

Pér

Településképi Arculati Kézikönyv és a településkép védelméről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet módosítása

Szakmai anyag

1 A törvények változása miatt szükséges módosítás

A magyar építészetről szóló törvény 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv) hatálybelépésével hatályon kívül került a településkép védelméről szóló LXXIV. törvény. A TKR alkotására, módosítására a Méptv ad felhatalmazást.

2 A közigazgatási határ változása miatti módosítás:

Mindszentpuszta és Püspökalap önálló településrészek korábbi egyeztetések és döntések alapján Mezőörs településhez kerültek. A döntésnek megfelelően módosítani szükséges Pér Településképi arculati kézikönyvét és Településképi rendeletét is.

A módosítás során csak a Mindszentpuszta és Püspökalap területére vonatkozó rendelkezések kerültek törlésre, egyéb módosítás nem történt. A Településképi arculati kézikönyv és a Településképi rendelet teljeskörű felülvizsgálatára a rendezési terv felülvizsgálatával együtt fog sor kerülni. Várhatóan, akkor meghatározásra kerülnek azok a területek, ahol új beépítésre lehet számítani, ezért szabályok megalkotására van szükség.

2.1 Településképi arculati kézikönyv változásai:

A településképi arculati kézikönyvben módosultak a Mindszentpusztára és Püspökalapra vonatkozó ismertetések. Kikerültek a könyvből a két településrészen készült fényképek, illetve a vonatkozó térképek is.

A változások részletes ismertetése a határozattervezet mellékletét képezi.

A 2017-ben készült könyv 53 oldalt tartalmazott, 2025-ben a módosítás után a könyv 51 oldalt tartalmaz.

2.2 Településképi rendelet módosítása

A közigazgatási határ változása miatt a rendelet szövegezésének módosítására nem volt szükség, csak a térképi mellékletek kerültek kicserélésre. A településképi rendelet készítésekor nem állt rendelkezésre a település egységes szerkezetben összerajzolt szabályozási terve, ezért nem lehetett a településképi szempontból meghatározó területeket teljeskörűen megjeleníteni. Az új térképen, amely a rendelet 2. sz. melléklete lesz, már megfelelő az egyes területek jelölése. A rendeletmódosítás tervezet az előterjesztés mellékletét képezi.

3 A törvények változása miatt szükséges módosítás

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) tartalmazza a reklámokkal kapcsolatos szabályokat. Az új szabályok lényege, hogy a reklámhordozók számát, nagyságát, azok le- és befedését nem korlátozhatja az önkormányzat a rendeletében.

3.1 Településképi arculati kézikönyv változásai:

A Településképi Arculati Kézikönyv csak ajánlásokat tartalmaz, nem ellentétes az országos jogszabályokban foglaltakkal, Az 52. oldalon egy mondat kikerül a könyvből.

3.2 Településképi rendelet módosítása:

A Méptv rendelkezései miatt Pér Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendeletéből (továbbiakban TKR) az alábbiak hatályon kívül helyezése javasolt:

33. § (1) *A reklámok közzétételére, a reklámhordozók elhelyezésére a településképi védelemről szóló 2016. évi LXXIV törvény (továbbiakban Tktv.), a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rr.), és e rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.*

(2) *A település számára jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében a polgármester településképi bejelentési eljárásban, a Tktv. 11/B. § (1) – (2) bekezdésében, az Rr-ben és e rendeletben meghatározott tilalmak és követelmények alól eltérést engedélyezhet évente összesen tizenkét naptári hét időszakra.*

34. § (1) *Közművelődési célú hirdetőoszlopon, hirdető felületen csak közművelődéssel és az önkormányzattal kapcsolatos tájékoztatás, reklám, plakát helyezhető el.*

(2) *Az utasvárók felületén reklámot közzétenni nem lehet,*

(3) *Reklámtartó, reklám funkcionális utcabútoron nem helyezhető el.*

35. § (1) *Hirdetési célú berendezés felületének 50 %-át közérdekű, közcélú információ céljára kell hasznosítani.*

(2) *Hirdetési célú berendezések egymástól mért távolsága legalább 200 méter legyen.*

(3) *A berendezésen tartós kivitelben és olvasható méretben fel kell tüntetni a tulajdonos nevét (megnevezését) és címét (székhelyét). Az adatokban bekövetkezett változásokat a feliraton a változást követő 8 napon belül módosítani kell.*

(4) *A hirdetési célú berendezés tulajdonosa köteles gondoskodni annak rendszeres karbantartásáról, megszűnése esetén teljes eltávolításáról.*

36. § (1) *Mozgatható (a talajhoz, burkolathoz nem rögzített) hirdetőberendezés közterületen csak:*

a) *kereskedelmi és szolgáltató üzletek előtt, kizárólag az üzlet nyitvatartási ideje alatt, és az adott tevékenység hirdetésére,*

b) alkalmi rendezvények esetén a szükség szerinti helyeken a rendezvény 300 m-es körzetén belül helyezhető el.

(2) Mozgatható hirdetőberendezések minden oldalának esztétikusnak kell lennie.

4 Egyéb jogszabály változás miatt szükséges módosítás (OTÉK_TÉKA)

Hatósági ügyekben hatályos még a megváltozott az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. júliusában. Az OTÉK 44. § (2) bekezdése alapján a kerítés legnagyobb magasságát a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) megállapíthatja.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Kormányrendelet (továbbiakban TÉKA) 61. § (3) értelmében a kerítés legnagyobb magasságáról a helyi építési szabályzatnak kell rendelkeznie.

(3)A helyi építési szabályzatnak rendelkeznie kell a kerítés kialakításának módjáról és legnagyobb magasságáról, azzal, hogy tömör kerítés 2,00 méter magasság felett nem létesíthető, kivéve a helyi adottságokból eredő eltérés esetén

4.1 Településképi arculati kézikönyv változásai

A Településképi arculati kézikönyv nem tartalmaz magassági értékeket módosítása nem szükséges.

4.2 Településképi rendelet módosítása

A TKR kerítés magasságára vonatkozó rendelkezéseit hatályon kívül kell helyezni. A vonatkozó rendelkezés az alábbi:

15. § (1) Kerítés egyéb övezeti előírás hiányában közterület határán 150-180 cm magasságig építhető, legfeljebb 60 cm lábazattal, kapuépítmény legmagasabb pontja 2 m lehet. A kerítés magasságát és áttörtségét a szomszédos meglevő kerítések magasságához illeszkedően kell meghatározni. A kerítésnek legalább 70 %-ban áttörtnek kell lennie. A lábazat magassága max. 60 cm lehet.

A 15. § (1) helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) A kerítés magasságát és áttörtségét a szomszédos meglevő kerítések magasságához illeszkedően kell meghatározni. Közterület felé gazdasági terület kivételével tömör kerítés nem építhető.

Hatályon kívül kerül a 15. § (2) bekezdése:

(2) Tömör kerítés, kapu csak lakóterületen építhető, ha a lakóépület az utcai telekhatáron áll és a kerítés hossza a 6 métert nem haladja meg.

5 Egyéb jogszabály változás miatt szükséges módosítás

A településképi eljárásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Tr.) határozza meg.

Mivel változtak az épületek engedélyezésére vonatkozó jogszabályok is, ezért a településképi eljárásokat a TKR-ben módosítani kell.

Megszűnt a családi házak korábbi egyszerű bejelentési eljárása, de a jelenlegi engedélyezési eljárást is egyszerű bejelentésnek nevezik. A vonatkozó rendelkezés az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024.(IX.30.) kormányrendelet (továbbiakban Kr.)

7.§ (1) (2) helyébe az alábbi rendelkezés lép:

7. § (1) A helyi területi védelem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2020. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban Tr.) 33 § (3) bekezdése helyi területi védelemként meghatározott helyi értékekere terjedhet ki.

(2) A helyi egyedi védelem a Tr. 33. § (4) bekezdése helyi egyedi védelemként meghatározott értékekre terjedhet ki.

5.1 Településképi konzultáció (lásd még Tr. 43.§)

Részletesebben ismertetve a településképi eljárásokat a településképi konzultáció ténylegesen konzultáció lesz, nem kötelező, de bármely esetben kérhető.

A 37. § (2) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2) Javasolt településképi konzultáció kérése a tervezett építési tevékenység megkezdését, valamint a kötelező településképi véleményezési vagy bejelentési eljárást megelőzően.

5.2 Településképi véleményezés (lásd még Tr. 44., 45. §)

A településképi véleményezés új elem, eddig az önkormányzat nem élt ezzel az eljárással. A módosítás után településképi véleményezés alá esik minden építési engedély köteles tevékenység és az egyszerű bejelentés köteles (tehát a lakóépület építésére irányuló) tevékenység. A településképi véleményt figyelembe kell venni az engedélyezési eljárásokban. Elutasítás esetén a II. fok a területi tervtanács, ott vizsgálják, hogy a településképi elutasítás megalapozott-e.

A településképi véleményezésre vonatkozó új rendelkezések:

38/A §

(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024.(IX.30.) rendelet (továbbiakban Kr) 16. §, 17. §-ban meghatározott esetekben, a 29. § szerinti összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési eljárási szakaszában, a 42. § szerinti fennmaradási engedélyezési eljárás esetén,

(2) *A településképi véleményezési eljárás lefolytatáshoz a kérelmezőnek a Tr. 45. § (3) szerinti építészeti-műszaki dokumentációt és a 3. melléklet szerinti kérelmet kell a polgármesterhez benyújtani. A dokumentáció tartalmára a Kr. 1. melléklete az irányadó. A dokumentáció része a településképi illeszkedést bemutató utcakép vagy fotómontázs vagy látványterv.*

38/B §

(1) *A polgármester a véleményét a főépítész szakmai álláspontjára alapozza és a Tr. 45. §-ban meghatározottak szerint a településképi véleményezési eljárásban meghatározott eljárási rend szerint adja ki.*

(2) *A településképi véleményezési eljárás során a Tr. 44. § (3) bekezdésében foglaltakon túl vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció*

a) figyelembe veszi-e az Településképi Arculati Kézikönyvben a településképi megjelenésre, illeszkedésre vonatkozó építészeti javaslatokat,

b) ha volt ilyen, akkor figyelembe veszi-e a szakmai konzultáció során készült emlékeztető javaslatokat,

c) az a) és b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelentést eredményez-e.

(3) *A beépítés telepítési módjával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy*

a) a beépítés telepítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,

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

c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,

d) több építési ütembe megvalósuló új beépítés esetén biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés magvalósíthatósága, valamint a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek,

(4) *Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát.*

(5) *Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy*

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve átalakuló épített környezethez,

b) külső megjelenés (homlokzatok tagolása, nyílászárók kiosztása, alkalmazott homlokzatburkoló szerkezetek anyaga és színe) összhangban van-e a környező beépítéssel, környező beépítés hiányában a településre jellemző helyi sajátosságokkal,

- c) a terv javaslatot ad-e az épület homlokzatán elhelyezendő, a rendeltetéssel összefüggő cégfelirat, cégtábla, cégér felületek elhelyezésére és kialakítására,*
- d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezési, tartozékai elhelyezésére,*
- e) a tetőzet kialakítása tetőidom, hajlásszög és tetőfelépítmények—megfelelően illeszkednek-e a kialakult környezet adottságaihoz.*
- f) a határoló közterülettel való harmonikus kapcsolat kialakítása érdekében az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra tesz-e a terv megfelelő javaslatokat;*
- g) az esetleges közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.*
- h) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a világító berendezések kialakítását*

5.3 Településképi bejelentés (lásd még Tr. 46-49.§)

A településképi bejelentési eljárásban megmarad a rendeltetésmód változással kapcsolatos tevékenység. Bejelentés kötelessé válik a javaslat szerint a 35 m² alatti épületek építése, melyre építési engedélyt nem kell kérni. Ezek gyakran építési helyen kívül épülnek, ami a későbbiekben gondot jelenthet.

39. § helyébe az alábbi rendelkezés lép

39.§

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

- a) meglévő építmények– részben vagy egészében történő—rendeltetésének megváltoztatását, valamint önálló rendeltetési egységek számának változásakor,*
 - b) a Kr. 17. § a) pontja szerinti új épület építése esetében,*
 - c) lakó és egyéb főfunkciójú épületek átalakítását, felújítását, utólagos hőszigetelést, homlokzati nyílászáró cseréjét megelőzően*
 - d) helyi védelem alatt álló épületek megjelenését érintő átalakítási, felújítási, bővítési tevékenység, helyi védelem alatt álló épület ingatlanán új épület építésének megkezdése előtt.*
- (2) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul, a bejelentési kérelem nyomtatványt a rendelet 3. melléklete tartalmazza. A bejelentéshez a Tr. 46.§ (5) (6) bekezdésében foglaltak szerinti dokumentációt kell mellékelni a bejelentés tárgyához igazodó tartalommal, mely az elvégzendő tevékenység tekintetében elegendő információt nyújt az elbírálásához. A dokumentáció része a településképi illeszkedést bemutató utcakép vagy fotómontázs vagy látványterv.*
- (3) Rendeltetésmódváltozással kapcsolatos bejelentési eljárás során a polgármester vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendezési tervben foglalt előírásoknak.*

(4) Az (1) bekezdés b) c) d) pontja szerinti esetben a polgármester vizsgálja, hogy a tervezett építési tevékenység megfelel-e ezen rendeletben foglalt előírásoknak és illeszkedik-e a Településképi Arculati Kézikönyvben megfogalmazott javaslatok szerint a településképhe.

(5) A dokumentáció tartalmát a főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg az (2) bekezdésben meghatározott tartalmi követelményeknek, a polgármester az eljárást megszünteti.

(6) Amennyiben a benyújtott dokumentáció hiánytalan, a polgármester a főépítész szakmai állásfoglalása alapján, a Tr. szerint, feltétellel vagy anélkül tudomásul veszi a bejelentést, illetve megtiltja, ha az nem felel meg a meghatározott követelményeknek vagy nem illeszkedik a településképhe.

(7) Amennyiben a településképi bejelentési eljárás lefolytatásához kötött tevékenység közterülethasználati hozzájáruláshoz is kötött, a közterület-használati hozzájárulás kiadására csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a megengedő határozat birtokában és az abban meghatározott kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

5.4 Településképi kötelezés (lásd még Tr. 50 §)

Változtak a településképi kötelezési eljárás országos szabályai, a településképi bírság összege is emelkedett. Ezen rendelkezések is bekerülnek a településképi rendeletbe.

A 43. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le:

(1) a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették,

(2) az önkormányzat által elrendelt szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül vagy a konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdték meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet.

5.5 Településképi bírság (lásd még Tr. 51. §)

A 45. § (2) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2) A polgármester 200.000 forinttól 2.000.000 forintig terjedő bírságot szabhat ki.

6 További módosítási javaslatok

A rendelet megalkotása óta bekövetkezett változások miatt javasolt az alábbi rendelkezések hatályon kívül helyezése, módosítása:

19. § (1) *Új lakó funkciójú építmények építése, meglévő épületek héjazatának felújítása, cseréje során nem megengedett a hullámpala, cserepeslemez, trapézlemez, valamint a bitumenes hullámfedés alkalmazása.*

Kedvező ára miatt sajnos a cserepeslemez nagyon elterjedt. Ez kikerül a rendeletből.

A 19.§ (1) helyébe az alábbi rendelkezés lép:

19. § (1) Új lakó funkciójú építmények építése, meglévő épületek héjazatának felújítása, cseréje során nem megengedett a hullámpala, trapézlemez, valamint a bitumenes hullámfedés alkalmazása.

A rendelet teljeskörű felülvizsgálatára az új HÉSZ készítésekor fog sor kerülni, de néhány módosítást, kiegészítést már most, az ezután induló építkezések miatt célszerű megtenni az egységesebb településképp érdekében.

A 20. § kiegészül az alábbi rendelkezésekkel:

(4) Teljes tömegében lapostetős fő funkciójú épület lakóterületen nem építhető. Az épület bruttó alapterülete legalább 60 %-át magastetősen kell kialakítani.

(5) Lakóépületek tetőhajlásszöge egyéb illeszkedési előírás hiányában 30 foknál nem lehet kisebb.

(6) Mobilház, rönkház, jurta, homlokzati felületképzés és magastető nélküli konténerház főfunkciójú épületként nem építhető.

(7) Az építési helyen belül, közterületről látható helyen elhelyezett fő funkciót kiegészítő (mellék)épületek, építmények anyaghasználata nem térhet el a főfunkciójú épületétől. Fém hullámlemez szerkezetű tároló épület építési helyen belül csak a főfunkciójú épület mögött, közterületről nem láthatóan helyezhető el.

(8) Több rendeltetési egységet tartalmazó épület részben vagy egészben történő felújítása, átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése esetén nem megengedett az épület teljes homlokzatának harmonikus megjelenését nem eredményező, és a településképpbe nem illeszkedő anyaghasználat alkalmazása.

7 Egyéb módosítások

A GYMSVM Kormányhivatal illetékes osztálya levelében felhívta az önkormányzat figyelmét arra, hogy nem megfelelő egyes természeti elemek védelmét a településképi rendeletben rögzíteni.

Ezért a két természeti érték, az 1. sz. melléklet 8. és 9. sora kikerül a rendeletből. (Ezek két db gesztenyefa a keresztnél és platánfasor a hivatal épülete előtt.)

Az Állami Főépítész GY/15/0164-2/2024. számú szakmai véleménye alapján a TKR 1. sz. függeléke helyett az 4. sz. mellékletként (Természet és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok listája) marad a rendeletben. A 2. függelék (Műemlékek listája) és a 3. Függelék (Műemlék környezet listája) hatályon kívül kerül, nem kötelező részei a rendeletnek.

8 A módosítási eljárás lefolytatása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján le kell folytatni a megfelelő véleményezési eljárást.

- Az eljárás során véleményezendő dokumentumot megfelelő végzettséggel rendelkező települési főépítész, vagy tervező készítheti el.
- Meg kell hozni a megfelelő indító határozatot.
- Meg kell kérni a Tr. 1. melléklete szerinti államigazgatási szervezetek szakmai véleményét.
- Le kell folytatni a partnerségi eljárást.

Az előterjesztés mellékletét készítette:



Mezősiné Fábian Edit

okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök

építész vezető tervező (É/1 08-0021), településtervező (TT 08-0021)

műemlékvédelmi szakértő (SZÉS 5 08-0021)

szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen (21-0457)

települési főépítész, vizsga száma: 06/16/2017