alakítható ki, hogy a tetőzet kialakítása, hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye, anyaghasználata a környezete adottságaihoz illeszkedjen,
 - d) Az épületgépészeti berendezéseket, klímaberendezést építészeti eszközökkel takartan vagy közterületről nem látható módon, az épületek alárendelt homlokzatára lehet telepíteni.
 - e) Síktáblás napelemt, napkollektort 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 építészetiileg beillesztve lehet elhelyezni.

10. §

- (1) A helyi védettségű egyedi értékek vonatkozásában a 8.§-ban és 9.§-ban meghatározottakon túl, az alábbi településképi követelmények alkalmazandók:
- a) Az építmény védettség alapját jelentő értékét eredeti külső megjelenését meg kell őrizni, helyre kell állítani.
 - b) Ha az építmény egy részét, részletét korábban az eredetitől stílus idegen módon eltérő megjelenésűvé alakították, építették át és az eredeti állapotáról készült vagy arra vonatkozó dokumentum nem lelhető fel, akkor azt a homlokzat megmaradt eredeti elemeinek vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok megfelelő formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti követelmények teljesítése nem zárja ki az épület bővítésének, átalakításának lehetőségét.

11. §

- (1) A beépítésre szánt területek a külterületi gazdasági területek kivételével nem alkalmasak a teljes település ellátását biztosító energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére.

12. §

- (1) Településképi szempontból meghatározó területen:
- a) Csak a főépítész által jóváhagyott títusterv szerinti utcabútoron lehet reklámot elhelyezni.
 - b) Saját tevékenységet hirdető építési reklámháló kihelyezésének jogszerűségét igazolni kell
 - ba) építési napló vezetéséhez kötött építési tevékenység esetén a tevékenység megkezdésére vonatkozó naplóbejegyzéssel,
 - bb) építési napló vezetéséhez nem kötött építési tevékenység esetén önkéntes építési napló vezetéssel.
 - c) Az önkormányzat által szervezett vagy támogatott rendezvényről tájékoztató ideiglenes reklám elhelyezése a Polgármester döntése szerint lehetséges.

d) Épület teljes nyílászáró üvegfelületét eltakaró ragasztott reklám az épületben folytatott tevékenységgel kapcsolatban sem alkalmazható.

5. Szakmai konzultáció

13. §

- (1) A szakmai konzultáció iránti kérelemnek tartalmaznia kell az építető vagy kérelmező nevét és címét, telefonos elérhetőségét, valamint a tervezett építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát, az építési tevékenység rövid leírását.

6. Településképi véleményezés

14. §

- (1) A polgármester – ha annak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Vhr.) foglalt feltételei fennállnak – településképi véleményezési eljárást folytat le a (2) bekezdésben meghatározott esetekben az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően.
- (2) A településképi véleményezési eljárás során ki kell kérni a főépítész véleményét a 7. § (1) bekezdés szerinti helyi védettségű területi érték területén.

15. §

- (1) A főépítész véleményre alapozott településképi véleményben vizsgálni kell a településképi követelmények megvalósulásán túl az alábbi illeszkedési szempontokat egyenként és összességében is mérlegelve:
- a) alkalmazkodás a beépítés és rendeltetés módjában, mértékében,
 - b) a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalansága,
 - c) a közterületek használhatóságának megőrzése a beépítés okozta gépjármű terhelés eredményeként,
 - d) a bejárati előlépcsőnek, az akadálymentesítést szolgáló építménynek, rámpának, a közterület fölé benyúló építményrésznek a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetésekre és berendezésekre gyakorolt hatása,
 - e) a telek előtti közterületi járda, vízelvezető árok, zöldsáv kialakítása.

7. Településképi bejelentési eljárás

16. §

- (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a 7. § (1) bekezdés a) pontja szerinti helyi védettségű területi érték területén
- a) épület építése,
 - b) közterület felőli 16 m-es sávon belüli meglévő épületrészének átalakítása, felújítása, közterület felőli homlokzatának átalakítása, felújítása, megváltoztatása,
 - c) meglévő épület közterületről látható homlokzatán előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,

- d) azon épületek önálló rendeltetési egységei számának változtatása vagy rendeletetésének módosítása esetén, ahol a szükséges parkolók száma növekszik,
- e) közterületről látható kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

17. §

- (1) 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.
- (2) E szakasz rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni akkor is, ha reklám vagy reklámhordozó tekintetében a Vhr. 26/B. § (1a) bekezdés alapján indul az eljárás.

8. Településképi kötelezés

18. §

- (1) A polgármester – törvényben foglaltak szerint – 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 kötelezi.
- (2) A 8. § (4) bekezdése esetén a polgármester az ingatlan tulajdonosát a hiányosság észlelésétől, bejelentésétől számított
 - a) 15 napon belül tájékoztatja a feltárt szabálytalanságról,
 - b) legfeljebb 1 év határidővel felhívja a szabálytalanság megszüntetésére,
 - c) tájékoztatja a b) pont szerinti határidő elmulasztásának 19. § (1) bekezdés szerinti jogkövetkezményeiről.

19. §

- (1) A településképi követelmények településképi kötelezésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetére az ingatlan tulajdonosával szemben 50.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő településképi-védelmi bírság szabható ki.

9. Településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönzése

20. §

- (1) Az önkormányzati támogatás célja a magántulajdonban lévő helyi védettségű egyedi érték részét képező épület közterületről észlelhető vizuális megjelenését befolyásoló, a helyi védettségét megalapozó értékei tulajdonos általi felújításának, jókarbantartásának támogatása, valamint a helyi építészeti örökség védelmével kapcsolatos egyéb teendők – kutatás, tervek archiválása, a védelem népszerűsítése – elvégzése.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott feladatok ellátására az önkormányzat a költségvetési rendeletében évente meghatározott keretösszeg erejéig kérelemre támogatást adhat.

10. Záró rendelkezések

21. §

- (1) Ez a rendelet 2018. január 1. napján lép hatályba.
(2) A rendelet hatályba lépését követő napon hatályát veszti a 22. §.

22. §

- (1) Hatályát veszti Felsőlajos Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályokról szóló 16/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelete
- a) 29. §-a
 - b) 34. §-a.

Juhász Gyula sk.
polgármester

dr. Balogh László sk.
jegyző

A kihirdetés napja: 2017. december 19.

dr. Balogh László sk.
jegyző

1. melléklet a 20/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelethez

a) „Tájház épülete”:

Iskola utca 11

265 hrsz.

Épült az 1920-as 30-as évek körül. Kétsejtű tornácos lakóház. Meghatározó tömege, homlokzata és belső kialakítása eredeti formájában megtartandó.



b) „Tanya épületei és min. 10.700 m²-es telke”: Jonathán utca 4 92/8 hrsz.
Épült 1920-as 30-as évek körül. A főépület(ek?) homlokzata vakolatdíszes, az épülettömeg esetlegesen bővített. A gazdasági épület bejárata oszloprenddel kiemelt. Az épületek jellemző tömege, homlokzata és azok díszítése eredeti formájában megtartandó.

Lakóépület



Gazdasági épület



c) „Szakáll, majd Almássy Kúria”: Mizse tanya 16 016/11 hrsz.
Épült 1920-as 30-es körül. Különleges, „H” alaprajzi elrendezésű, belső udvara „U” alakú tornáccal szegélyezett, részben alápincézett épület, főhomlokzati nézete hármás oromfalas. Az épület jellemző tömege, homlokzata és azok díszítése eredeti formájában megtartandó, helyreállítandó.

Kúria nézete előlről



Kúria nézete hátulról



