Ballószög Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

Ballószög Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,
az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés (a) pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,
Ballószög Község partnerségi egyeztetési szabályairól szóló rendeletben foglalt partnerek, valamint az állami főépítészi hatáskörben eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter és a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

A rendelet hatálya

A rendelet hatálya Ballószög Község (a továbbiakban: község) közigazgatási területére terjed ki.

2. §

Értelmező rendelkezések

E rendelet alkalmazásában:

1. **Fasor:** közterületi fásítás kialakult helye, függetlenül attól, hogy fával beültetett-e, vagy sem. Jellemzően út-, járda-, telekhatár menti ültetési sáv, amely vagy összefüggő zöldterületként vagy burkolatban kialakított soros elhelyezkedésű fakeretekként (fahely) jelenik meg.
2. **Fenntartható tájhasználat:** A táj olyan módon és ütemben való használata, amely nem haladja meg a természeti erőforrások megújuló képességét, nem gyakorol az ott található természeti értékekre és biológiai sokféleségre negatív hatásokat.
3. **Tájba illesztés:** Az építmények és a létesítmények a táji adottságokhoz igazodó elhelyezése és kialakítása, amely magában foglalja a létesítmény, az építmény elhelyezésére alkalmas terület meghatározását, az esztétikai megjelenést kedvezően befolyásoló kialakítását (táji adottságokhoz illő forma-, anyag- és színhasználat), illetve a létesítmény, építmény környezetének rendezését.

II. fejezet

HELYI VÉDELEM

3.§

A helyi védelem általános szabályai

(1) Helyi egyedi értéknek tekinthető
a) az építmény, építményegyüttes vagy ezek valamely részlete (anyaghasználat, szerkezet, színezés, stb.),
b) az egyedi tájérték.
(2) A helyi védelem alatt álló érték műemléki védettség alá helyezése esetén a műemléki védettség közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik.
(3) Az önkormányzat a helyi védett értékekről nyilvántartást vezet, a nyilvántartás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben foglaltakon túl tartalmazza
a) a helyi védelem alá helyezett ingatlan helyének meghatározását utca, házszám vagy helyrajzi szám megjelöléssel,
b) a helyi védelem alá helyezett érték szöveges, rajzi és képi ismertetését.
(4) A védett építmények korszerűsíthetők, funkciójuk megváltozhat, a teljes körű rekonstrukciójuk lehetséges, azonban a védettségre okot adó értékeik nem csökkenhetnek.
(5) Védett építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet lebontani.
(6) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása és megőrzése a tulajdonos kötelezettsége.

4. §

A helyi védelem keletkezése és megszűnése

(1) Az önkormányzat folyamatosan vizsgálja a helyi védelem alá helyezés lehetőségét.
(2) A helyi védelem alá helyezés hivatalból, illetve a község partnerségi egyeztetési szabályairól szóló rendeletben meghatározott partnerek kezdeményezésére indulhat.
(3) A védetté nyilvánítás kezdeményezéséhez a javaslattevőnek csatolnia kell
a) egyedi védelem esetén
aa) helyszínrajzot pontos helymegjelöléssel (utcanév házszám, helyrajzi szám),
ab) a védendő érték rendeltetésének, használati módjának leírását,
ac) a védendő értéket bemutató, részletes fotódokumentációt,
ad) a javaslat indokolását,
ae) növényegyed, növénycsoport vagy fasor esetén karakter- és állapotleírást,
b) területi védelem esetén
ba) a védendő területről áttekintéshez szükséges léptékű térképet,
bb) a javaslat indokolását.
(4) Amennyiben a kezdeményezés kiegészítést igényel, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 15 napon belül kezdeményező nem teljesíti, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasíthatja.
(5) A védetté nyilvánítás kezdeményezését a képviselő-testület előzetesen értékeli. A képviselő-testület dönthet a védetté nyilvánítás megtagadásáról, ha a kezdeményezés nyilvánvalóan nem a település építészeti örökségének kiemelkedő értékű elemére vonatkozik.
(6) Megalapozott védetté nyilvánítási kezdeményezés esetén az önkormányzat értékvizsgálati dokumentációt készíttet, melynek tartalmaznia kell

a) egyedi védelem esetén
   aa) helyszínrajzot 1:500 léptékben,
   ab) műszaki tervdokumentációt,
   ac) történeti leírást,
   ad) a védendő érték rendeltetésének, használati módjának leírását,
   ae) a védendő értéket bemutató, részletes fotódokumentációt,
   af) növényegyed, növénycsoport vagy fasor esetén karakter- és állapotleírást,
b) területi védelem esetén
   ba) a helyi védelem alá helyezésre javasolt településszerkezeti elem, település-tájrészlet, út, utca, tér, vagy teresedés, kert vagy park leírását, történeti vagy kutatási dokumentációját,
   bb) növényállomány esetén dendrológiai felmérési dokumentációt,
   bc) a védendő terület méretétől függően az áttekintéshez szükséges léptékű, a szabályozási tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot.

(7) Az érintett tulajdonost, a tulajdonoson keresztül a használókat a kezdeményezésről az önkormányzat értesíti. Az érintettek a kezdeményezéssel kapcsolatban 30 napon belül írásos észrevételt tehetnek.
(8) A védelem megszüntetésére irányuló eljárás esetén a védelem alá helyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.
(9) A helyi védelem alá helyezés tényéről, illetve megszüntetéséről az érdekelteket a polgármester tájékoztatja.

5. §

Helyi védelem alá tartozó építmények felújításának támogatása

(1) A támogatás elsődleges célja a magántulajdonban lévő építészeti örökségvédelem alatt álló épületek közterületről látható, a védett érték utcai megjelenését befolyásoló, a védettségét megalapozó étékeinek felújításának, karbantartásának támogatása.
(2) A védett érték tulajdonosának a felújítási, karbantartási feladatokra az önkormányzat évente meghatározott keretösszeg erejéig pályázati úton támogatást adhat. A pályázat tartalmára vonatkozó részletes feltételeket a pályázati kiírás tartalmazza.
(3) A beérkezett pályázatokat a képviselő-testület bírálja el.
(4) A pályázat alapján vissza nem térítendő támogatás nyerhető el.
(5) A támogatást elnyert pályázókkal megállapodást kell kötni.
(6) A megállapodás tartalmazza a megítélt pénzösszeg felhasználásának módját, határidejét, feltételeit és az ellenőrzés szabályait.
(7) A keretösszeg a védett értékek felújításán, karbantartásán túlmenően az értékvédelemmel kapcsolatos egyéb teendők (kutatás, tervek archiválása, a védelem népszerűsítése) elvégzésére is felhasználható.

III. fejezet

TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

6. §

Településképi szempontból meghatározó területek

(1) Településképi szempontból meghatározó terület
a) a község belterülete,
b) a nem belterületi, de a helyi építési szabályzatban kijelölt beépítésre szánt területek,
c) a helyi területi védelem alatt álló területek,
d) a természetvédelmi oltalom alatt álló területek,
e) a régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely.
(2) A településképi szempontból meghatározó területeket az 1. melléklet tartalmazza.

7. §

Településképi szempontból meghatározó területek általános követelményei

(1) Épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a beépítés módjában, mértékében, rendeltetésében és a használat módjában a domináns környezet adottságaihoz illeszkedjen.
(2) Épület elhelyezésénél a telket a helyes sorrendben kell beépíteni figyelembe véve a későbbi fejlesztési lehetőségek megtartását.
(3) Épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásnak, és megközelítésének zavartalansága biztosított legyen.
(4) Épületet úgy kell elhelyezni, hogy az alaprajzi elrendezésből adódó tömeg- és homlokzatképzés utcaképre gyakorolt hatása kedvező legyen.
(5) Az épületmélységek helyes megválasztásával meg kell előzni azt, hogy magas tetős épületek esetén az épületet önmagában tekintve és az utcakép vonatkozásában is aránytalanul magas, nagy tetőidomok jöjjenek létre.
(6) Kerülendő az 5,5-6 méteres épületmagasságokba beszorított teljes értékű emelet kialakítása, a nyomott belmagasságok, földszinti padlóvonal magassága és az aránytalan homlokzati megjelenés elkerülése érdekében.
(7) Magas tetős épület tetőterét csak egy szintként lehet beépíteni, melybe a tetőtér zárófödémével kialakuló padlástér nem értendő bele.
(8) A bejárati előlépcsőt, az akadálymentesítést szolgáló építményt, rámpát a közterület fölé benyúló építményrészt, kerítést úgy kell elhelyezni, hogy a kapcsolódó közterület használat módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetékekre és berendezésekre gyakorolt hatása kedvező legyen.
(9) Bármely közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységes terv alapján kell kialakítani.
(10) A több rendeltetési egységet tartalmazó épületek külső megjelenését érintő bővítése, átalakítása, felújítása (utólagos hőszigetelés, utólagos színezés, nyílászáró csere, erkély vagy loggia beépítése, a tetőhéjazat cseréje, burkolat módosítása) esetén csak egy időben, az épület egészét tekintve megvalósítható.
(11) Épületet úgy kell elhelyezni, hogy a tetőzet kialakítása, hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye, anyaghasználata a jellemző környezet adottságaihoz illeszkedjen.
(12) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy takaratlanul maradó tűzfalak, túlnyúló épületrészek esztétikus megjelenésűek legyenek.
(13) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy az épületornamentika, anyaghasználat a környezetbe illeszkedjen.
(14) Az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználathoz, megjelenéséhez, a falukép sajátosságaihoz illeszkedően lehet kialakítani.
(15) Az épület gépészeti és egyéb berendezések, tartozékaik elhelyezése úgy lehetséges, hogy azok utcaképre gyakorolt hatása kedvező legyen.
(16) Síktáblás napelem, napkollektor az építészeti környezethez illeszkedve magas tetős épületen, bármely az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, lapos tetős

épületen elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetileg beilleszkedve helyezhető el.

(17) Épület és építmény csak tájba illesztett módon helyezhető el.

(18) A településképi követelmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni arra, hogy ne zárják ki újszerű építészeti, műszaki megoldások alkalmazhatóságát.

8. §

A zöldfelületek kialakításának módja és sajátos építményfajták elhelyezésének követelményei

(1) Az épületek elhelyezése során a környezethez való illeszkedésnek való megfelelés érdekében törekedni kell
   a) az előnyös környezeti változásokat eredményező terepalakításra, a csapadékvíz-elhelyezésre és növénytelepítésre,
   b) a beépítés okozta gépjármű-terhelés fokozódása ellenére a közterületek használhatóságának megőrzésére,
   c) a telek előtti közterületi járda, gépjármű-behajtó, vízelvezető árok, zöldsáv utcaszintű összerendezésére,
   d) a kapcsolódó közterületi viszonyokhoz való igazodásra.

(2) A közlekedési rendszerek fejlesztésekor figyelembe kell venni a település zöldfelületi és közterületi teherbíró képességét, és jellemzőit.

(3) Út-, kerékpárút-, parkoló- és járdaépítési tervek engedélyezése és megvalósítása csak a tervdokumentáció részét képező környezetrendezési tervvel együtt végezhető.

(4) A közterületeken a fasorok megőrzendők, megtartandók, szükség esetén a fasorok kiegészítendők. A közterületeken meglévő fa helyek, fasor helyek megtartandók, el nem építhetők. A fásításokról a közterületet érintő építési, átépítési, felújítási és rekonstrukciós munkálatok során gondoskodni kell.

(5) A közmű fejlesztés tervezésekor keresztszelvényen is be kell mutatni a távlati közmű elhelyezést, mind a felszín alatti, mind a felszín feletti útszelvény elemeit elhelyezve. Földkábeles villamos hálózat kiépítés esetén a növényállomány megőrzése kiemelt szempont, annak pótlásakor a helyszíni elhelyezésre kell törekedni.

(6) A telekhatár és az úttest közötti közterületi zöldfelületet, zöldsávot keresztező, az útkezelői hozzájárulás alapjául szolgáló tervben rögzített útcsatlakozás szélességében, ennek hiányában az ingatlan kapuszélességében létesíthető csak burkolt felület, amelyet személygépjármű és kistehergépjármű behajtója esetén kiselemes útburkolattal kell kialakítani.

(7) A helyi építési szabályzatban kijelölt mezőgazdasági-, erdő- és zöldterületi övezetekben fenntartható tájhasználatot megvalósító gazdálkodást, kezelést, vagy üzemeltetést kell folytatni, mind a természeti erőforrások, mind a tájképi értékek megőrzését figyelembe véve.

(8) Növénytelepítés a 2. sz. mellékletben felsorolt növényfajok kivételével lehetséges.

9. §

A reklámokra, reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó egyedi településképi követelmények

(1) A településen az épületek utcai homlokzatán az utcaképpel összhangban megoldott cégér létesíthető.

(2) A rendeltetéssel összefüggő hirdető-berendezéseket az épülethomlokzat tagolásának, színezésének, a nyílászárók kiosztásának és a városképnek megfelelően lehet elhelyezni és kialakítani.
(3) Cégér, cégtábla, címtábla az ingatlanban tevékenységet folytató szervezetenként 1 db helyezhető el, amelynek mérete nem haladhatja meg az üzletre eső homlokzati felület 20 %-át. Több egységből álló ipari, kereskedelmi, szolgáltató létesítménycsoport esetében egységesen kialakított cég- vagy címtábla helyezhető el.
(4) Épület nyílászáró üvegfelületén ragasztott reklám az épületben folytatott tevékenységgel kapcsolatban sem alkalmazható.
(5) A (3) bekezdés szerinti cégért úgy kell elhelyezni, hogy az illeszkedjen a homlokzat meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához. Cégtáblát, cégért elhelyezni a földszintet az emelettől elválasztó sávban, vagy földszintes épületnél az ablak, kirakat felső széle és a tetősík közötti sávban lehet.
(6) A település ellátását biztosító elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése beépítésre szánt területen, illetve belterületen kívül lehetséges a biztonsági, illetve védőtávolságok betartásával.

IV. fejezet

TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

10. §

Településkép-védelmi tájékoztatás, szakmai konzultáció

(1) A településképi követelmények tisztázása érdekében településkép-védelmi tájékoztatás vagy szakmai konzultáció (a továbbiakban: szakmai konzultáció) kérhető.
(2) A szakmai konzultáció iránti kérelmet papír alapon a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani, az építési cél rövid leírásával. A kérelemnek tartalmaznia kell az építtető, vagy kérelmező nevét és címét, telefonos elérhetőségét, valamint a tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát, az építési tevékenység rövid leírását.

11. §

Településképi véleményezési eljárás

(1) A polgármester – amennyiben annak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben foglalt feltételei fennállnak – településképi véleményezési eljárást folytat le az építési engedélyezési eljárást megelőzően az alábbi esetekben:
   a) a helyi védett területen 400 m^2 szintterületet, vagy két rendeltetési egységet elérő új építmény építése, vagy meglévő épület 400 m^2-rel történő bővítése,
   b) helyi védett épület engedélyköteles átépítése, felújítása,
   c) kétlakásosnál nagyobb új lakóépület építése,
   d) 20 m^2-nél nagyobb szintterületű új intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és irodaépület építése, vagy meglévő épület ekkorával történő bővítése,

e) 200 m^2-nél nagyobb szintterületű új ipari, gazdasági épület építése, vagy meglévő épület ekkorával történő bővítése,
f) helyi védett területen építmény építése esetén

(2) A településképi vélemény iránti kérelmet papír alapon a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

12. §

A véleményezési eljárás során vizsgálni kell
a) a településképi követelményeknek való megfelelést,
b) a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalanságát,
c) a közterület használhatóságának megőrzését, a beépítés okozta gépjármű terhelés eredményeként,
d) a telek előtti közterületi járda, vízelvezető árok, zöldsáv kialakítását.

13. §

Településképi bejelentési eljárás

A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le
a) a védett területen kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése esetén, ha annak mértéke az építési tevékenységgel nem haladja meg a 20 m^2 alapterületet,
b) a védett területen lévő közterületről közvetlenül látható, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítésekor, ha annak mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a nettó 100 m^3 térfogatot, és a 4,5 m gerincmagasságot,
c) a hirdető berendezések, hirdetményt, vagy közérdekű helyi információt közvetítő berendezésnek minősülő önálló építmény építése, átalakítása, bővítése, megváltoztatása esetén, ha annak mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg
   ca) beépítésre nem szánt területen a 9 m magasságot,
   cb) beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot,
d) a közterületi szobor, emlékmű, emléktábla, emlékkő, kereszt, emlékjel, emlékfal, építése, elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6 m-t,
e) a közterületi park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal – rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzésekor.

14. §

A településképi bejelentési eljárásban meghozott tudomásulvételi határozat érvényességének ideje 2 év, amely nem hosszabbítható meg. A polgármester által tudomásul vett bejelentésben foglalt építési tevékenységet a határozat érvényességi idején belül be kell fejezni.

15. §.

Településképi kötelezési eljárás

A polgármester – amennyiben magasabb szintű jogszabály másként nem rendelkezik – településképi kötelezési eljárást folytat le és az érintett ingatlan tulajdonosát az e rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesülése érdekében az építmény, építményrész felújítására, átalakítására, vagy elbontására továbbá a növényzet beültetésére kötelezi.

16. §.

Településkép-védelmi bírság

A településképi követelmények településképi kötelezésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetére az ingatlan tulajdonosával szemben 150 000 forinttól 1 000 000 forintig terjedő ismételhető településkép-védelmi bírság szabható ki.

V. fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉS

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
(2) E rendelet hatálybalépése és 2018. július 31. között engedélyezett, Ballószög község közigazgatási területén a belterületi fekvésű, 191 hrsz.-ú ingatlanon hírközlési sajátos építmény elhelyezése engedélyezhető.

(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a helyi építési szabályokról szóló 12/2002. (X.15.) önkormányzati rendelet 29. § (2) bekezdése.

Somogyi Lajos sk.
polgármester

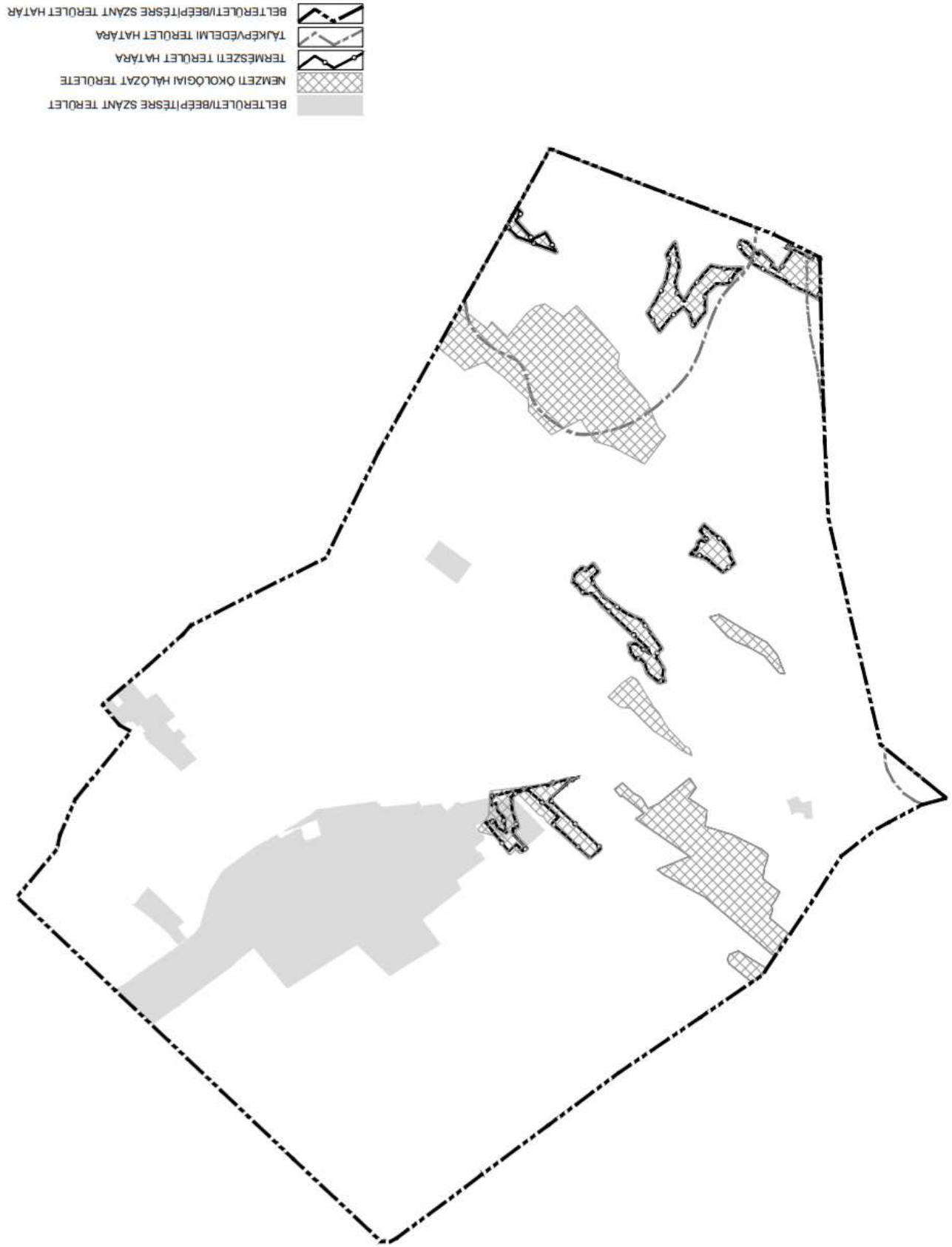
Dr. Endre Mónika sk.
jegyző

Kihirdetési záradék:
Ezen rendelet 2017. december 15-én kihirdetésre került.
Ballószög, 2017. december 15.

Dr. Endre Mónika sk.
jegyző

1. melléklet

Településképi szempontból meghatározó területek



2. melléklet
A község teljes területére vonatkozóan

Magyar megnevezés	**Tudományos megnevezés**
Kaliforniai tündérhínár	Cabomba caroliniana
Vízijácint	Eichhornia crassipes
Perzsa medvetalp	Heracleum persicum
Sosnowsky-medvetalp	Heracleum sosnowskyi
Hévízi gázló	Hydrocotyle ranunculoides
Fodros átokhínár	Lagarosiphon major
Nagyvirágú tóalma	Ludwigia grandiflora
Sárgavirágú tóalma	Ludwigia peploides
Sárga lápbuzogány	Lysichiton americanus
Közönséges süllőhínár	Myriophyllum aquaticum
Keserű hamisüröm	Parthenium hysterophorus
Ördögfarok keserűfű	Persicaria perfoliata
Kudzu nyílgyökér	Pueraria montana var. lobata
Közönséges selyemkóró	Asclepias syriaca
Vékonylevelű átokhínár	Elodea nuttallii
Bíbor nebáncsvirág	Impatiens glandulifera
Felemáslevelű süllőhínár	Myriophyllum heterophyllum
Kaukázusi medvetalp	Heracleum mantegazzianum
Óriásrebarbara	Gunnera tinctoria
Tollborzfű	Pennisetum setaceum
	Alternanthera philoxeroides
	Microstegium vimineum