

Pér Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről szóló 11/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépése, illetve a település közigazgatási határának változása miatt az önkormányzat településképi és településrendezési szabályozásainak felülvizsgálata és jogharmonizációja vált szükségessé.

[2] Pér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet V. fejezetében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklete szerint véleményezésre jogosult szervek és Pér Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a települési arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (V.30.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése szerinti partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

A településkép védelméről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A telepítésre javasolt növényzet listáját a rendelet 4. melléklete tartalmazza.”

2. §

A településkép védelméről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 7. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A helyi területi védelem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban Tr.) 33. § (3) bekezdése helyi területi védelemként meghatározott helyi értékekre terjedhet ki.

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

3. §

A településkép védelméről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése helyébe a következő 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.”

4. §

A településkép védelméről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

5. §

A településkép védelméről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 20. §-a a következő (4)–(8) bekezdéssel egészül ki:

„(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 településképbe nem illeszkedő anyaghasználat alkalmazása.”*

6. §

A településkép védelméről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 17. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. Településképi tájékoztatás, szakmai konzultáció és településképi véleményezési eljárás”

7. §

A településkép védelméről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 37. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A településkép védelme érdekében a polgármester tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül.

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

8. §

A településkép védelméről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 17. alcíme a következő 38/A. és 38/B. §-sal egészül ki:

„38/A. §

(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024.(IX.30.) Kormányrendelet (a 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) bekezdés 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.”

9. §

(1) A településképi védelméről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 39. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(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,”

(2) A településképi védelméről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 39. § (1) bekezdése a következő c) és d) ponttal egészül ki:

(Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni)

- „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.”

(3) A településképi védelméről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 39. §-a a következő (2)–(7) bekezdéssel egészül ki:

„(2) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul, a bejelentési kérelem nyomtatványt e 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) Rendeltetésmód-változással 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) és 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 településképhez.

(5) A dokumentáció tartalmát a főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg a (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 településképhez.

(7) Amennyiben a településképi bejelentési eljárás lefolytatásához kötött tevékenység közterület-használati 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.”

10. §

A településképi védelmről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 43. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„43. §

A polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le,

- a) ha a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették,
- b) ha 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.”

11. §

A településképi védelmről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 45. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

12. §

(1) A településképi védelmről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A településképi védelmről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A településképi védelmről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.

13. §

Hatályát veszti a településképi védelmről szóló 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet

- a) 3. § (5) és (6) bekezdése,
- b) 15. § (2) bekezdése,
- c) 19. § (5) bekezdése,
- d) 20. § (3) bekezdése,
- e) 16. alcíme,
- f) 1. mellékletében foglalt táblázat 8. és 9. sora,

- g) 1. függeléke,
- h) 2. függeléke,
- i) 3. függeléke.

14. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Biliczki József
polgármester

dr. Slánicz Katalin
jegyző

A rendelet kihirdetésre került:
Pér, 2025.

dr. Slánicz Katalin
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet a 11/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelethez

A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása



KÉRELEM
Településképi konzultációhoz/ véleményezéshez/ bejelentéshez¹

Építtető	Neve:
	Értesítési címe:
	Telefonszáma
	e-mail címe:
	Lakcíme:
Felelős tervező	Neve:
	Értesítési címe:
	Telefonszáma:
	e- mail címe:
	Tervezői jogosultsága:
Tervezett tevékenység	Helye:
	Tárgya:
	Rövid leírása:
	Hrsz:
	A terv típusa, megnevezése:
	ÉTDR azonosító:

Kelt,

.....
Kérelmező”

¹ A megfelelő aláhúzendó

„4. melléklet a 11/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelethez

Természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok listája

1. Őshonos fafajok

<i>Tudományos név</i>	<i>Magyar név</i>
<i>Acer campestre</i>	mezei juhar
<i>Acer platanoides</i>	korai juhar
<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar
<i>Acer tataricum</i>	tatár juhar
<i>Betula pendula</i>	közönséges nyír
<i>Carpinus betulus</i>	közönséges gyertyán
<i>Fraxinus angustifolia subsp. pannonica</i>	magyar kőris
<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris
<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris
<i>Malus sylvestris</i>	vadalma
<i>Populus nigra</i>	fekete nyár
<i>Populus termula</i>	rezgő nyár
<i>Prunus avium</i>	madárcseresznye
<i>Prunus padus</i>	zselnicemeggy
<i>Pyrus pyraeaster</i>	vadkörte
<i>Quercus cerris</i>	csertőlg
<i>Quercus petraea</i>	kocsánytalan tölgy
<i>Quercus pubescens</i>	molyhos tölgy
<i>Quercus robur</i>	kocsányos tölgy
<i>Salix alba</i>	fehér fűz
<i>Sorbus aria</i>	lisztes berkenye
<i>Sorbus aucuparia</i>	madárberkenye
<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye
<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
<i>Tilia cordata</i>	kislevelű hárs
<i>Tilia platyphyllos</i>	nagylevelű hárs
<i>Ulmus glabra</i>	hegyi szil
<i>Ulmus laevis</i>	vénicszil
<i>Ulmus minor</i>	mezei szil
<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa

2. Őshonos cserjefajok

<i>Tudományos név</i>	<i>Magyar név</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya
<i>Cerasus fruticosa</i>	csepleszmeggy
<i>Cornus mas</i>	húsos som

Tudományos név	Magyar név
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Coryllus avellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	cserszömörce
<i>Cotoneaster niger</i>	fekete madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i>	kétbibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egybibés galagonya
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal
<i>Lonicera xylosteum</i>	ükörke lonc
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Prunus tenella</i>	törpemandula
<i>Rosa canina</i>	gyepűrózsa
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	jajrózsa
<i>Rubus caesius</i>	hamvas szeder
<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz
<i>Spiraea media</i>	szirti gyöngyvessző
<i>Viburnum lantana</i>	ostorménfa
<i>Viburnum opulus</i>	kányabangita
<i>Vinca minor</i>	kis télizöld meténg

3. Telepítésre javasolt egyéb fa- és cserje fajok

Tudományos név	Magyar név
<i>Acer ginnala</i>	tűzvörös juhar
<i>Aesculus carnea</i>	vadgesztenye
<i>Aesculus hippocastanum</i>	vadgesztenye
<i>Catalpa bignonioides</i>	szivarfa
<i>Colutea arborescens</i>	sárga borsófa
<i>Corylus colurna</i>	törökmogyoró
<i>Ginkgo biloba</i>	páfrányfenyő
<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges aranyeső
<i>Liriodendron tulipifera</i>	tulipánfa
<i>Malus baccata</i>	díszalma
<i>Platanus × acerifolia</i>	közönséges platán
<i>Prunus × cistena</i>	vérszilva
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Sophora japonica</i>	japánakác
<i>Sorbus rotundifolia</i>	kereklevelű berkenye
<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa
<i>Tilia tomentosa</i>	ezüsthárs
<i>Prunus fruticosa</i>	csepleszmeggy

<i>Tudományos név</i>	<i>Magyar név</i>
<i>Prunus serrulata</i>	díszcseresznye

”

Végső előterjesztői indokolás

A magyar építészetről szóló törvény 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) hatálybelépésével hatályon kívül került a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény. A Településképi rendelet alkotására, módosítására a Méptv. ad felhatalmazást.

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 e tekintetben 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.