

## SOLTVADKERT VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

12/2018. (XII.20.)

önkormányzati rendelete

Soltvadkert Város településképinek védelméről

Soltvadkert Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban, az 5-9.§ 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, véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, és a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelete alapján véleményezésre jogosultak véleményének kikérésével a következőt rendeli el:

### I. FEJEZET

#### BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

##### 1. A rendelet célja, hatálya és értelmező rendelkezések

1. § E rendelet célja Soltvadkert művi környezetének megőrzése érdekében a helyi értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településképi-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.
2. § E rendelet hatálya Soltvadkert közigazgatási területére terjed ki.
3. § E rendelet előírásait az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.
4. § E rendelet alkalmazásában:
  - a) információs vagy más célú berendezés: épületről, vagy az épületben történekről közérdekű, valamint megemlékezés jellegű tájékoztatást, különösen közterület, középület, településrész, helyi közszolgáltatások és közszolgáltatók, műemlék és egyéb helyi nevezetesség megnevezését, irányát, térbeli elhelyezkedését, ezek térképét, a helyi tömegközlekedés rendszerét, a pontos időt, a légkör fizikai, kémiai állapotát, a közterületen tartózkodó természetes személyek számára megjeleníti;
  - b) HÉSZ: Soltvadkert Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályokról szóló 11/2003.(VIII.12.) KT. rendelete
  - c) Pasztelles színek: a színek kis telítettségű gyűjtőneve, amelyekben a szín mellett csak fehértartalma van, fekete nincs.
  - d) Kontrasztos szín: a nagy telítettségű színek gyűjtőneve, amelyekben a szín mellett legfeljebb fekete tartalma van, fehér nincs
  - e) Útbaigazító táblarendszer: elsősorban közérdekű, idegenforgalmi valamint közművelődési célok elérését segítő egységes felépítésű közrendszert.

## II. FEJEZET HELYI VÉDELEM

### 2. Helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

5. § (1) A helyi védelem feladata a védelmet igénylő művi örökség:
- a) meghatározása és dokumentálása
  - b) védetté nyilvánítása és nyilvántartása
  - c) megőrzése és megőriztetése
  - d) megismertetése
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó helyi művi örökség részét képező értékek feltárása, számbavétele körében a helyi védettség alá helyezés lehetőségét az önkormányzat folyamatosan vizsgálja.
6. § (1) A helyi védelem alá helyezésre bármely természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet- a polgármesterhez vagy a jegyzőhöz bárki írásban benyújtott kezdeményezése alapján vagy hivatalból kerülhet sor.
- (2) A helyi védelem megszüntetésére a tulajdonos kezdeményezésére kerülhet sor.
- (3) A helyi védetté nyilvánítás vagy helyi védettség megszüntetésének kezdeményezéséhez a javaslattevőnek az alábbi dokumentumokat kell csatolnia:
- a) helyi egyedi védelem esetén:
    - aa) a helyszínrajz,
    - ab) az utca és házszám vagy helyrajzi szám megjelölése,
    - ac) a helyi építészeti örökség részét képező egyedi értéket bemutató részletes és jól értelmezhető fotódokumentáció,
    - ad) a helyi építészeti örökség részét képező egyedi érték rendeltetésének és használati módjának leírása,
    - ae) a növényegyed, növénycsoport vagy fasor esetén karakter- és állapot leírása,
    - af) a helyi védelemre vonatkozó javaslat rövid indokolása,
    - ag) a helyi védelem megszüntetésére vonatkozó javaslat részletes indokolása és 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, áttekinthető szükséges léptékű térkép.
- (4) 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 egyedi védelem alatt álló megsemmisült, vagy
  - b) a védelem alapjául szolgáló értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette.
- (5) a) A helyi védelem alá helyezés iránti eljárás (továbbiakban: eljárás) megindításáról képviselő-testület 45 napon belül dönt.
- b) Az eljárás megindításáról érintetteket a jegyző értesíti:
- c) Érintettnek kell tekinteni:
- ca) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan, ingatlanok tulajdonosait,
  - cb) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
  - cc) a kezdeményezőket,
- d) Érintettek 30 napon belül véleményt nyilváníthatnak

- (6) Az eljáráshoz (2) bekezdés szerinti dokumentáció és az értékvizsgálatra vonatkozó általános előírások szerinti tartalmú értékvizsgálatot az önkormányzat a települési főépítész szakmai előkészítésével készítteti el.
- (7) Értékvizsgálat nyilvánossága legalább 15 napos véleményezési határidővel a honlapon keresztül biztosítandó.
- (8) Értékvizsgálat (6) bekezdés szerinti véleményeztetését követő 60 napon belül az eljárás képviselő-testületi döntéssel zárul. A Képviselő-testületi döntés ellen jogorvoslatnak helye nincs, csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.
- (9) Képviselő-testületi döntésről az érintetteket 15 napon belül a jegyző értesíti

- 7.§** (1) Helyi egyedi vagy területi védelem alatt álló műemléki védettség alá helyezése esetén, a helyi védelem megszüntetése iránt kell intézkedni.
- (2) Műemléki védettség megszűnése esetén a helyi védelem alá helyezés lehetőségét meg kell vizsgálni.
  - (3) a) A védett értékekről az Önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinhet.
    - b) A nyilvántartás tartalmazza:
      - ba) a védett érték megnevezését,
      - bb) a védett érték címét és helyrajzi számát
      - bc) a védelem indokát
      - bd) fényképet a védetté nyilvánítás idejéből.
    - c) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a polgármester gondoskodik.

### **3. Helyi védettségű építészeti örökség fenntartása, korlátozások, kötelezettségek**

- 8.§** (1) A helyi egyedi védelem alatt álló építmény jókarbantartása, állapotának megóvása és megőrzése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) A helyi egyedi védelem alatt álló építmény károsodása esetén a tulajdonost helyrehozatali kötelezettség terheli, különös tekintettel a helyi védelem alá helyezést megalapozó építészeti értékekre vonatkozóan.
  - (3) A helyi egyedi védelem alatt álló építményt az e célra rendszeresített táblával kell megjelölni. A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles. A táblát a tulajdonossal egyeztetett helyre az önkormányzat helyezi ki.
  - (4) Helyi védettségű építményt és a helyi védettségű épületegyüttesben lévő építményt a védettséget megalapozó állapotában kell megőrizni vagy az eredeti, az építésének idején megvalósult állapotának megfelelően kell helyreállítani úgy, hogy az építészeti értéket hordozó épületrész bővítése esetén az érték ne sérüljön. Az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat kell alkalmazni olyan módon, hogy az a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei és építészeti értékét ne érintse hátrányosan, és az a különleges építészeti érték kiemelését szolgálja.
  - (5) A helyi védettségű építészeti örökség korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges bontását a védelem ténye nem zárja ki, amennyiben az építmény védelmére okot adó jellegzetességei nem változnak meg, azok lehetőség szerint eredeti helyükön megtarthatók.
  - (6) Helyi védettségű építészeti örökséghez történő hozzáépítés, vagy annak telkén új építmény, építményrész építése nem sértheti a védett építészeti érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét.
  - (7) Helyi védettségű építmény részlegesen akkor bontható, ha
    - a) a bontani kívánt építményrész (az építmény egy bizonyos hányada) építészeti értéket nem hordoz és
    - b) a beavatkozás a helyi védelem alatt álló építmény használata érdekében, a védelem alá helyezését megalapozó építészeti értékek sérelme nélkül megvalósítható.

- (8) A helyi egyedi védettségű építmény telkén az adott környezetbe illeszkedő megoldások alkalmazása érdekében, építészeti értékkel nem rendelkező építmény bontható, amennyiben
  - a) az a meglévő állapot felmérési terveit is tartalmazó értékvédelmi dokumentációval igazoltan építészeti értékkel nem rendelkezik, és a helyére tervezett építmény tervei a környező védett értékekhez és a településképhez harmonikusan illeszkednek, vagy
  - b) az építészeti értéket nem képviselő építmény bontásával a korábbinál rendezettebb állapot alakítható ki.
- (9) Helyi védettségű épületen és a helyi védettségű építmény közvetlen környezetében az építményben lévő funkciókkal összefüggő céger elhelyezhető.
- (10) Helyi védettségű építményen bármely épületgépészeti berendezés kültéri egysége az építészeti értéket településképi szempontból zavaró módon nem helyezhető el.
- (11) A helyi védettségű építmény jó karban tartása keretében nem végezhető olyan tevékenység, amely a védett építészeti érték fizikai sérülésével, roncsolásával, továbbá a védett építészeti érték megjelenésének megváltoztatásával jár.
- (12) A helyi védettségű építészeti örökség jó karban tartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.
- (13) A helyi védettségű építészeti örökség károsodása esetén a tulajdonosnak helyreállítási kötelezettsége van, különösen a helyi építészeti értékvédelmet megalapozó építészeti részekre vonatkozóan.

### III. FEJEZET

## TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

9.§ Településképi szempontból meghatározó területek:

- a) az általános előírások szerint településkép védelme szempontjából kiemelt területek
- b) E rendelet 2. mellékletében lehatárolt terület.

### IV. FEJEZET

## TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

#### 4. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

10.§ (1) A település egész területére érvényes anyaghasználati követelmények a következők:

- a) homlokzatképzésnél nem alkalmazhatók erős kontrasztos színek
  - b) magastető tetőhéjazati anyagként nem alkalmazható szürke bitumenes fedéllemez
- (2) Az (1) bekezdés szerintiék a közterületi telekhatár mentén a telekhatártól mért 20m-es sávon belül lévő építmények esetében kell alkalmazni-

#### 5. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi településképi követelmények

11.§ (1) Építmény környezetéhez illeszkedő módon elhelyezhető.

- (2) Kerti építmények az épülettel és növényzettel harmonikus kialakítással természetes anyagból készítenők.
- (3) Építmények közterület felőli homlokzati kialakításánál:
  - a) vakolt felület pasztelles színtől való eltérés tilos
  - b) tiltott a falfestmény
  - c) gazdasági terület és tervtanácsi támogatottság kivételével tiltott a nagytáblás fémlemez burkolat,
  - d) az épületornamentika, anyaghasználat településképi szempontból környezetétől nem térhet el.
- (4) Új épületgépészeti és egyéb berendezéseket, tartozékaikat, klímaberendezést, parabola antennát építészeti takarás nélkül közterület felőli homlokzatra tilos elhelyezni.
- (5) Síktáblás napelemek, napkollektorok az építészeti környezethez illeszkedve magas tetős épületen bármely az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben helyezhetők el.
- (6) Cégér a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához illeszkedően elhelyezhető.

12.§ (1)<sup>1</sup> HÉSZ építési övezeteire vonatkozó településképi előírások a gazdasági terület, a logisztikai terület építési övezet, a mezőgazdasági üzem építési övezet kivételével a következők:

- a) új épület utcai párkánymagassága a vele szomszédos helyi egyedi védelem alatt álló építménynél magasabb nem lehet.
- b) (Vt-1) építési övezetben a Hősök tere és a Szentháromság utca keleti oldalán a Kossuth utca és a rk. templom között
  - ba) kötelező építési vonal az utcai telekhatár
  - bb) kötelező az utcával párhuzamos tetőgerincű, 35-45% közötti tetőhajlásszögű nyeregtető
- c) (Lk-1) kisvárosias lakóterületi építési övezetben utcafrontos építési vonal rögzítése esetében kötelező az utcával párhuzamos tetőgerincű és 35-45% közötti tetőhajlásszögű nyeregtető
- d) (Lk-1) kisvárosias lakóterületi építési övezetben utcafrontos építési vonal rögzítése esetében kötelező az utcával párhuzamos tetőgerincű és 35-45% közötti tetőhajlásszögű nyeregtető

(2) Növénytelepítések telekhatártól való ültetési távolságai az alábbiak:

- a) szőlő: min 0,8 m

---

<sup>1</sup> Módosította a 2/2022. (II.23.) önkormányzati rendelet 1. §-a 2022. március 4-i hatállyal

- b) 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-, és egyéb bokor esetén: min 1,5 m
- c) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa esetében: min 3,0 m
- d) erdei fafaj esetében: min 8,0 m

## **6. Helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelmények**

- 13.§** (1) A helyi egyedi védelem alatt állókat tartalmazó 1. melléklet „D” oszlopában megnevezettek a helyi védelemre okot adó elemek, amelyek nem változtathatók meg.
- (2) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények korszerűsíthetők, bővíthetők, átépíthetők, rendeltetésük megváltozhat, a teljes felújításuk lehetséges.
  - (3) A helyi egyedi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően - az 1. melléklet „D” oszlopában foglalt eltéréssel- lehet elbontani.

## **7. Egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

- 14.§** (1) A 9 §-ban meghatározott területek nem alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére.
- (2) A 9. § -ban nem szereplő területek elsősorban alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére.
  - (3) Településképi szempontból meghatározó területen a közterületeken a közvilágítás elemeit anyaghasználatában és megjelenésében egységes arculat szerint kell kialakítani.
  - (4) Pályázati forrásból megvalósuló építmény esetében az előírt tájékoztatási felületként
    - a) az építés ideje alatt a telken belül elhelyezett, a pályázati kiírás szerinti méretű tájékoztató tábla,
    - b) a létesítmény átadása után legfeljebb a pályázati kiírás szerinti méretű tájékoztató tábla a homlokzaton, vagy a létesítmény előkertjében elhelyezve – a pályázati kiírás szerinti időszakra – létesíthető.

## **8. Reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

- 15. §** (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a reklámokra, reklámhordozókra az általános előírások vonatkoznak.
- (2) A reklámok elhelyezésére vonatkozó általános előírásoktól az alábbi esetekben és időtartamra lehet eltérni:
    - a) saját tevékenységet hirdető ideiglenes reklám elhelyezése építési reklámhálón az építkezés időtartama alatt az alábbi feltételekkel engedélyezhető:
      - aa) építési napló igazolja a felújítás kezdetét
      - ab) építési naplóvezetési kötelezettség nem áll fenn, de az érintettek vállalják annak vezetését és abban igazolják a felújítás kezdetét.
    - b) az önkormányzat által szervezett vagy támogatott rendezvényről tájékoztató ideiglenes reklám elhelyezése évente összesen 12 naptári hét időszakára.
  - (3) Információs vagy más célú berendezés az általános előírások szerint reklám és az alábbi gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közzéadására létesíthető:
    - a) az önkormányzat működés körébe tartozó információk;
    - b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;
    - c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;
    - d) idegenforgalmi és közlekedési információk;
    - e) a társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk;

## **9. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

- 16.§** (1) Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények az alábbiak:
  - a) formai követelmények:
    - aa) technikailag a szükséges legkisebb tömeget közelítő,

- ab) arányos
- ac) funkciót tükröző
- ad) településképileg nem kedvezőtlen
- ae) lehetőség szerint növényzettel takarható legyen
- b) anyaghasználati követelmények
  - ba) nem rozsdásodó
  - bb) minőséget képviselő
  - bc) könnyen karbantartható
  - bd) színezésében az építményhez igazodó

## V. FEJEZET SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

### 10. Rendelkezés a szakmai konzultációról

- 17.§ Kötelező a szakmai konzultáció az építési tevékenység megkezdése előtt minden esetben kivéve:
- a) bejelentési kötelezettség alá tartozó 19.§-ban felsoroltakat
  - b) közterületről változást nem eredményez
  - c) településképi szempontból meghatározó területeken kívül van
  - d) kivitelezés idejére felállított ideiglenes állvány, felvonulási épület, mobil wc, mobil mosdó, zuhanyozó elhelyezése
- 18.§ (1) A szakmai konzultáció iránti kérelmet e rendelet 3. melléklete szerinti nyomtatványon az önkormányzathoz kell benyújtani papíron vagy elektronikusan.
- (2) A szakmai konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében vagy kérésre a helyszínen is lefolytatható.
- (3) A szakmai konzultációról készült emlékeztetőt az Önkormányzat általános iratkezelési szabályzata szerint szükséges kezelni.

## VI. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

### 11. Településképi véleményezéssel érintettek köre, véleményezés szabályai

- 19.§ (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével valamennyi építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően az engedély tárgyának településképi illeszkedésével kapcsolatban.
- 20.§ (1) A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmező (építtető) kérelmét 4. melléklet szerint papír alapon nyújtja be, és a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre feltölti, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.
- (2) 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 építészeti-műszaki dokumentációt kell mellékelni.
- (3) Az építészeti-műszaki dokumentációnak tartalmaznia kell:
- a) rövid műszaki leírást  
az illeszkedésnek a telepítés, és építészeti megformálás során figyelembe vett szempontjairól, a védettségek bemutatásával, a rendeltetés meghatározásával, több ütemben történő építés esetén az egyes ütemek bemutatásával,
  - b) tető-felülnézeti helyszínrajzot (az áttekinthetőségnek megfelelő léptékben),  
a tervezéssel érintett és a szomszédos telkeken álló építmények bemutatásával, terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával, a területet érintő védettségek jelölésével,  
a szomszédos közterület adottságainak, berendezéseinek, műtárgyainak és növényzetének ábrázolásával,
  - c) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát, metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
  - d) valamennyi homlokzatot,
  - e) a tömegalakításnak a településképi illetve tájképi illeszkedését igazoló ábrázolását (látványterv, makettfotó, fotomontázs vagy egyéb ábrázolás),
  - f) a tervezett építmény és a szomszédos épület között mért 20 méternél nagyobb távolság esetén legalább egy-egy szomszéd, 20 méternél kisebb távolság esetén legalább két-két szomszéd



utcaképi ábrázolását (homlokzatrajz, vagy fotómontázs egységes arányrendszerben), ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,

g) amennyiben van akkor reklámhordozó elhelyezésének és kialakításának ábrázolását.

- (4) A polgármester a kérelem beérkezését követően haladéktalanul bekéri az önkormányzati főépítész vagy a főépítési tervtanács szakmai álláspontját,
- (5) A polgármester véleményében
  - a) engedélyezésre - feltétel meghatározásával vagy feltétel nélkül - javasolja a tervezett építési tevékenységet, vagy
  - b) engedélyezésre nem javasolja a tervezett építési tevékenységet, ha
    - ba) a kérelem vagy melléklete nem felel meg az e rendeletben meghatározottaknak, vagy
    - bb) a tervezett építési tevékenység nem felel meg a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeknek.
- (6) A polgármester véleménye tartalmazza:
  - a) a kérelmező (építtető) adatait,
  - b) a tervezett építési tevékenység rövid leírását, helyét, címét és a telek helyrajzi számát,
  - c) az (5) bekezdés szerinti véleményét és annak részletes indokolását.
- (7) A polgármester a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi véleményét az építtetőnek vagy a kérelmezőnek, továbbá véleményét elektronikus formában feltölti az elektronikus tárhelyre.
- (8) A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

**21.** (1) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása során vizsgálni szükséges, hogy a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma megfelel-e a hatályos helyi építési szabályzatnak.

(2) A településképi véleményezési eljárás részletes vizsgálati szempontjai:

- a) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
  - aa) figyelembe veszi-e a terep adottságait és annak megfelelő épülettömeget alkalmaz, a tömegalakítás megfelel-e a településképi illetve tájképi illeszkedés követelményeinek,
  - ab) nem jár-e a meglévő terep indokolatlan mértékű átalakításával,
  - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy az átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - ad) figyelembe veszi-e a település egyéb területeiről való rálátási viszonyokat, és a környezetéből nyíló kilátási viszonyokat,
  - ae) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, vagy nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak a jogos érdekeit,
  - af) több építési ütemben megvalósuló beépítés esetén a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- b) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
  - ba) tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
  - bb) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- c) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
  - ca) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult környezethez, vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezet jellegét figyelembe veszi-e,

- cb) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - cc) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklámhordozó elhelyezésére és kialakítására,
  - cd) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
  - ce) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz.
- d) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- da) az épület közterülethez közvetlenül kapcsolódó megközelítési lehetőségei, bejáratai és használata
  - db) korlátozza-e a közterületen zajló közlekedést és annak biztonságát,
  - dc) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait, növényzetét,
  - dd) megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra.

## VII. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS

### 12. Településképi bejelentési eljárással érintettek építmények, reklámhordozók, rendeltetés változások köre

22.§ (1) Településképi szempontból meghatározó területen belül településképi bejelentés kötelező az alábbi esetekben:

- a) Amennyiben a közterületről látható:
    - aa) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
    - ab) Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
    - ac) Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
    - ae) Napenergia-elem és kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése.
  - b) Kerítés építése, átalakítása, bővítése
  - c) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
- (2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének –részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés:
- a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
  - b) a korábbi rendeltetéshez képest
    - ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
    - bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat és parkolóhelyek számát, illetve érinti a közterület kialakítását, növényzetét, az ott zajló közlekedést.
- (3) Településképi bejelentési eljárást az általános előírások szerint kell lefolytatni a reklámok és reklámhordozók elhelyezése esetében.

### 13. Bejelentési eljárás részletes szabályai

- 23.§** (1) A településképi bejelentési eljárás iránti kérelmet e rendelet 4. melléklete szerinti nyomtatványon az önkormányzathoz kell benyújtani papíron vagy elektronikusan.
- (2) A bejelentési eljárás során a településképi illeszkedés és a településképi követelményeknek és a reklám-elhelyezés szabályainak való megfelelés vizsgálendő.

## **VIII. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI BÍRSÁG**

#### **14. Településképi kötelezési eljárás**

**24.§** Kötelezési eljárásban az alábbiak vizsgálatára kerül sor:

- a) településképi bejelentési eljárás elmulasztása
- b) településképi bejelentési eljárásban megtiltott tevékenység folytatása
- c) településképi bejelentési eljárásban tudomásul vett tevékenység eltérő végrehajtása
- d) jelen rendeletben foglalt településképi követelmények teljesítése

#### **15. Településkép-védelmi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke**

**25. §** (1) A településkép-védelmi bírság a következőkben szabható ki:

- a) 22.§ (1) a)-c) pontokban foglaltak esetében
  - b) e rendeletben és az általános előírásokban foglalt településképi követelmények be nem tartása
- (2) A településkép védelmi bírság 10.000 Ft-tól 500 000 Ft-ig terjed.
- (3) A településkép-védelmi bírság kiszabásánál a mérlegelés szempontjai az általános előírás szerintiék.

#### **16. Településkép-védelmi bírság kiszabásának és behajtásának módja**

**26.§** A kiszabott településkép-védelmi bírságot a kötelezett a bírságot a bírság megállapító határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül az önkormányzat határozatban megjelölt számlájára kell átutalással teljesítenie vagy vagy készpénzátutalási megbízással postai úton befizetnie.

## **IX. FEJEZET**

### **ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER**

#### **17. A településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönzése**

- 27.§** (1) A védett értékek fenntartásához, felújításához az önkormányzat támogatást nyújt, azzal, hogy az építési munkák végzésének idejére fizetendő közterület-használat díjat elengedi.
- (2) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
- (3) A támogatás mértékét az önkormányzat évente a költségvetési rendeletében határozza meg. Az érintettek a támogatást pályázat útján nyerhetik el.

## **X. FEJEZET**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **18. Hatálybalépés**

**28.§** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**29.§** E rendelet hatályba lépésével hatályát veszti:

- a) HÉSZ
- a) 8.§ (2) bekezdése
- b) 10.§

- ba) (2) bekezdés gd) alpontja
- bb) (3) bekezdés f) pontja
- bc) (5) bekezdés f) pont és jf) alpont
- c) 15.§(6) bekezdés f) pont
- d) 16.§ (4) bekezdés hb) alpont
- e) 34.§ (2)-(4) bekezdések
- b) Soltvadkert Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi bejelentési eljárásról és a településképi kötelezésről szóló 13/2013. (V.31.) önkormányzati rendelete
- c) Soltvadkert Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi véleményezési eljárásról szóló 14/2013. (V. 31.) önkormányzati rendelete

Lehoczki Ferenc s.k  
polgármester

Dr Viszkók Zoltán s.k  
jegyző

Kihirdetési záradék:

Kihirdetve: 2018. december 20.

Hirdetőtábla

Dr. Viszkók Zoltán s.k  
jegyző