

**Csoma Község Önkormányzat Képviselő-testületének
15/2017.(XII.28.) számú rendelete**

A településkép védelméről

Csoma Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésének a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet célja, hatálya és értelmező rendelkezések

1.§

- (1) E rendelet célja Csoma község sajátos településképének, épített környezetének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme, megőrzése, alakítása
 - a helyi építészeti örökség egyedi védelme (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával,
 - a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával,
 - a településképi követelmények meghatározásával,
 - a településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával.
- (2) A helyi védelem célja Csoma község településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megővése.
A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.
- (3) A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja Csoma jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatát, településkarakterét meghatározó jellemzőkkel bíró településrészek lehatárolásával a településképi követelmények érvényesítése.
- (4) E rendelet hatálya Csoma község teljes közigazgatási területének településképi védelmére terjed ki.
- (5) A rendeletben nem szabályozott örökségvédelmi értékeket (műemlékek, régészeti lelőhelyek) a 2. függelék tartalmazza. Az ezekkel kapcsolatos szabályokat a kulturális örökség védelméről szóló törvény határozza meg.

**II. Fejezet
A HELYI VÉDELEM**

2. A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

2.§

- (1) A helyi védelem feladata a helyi építészeti örökség feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, megőrzése, a lakossággal való megismertetése. A helyi védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.
- (2) A helyi védelem a település jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatát, településkarakterét meghatározó, az 1. mellékletben meghatározott építményekre, építményrészletekre, alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra, táj- és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékekre, növényzetre, szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra terjed ki, amit a Képviselő-testület védettnek nyilvánít.

3. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetésének szabályai

3.§

- (1) A helyi védettség alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselő-testület e rendelet módosításával dönt.
- (2) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bárki, írásban kezdeményezheti.
- (3) A helyi védelem alá helyezés iránti kezdeményezésnek tartalmazni kell:
 - a) a védendő épület, épületrész pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
 - b) a védendő épületre, épületrészre vonatkozó szakszerű, rövid indokolást,
 - c) fotódokumentációt,
 - d) helyszínrajzot,
 - e) a védendő épület, épületrész rendeltetését és használatának módját.
- (4) A helyi védelem megszüntetése iránti kezdeményezésnek tartalmazni kell:
 - a) a védett épület, épületrész pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
 - b) a védettség megszüntetésének rövid, szakszerű indokolását, fotódokumentációját,
- (5) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket a helyben szokásos módon értesíteni kell.
- (6) A helyi védettségre irányuló javaslatot a védelemről szóló döntést megelőzően a helyben szokásos módon, legalább 30 napra közzé kell tenni.
- (7) A védetté nyilvánításhoz az örökségvédelmi hatástanulmány települési értékleltára, vagy a településrendezési eszköz megalapozó vizsgálatának az épített környezet, illetve a táji és természeti környezet értékeire vonatkozó vizsgálata szükséges.
- (8) A helyi védelem alá helyezéssel vagy annak megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről a települési főépítész bevonásával a polgármester gondoskodik.
- (9) Helyi védelem alatt álló építmény nem bontható el, kivétel ez alól az életveszélyes, visszafordíthatatlan műszaki állapot.
- (10) A települési főépítész, annak hiányában a jegyző a helyi építészeti örökségről nyilvántartást vezet, amely tartalmazza:
 - a) a védett érték megnevezését, védelmi nyilvántartási számát és azonosító adatait,
 - b) a védelem típusát,
 - c) a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását, és
 - d) a védelem rövid indokolását.
- (11) E rendelet, illetve e rendelet módosításával megállapított helyi védelmet, annak hatálybalépésétől számított tizenöt napon belül az önkormányzat jegyzője az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

4. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

4.§

- (1) Az 1. mellékletben szereplő, helyi védelem alatt álló építészeti értéket a tulajdonos köteles jókarbantartani, állapotát megóvni, a használat nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását.
- (2) Az építmény romos állapotával nem veszélyeztetheti a közbiztonságot, vagy közvetlen környezetének használatát.

III. Fejezet

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

5. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

5.§

- (1) A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke
 - a) Településközpontok
 - b) Kossuth Lajos utca
 - c) Petőfi Sándor utca
 - d) Gömbházas lakóterület
 - e) Tervezett hétvégiházaz üdülőterület
 - f) Különleges területek

- g) Gazdasági területek
- h) Zártkeretek
- (2) A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) Az (1) bekezdésben felsorolt területek településképi védelme szempontjából kiemelt területek.

IV. Fejezet **A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

6. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények (település teljes területe)

6.§

- (1) Az építményeken az adott környezettel nem harmonizáló, kirívó homlokzati és tetőfedési anyagok, illetve azok olyan jellegű színezése nem alkalmazható.
- (2) E rendelet 2. melléklete szerinti településképi szempontból meghatározó területeken nem alkalmazható:
 - a) közterületről látható részen alumínium lemez, hullámpala, műanyag hullámlemez, hagyományostól eltérő színű (pl. kék, zöld) tetőfedés
 - b) a homlokzaton hullámlemez burkolat,
 - c) díszítő elemként csempe az ablakok körül,
- (3) A település közigazgatási területén állandó használatra szánt hatósági műszaki engedéllyel nem rendelkező lakókocsi, és egyéb bódé jellegű építmény nem helyezhető el.
- (4) Belterületen, közterületről látható kerítés nem lehet nagytáblás fém- vagy műanyag hullámlemez, illetve nád borítású.

7. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

7.§

- (1) A településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó területi építészeti követelmények az alábbiak:
 - a) az elbontott építmények telkeit megfelelő tereprendezéssel, elkerítéssel kell a település arculatához illeszkedő módon kialakítani, fenntartani,
 - b) épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a beépítés módjában, térmértékében, rendeltetésében, használat módjában, a terepalakítás, a csapadékvíz-elvezetés és a növénytelepítés vonatkozásában illeszkedjen környezete adottságaihoz,
 - c) az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, településképi sajátosságaihoz illeszkedően kell kialakítani,
 - d) a kerítések megengedett magassága legfeljebb 2 méter. A környezethez igazodóan, kialakult utcaképet figyelembe véve választandó a tömör vagy az áttört jelleg,
 - e) a növények ültetése során nem javasolt a 3. mellékletben szereplő inváziós növényfajok telepítése.
- (2) A településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények az alábbiak:
 - a) az ingatlan fő funkcióját képviselő épületet jellemzően 22°- 45°, kertés mezőgazdasági területen 35°- 45° hajlású magastetővel kell kialakítani;
 - b) az ingatlan fő funkcióját betöltő épület tetőidomát a szomszédos telken álló, utcaképileg egy látványt adó épületekkel összhangban kell kialakítani;
 - c) az épületek közterületről látható homlokzatainak és tűzfalainak egy homlokzaton belüli részleges felújítása vagy átfestése nem megengedett;
 - d) lakóterületen magastetőt csillogsámentes (matt), felülettel kell kialakítani, a településképi illő,- jellemzően natúr égetett cserép színárnyalataival megegyező színű égetett cserép, betoncserép,

- bitumenes zszindely, vagy cserépfedést utánzó fémlemez, 8 m-nél nagyobb fesztávú csarnokszerkezeteknél, illetve a kivételek esetében – trapézlemez kivételével – formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel is építhető,
- e) meglévő épület homlokzatán nem építhető be a homlokzatra jellemzőtől eltérő színű, valamint eltérő arányú nyílászáró;
 - f) az épületgépészeti és egyéb berendezéseket, azok tartozékaikat, klímaberendezést építészeti eszközökkel - lehetőség szerint - takartan kell telepíteni;
 - g) utcai kerítés kialakításához csak a településen hagyományos építőanyagok [kő, tégl, fa, kovácsoltvas, fém] valamint élő sövény alkalmazható, illetve ezek kombinációja is megengedett.

8. A helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelmények

8.§

Az 1. mellékletben szereplő helyi védelemben részesülő értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

- a) Az épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzat és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.
- b) Az épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcafépi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje. Az épület bővítése az épület mögött, fésűs beépítés esetén az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztzárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzza. A keresztzárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregterítővel fedhető.
- c) A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- d) A közmű szerelvények (villanyóra szekrény, gázmérő) valamint bármilyen, az épület eredeti megjelenését zavaró létesítmény, berendezés csak a közterületről nem látható épületrészen vagy takart kialakítással helyezhető el.

9. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

9.§

- (1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alkalmas területek Csoma helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben szereplő alábbi építési övezetek és övezetek:
 - a) Gazdasági területek;
 - b) Közlekedési és közmű területek.
- (2) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas területek a Csoma helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben szereplő alábbi építési övezetek és övezetek:
 - a) Falusias lakóterület,
 - b) Gömbházas lakóterület,
 - c) Hétfégi házas üdülőterületek,
 - d) Különleges területek.
- (3) A község belterületén és annak határától számított 200 m-en belül, kertes mezőgazdasági területen, tájképvédelmi területen, ökológiai hálózattal érintett területen különálló adótorony nem létesíthető (lásd 1. függelék).
- (4) A műemléki környezetben légvezeték nem építhető.
- (5) A fényszennyezés elkerülése érdekében szükséges az alábbi szempontok figyelembe vétele a közvilágítás és külső világító testek elhelyezése, korszerűsítése esetében:
 - a) el kell kerülni a hideg fehér fényű világítást, amely 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényt tartalmaz,
 - b) a világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt oda irányítsa, ahol arra szükség van,
 - c) az utcákat amennyire csak lehet egyenletesen, és amennyire csak lehet alacsony intenzitással világítsuk meg,

10. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

10.§

- (1) A településképi védelme szempontjából kiemelt területeken lévő közterületen és magánterületen reklámhordozó és reklám nem helyezhető el.
- (2) Az (1) bekezdés alól évente 12 naptári hét időszakra a település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében, illetve más jogszabályban meghatározottak szerint lehet eltérni.
- (3) A település teljes területén, építmény homlokzatán, építési telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán kizárólag az ingatlan rendeltetési egységeiben folytatott kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó saját vállalkozást népszerűsítő berendezés (cég- és címtábla, cégér és ilyen célú reklám) létesíthető, a településképre vonatkozó előírások betartásával.
- (4) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben önálló reklámberendezés mérete 2 m² nagyságot, a reklámhordozót tartó berendezések teljes magassága a 6 métert nem haladhatja meg.
- (5) A saját vállalkozást népszerűsítő berendezések tartó-, illetve hordozó szerkezeteit, felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai és alkalmazott anyagai illeszkedjenek az érintett épület (építmény) építészeti megoldásaihoz, illetve a településképi környezethez.
- (6) Utasváró felületének legfeljebb 30 %-án – egységes felületet alkotva – helyezhető el reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés. Az utasváró tetején reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés nem helyezhető el.
- (7) A reklámhordozók és reklámhordozót tartó berendezések szerkezeti alapszínének és típusonkénti formájának azonosnak kell lennie.
- (8) A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11/B. § (1) bekezdése és 1. melléklete szerint védett természeti területeken, Natura 2000 területeken, az ökológiai hálózat magterületén és ökológiai folyosó területén, egyedi tájérték, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken reklámhordozó és reklám – jogszabályban meghatározott kivétel – nem helyezhető el (lásd 1. függelék).

V. Fejezet

KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

11. Rendelkezés a szakmai konzultációról

11.§

- (1) A településképi védelme érdekében építető kérelmére az önkormányzati főépítész, illetve, ha az önkormányzat által főépítész nincs alkalmazásban, akkor a polgármester (a továbbiakban: a konzultáció felelőse) 8 napon belül szakmai tájékoztatást ad a településképi követelményekről.
- (2) A szakmai konzultáció kötelező az építési tevékenység megkezdését megelőzően az Étv. 33/A. §-ban szabályozott egyedi bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetében.
- (3) A szakmai konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében vagy a kérelem benyújtójának kérésre a helyszínen is lefolytatható.
- (4) A kérelem papír vagy elektronikus formában nyújtható be az önkormányzat címre.
- (5) A kérelmet a tulajdonos, a beruházó, vagy a tervező írásban kezdeményezi.
- (6) A kérelmet az alábbi tartalmi követelménnyel kell benyújtani:
 - a) tervezett tevékenység helyszíne (cím, hrsz.),
 - b) tervezett tevékenység bemutatása,
 - c) a közterület felőli arculat bemutatása (fotó, megjelenés a közvetlen környezetben),
 - d) építési megjelenés vázlatos bemutatása.
- (7) A szakmai konzultációról emlékeztetőt készít a konzultáció felelőse, amelyben rögzíti a nyilatkozatát, illetve a felvetett javaslatok lényegét.
- (8) A konzultációkról a konzultáció felelőse nyilvántartást vezet.

VI. Fejezet

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

12.A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre

12.§

A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a reklámok és reklámhordozók elhelyezése tekintetében.

13.A bejelentési eljárással részletes szabályai

13.§

- (1) E rendelet hatálya alá tartozó területen reklám, reklámhordozó csak településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően helyezhető el.
- (2) A településképi bejelentési eljárás a reklám és reklámhordozó elhelyezésével érintett telek tulajdonosa kérelmére indul.
- (3) A kérelmet a polgármesteréhez kell benyújtani a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben rögzített tartalommal.
- (4) A Polgármester a településképi bejelentési eljárást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint folytatja le.
- (5) A Polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntése ellen Csoma Község Képviselő-testületénél lehet fellebbezéssel élni.

14.§

A településképi bejelentési eljárás szempontjai:

- a) a kérelem megfelel-e a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott tartalmi és formai követelményeknek,
- b) a reklám és reklámhordozó elhelyezése nem ellentétes az e rendeletben meghatározott településképi követelményekkel,

VII. Fejezet

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

14. A településképi kötelezési eljárás

15.§

- (1) A polgármester e rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében hivatalból vagy kérelemre kötelezési eljárást folytat le.
- (2) A kötelezési eljárást a közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról szóló törvény szabályai alapján folytatja le a polgármester és szükség esetén kötelezést bocsát ki.
- (3) A polgármester településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.

15. A településképi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke

16.§

- (1) A Polgármester településképi bírságot szabhat ki:
 - a) településképi követelmények be nem tartása,
 - b) a településképi bejelentés kezdeményezésének elmulasztása,
 - c) a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése,

- d) a településképi bejelentési döntést megelőzően megkezdett, a településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó építési tevékenység esetén.
- (2) A településképi kötelezettségek megszegése, illetve a településképi kötelezettség teljesítésének elmaradása esetén a kötelezett 50.000.- forinttól, 1.000.000.- forintig terjedő bírsággal sújtható.

16.A településképi bírság kiszabásának és behajtásának módja

17.§

- (1) A bírság összegét 30 naptári napon belül az Önkormányzat számlájára kell befizetni.
- (2) A befizetési határidő letelte után az elmaradt befizetés ismételtén kivethető és eljárási bírsággal sújtható.
- (3) A településképi bírság adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül, mely Csoma Község Önkormányzat bevételeit képezi.

VIII. Fejezet ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

17. A településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönzése

18.§

- (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos jó karban tartási feladatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az Csoma Község Önkormányzat támogatást adhat.
- (2) A támogatás mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete évente a költségvetésében határozza meg.
- (3) Az egyedi helyi védelemmel érintett ingatlan tulajdonosa a helyi adó kivetésekor az erre vonatkozó rendelkezés szerint adókedvezményben, illetve adómentességben részesülhet. Az adókedvezmény mértéke:
- a) védett épületre:.....
- b) védett épületrészre:.....
- (4) Kérésére építményadó mentesség illeti meg a tulajdonost:
- a) az épület szakszerű teljes felújítása esetén a befejezését követő 10 évig,
- b) részleges felújítása esetén 5 évig.
- (5) Az építési munkák végzésének idejére fizetendő közterület-használat díjat az Önkormányzat elengedi.
- (6) Egyéb támogatást nyújt (pl. belépőjegyet ad valamely önkormányzati létesítménybe/eseményre).
- (7) Az önkormányzat a védett érték jókarbantartását évenkénti településképi díjazás keretében díjazhatja, kitüntetheti: pl. önkormányzati dicséretet megszóvegező táblával, tárgyi vagy pénzbeli díjazással.

IX. Fejezet A RENDELET MELLÉKLETEI ÉS FÜGGELÉKEI

19.§

- (1) E rendelet mellékletei:
1. melléklet: Csoma helyi védett építészeti örökségének jegyzéke
 2. melléklet: Csoma településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke
 3. melléklet: Telepítésre nem javasolt inváziós növényfajok
- (2) E rendelet függelékei:
1. függelék: Táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek
 2. függelék: Csoma 2017.09.18-án hatályos, védett ingatlanok listája, a hiteles hatósági nyilvántartás szerint

X. Fejezet ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

18. Hatálybalépés

20.§

E rendelet 2017. december 29. napján lép hatályba.

19. Hatályon kívül helyező rendelkezések

21.§

Hatályát veszti Csoma Község Önkormányzat Képviselő-testületének Csoma Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2006. (IV. 19.) önkormányzati rendeletének:

- (1) az 1. § (18) bekezdése,
- (2) a 23. §,
- (3) az 1. melléklete,
- (4) az 1. függeléke.

Csoma, 2017. december 28.


.....
Szűts András Ervin sk
polgármester




.....
Kaposvölgyiné Dr. Hangyál Margit sk
jegyző



Kéltudatára: 2017. dec. 28


