

Nagycenk Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

3/2022. (IV. 14.) önkormányzati rendelete

a településképről

Nagycenk Nagyközség 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 meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

(1) A rendelet **célja** Nagycenk Nagyközség meghatározó településképeinek – a közösséggel egyeztetett módon való – alakítása és védelme.

(2) A rendelet **tárgya**

1. A településkép szempontjából jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó, vagy ilyen jellemzőkkel bíró „meghatározó” területek, területrészek (a továbbiakban: *településképi szempontból meghatározó területek*) megállapítása.
2. A *településképi követelmények* megállapítása a Településképi Arculati Kézikönyvre alapozva.
3. A településkép *érvényesítésének* szabályozása.

(3) A rendelet hatálya kiterjed Nagycenk teljes közigazgatási területén végzett építési, munkákra függetlenül attól, hogy az adott munka a jogszabályok szerint építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, illetve településképi bejelentéshez kötött, vagy sem, továbbá a sajátos építmények, a reklámok elhelyezésére és a növénytelepítésre. Jelen rendelettel együtt kell alkalmazni a település helyi építési szabályzatát.

(4) A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre (a továbbiakban: építtető, illetve tervező), aki/amely Nagycenk közigazgatási területén az (3) bekezdés szerinti építési és egyéb ott felsorolt munkát kíván végezni, az elvégzendő munkával összefüggésben építészeti-műszaki, vagy egyéb tervdokumentációt készít, ahhoz véleményt ad, vagy engedélyez.

(5) E rendelet alkalmazásában:

1. *beépítési tájékoztató*: a jelen rendelet és a helyi településrendezési eszközök tartalmára alapozott, tájékoztató jellegű (szöveges és térképi adatokat tartalmazó) dokumentum, mely – a településképi minőségi alakításával és megóvásával kapcsolatban – a telek beépítésének feltételeire, valamint az építmény(ek) kialakítására vonatkozóan további javaslatokat, ajánlásokat is tartalmazhat;
2. *áttört kerítés*: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága - eltérő övezeti előírás hiányában - 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott.
3. *látványterv*: a jelenlegi és a tervezett táj-, vagy településképet legalább egy nézőpontból rögzítő és a beillesztett építményt tartalmazó látványrajz, vagy fotómontázs.

(6) Jelen rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

- a) 1. sz. melléklet – Karakter területek lehatárolása
- b) 2. sz. melléklet – Helyi védett épületek listája

II. Fejezet *HELYI VÉDELEM*

2. §

(1) A helyi védelem feltárására, számbavételére, védetté nyilvánítására, fenntartására, a védelem megszüntetésére, a védettséggel összefüggő korlátozásokra, kötelezettségekre, továbbá a védett helyi építészeti örökség nyilvántartására vonatkozó követelmények. A helyi védettség alá helyezésről, annak megszűnéséről - jelen rendelet módosításával - a Képviselő-testület dönt.

(2) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
- b) a védett épület, vagy érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
- c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,
- d) a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap,
- e) a védett érték statikai szakvélemény alapján élet- vagy balesetveszélyes állapotban van.

(3) A helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, írásban a képviselő-testületnél kezdeményezheti. A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
- b) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész);
- c) a védendő érték rövid leírását (dokumentációt);
- d) a kezdeményezés indoklását;
- e) a jelenlegi - és amennyiben van ilyen a tervezett - használat, funkció ismertetését.

(4) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindítástól számított 8 napon belül értesíteni kell:

- a) az érintett ingatlan tulajdonosát, hasznélvezőjét és használóját,
- b) az értékvédelemmel érintett bejegyzett helyi lakossági szervezeteket (alapítványok, egyesületek),
- c) a kezdeményezőt.

(5) A helyi védettség alá helyezéssel, illetve megszüntetéssel kapcsolatos kezdeményezés tárgyában az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek. A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni. A közhírré tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését bárki számára biztosítani kell.

(6) A helyi védettség elrendelésétől vagy megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) az ingatlan/objektum tulajdonosát, hasznélvezőjét, használóját,
- b) a kezdeményezőt.

(7) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az Önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.

(8) A védett érték jó karbantartása, állagának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(9) A védett értékekről az Önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinhet. A nyilvántartás kötelezően tartalmazza:

- a) a védett érték megnevezését, rendeltetését,
- b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát
- c) a védelem típusát
- d) a védett érték helymeghatározásának adatait (helyrajzi szám, utca, házszám)
- e) a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján.

3. §

A helyi védelem a településen egyedi védelem.

4. §

A védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek:

- a) Építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat, részletképezéseket, anyag és színhasználatot.
- b) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcafépí, településképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
- c) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- d) A védett épületen semmilyen gépészeti berendezés, tetőfelépítmény, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése (kivéve hagyományos, épített kémény, illetve napelem) nem helyezhető el.

5. §

Egyedi építészeti követelmények a helyi védett épületekre:

- a) Az épület jelenlegi ill. eredeti tömege megőrzendő. Védendő az adott épület településképi betöltött elhelyezkedése és szerepe.
- b) A tetőhéjzat természetes színű cserépfedés lehet.
- c) A homlokzati architektúra tekintetében a jó állapotú épületek esetében a jelenlegi anyaghasználat és szín, valamint homlokzati részletek megőrzendők. A felújítandó épületek esetében az építés korában alkalmazott anyaghasználat, szín és homlokzati részletek visszaállítandók.

III. Fejezet

Településképi szempontból meghatározó területek

6. §

A településképi szempontból meghatározó területek („jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó település, vagy egy település ilyen jellemzőkkel bíró lehatárolható településrésze;”), amely a következő településképi szempontból meghatározó területekre terjed ki

- a) Történeti településrész: a templom környéke, a Gyár, Vám, Soproni, Kiscenki utcák, amelyek több száz éve beépítettek.
- b) Településközpont.
- c) Átalakuló településrész, a nemzeti hőskről elnevezett utcák területe, javarészt a múlt században beépített területek.
- d) Új lakóterületek. Elsősorban a Széchenyi Village és a nyugati határban -nagyraoszt az állami támogatás szülte igény generálta -lakóterület.
- e) Ipari és mezőgazdasági telephelyek. A Cukorgyár területe, autóbontó, stb.
- f) Beépítésre nem szánt területek.
- g) Új lakóterületek 2

IV. Fejezet Településképi követelmények

Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények

7. §

(1) Nagycenk része a Fertő-táj világörökségi terület egy táj egységet képező több településből álló védett területének. A világörökségi táj arculatának megőrzése érdekében Nagycenk közigazgatási területén minden, településképi bejelentéssel és véleményezési eljárással nem érintett, új épület építéséhez, meglévő épület bővítéséhez, valamint településképet érintő homlokzat átalakításához, felújításához, az épület anyaghasználatának, tömegformálásának, homlokzatkialakításának, elhelyezésének, valamint a telken belüli zöldfelület kialakításának tekintetében igazolni kell a védett világörökségi táj- illetve településképi értékeihez való illeszkedést.

(2) Történeti településrész: a templom környéke, a Gyár, Vám, Soproni, Kiscenki utcák, amelyek több száz éve beépítettek.

1. Területi követelmények:

- a) A településrészen a közterületek történetileg kialakult vonalvezetését, szélességét, hajlását változtatni nem szabad. Ezt a mindenkori hatályos Helyi Építési Szabályzatban is rögzíteni kell.
- b) A történeti településrész egészének harmonikus látványát (mint utcára merőleges nyeregterő alkalmazása, az építési vonal az utcai telekhatárral azonos, tömeg – hiány ritmus (épülettömeg – épületek közti távolság), légtér arány) a felújítások, bővítések, átalakítások során is meg kell őrizni.
- c) Az épületek földszintesek lehetnek. Legyen közel azonos az egymás mellett álló épületek gerinc és párkánymagassága, oromfalának, vagy kontyolt tetőjének kialakítása.
- d) Legyenek a kerítések tömör falazott, vakolt szerkezetek, a lakóház homlokzatával egybe építettek, a kapu zárt, lehetőleg fa anyagú, vagy fa burkolatú.
- e) Az épület tömege csak egyszerű lehet.
- f) A közterületen a növényzetet folyamatosan karban kell tartani, hogy pl. a kilátást, az utcakép feltárulását ne zárja el. A terület nem élő növényeit meg kell újítani. Az új növényzet telepítéséhez az 1. sz. mellékletben felsorolt fajtákat kell használni. Keverésük mértékét kerttervező határozza meg.
- g) A közterületeken a vezetékeket, újabb felszíni infrastruktúra hálózatokat elhelyezni nem szabad, kivéve a jogszabály által megengedett szélessávú, nagysebességű internet szolgáltatást, távlatban felújításuk alkalmával a térszín alá kell azokat helyezni, a bekötési igények átépítési igényével együtt.

2. Egyedi településképi követelmények:

- a) Az épületek arányrendje – utcára merőleges gerincű nyeregtető – nem változhat. A HÉSZ-ben szabályozandó méretek: épületek földszint + tetőtér-beépítés magassággal készülhetnek. Az épület szélessége ~7,50m, a párkány magassága 3-4m, a gerincmagasság 6-7,50m.
 - b) A tető kialakítása – a terület épületeihez illeszkedően – ~ 38 – 45°-os nyeregtető lehet, pikkelyes fedéssel, amely lehetőleg égetett agyag anyagú legyen.
 - c) A gazdasági és melléképületek legyenek hasonlóak a lakóházhoz, lehetőleg azonos tetőhajlással, alacsonyabb gerinc és párkánymagassággal. A területen magasabb csarnok, műhely létesítése nem megengedett.
 - d) A tetőtér beépítése esetén a tetőfelületen síkban fekvő ablakok helyezhetők el.
 - e) A tetőn jelentkező megújuló energiahordozó hasznosítását szolgáló energiatermelő berendezés csak a közterületről nem, vagy kevéssé látható tetőfelületre telepíthető. A meglévő közterületi tető felület nem változtatható meg.
 - f) A lakóházak elsősorban vakoltak, világos színre festettek legyenek, javasolt szín a törtfehér esetleg világos pasztell homlokzat. A környezetétől eltérő, rikító homlokzat színezés nem megengedett. Ragasztott lapburkolat, függőleges (fal, lábazat, kerítés egyéb) felületeken, kiegészítő jelleggel sem alkalmazható.
 - g) Az utcai homlokzaton a nyílászárók hagyományos rendje, a két ablakos forma követendő, de nem kizárt nagyobb nyílások alkalmazása sem. Erkély, loggia nem létesíthető.
 - h) Az utcai homlokzaton vezeték nélküli elektronikus műsorvételezési létesítmény (parabola antenna), égéstermék kivezetés, klíma berendezés kültéri egysége nem helyezhető el.
 - i) Az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról gondoskodni kell. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét módját kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni. (1. melléklet)
 - j) A lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség előírt minimális értéke 1 db/150 m² 10/15 törzsméretű fa, illetve azzal egyenértékű famennyiség ültetése.
3. Sajátos építmények elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények a villamosenergia elosztóhálózatok, a vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok és egyéb vezetékek létesítésekor az értékes településképi látvány megőrzése érdekében:
- a) új létesítés esetén már csak földalatti elhelyezéssel készülhet
 - b) jelenlegi föld feletti elhelyezésű közhálózat helyben megvalósítható hálózati rekonstrukciója esetén a hálózat föld feletti elhelyezése fenntartható, ha azt egyéb előírás nem akadályozza
 - c) új ingatlan bekötése csak földalatti elhelyezéssel építhető.
4. Az egyedi vezeték nélküli létesítmények, berendezések az épületek udvari oldalán helyezhetők el. Új gázvezeték telken belül is már csak földalatti elhelyezéssel építhető.

(3) Településközpont területe

1. Területi követelmények

- a) A település központja: a Polgármesteri Hivatal, az iskola, a templom, a temető négyszöge által bezárt terület. Az ide beékelődött lakóházak átépítésekor, átalakításakor tetőtér beépítés megengedett, arra fokozott figyelemmel, hogy a közösséget és kultúrát szolgáló épületek dominanciája megmaradjon.
- b) Egyemeletes épület akkor alakítható ki, ha a földszinten szolgáltató rendeltetés van már, vagy az létesül. Az épület jellege ebben az esetben se vetekedjen a középületek megjelenésével. Az ilyen épületek lehetséges helyét, közterülethez való kapcsolódásukat a HÉSZ-ben kell meghatározni.

2. Egyedi településképi követelmények:

- a) A tető kialakítása – a terület épületeihez illeszkedően – ~ 38 – 45°-os nyeregtető lehet – a megfelelő harmonikus kapcsolódás érdekében – oromfalas, vagy kontyolt formában, pikkelyes fedéssel, amely lehetőleg égetett agyag anyagú legyen.
 - b) A homlokzatok kialakítása a központhoz méltó építészeti igényességgel történhet.
 - c) A lakóházak elsősorban vakoltak, világos színre festettek legyenek, javasolt szín a törtfehér esetleg világos pasztell. A környezetétől eltérő, rikító homlokzat színezés nem megengedett. Ragasztott tört kő, vagy egyéb lapburkolat, függőleges (fal-, lábazat-, kerítés- egyéb) felületeken, kiegészítő jelleggel sem alkalmazható.
 - d) A homlokzaton az ajtók, ablakok rendje, formája harmonikusan kövesse a hagyományt, de megfelelő minőség mellett átértékelheti azt. Lakóépületen az utcai homlokzaton erkély, loggia nem alakítható ki.
 - e) A tetőn jelentkező megújuló energiahordozó hasznosítását szolgáló energiatermelő berendezés csak a közterületről nem látható tetőfelületre telepíthető. A meglévő közterületi tető felület nem változtatható meg.
 - f) Az utcai homlokzaton vezeték nélküli elektronikus műsorvételezési létesítmény (parabola antenna), égéstermék kivezetés, klíma berendezés kültéri egysége nem helyezhető el.
3. Sajátos építmények elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények:
- a) a villamosenergia elosztóhálózatok, a vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok és egyéb vezetékek létesítésekor az értékes településképi látvány megőrzése érdekében új létesítés esetén már csak földalatti elhelyezéssel készülhet, a jelenlegi föld feletti elhelyezésű közhálózat helyben megvalósítható hálózati rekonstrukciója esetén a hálózat föld feletti elhelyezése fenntartható, ha azt egyéb előírás nem akadályozza, és új ingatlan bekötése csak földalatti elhelyezéssel építhető.
 - b) Az egyedi vezeték nélküli létesítmények, berendezések az épületek udvari oldalán helyezhetők el.
 - c) Új gázvezeték telken belül is már csak földalatti elhelyezéssel építhető.
- (4) Az Átalakuló településrész, Új lakóterületek, Ipari és mezőgazdasági telephelyek, beépítésre nem szánt területek elnevezésű meghatározó területekre vonatkozó követelmények:
1. Anyaghasználat lakóterületen:
 - a) A területen könnyű-szerkezetes épület nem építhető, illetve csak a hagyományos építési módot követő megjelenéssel, homlokzatképzéssel építhető.
 - b) A tetőkön pikkelyes fedőanyagtól eltérő fedés nem alkalmazható.
 - c) A külső függőleges falfelületekre ragasztott tört kő, vagy egyéb lapburkolatot, tetőfedő anyagot, műanyag burkolatot készíteni nem szabad.
 - d) A területen csak áttört kerítés létesíthető. A kerítéshez maximum 50 cm magas tömör lábazat építhető. A kerítés magassága max. 1,8 m lehet.
 2. Anyaghasználat gazdasági területen a külső függőleges falfelületekre ragasztott lapburkolatot, tetőfedő anyagot, műanyag burkolatot készíteni nem szabad.
 3. Sajátos építmények elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények lakóterületen:
 - a) A villamosenergia elosztóhálózatok, a vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok és egyéb vezetékek a településképi látvány megőrzése érdekében új létesítés esetén már csak földalatti elhelyezéssel készülhet, a jelenlegi föld feletti elhelyezésű közhálózat helyben megvalósítható hálózati rekonstrukciója esetén a hálózat föld feletti elhelyezése fenntartható, ha azt egyéb előírás nem akadályozza, új ingatlan bekötése csak földalatti elhelyezéssel építhető.
 - b) Az egyedi vezeték nélküli létesítmények, berendezések az épületek udvari oldalán helyezhetők el.
 - c) Új gázvezeték telken belül is már csak földalatti elhelyezéssel építhető.

- d) Az utcai homlokzaton vezeték nélküli elektronikus műsorvételezési létesítmény (parabola antenna), égéstermék kivezetés, klíma berendezés kültéri egysége nem helyezhető el.
4. Az Új lakóterületek 2 karakter területen az épületek külső megjelenésére vonatkozó előírások:
- a) - a világörökségi területeken jellemző hagyományos építészeti karakter alkalmazása
- b) - az épületek fő tömegének tetőhajlásszöge 38° - 45° lehet. Az épület fő tömegét alkotó (az alapterület min. 60%-a feletti) tető magastető legyen. A fő tömeget kiegészítő tetőrészek (beforduló épületszárny) lapostetős vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók.

(5) Beépítésre nem szánt terület

- a) A védett területen kerítést létesíteni tilos bármely anyagból.
- b) Mező és erdőgazdálkodási területeken az építés lehetőségeit a HÉSZ szabályozza. Minden beépítésre nem szánt területi épülethez látványtervet kell készíteni.

A sajátos építmények, műtárgyak településszintű elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények

8. §

(1) A település közcélú ellátását biztosító felszíni és felszín feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek az alábbiak:

- a) külterületi közlekedési és közműterületek.
- b) a gazdasági területek, a tájvédelmi és beépítésre szánt terület 500m-es védőtávolságán túl.

(2) Az (1) bekezdés szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére az alábbi területek nem alkalmasak:

- a) a természetvédelem és tájvédelem területei, és 500m-es védőtávolságuk,
- b) a műemlékvédelem területei, és 500m-es védőtávolságuk,
- c) a településképi szempontból meghatározó területek, és 500m-es védőtávolságuk,
- d) közparkok, közkertek, közterek területei,
- e) a védelmi és közjóléti rendeltetésű erdőterületek,
- f) vízgazdálkodási területek.

V. Fejezet

A reklámokra, sajátos építményekre és egyéb műszaki létesítményekre vonatkozó településképi követelmények

9. §

(1) Közterületen és köztulajdonban álló magánterületeken elhelyezett reklámhordozók.

1. Közterületen reklám csak kioszkon, utasvárón és közművelődési célú hirdetőoszlopon helyezhető el. A reklámok a használatot nem gátló felület 1/2 részén lehetnek.
2. Magánterületen reklámhordozó nem helyezhető el.
3. Külterületen és beépítésre nem szánt területen – az közutak mellett szabályozottan létesítetteken túl – reklám és reklámhordozó nem helyezhető el.
4. Óriás reklám a település közigazgatási területén nem helyezhető el.
5. A közvilágítási és hírközlési berendezésen és azok tartóoszlopain reklám nem helyezhető el.

(2) Az épületeken elhelyezhető cégekre, feliratokra és információra vonatkozó településképi követelmények.

1. A lakóépületek szállás céljára történő értékesítése a településen egységes arculattal hirdethető.

2. Közterületen engedélyezett mobil hirdetőeszköz, fa szerkezetű lehet, hirdető felülete az 1,0 m² – t nem haladhatja meg.
 3. A homlokzatokon a felirat az épület stílusához illő betűtípussal, a felirat elhelyezésére kialakított tagozaton, felületen lehet.
 4. Az épületeken cégér (fodrász, cipész, gyógyszertár, borkimérés, stb.) elhelyezhető
 5. Tetőfelületre cégér, cégtábla és cégfelirat nem helyezhető el.
 6. A település látogatható értékeit ismertető táblák a településen (lehetőleg a világörökségi teljes területen azonos arculattal) egységesen alakítandók ki.
 7. Az információs táblák egységes oszlop és felirati vagy piktogram - rendszer alkalmazásával létesíthetők.
- (3) Sajátos építmények és egyéb műszaki berendezések elhelyezési követelményei:
1. Belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen a közmű- infrastruktúra hálózatot, az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni. Az új épületek villamosenergia és hírközlési csatlakozását, valamint új ingatlan bekötéseket is rejtetten, földkábelrel kell kialakítani.
 2. A már beépített területen, ahol a villamosenergia és elektromos hírközlési hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új villamosenergia és vezetékes elektronikus hírközlési, egyéb gyengeáramú hálózatokat, a meglévők rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.
 3. A már beépített területeken, ahol a villamosenergia, a vezetékes elektronikus hírközlés és egyéb hálózatok föld feletti vezetések, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell elhelyezni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 4. A vezetékek nélküli szolgáltatás elektronikus hírközlési létesítményét kellő takarással megfelelő műszaki megoldással, akár templomtoronyban, épület padlásterén is el lehet helyezni, ha ezt egyéb előírás nem tiltja.
 5. A megmaradó térszíni műtárgyakat jó karban kell tartani és építészeti eszközzel, vagy telepített növényzettel a műtárgy gazdájának takarnia kell. Az elavult eszközök, létesítmények felújításakor a műszakilag lehetséges legkisebb berendezés-méreteket kell alkalmazni, amit lehet térszín alatt kell elhelyezni.
 6. Külterületen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási és táképvédelmi okokból a meglévő villamosenergia elosztási, közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékkel közös, egyoldali oszlopsorra kell elhelyezni.
 7. Új vezetékek nélküli szolgáltatás építménye:
 - a) Természet- és tájkép védelmi területen, és annak 500 m-es körzetében nem helyezhető el.
 - b) Belterületen, beépítésre szánt területen önálló építményként nem telepíthető, azt csak meglévő építményre telepítve lehet elhelyezni, ha az adott építményre, településrésze vonatkozó egyéb előírás ezt nem zárja ki. Elsődlegesen gazdasági területen (lakóépületek kivételével) lehet elhelyezni, de a hírközlési létesítmény magassága (legmagasabb pontja) nem haladhatja meg 10,0m-t.
 - c) Külterületen, nem védett általános mezőgazdasági területen, továbbá beépítésre nem szánt különleges területen csak egyéb hasznosítással összekötve (kilátó, vendéglátóhely, mezőgazdasági gazdasági építmény, egyéb ipari, közműszolgáltatási építmény – ha egyéb ok nem zárja ki –, stb.) telepíthető.
 8. Az elektronikus hírközlési és villamosenergia szolgáltató létesítmények karbantartásáról a szolgáltatónak kell gondoskodni. A funkciót veszített létesítmények maradéktalan felszámolása és a környezet állapotának visszaállítása a funkcióvesztés után a szolgáltató feladata.

VI. Fejezet
Kötelező szakmai konzultáció

10. §

(1) Nagycenk Nagyközség teljes közigazgatási területén minden építési engedélyezéssel, egyszerű bejelentéssel és bejelentési kötelezettséggel járó építési tevékenység esetén kötelező az előzetes szakmai konzultáció és tanácsadás.

(2) A szakmai konzultáció részletes szabályai:

1. A hatáskört a polgármester gyakorolja, aki a konzultációt és a tanácsadást a főépítész szakértői véleményére alapozva végzi.
2. A konzultáció szükséges dokumentumait benyújthatja az építtető vagy egyéb módon érintett kérelmező, illetve az általa megbízott tervező.
3. A kérelmet a rendelkezésre álló adatokkal és információkkal a település önkormányzatán a jegyző részére kell benyújtani. A jegyző – a kérelem csatolásával – haladéktalanul értesíti a főépítészt, aki szóban é-mail-en is egyeztet a kérelmezővel a konzultáció 8 napon belüli idejét és helyét.
4. A konzultációra alkalmas dokumentáció tartalma:
 - a) Épület esetén: helyszínrajz; a rendeltetést, nagyságot mutató alaprajzi vázlat; tömegvázlat.
 - b) Építmény esetén: helyszínrajz, rendeltetés, megjelenési vázlat.
5. A konzultáció és a tájékoztatás – a hatályos településképi rendeleten és településrendezési eszközökön alapuló – tájékoztató tartalmú (szöveges és térképi adatokat tartalmazó) megbeszélte és rögzítette dokumentum. A tájékoztatóban meg kell jelölni
 - a) a kötelező (a településképi rendelet és a településrendezési eszköz előzetes megváltoztatása nélkül nem módosítható),
 - b) az irányadó (orientáló jellegű), valamint
 - c) a tájékoztató (pl. a műemléki, illetve helyi építészeti értékvédelemmel kapcsolatos), tartalmi és eljárási (pl. a településképi véleményezési eljárásra vonatkozó) elemeket.
6. A konzultáció és tájékoztató írott formában történő kiadásáról és nyilvántartásáról – a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül – a főépítész gondoskodik.
7. A konzultáció és tájékoztató benyújtása díj- és illetékmentes, kiadása ingyenes.
8. Konzultáció tájékoztató jelleggel is kérhető. Ennek két formája lehet:
 - a) - a megvásárolni kívánt telek beépíthetőségéről lehet tájékoztatást kérni, akár a rendeltetés ismeretében, akár annak vázlatos ismeretében;
 - b) - illetve a rendeltetés pontos ismeretében tájékoztató kérhető a település területén való elhelyezhetőségéhez.

VII. Fejezet
Településképi Véleményezési eljárás

A kötelező véleményezési eljárás esetei

11. §

(1) Nagycenk Nagyközség teljes közigazgatási területén a jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött, valamint a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Kormány rendelet 9. § (4) c) pontja alapján, a világörökségi területen a település

közigazgatási területén új épület építéséhez, meglévő épület bővítéséhez, valamint a településképet érintő homlokzati felújításához vagy átalakításához szükséges építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekről, amelyek a jogszabály erejénél fogva nem tartoznak magasabb szintű tervtanács hatáskörébe.

(2) A településképi véleményezési eljárás minden esetben tervtanács véleményen kell, hogy alapuljon. A Tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait az Önkormányzat külön rendelete tartalmazza.

A véleményezési eljárás részletes szabályozása

12. §

(1) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott felelős tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – digitális, vagy papíralapú – kérelemre indul. A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg

- a) a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papíralapon, és
- b) digitális adathordozón /CD, DVD, vagy e-mail útján átadja.

(2) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre

- a) javasolja, vagy feltétellel javasolja, ha a feltétel műszakilag egyértelműen meghatározható
- b) nem javasolja, mert a benyújtott dokumentáció hiányos.
- c) nem javasolja, mert a terv nem felel meg a településképi és egyéb elvárásoknak.

(3) A polgármester településképi véleményéhez minden esetben csatolni kell a tervtanács szakmai állásfoglalását, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását. A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek, (pdf. formátumban).

(4) A véleményezési építészeti-műszaki tervdokumentációnak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 26/A. § (3) bekezdésében foglaltakat kell tartalmaznia.

(5) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

- a) megfelel-e a településképi követelményeknek és elvárásoknak
- b) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
- c) figyelembe veszi-e az előzetes szakmai tájékoztatóban és a világörökségi kezelési tervben szereplő további – a település táji és építészeti illeszkedésre/harmóniára vonatkozó – javaslatokat, illetve, hogy
- d) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.

(6) A *telepítéssel* kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
- b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve a világörökség miatt is átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,

- c) miként veszi figyelembe a tájjal és az időjárással harmóniában élő ember energia-tudatosságának mai igényeit,
 - d) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását, a telek használatát,
- (7) Több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve építmények bővítése esetén
- a) biztosított lesz, vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - b) a beépítés javasolt sorrendje – annak minden ütemében – megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (8) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) 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,
 - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését,
 - c) az épület használhatósága és a megrendelői kívánság harmóniában vannak-e, beleértve a kerthasználatot is.
- (9) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a Fertő-táj és a település kialakult, illetve a településképi rendelet és a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
 - d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá, hogy
 - e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns világörökségi környezet adottságaihoz.
- (10) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 - b) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - c) logikus-e az épület, a kerthasználat és a közterület kapcsolatrendje,
 - d) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
 - e) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
 - f) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

VIII. Fejezet

A településképi bejelentési eljárás

A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók és rendeltetésváltozások köre

13. §

(1) Bejelentési eljárással érintett építmény:

- a) minden olyan építmény-átalakítás, amely a településképet adott területen előírt képét, (tömegét, homlokzatát, színét, stb.) vagy az építmény rendeltetését megváltoztatja;
- b) nem építési engedély köteles szobor, emlékmű létesítése talapzatával együtt;
- c) kerítés;
- d) közterületi homlokzaton megújuló energiahordozó hasznosítását szolgáló berendezés (pl. napkollektor, napelem), és klíma berendezés kültéri egységének elhelyezése.

(2) Reklámok (Cégek, feliratok az meghatározó karakterű települési területen)

A bejelentési eljárás részletes szabályai

14. §

(1) A bejelentési eljárás az ügyfél „kérelmére” indul. A bejelentési dokumentációt a polgármester részére kell digitálisan és egy papír alapú dokumentációban benyújtani, a kérelemmel együtt.

(2) A dokumentáció műszaki tartalma (a kérelem és a településképi megfelelést alátámasztó indokoknak megfelelően – értelemszerűen).

- 1. Érintett homlokzat(ok).
- 2. Érintett alaprajz(ok).
- 3. Helyszínrajz, tereprajz.
- 4. Műszaki leírás, benne a rendeltetésre, műszaki megvalósításra és pl. időtartamra vonatkozó leírással.
- 5. Kiegészítő látványterv, fotó, fotomontázs.

(3) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetésváltoztatást – kikötéssel, vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti, ha a bejelentés

- a) megfelel a Korm. rendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően az előírt követelményeknek,
- b) a tervezett építési tevékenység, illetve cégér illeszkedik a településképhez,
- c) a tervezett rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

(4) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetésváltoztatást – kikötéssel vagy anélkül – elutasítja és a bejelentőt erről a tényről a vélemény megküldésével értesíti, ha a bejelentés

- a) nem felel meg a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a Korm. rendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően az előírt követelményeknek,
- b) a tervezett építési tevékenység, illetve cégér nem illeszkedik a településképhez,
- c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben zavarja, illetve korlátozza.

(5) Az eljárásért az építtetőnek, illetve a tervezőnek igazgatási szolgáltatási díjat nem kell fizetnie.

(6) A polgármester a településképi bejelentési eljárásban hozott döntését a benyújtó részére 15 napon belül adja meg. A határidő jogvesztő hatályú.

(7) A polgármester véleményét a települési főépítész – szükség szerint szakértő bevonásával – készíti elő.

(8) A polgármester határozata megfellebbezhető a település képviselő testületénél.

IX. Fejezet
Településképi kötelezés, településképi bírság

15. §

(1) A településképi és településrendezési elhatározások betartását a főépítész ellenőrzi. A mulasztásokat, amennyiben tudomására jut, kivizsgálja.

(2) A településképi szakmai konzultáció emlékeztetőjében foglaltak meg nem tartása esetén, a képviselő-testület településképi bírságot szabhat ki, mely többször is kivethető, amennyiben a településképet rontó állapot fennmarad.

(3) A településképi szakmai konzultáció elmulasztása esetén az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó felszólító levélben szólítja fel az illetékest. Amennyiben az elmulasztásról szóló tudomásszerzést követően 8 napon belül nem reagál az felszólított, a képviselő-testület településképi bírságot szabhat ki az rá.

(4) A településképi bírság összege

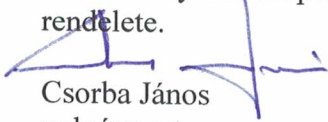
1. Az egyes településképi szempontból meghatározó területeken a kötelező előzetes szakmai konzultáción rögzített egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, eltérési tételenként 200 000 forint,
2. Egyéb településképi, reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények be nem tartása esetén 100 000 forint,
3. Településképi előzetes szakvélemény és bejelentés elmulasztása esetén 50 000 forint.

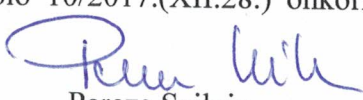
X. Fejezet
Záró rendelkezések

16. §

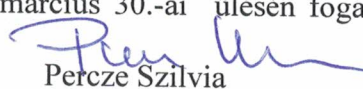
(1) E rendelet 2022. május 1-én lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Nagycenk Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a településképről szóló 10/2017.(XII.28.) önkormányzati rendelete.


Csorba János
polgármester


Percze Szilvia
jegyző

Kihirdetési záradék: A rendeletet a képviselő-testület 2022. március 30.-ai ülésén fogadta el, a jegyző 2022. április 14. napján kihirdette


Percze Szilvia
jegyző

