**…..napirend**

**E l ő t e r j e s z t é s**

**Salföld Község Önkormányzata**

**Képviselő-testülete 2022. szeptember 26-án tartandó nyilvános ülésére**

**Tárgy: a településkép védelméről szóló 20/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadása**

**Előterjesztő:** Fábián Gusztáv polgármester

**Előkészítette:** Kiss Tibor műszaki ügyintéző

Jogszabállyal nem ellentétes

Előterjesztő dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

# 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/B. § -ának 2021. március 1-jén hatályba lépő módosulása alapján kötelező településképi bejelentési eljárás lefolytatása az építmények rendeltetésének módosítása vagy rendeletetési egysége számának megváltoztatása tekintetében is.

# Amennyiben ez nem volt szabályozva a településképi rendeletben, úgy azt ki kell egészíteni a rendeltetésváltás részletes eljárási szabályaival.

A Korm. rendelet értelmében a településkép védelmi rendelet módosítására vonatkozó eljárásrend a következő:

„28. § (1)A koncepciót, a stratégiát, a településrendezési eszközöket, a kézikönyvet és a településképi rendeletet a polgármester, illetve a főpolgármester (a továbbiakban együtt: polgármester) egyezteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a 9. melléklet szerinti érintett államigazgatási szervekkel, - a kézikönyv és a településképi rendelet kivételével - az érintett területi és települési önkormányzatokkal.”

„(4) Koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, kézikönyv, településképi rendelet vagy azok módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve ha a módosításra a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes helyi önkormányzati előírás hatályon kívül helyezése miatt van szükség.”

„29/A. §(1) A polgármester - a széles körű társadalmi bevonás és a nyilvánosság biztosítása érdekében - a koncepció, a stratégia, a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet készítése és módosítása során az önkormányzat rendeletében megállapított partnerségi egyeztetés szabályai szerinti helyen és módon tájékoztatja a partnereket, valamint biztosítja számukra a véleményezés lehetőségét.”

A véleményezési eljárás lefolytatásra került, partnerségi vélemény nem érkezett, valamint az illetékes államigazgatási szervek nem emeltek kifogást a rendelettervezet vonatkozásában. Az Állami Főépítész szakmai véleményében kifejtette, hogy csak kisebb javítást kér (elírás), kifogást nem emelt.

A településképi rendelet módosításának tervezete fenti magasabb szintű jogszabályi változásoknak való megfelelésen túl tartalmazza a rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült pontosítandó rendelkezéseket, valamint a jogszabály szerkesztési hibák kijavítását célzó módosításokat is. A tervezet előzetes jóváhagyását követően kerül sor a partnerségi egyeztetésre, valamint az e jogkörrel rendelkező hatóságokkal való véleményeztetésre.

**INDOKOLÁS**

A településkép védelméről szóló 20/2017. (XII.22.) önkormányzati rendeletet módosítását a magasabb szintű jogszabálynak történő megfelelés indokolja.

**Részletes indokolás:**

Az 1. § rendelkezik a hatásköri szabályokról.

A 2. § rendelkezik az egyes övezetekre vonatkozó rendelkezések módosításáról.

A 3. § rendelkezik az egyes övezetekre vonatkozó rendelkezések módosításáról.

A 4. § rendelkezik a rendeltetés változás szabályairól.

A 5. § rendelkezik az új melléklet alkalmazásáról.

A 6. § a rendelet módosítás hatálybalépésének időpontját határozza meg.

**Előzetes hatásvizsgálat**

**a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerint a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

*a)* a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

*aa)* társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

*ab)* környezeti és egészségi következményeit,

*ac)* adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

*b)* a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

*c)* a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A rendelet-tervezet megjelölése és címe: Salföld Község Önkormányzata Képviselő-testületének …/2022. (..….) önkormányzati rendelete a településkép védelméről szóló 20/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Társadalmi-gazdasági hatása: A magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés.

Költségvetési hatása: Nincs

Környezeti, egészségi következményei: Nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nincs

Egyéb hatása: Nincs

A rendelet megalkotásának szükségessége: A magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek: - személyi: nincs

- tárgyi: nincs

- pénzügyi: nincs

**Salföld Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**a településkép védelméről szóló 20/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadásáról**

Salföld Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Igazgatóság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal, Örökségvédelmi Osztálya; a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017. (VII. 24.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el

**1. §**

A településkép védelméről szóló 20/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet I. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

**„1/A. Hatásköri szabályok**

**1/A. §**

(1) Az e rendeletben szabályozott településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, a településképi kötelezési eljárásokkal kapcsolatos hatásköröket a Képviselő-testület a polgármesterre ruházza át.

(2) A polgármester döntésével szemben az önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni.”

**2. §**

A településkép védelméről szóló 20/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 16. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„16. §**

Az „Ófalu” karakteren belül az alábbi területi követelmények érvényesek:

*1.* A terület építési telkeinek utcafrontján egy épület helyezhető el. Az ingatlan főfunkciójú épületével átellenes oldalhatárán ill. mögötte helyezkedhet el a mellékfunkciójú épület.

*2.* Kizárólag magastetős épület építhető 40-45° tetőhajlásszöggel.

*3.* A homlokzatokon alkalmazni kell a szokásos sarkokon, éleken és a nyílások körüli vakolathúzásokat. Az épület oromfalán csak a hagyományos formavilágú vakolatdíszek helyezhetők el.

*4.* A homlokzat csak vakolt – festett (meszelt) felületű lehet. A lábazat soros rakású terméskőburkolatú, burkolótégla illetve festett lehet. Az oromfal anyaga lehet falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű, natúr téglával rakott „macskalépcsővel”.

*5.* A tornácok oszlopai vakoltan készüljenek.

*6.* A területen egyes épületek jellemző homlokzati falfelületének színezésénél – a környezethez való illeszkedés érdekében – csak a fehér, szürkével tört fehér árnyalatai, természetes építőanyagok alkalmazása esetén azok természetes színei is alkalmazhatók.

*7.* A tetőfedés anyaga csak hagyományos sík, kiselemes natúr, vörös vagy piros égetett agyagcserép vagy kisméretű sík betoncserép, és nád lehet. Alárendeltebb épületek (melléképület, gazdasági épület) esetében a korcolt (festett, patinásított, nem csillogó) fémlemez fedés is megengedett.

*8.* Az épületek közterületről látszó falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk, így az épület magassága arányosan viszonyuljon a nyílásokhoz, azok hossztengelye függőleges legyen, az ablakok, ajtók egyszerű, szimmetrikus elhelyezésűek legyenek. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára a közterületről látszó felületeken (legyen több a falfelület, mint az ablak vagy az ajtó). Az utcai homlokzaton elhelyezendő ablak a helyben szokásos középen felnyíló, osztott fix faosztású legyen.

*9.* A tetőtér csak akkor építhető be, ha annak nyílászárói nem haladják meg az 1 m2-t és a tetősíkba beleolvadnak lágy ívű (ökörszem) ablakokkal, valamint a tetőfelület 5%-át nem haladják meg a nyílászárók felületei.

*10.* Az épület magasságának illeszkednie kell a két szomszédos épület magasságához (utcai homlokzatoknál azokét 1,0 m-nál nagyobb mértékben nem haladhatja meg). Az épület arányok megőrzése végett tetőtér beépítésnél a térdfal magassága a 40 cm-t nem haladhatja meg még akkor sem, ha a 3,5 m-es építménymagasság ezt megengedné.

*11.* Tereprendezés esetén a meglévő terep 1 métert meghaladó szintkülönbség változása nem megengedett.

*12.* Az övezet telkeit a közterülettel határos telekhatáron kerítéssel lehet bekeríteni. Tömör kerítés csak a térségre jellemző terméskőből soros rakással építhető és max. 30%-ában futó növénnyel befuttatva. Fa anyagú kerítés max. 30%-os áttörtségű lehet felületkezelése lehet lazúros, vagy a fa eredeti színéhez közelálló festett. Egyéb kerítés min. 50% áttörtségű lehet tömör a térségben szokásos soros rakású helyben szokásos terméskő lábazattal. Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint oldal és hátsókertben építendő kerítés.

*13.* Erkély, lodzsa, utcafronti garázskapu nem építhető.

*14.* Az épületek közterületről látható homlokzatán antenna, klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el.

*15.* Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, az csak az épület egyéb homlokfalára telepíthető takartan, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, de csak az utcafronttól min 5 m-nél távolabb.

*16.* Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

*17.* Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

*18.* Beépítési móddal, építési hellyel kapcsolatos kötelező előírás, hogy az építményt az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy az igazodjon a szomszédos építmények és az utcában elhelyezett építmények többségének építési helyen belüli elhelyezkedéséhez az egységes településkép érdekében.

*19.* Az építmények homlokzatán, (kivéve önkormányzati intézményeket) kerítésén csak legfeljebb 0,5 m2 méretű cégfelirat helyezhető el úgy, hogy:

*a)* megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbéli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és

*b)* a Cégfelirat nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és

*c)* új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a Cégfelirat elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.”

**3. §**

A településkép védelméről szóló 20/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„18. §**

Az „Ófalu” karakter északi részén az alábbi egyedi követelmények érvényesek:

*1.* Kizárólag magastetős, hagyományos szerkezetű épület építhető 35-45° tetőhajlásszöggel.

*2.* Az épület oromfalán csak a hagyományos formavilágú vakolatdíszek helyezhetők el.

*3.* A homlokzat csak vakolt – festett (meszelt) felületű lehet, kivéve a faszerkezetű építményeket, ahol a természetes faszínek alkalmazandók. A lábazat soros rakású terméskőburkolatú, tégla, illetve festett lehet. Az oromfal anyaga lehet falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű, natúr téglával rakott „macskalépcsővel” legalább az utcai oromfalon, vagy díszített natúr faelemek.

*4.* A területen egyes épületek jellemző homlokzati falfelületének színezésénél – a környezethez való illeszkedés érdekében – csak a fehér, szürkével tört fehér árnyalatai, természetes építőanyagok alkalmazása esetén azok természetes színei is alkalmazhatók.

*5.* A tetőfedés anyaga csak hagyományos sík, kiselemes natúr, vörös, piros égetett agyagcserép, vagy sík kisméretű betoncserép és nád vagy a fazsindely lehet. Nagyobb szélességű épületnél az igényes festett, előpatinásított korcolt lemezfedés, fém fedés, hullámlemez fedés is megengedett.

*6.* Az épületek közterületről látszó falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk, így az épület magassága arányosan viszonyuljon a nyílásokhoz, azok hossztengelye függőleges legyen, az ablakok, ajtók egyszerű, szimmetrikus elhelyezésűek legyenek. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára a közterületről látszó felületeken (legyen több a falfelület, mint az ablak vagy az ajtó).

*7.* Az övezet telkeit a közterülettel határos telekhatáron a helyben kialakult anyag és formavilágú max. 160 cm magas kerítéssel lehet bekeríteni. Fa anyagú kerítés min. 30%-os áttörtségű lehet, felületkezelése lehet lazúros, vagy a fa eredeti színéhez közelálló vagy zöld festett. Egyéb kerítés csak vadvédelmi vagy hálókerítés lehet. A „villanypásztor használata megengedett.

*8.* A megengedett szintszám max. 1 (földszint nem kiemelt pincével)

*9.* Erkély, lodzsa nem építhető.

*10.* Az épületek közterületről látható homlokzatán antenna, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el.

*11.* Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

*12.* Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

*13.* Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m2 méretű Cégfelirat helyezhető el úgy, hogy:

*a)* megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbéli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és

*b)* a Cégfelirat nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és

*c)* új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a Cégfelirat elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.”

**4. §**

A településkép védelméről szóló 20/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet VII. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

**„14/A. A rendeltetés változás**

**32/A. §**

(1) Településképi bejelentési eljárást folytat le a polgármester Salföld teljes közigazgatási területén az építmények rendeltetésének módosítása vagy rendeltetési egysége számának megváltozása (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) esetén.

(2) A polgármester a rendeltetésváltoztatást tudomásul veszi,

*a)* ha a bejelentés megfelel az 5. melléklet szerinti tartalomnak,

*b)* a tervezett rendeltetésváltozás illeszkedik a településképbe és megfelel a településképi követelményeknek.

(3) Amennyiben a (2) bekezdésben felsorolt követelmények nem teljesülnek, a polgármester megtiltja a rendeltetésváltoztatás megkezdését, és figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, továbbá döntésében megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére. A határidő eredménytelen eltelte esetén településképi kötelezési eljárást folytat le.”

**5. §**

A településkép védelméről szóló 20/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.

**6. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Fábián Gusztáv dr. Szabó Tímea

polgármester címzetes főjegyző

A kihirdetés napja: 2022.

dr. Szabó Tímea

címzetes főjegyző

*1. melléklet*

„*5. melléklet*

**Kérelem településképi bejelentési eljáráshoz rendeltetésváltozás esetén**

|  |  |
| --- | --- |
| **A** | **B** |
| 1. | **A kérelmező adatai:** |
| 1.1 | Név: |
| 1.2 | Lakcím: |
| 1.3 | Levelezési cím: |
| 1.4 | Telefonszám: |
| 1.5 | e-mail |
| 2. | **A bejelentés tárgya** |
| 2.1 | Az építmények rendeltetésének módosítása/ rendeltetési egységek számának megváltozása/ reklámok és reklámhordozók elhelyezése (a megfelelő aláhúzandó) |
| 3. | **Rendeltetés megváltoztatása** |
| 3.1 | Ingatlan címe, helyrajzi száma: |
| 3.2 | Eredeti rendeltetése: |
| 3.3 | Megváltoztatandó rendeltetés: |
| 3.4 | Alapterülete (m2): |
| 3.5 | Ingatlanon/épületen belüli elhelyezkedése: |
| 4. | **Kötelező mellékletek:** |
| 4.1 | Műszaki leírás a telepítésről és az építészeti kialakításról, az új rendeltetésnek megfelelő területhasználat jellemzőinek ismertetése, üzemeltetéstechnológia ismertetése (amennyiben szükséges), a rendeltetésmódosítás következtében bekövetkező változások, hatások, szükséges járulékos beavatkozások. |
| 4.2 | Építész-tervezői nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy az építmény megfelel az adott rendeltetésváltozást érintő településrendezési, építésügyi (OTÉK), környezetvédelmi, örökségvédelmi és más jogszabályi előírásoknak |
| 4.3 | Tervdokumentáció (helyszínrajz, az ingatlanon belüli járműforgalom, parkolóhely, szükség szerint alaprajzok, homlokzatok, közterületről látható felületek változásainak bemutató terve, látványterv, színterv, fotódokumentáció). |
| 4.4 | Szükség esetén közműszolgáltatói egyeztetés dokumentumai, közútkezelői hozzájárulás, szakhatósági állásfoglalás, az üggyel összefüggésben korábban keletkezett előzmények iratai |
| 5. | A bejelentési kérelem kitöltésével tudomásul veszem, hogy a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül hatósági határozatban megtilthatja a tevékenység megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire. |
|  | Kelt: ................................, ............ év .................... hó …..... nap |
|  | aláírás |