

Rakamaz Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
5/2014. (II.06.)
önkormányzati rendelete

Rakamaz város településképi védelméről

Rakamaz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 62. § (6) bekezdés 3. és 7. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – figyelemmel az Étv. 6/A. § (1) és (2) bekezdésében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben, továbbá az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben foglaltakra – a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Hatály és értelmező rendelkezések

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes és jogi személyre, jogi személyiség nélküli szervezetre, amely Rakamaz város közigazgatási területén a rendelet alapján alkalmazható településképi véleményezési, bejelentési, valamint kötelezési eljárás körébe tartozó tevékenységet folytat vagy mulasztást követ el.
- (2) A rendelet előírásai nem vonatkoznak az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági rendeletben meghatározott azon engedélyezési eljárásokra, amelyek esetében
 - a) az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint a központi, illetve a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik, illetve
 - b) az építettő összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.

2. Településképi véleményezési eljárás

2. § (1) A polgármester településképi véleményezési eljárás keretében hozott településképi véleménye az 1. mellékletekben meghatározott esetekben a főépítész, szakmai álláspontján alapul.

- (2) A településképi vélemény kialakítása során – a vonatkozó kormányrendeletekben meghatározottakon túl – az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:
- a) kialakult település (telek) szerkezetnek való megfelelés,
 - b) a védendő (megmaradó) adottságokat figyelembe vevő megfelelés,
 - c) a tervezett, távlati adottságokat figyelembe vevő megfelelés,
 - d) vertikális megfelelés,
 - e) területfelhasználás megfelelése.

3. Településképi bejelentési eljárás

3. § (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a Rakamaz helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 28/2005. (XII.02.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) meghatározott kertvárosias lakózóna (Lke) Akácfa út - Bocskai út - Szent István út és a Szarvas út – Temető út által lehatárolt belterületén, valamint a településközponti vegyes zóna (Vt) Szent István utcának az Esze Tamás utca – Kossuth utca közötti városközponti szakaszával érintkező telkein, az Esze Tamás utca déli oldalán lévő telkein, valamint a Béke utca déli oldalán telkein – a közterületről vagy közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről valamint a Nagymorotva felől látható – építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek, reklámelhelyezések, továbbá az építmények rendeltetésének megváltoztatásának egyes eseteiben.
- (2) A településképi bejelentési eljárásban a tevékenység tudomásulvételéről vagy megtiltásáról szóló döntés kialakítása során – különösen - az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:
- a) építési szabályoknak való megfelelés,
 - b) kialakult település (telek) szerkezetnek való megfelelés,
 - c) a védendő (megmaradó) adottságokat figyelembe vevő megfelelés,
 - d) a tervezett, távlati adottságokat figyelembe vevő megfelelés,
 - e) vertikális megfelelés,
 - f) terület-felhasználás megfelelése.
- (3) Amennyiben a tevékenység megfelel az (2) bekezdésben felsorolt szempontoknak, a polgármester a tervezett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás tudomásul vételéről igazolást állít ki, melynek érvényességi ideje - ha az igazolás másképpen nem rendelkezik:
- a) állandó építmény esetén végleges,
 - b) legfeljebb 180 napig fennálló építmény esetén 180 nap,
 - c) reklámcélú hirdetmény és hirdető-berendezése – kivéve cégér – esetén 1 év, de legfeljebb az aktualitása időpontjáig
 - d) cégér, valamint cégjelző- és címjelző hirdetmények és hirdető-berendezései esetén 5 év, de legfeljebb aktualitása időpontjáig,
 - e) útbaigazító hirdetmény esetén 2 év, de legfeljebb aktualitása időpontjáig.
- (4) A településképi bejelentés igazolása az önkormányzati főépítész szakmai álláspontján alapul.

(5) Amennyiben a polgármester igazolást nem állít ki, azt megadottnak kell tekinteni a (3) bekezdés szerinti érvényességi időtartamra vonatkozóan.

(6) A bejelentés elmulasztása, a polgármester döntésének megszegése esetén e magatartás megszegőjével szemben 50.000 forintig terjedő pénzbírság szabható ki.

4. Településképi kötelezés

4. § (1) Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni:

a) a településképet rontó reklámok, cégek megszüntetése érdekében, amennyiben a hirdetőberendezés nem felel meg a helyi reklámrendeletben meghatározott szabályoknak (elhelyezés, létesítés, megjelenés, méret, stb.), különösen, ha a hirdetmény és hirdető berendezése:

- aa) állapota nem megfelelő,
- ab) megjelenése idejétmúlt vagy félrevezető,
- ac) nem illeszkedik a megváltozott környezetéhez;

b) a helyi építészeti értékvédelem érdekében, amennyiben a településképi elem (egyedi és területi) fenntartása, karbantartása, rendeltetésének megfelelő használata nem felel meg a helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott előírásoknak, különösen ha:

- ba) az épületek és építmények
 - baa) jókarbantartására,
 - bab) homlokzati elemeinek, színezésének védelmére,
 - bac) egységes megjelenésének biztosítására,
 - bad) rendeltetésnek megfelelő funkciójának megőrzésére,
- bb) az építési övezetre előírt zöldterület biztosítására,
- bc) a telek területfelhasználási szabályoknak megfelelő használatára,
- bd) építkezések átmeneti állapota esetében, ha a terület adottságának megfelelő szintű bekerítésére, rendben tartására vonatkozó szabályokkal ellentétes.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén e magatartás megszegőjével szemben 50.000 forintig terjedő pénzbírság szabható ki.

5. Előzetes tájékoztatás, konzultáció

5. § (1) A főépítész – kérelemre - előzetes tájékoztatást biztosít az ingatlan tulajdonosok, építetők részére városrendezési, építési és építéstervezési kérdésekben a telek és/vagy a terület felhasználásában, az építés feltételeinek biztosításában.

(2) Előzetes tájékoztatást papíralapon vagy e-mailen benyújtott formában lehet kérni.

(3) Az előzetes tájékoztatás kérelmére a főépítész 8 napon belül írásban vagy e-mailen ad választ.

- (4) Az előzetes tájékoztató építésigazgatási ügyekben csak tájékoztató jellegű, hatósági eljárásban ekként lehet felhasználni.
- (5) A főépítész építtetők és tervezők számára az engedélyezési eljárás megkezdése előtt a – kérelemre – konzultációt biztosít.
- (6) A konzultáció papíralapon benyújtva vagy e-mailen kérhető. A kérelemhez legalább az ügy érdemi eldöntéséhez szükséges mélységű (kidolgozottságú) terv, vázlattev benyújtása szükséges.

6. Záró rendelkezések

6. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Farkas Ernő
polgármester

Kovácsné Pallai Valéria
jegyző

1. melléklet az 5/2014. (II.06.) önkormányzati rendelethez

**Építmények,
amelyek építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló
építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásaihoz**

a Polgármester

településképi véleményét

a főépítész szakmai álláspontjára alapozza

1. Helyi területi védelem alatt álló ingatlanokon
 - a) a 20 m²-t meghaladó épület, a 2. számú mellékletben meghatározottak kivételével
 - b) valamennyi olyan épület és épületegyüttes rendeltetéstől függetlenül, amelyek nettó összalapterületének nagysága meghaladja 300 m²-t, de nem haladja meg az 1.000 m²-t,
2. Önálló reklámtartó építmény, melynek a mérete az építési, bővítési, településképet érintő átalakítási tevékenység után meghaladja
 - a) beépítésre nem szánt területen a 9,0 m magasságot,
 - b) beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot.
3. Helyi védelem alatt álló építmények szomszédságában lévő építmények építése esetén.
4. Közterületen önálló kert, park építése, rekonstrukciója esetén.
5. Helyi védelem alatt álló építmények építési engedély, vagy felújítása, homlokzati átalakítása, festése, helyreállítása esetén.
6. közterületen, közlekedési területen, és a város belterületén a Morotva és a 80-as vasútvonal közötti területen, az üdülőterületen, az Ipari Park területén, a kertvárosias lakóterületeken, a 38-as főút mellett mindkét oldalon egy-egy telekmélységig, a 3821-es főút melletti tömbökben, valamint a különleges beépítésre szánt területen megvalósuló építmények, terveit esetén;
7. Tömbtelek építményei építése, felújítása, átalakítása során..
8. Valamennyi olyan építmény és építmény együttes rendeltetéstől függetlenül, amelyek nettó összes alapterületének nagysága az 1.000 m²-t meghaladja.
9. Háromnál több rendeltetési egységet tartalmazó építményeknél.
10. A polgárvárosi, a belvárosi és a vegyes építészeti karakterű zónába tartozó építmény.
11. Lakóparkokban, telepszerű, illetve sorházas beépítésű területen épület, épületegyüttes, legalább 3 szomszédos önálló épületegység esetében;
12. Az úgynevezett „generációs” lakásokat is tartalmazó lakóépületek, melyeknél a lakásszám a „generációs” lakásrészeket is önálló lakásegységnek tekintve eléri a 6 egységet.

Településképi bejelentéshez kötött tevékenységek**I. Építési tevékenységek**

1. Az építési engedéllyel építhető építmény homlokzatának megváltoztatása, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell:
 - a) megváltoztatni,
 - b) átalakítani,
 - c) elbontani,
 - d) kicserélni,
 - e) megerősíteni vagy
 - f) változatlan formában újjáépíteni.
2. A három lakásnál kisebb lakóépület kivételével minden meglévő épület homlokzatfelületének színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása, az épületek helyi reklámrendelet szerinti reklámcélú megvilágítása.
3. Meglévő építményben – alapozást nem igénylő – új égéstermék-elvezető kémény létesítése, ha annak megvalósítása nem jár a meglévő építmény tartószerkezetének megbontásával, átalakításával, megerősítésével.
4. Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése, melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.
5. Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell
 - a) megváltoztatni,
 - b) átalakítani,
 - c) megbontani,
 - d) kicserélni,
 - e) megerősíteni vagy
 - f) újjáépíteni.
6. Műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 50 méterre álló új épület építése, és meglévő épület építésügyi hatósági engedélyhez kötött bővítése vagy átalakítása kivételével - kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alap- területet.
7. Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után meghaladja a nettó 25 m³ térfogatot és a 2,5 m gerincmagasságot, de nem haladja meg a nettó 50 m³ térfogatot és a 3,0 m gerincmagasságot, valamint a 10 m² alap-területet.
8. Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, melynek a mérete az építési tevékenység után sem haladja meg
 - a) beépítésre nem szánt területen a 9,0 m magasságot,
 - b) beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot.
9. Megfelelőség igazolással vagy teljesítmény-nyilatkozattal és jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkező építményszerkezetű, vagy tömegtartózkodás céljára nem szolgáló, vagy legfeljebb 180 napig fennálló

- a) vendéglátó, kereskedelmi, sportolásra, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - b) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény.
10. Utcai kerítés építése.
11. Szellőző-, klímaberendezés építményen való elhelyezése, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit
- a) megváltoztatni,
 - b) átalakítani,
 - c) elbontani,
 - d) kicserélni,
 - e) megerősíteni vagy
 - f) újjáépíteni.
12. Önálló elektronikus hírközlési építmény.

II. Reklámok elhelyezése

1. A helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott helyi területi védelem alá tartozó területen a hirdető-berendezések, hirdetésmények létesítésének, elhelyezésének szabályozásáról szóló helyi önkormányzati rendeletben (helyi reklámrendelet) meghatározott valamennyi hirdetmény, hirdető-berendezés, létesítése, elhelyezése.
2. A helyi reklámrendeletben - a védett terület kivételével - belterületen létesíthető, elhelyezhető hirdetményre, hirdető berendezésre meghatározott feltételektől (méret, darabszám, elhelyezési mód, stb.) eltérő hirdetmény, hirdető berendezés létesítés, elhelyezés, az 1 m² felület- nagyságot meg nem haladó cégtábla és az 1 m² felületnagyságot meg nem haladó méretben térbeli vagy festett betűkből álló felirat kivételével.

III. Építmények rendeltetésének megváltoztatása

Rakamaz Város helyi építési szabályzatáról és szabályozás tervéről szóló helyi önkormányzati rendelet (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) 5. §-a szerinti rendeltetés megváltoztatások, különösen ha:

- a) az új rendeltetés parkoló igénye növekszik,
- b) lakó rendeltetés más rendeltetésre változik,
- c) meglévő rendeltetés ipari, gazdasági, vendéglátó, egészségügyi rendeltetésre változik.

I N D O K O L Á S

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) módosítása miatt szükségessé vált Rakamaz város településképi védelméről önkormányzati rendelet megalkotása.

Az újonnan bevezetett településképi véleményezési eljárás keretében a polgármesternek lehetősége van arra, hogy az építésügyi hatósági engedélyhez kötött egyes építési munkákkal kapcsolatban – az első fokon eljáró építésügyi hatóság döntésére nézve kötelező erejű – véleményt adjon az építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.