



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

Kissomlyó község helyi építési szabályzatáról

[1] Kissomlyó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a település további fejlődésének előmozdítása és az épített környezet fejlesztésének a településfejlesztés céljaival összhangban történő elősegítése érdekében rendeletet alkot.

[2] A település jellegzetes karakterének megóvása érdekében fontos a településkép szempontjából meghatározó építészeti örökség elemeinek helyi védelem alá helyezése.

[3] A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzet közös kulturális kincsének része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

[4] Kissomlyó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésének 1. pontjában és 4. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésének a) pontjában és 94. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. Általános rendelkezések

1. §

(1) Az egyes ingatlanok rendeltetésére a településrendezési és építési követelmények alapszabályairól szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) előírásai irányadók, amennyiben attól jelen rendelet el kíván térni, azt az adott építési övezetnél, övezetnél szabályozza.

(2) A közterületi csapadékvíz elvezető hálózatba az új kialakítású ingatlanokon keletkező csapadékvíz csak akkor vezethető be, ha

- a) az érintett ingatlanokon műszakilag nem lehetséges a tető és egyéb burkolt felületeken keletkező csapadékvíz összegyűjtése és kiöntözése vagy elszikkasztása, és
- b) a korábban kiépített vízelvezető rendszer arra hidraulikai szempontból alkalmas.

(3) A település csapadékvizét nyílt árokhálózatban, vagy csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.

2. §

(1) Az igazgatási terület szabályozási tervét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a rendelet II. és III. fejezetei, továbbá a rendelet 2. melléklete tartalmazza. Amennyiben a rendelet 2. melléklete értéket nem tartalmaz, a TÉKA előírásait kell alkalmazni.

(3) Az építési övezetek biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelményeit a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(4) A településképi szempontból meghatározó területek megnevezését és lehatárolását a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(5) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények felsorolását a rendelet 5. melléklete tartalmazza.

2. A telekalakítás előírásai

3. §

(1) Telekalakítás során új nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) A szabályozási vonallal és építési övezet, övezet határával érintett telkek esetében a szabályozási terv szerint telekalakítás abban az esetben is végrehajtható, ha a kialakuló telek, telkek méretei, az övezetre vagy építési övezetre vonatkozó előírásoknak nem felelnek meg.

(3) Saroktelek előírt szélességi méretét csak egy oldalról, azon határoló utca felől kell alkalmazni, amely a telek keskenyebb oldalhatárával határos.

II. Fejezet *A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI*

3. A falusias lakóterület előírásai

4. §

(1) Az Lf jelű falusias lakóterületen a TÉKA 18. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott rendeltetések helyezhetők el, a a TÉKA 18. § (6) bekezdésében meghatározott rendeltetések nem helyezhetők el.

(2) A falusias lakóterületen

- a)* építési telkenként legfeljebb kettő lakóegység alakítható ki,
- b)* a melléképítményeket a főépítménnyel azonos oldalhatáron kell elhelyezni,
- c)* előkert nélkül az épületek utcai homlokzatát legalább 70%-ban az utcai telekhatárra kell építeni,
- d)* a telken minden lakás önálló rendeltetési egység után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

4. A településközponti vegyes terület építési előírásai

5. §

(1) A Vt jelű településközponti vegyes terület a település működését biztosító, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközponti vegyes területen elhelyezhető önállóan vagy vegyesen

- a)* lakó,
- b)* szállás,

- c) igazgatási, iroda,
- d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó jellegű,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és
- f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű létesítmény.

(3) A településközponti vegyes területen nem helyezhető el

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- b) önálló üzemanyag-töltő állomás,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, kivéve a gyűjtőhely építményét,
- d) parkoló terület a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, gépjárműtároló,
- e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem,
- f) sport és
- g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés rendeltetésekkkel.

(4) A településközponti vegyes területen

- a) az épületek utcai homlokzatát 70%-ban az utcai telekhatárra kell illeszteni,
- b) a telken minden lakás önálló rendeltetési egység után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

5. A különleges beépítésre szánt terület építési előírásai

6. §

(1) A K-T jelű építési övezet a Szent Miklós katolikus műemlék templom Kissomlyó 49. hrsz-ú telkére terjed ki.

(2) A K-T jelű építési övezetben kizárólag szakrális építmény helyezhető el. Az építési övezet parkoló-kiszolgálását a temető parkolójával azonos módon, a Deák Ferenc utca északi, a temető melletti kiszélesedő szakaszán kell kialakítani.

(3) A K-Mű jelű mezőgazdasági üzemi területen mezőgazdasági termények és mezőgazdasági gépek tárolására szolgáló csarnoképületek, irodaépületek, közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló valamint komposztáló rendeltetés helyezhető el.

(4) A K-Mű jelű építési övezet határa mentén a terület tulajdonosa a Szabályozási terven ábrázoltnak megfelelő vonalon a környező lakóterület védelme érdekében egy fasorból és alatta cserjesávból álló 3,0 m széles védősávot köteles a rendelet hatálybalépését követő öt éven belül telepíteni.

III. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

6. Közlekedési területek

7. §

(1) A közlekedési terület rendeltetése szerint:

- a) országos mellékút külterületi szakasza KÖu-1,
- b) országos mellékút belterületi szakasza és a belterületi kiszolgáló utak KÖu-2.
- c) külterületi mezőgazdasági utak KÖu-3.

(2) A KÖu-1 és a KÖu-2 övezetekben üzemanyagtöltő, közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szobrok és emlékművek helyezhetők el.

7. Közműterület

8. §

A Közm jelű közmű elhelyezési területen csak közmű becsatlakozási műtárgy és közműpótló műtárgy helyezhető el.

8. Zöldterületek

9. §

(1) A Szabályozási Terv Zkk jelű közkertet és Zkp jelű közparkot jelöl ki.

(2) A Zkk jelű közkert övezet területén csak a rendeltetésszerű használatához szükséges építmény helyezhető el.

(3) A Zkp jelű közpark területén a rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület, valamint műalkotás helyezhető el.

9. Erdőterületek

10. §

(1) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetben a gazdálkodás elsődleges célja az erdei termékek előállítás. Az övezetben kizárólag fa-, vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épület helyezhető el.

(2) Lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény az erdőterületeken még átmenetileg sem helyezhető el.

10. Mezőgazdasági területek

11. §

(1) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg és használat szerint a következő övezetekbe tartozik:

- a) Má jelű, általánosan szántó földrészletekből álló, általános mezőgazdasági övezet,
- b) Mt-1 jelű, tájgazdálkodási övezet, zömében gyepgazdálkodású földrészletekből áll,
- c) Mt-2 jelű tájgazdálkodási övezet rekultivált, gyepesített felszínbolygatott földrészletek területe,
- d) Mt-3 jelű tájgazdálkodási övezet az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez tartozó terület.

(2) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében a mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeit (az árkok, csatornák, a köz- és dűlőutak mentén az élővilág fennmaradását szolgáló fasorokat, cserjesávokat, erdősávokat) a terület tulajdonosa maradéktalanul köteles megővni. A tájfasítás fennmaradt elemeinek megővásával kapcsolatos kötelezettség teljesítését az Önkormányzat rendszeresen, de legalább öt évente ellenőrzi.

(3) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében

- a) gazdasági épület elhelyezhető,
- b) a beépítettség nem haladhatja meg 150,0 m²-t.

(4) Az Mt-1 jelű tájgazdálkodási övezetben

- a) kizárólag a hagyományos állattartást szolgáló építmény - állatól, állatkifutó, szénatároló, trágyatároló és komposztáló - helyezhető el.
- b) a gazdálkodást elsősorban a természetvédelmi érdekeknek kell alárendelni, a táji és a természeti értékek védelme érdekében
 - ba) a gyepterületeken nem szántható fel,
 - bb) a gyepterületeken hagyományos technológiával szabad gazdálkodni, évente egyszeri kaszálásukat el kell végezni,
 - bc) a kaszálás és a legeltetés időpontjait a természetvédelem érdekeinek megfelelően kell meghatározni,
 - bd) meg kell akadályozni a spontán beerdősülést és az inváziós növények terjedését.

(5) Az Mt-2 jelű tájgazdálkodási övezetben a bolygatott területek fenéksíkján a nagyobb bemélyedéseket ki kell egyenlíteni, majd azt követően a teljes fenéksíkot gyepként (rét, legelő) kell hasznosítani.

(6) Az Mt-2 jelű tájgazdálkodási övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

(7) Az Mt-3 jelű I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri tájgazdálkodási övezetben

- a) csak gyümölcsös, szőlő művelési ágban lévő, a telek teljes területének 80%-ára kiterjedően valamelyik ágban művelt, aktív gazdasági hasznosítású telek építhető be,
- b) csak hagyományos jellegű pince építhető, meredek telkeken földbe süllyesztve, egyéb helyeken terepre illesztett formában, valamint
- c) nem zavaró hatású gazdasági, kerti építmény és komposztáló helyezhető el,
- d) mobil ház nem helyezhető el.

11. Vízgazdálkodási területek

12. §

(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek a következő övezetekbe tartoznak

- a) V1 jelű övezet: a Kodó-patak és parti sávja,
- b) V2 jelű övezet: árkok.

(2) A Kodó-patak partélétől számított 6,0 m-es sávot mederkarbantartás céljából szabadon kell hagyni. Külterületen a partéltől számított 50,0-50,0 m-en belül építmény nem helyezhető el.

(3) A Kodó-patak védelme és a hozzá kapcsolódó természetközeli állapotban lévő fás-cserjés zöldsáv fennmaradása érdekében a vízfolyás mindkét partja mentén a partvonalától számított 50,0 m széles vízvédelmi sávban nem folytatható olyan tevékenység, nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő természetközeli élőhelyeket veszélyezteti, a táj karakterének jellegét megváltoztatja.

12. A különleges beépítésre nem szánt területek építési előírásai

13. §

(1) A Kb-T jelű övezet a temető területe, amelyen hitéleti, valamint a temetkezési funkciót kiszolgáló létesítmények úgymint ravatalozó, illemhely, raktár, tárolás, közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló helyezhető el.

(2) A Kb-Sp jelű terület a sportpálya területe, amelyen a funkciót kiszolgáló és a terület fenntartása érdekében szükséges építmény építhető, különösen iroda, raktár, tárolás, közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló és komposztáló.

(3) A Kb-Sz jelű övezet bolygatott felszínű terület, melyen szabadidő eltöltésére szolgáló terület alakítandó ki. Az övezetben iroda, vendéglátó, raktár, tárolás, közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló komposztáló és építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) Az egyes övezetekben - a temető kivételével - a gépkocsi parkolókat telken belül kell elhelyezni. A temető parkolóját a Deák Ferenc utca északi, a temető melletti kiszélesedő szakaszán kell kialakítani.

IV. Fejezet **TELEPÜLÉSKÉPI RENDELKEZÉSEK**

14. §

(1) A védetté nyilvánítás iránti kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a kezdeményező megnevezését,
- b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
- c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, telekrész),
- d) a kezdeményezés indokolását.

(2) Az Önkormányzat a helyi védelem alá helyezésre javasolt értékről értékvizsgálatot készített.

(3) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
- b) a védett terület vagy érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
- c) a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

15. §

(1) A helyi védett értékekről az Önkormányzat nyilvántartást vezet. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez.

(2) A nyilvántartás tartalmazza

- a) a védett helyi érték megnevezését, helyrajz számát, címét,
- b) a védelem tárgyára vonatkozó településképi követelményeket,
- c) a védelmet elrendelő önkormányzati döntés számát.

(3) Védelem alá helyezés vagy a védettség megszüntetése esetén az Önkormányzat jegyzője az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a védelem jogi jellegként való feljegyzését vagy törlését.

16. §

(1) Az Önkormányzat helyi egyedi védelem alá helyezi a Kissomlyó-hegyen álló Szabó-pincét (Kissomlyó 1242 hrsz.) és Mike-pincét (Kissomlyó 1243 hrsz.).

(2) A helyi védettség alatt álló épületeknél védendő az épület

- a) egytraktusú tömege,
- b) tetőformája magas nyeregtető fedéssel, oromfallal,
- c) falzatának kő anyaga mésszel vakolva,
- d) porfödéme,

- e) gerendafödeme, födémszerkezete és
- f) fa szerkezetű nyílászárói.

(3) A tetőfedés anyaga azbesztcement pala nem lehet.

(4) A Szabó-pince alapos kutatást igényel, melynek eredménye alapján az épület védendő értékeit helyre kell állítani.

(5) A kéményeket hagyományos módon az épületek belsejébe kell telepíteni és a tetőgerinc közelében kivezetni.

(6) Épületgépészeti berendezések és tartozékaik az épületek külső homlokzatán nem helyezhetők el.

(7) Az épületek homlokzatán hirdető berendezés nem helyezhető el.

(8) Kerítés élő sövénnel létesíthető.

17. §

(1) A helyi egyedi védelem alatt álló épített környezeti örökséget a tulajdonos, vagyonkezelő köteles jó karban tartani, állapotát a településképhez illő módon megővni.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló épített környezeti örökség használata nem veszélyeztetheti annak fennmaradását.

(3) Helyi egyedi védelem alatt álló építményt, objektumot elbontani tilos.

13. A településképi szempontból meghatározó területek általános szabályai

18. §

(1) A település közigazgatási területén belül a következő településképi szempontból meghatározó területek kerültek kijelölésre:

- a) beépített településrész és
- b) Kissomlyó-hegyi településrész

(2) A településképi szempontból meghatározó településrészek lehatárolását a 4. melléklet tartalmazza.

14. A beépített településrészre vonatkozó követelmények

19. §

(1) A beépített településrészen új lakóépület építése és épület felújítása esetén a tetőszerkezet héjalására és a homlokzati falfelület burkolására cserépfedés vagy ezzel azonos megjelenést adó cseréplemez fedés alkalmazható, hullámpala, fém hullám- és trapézlemez, továbbá műanyag hullámlemez nem alkalmazható.

(2) Az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színeket kell alkalmazni.

(3) Homlokzati felületen színváltás elsődlegesen csak síkváltással történhet, azonos felület eltérő színezése nem engedhető meg.

(4) Közterületről jól látható homlokzat burkolására nem használható

- a) fémlemez, a teljes felületre kiselemes burkolóanyag, vagy nagy felületen kétféle különböző burkolóanyag,
- b) tornác beüvegezéséhez sűrű osztású fém keretes megoldás.

(5) Az épületgépészeti és egyéb berendezéseket, tartozékaikat, klímaberendezést építészeti eszközökkel takartan vagy közterületről nem látható módon, az épületek alárendelt homlokzatára kell telepíteni.

20. §

(1) Új utcák létesítése esetén az Önkormányzat által készített fásítási tervben foglaltakat figyelembe kell venni.

(2) Az egyes telkeket a közterületek felől áttört kerítéssel vagy élő sövénnel lehet bekeríteni. Az áttört kerítés olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága legalább 50% nagyságú felület.

(3) Az egyes utcákban az utcaszakaszra jellemző épületarányokat és homlokzati arányokat meg kell őrizni. Kontúrnövelő bővítés, bontás, új nyílászáró létesítése csak ezen alapelv figyelembevételével végezhető.

(4) Az épületek csak magas tetővel létesíthetők.

(5) A tető kialakítása során

- a) a hajlásszög legalább 38 fok de legfeljebb 45 fok lehet, ezen előírás a melléképítményekre nem vonatkozik,
- b) tetőhéjazatként piros cserép (agyag vagy beton), ezzel azonos megjelenést adó cseréplemez vagy szürke pala alkalmazható.

(6) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) magas tető építése esetén – a rá vonatkozó egyéb jogszabályok betartása mellett – a tetősíktól legfeljebb 10 fokos kiemeléssel telepíthető.

15. A Kissomlyó-hegyi településrészre vonatkozó követelmények

21. §

(1) A Kissomlyó-hegyi településrészen

- a) az épület homlokzata természetes kőburkolat, természetes nyers felület vagy vakolt fehér, tört fehér vagy a természetes építőanyagokkal megegyező színű felület lehet,
- b) a pinceajtók és az ablakok tömör fa anyagúak lehetnek sötétre pácolva, sötétzöld, vagy barna színűre mázolva,
- c) tetőhéjazatként piros cserép (agyag, vagy beton), szürke pala valamint piros, barna és sötétszürke színű zsindely alkalmazható.

(2) Az oromfal elé előtető és egyéb, az oromfalat takaró építmény nem létesíthető.

(3) A tetőkialakítás oromfalas vagy kontyolt lehet, hajlásszöge legalább 35 fok de legfeljebb 50 fok lehet. Lapostető csak zöldtetőként alakítható ki.

(4) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) magas tető építése esetén – a rá vonatkozó egyéb jogszabályok betartása mellett – a tetősíktól legfeljebb 10 fokos kiemeléssel telepíthető.

16. Reklámokra, reklámeszközökre vonatkozó településképi rendelkezések

22. §

A település közigazgatási területén reklám nem helyezhető el.

17. A teljes település ellátását biztosító egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

23. §

(1) A közművezeték és járulékos közműépítményt tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldás alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

(2) A vezetékes elektronikus hírközlési hálózatot föld alatt vagy meglévő oszlopsoron kell elvezetni, új oszlop nem létesíthető.

(3) A műsorszórás és a mobil rádiótelefon hírközlés bázisállomásainak telepítésekor a berendezéseket meglévő magas építményeken többfunkciós állomásként kialakított közös hírközlési toronyra kell elhelyezni. Önálló antenntartó szerkezet és csatlakozó műtárgy csak belterületen és csak akkor helyezhető el, ha meglévő magas építményeken erre nincs lehetőség. Az önálló antenntartó szerkezet táj- és településképbbe illeszkedően létesíthető.

(4) Új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek külterületen csak terepszint alatti elhelyezéssel létesíthetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

(5) Földgázvezeték közterületen csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(6) A közműfejlesztésnél, építmény, út fejlesztésénél a kialakított fasor, faegyed életképességét meg kell őrizni, a kivitelezés nem járhat a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.

18. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

24. §

(1) A rendelet településképi rendelkezéseinek értelmezésével kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építtető, vagy az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet.

(2) A tervezés során ugyanazzal az építési munkával kapcsolatban az építtető, vagy az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

(3) Az építészeti-műszaki terv előzetesen egyeztetett időpontban megtartott munkaközi egyeztetésére a tervező – a munka készültségi fokának megfelelő – szakmai konzultációs munkaközi dokumentációt (továbbiakban: munkaközi dokumentáció) készít.

(4) A munkaközi dokumentáció elemei a szakmai konzultáció tárgyától függően különösen a következők

- a) a védett érték beavatkozással érintett részének előzetes vizsgálat dokumentációja,
- b) a munkák által érintett építményrészek és a környezet jelenlegi állapotának színes fotódokumentációja.

(5) A munkaközi dokumentációt a tervező

- a) a terv digitális feldolgozása esetén – elektronikus úton, .pdf formátumban – a szakmai konzultációt megelőzően legalább öt nappal megküldi, vagy
- b) a terv papír alapú feldolgozása esetén a szakmai konzultáció során bemutatja a települési főépítésznek.

(6) Az egyes telkek beépítésének feltételeire, ezen belül kiemelten a településképi illeszkedés követelményeire – a védett, valamint településképi szempontból meghatározó területeken a telekalakításra a rendelet, valamint az adott területre vonatkozó szabályozási terv előírásainak keretei között, a helyszín adottságait figyelembe véve – szakmai konzultáció keretében a települési főépítész tesz javaslatot.

(7) A szakmai konzultáció keretében lehetőség van

- a) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
- b) a tervezés során felmerült alternatív megoldások értékelésére,
- c) a településképi illeszkedési követelményekre vonatkozó javaslatoktól, irányadó szabályozási elemektől eltérő tervezői megoldások egyeztetésére,
- d) a településképi eljárásokkal összefüggő tartalmi és eljárási szabályok pontosítására.

(8) Egyedi védelem alatt álló helyi emléket érintő építési tevékenység esetén kötelező a szakmai konzultáció lefolytatása.

19. A településképi véleményezési eljárás

25. §

(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni meglévő és új építményekre vonatkozó építésre, bővítésre, településképet érintő átalakításra irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz:

- a) helyi egyedi védelem alatt álló építmény esetében,
- b) helyi egyedi védelem alatt álló építmény szomszédságában lévő építmény esetében, valamint
- c) közterületen vagy közlekedési területen lévő építmény esetében.

(2) A településképi véleményezési eljárást átruházott hatáskörben eljárva a polgármester folytatja le.

(3) A településképi véleményezési eljárásban a településképi követelményeknek való megfelelés kapcsán különösen vizsgálandó szempontok:

- a) a kialakult településszerkezetnek és telekszerkezetnek való megfelelés,
- b) a tervezett, távlati adottságokat, a településfejlesztési terveket figyelembe vevő megfelelés,
- c) a magassági megfelelés és
- d) a beépítés környezeti illeszkedése, továbbá a természetvédelem, a rálátás és látványvédelem követelményének való megfelelés.

(4) A településképi véleményezés során az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálandó, hogy az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének vagy homlokzatának településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(5) A településképi véleményezés során az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálandó, hogy

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
- b) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- c) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épületgépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,
- d) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye – megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz és
- e) az épület tömegalakítása, homlokzatfelület színezése, anyaghasználata harmonizál-e.

(6) A településképi véleményezés során a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálandó, hogy

- a) a közterületre benyúló építményrész, szerkezet, berendezés milyen módon befolyásolja a közterület használatát,
- b) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait és
- c) a terv megfelelő javaslatot ad-e az esetleg szükségessé váló - közterületet érintő - beavatkozásra.

20. A településképi bejelentési eljárás

26. §

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén.

(2) A településképi bejelentési eljárást átruházott hatáskörben eljárva a polgármester folytatja le.

21. Településképi kötelezés és a településképvédelmi bírság

27. §

(1) A településképi rendelkezések megsértése esetén a polgármester átruházott hatáskörben eljárva településképi kötelezési eljárást folytat le.

(2) A településképi kötelezési eljárás megindítása előtt a polgármester átruházott hatáskörben eljárva, a megfelelő határidő meghatározásával a jogsértés megszüntetésére hívja fel a tulajdonost.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti önkéntes jogkövetés nem teljesül, a polgármester átruházott hatáskörben eljárva a (2) bekezdés szerinti teljesítési határidő elteltétől számított 15 napon belül a jogsértés megszüntetésére kötelezi az ingatlan tulajdonosát, egyúttal településképvédelmi bírság kiszabása iránt intézkedik.

28. §

A településképvédelmi bírság összege

- a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 200 000 forint,
- b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén 200 000 forint,

- c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység esetén az eltérés mértékétől függően természetes személy esetén legfeljebb 200 000 forint, jogi személy esetén legalább 200 000 forint, legfeljebb 500 000 forint,
- d) a településképi véleménytől eltérően megvalósuló építési tevékenység esetén az eltérés mértékétől függően természetes személy esetén legfeljebb 200 000 forint, jogi személy esetén legalább 200 000 forint, legfeljebb 500 000 forint,
- e) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása természetes személy esetén 200 000 forint, jogi személy esetén legalább 200 000 forint, legfeljebb 1 000 000 forint.

V. Fejezet
ÁTMENETI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

29. §

Ha a rendelet hatálybalépésekor a telek

- a) beépítettsége meghaladja az építési övezetre, övezetre előírt mértéket, akkor a meglévő épület felújítható, de a telek beépítettsége nem növelhető,
- b) területe kisebb, mint az építési övezetre, övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület, a telek csak abban az esetben építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó, a rendeletben meghatározott szabályok (telepítési távolság, oldal,- elő,- és hátsókert méretek és egyéb telekméretek) betarthatók,
- c) jelenlegi építményeinek párkánymagassága meghaladja az építési övezetre, övezetre előírtat, akkor az épületek felújíthatók, az előírt párkánymagassággal bővíthetők.

30. §

Hatályát veszti a Kissomlyó község településképi védelméről szóló 4/2019. (VII.12.) önkormányzati rendelet.

31. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba.

Gulyás Zsanett
polgármester

dr. Balás Endre
jegyző