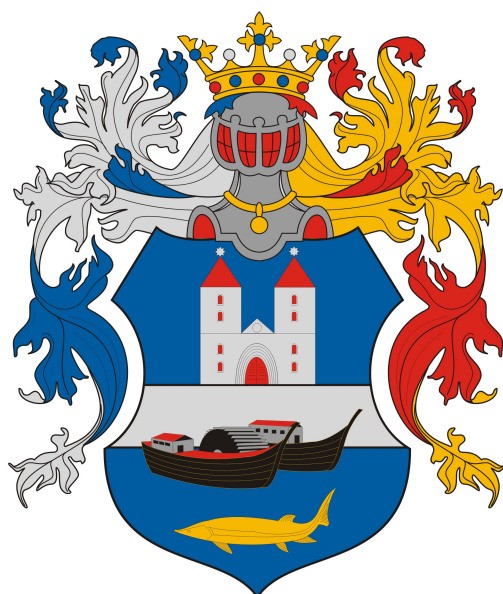


MADOCSA

TELEPÜLÉSKÉPI

RENDELETE



Madocsa Község Önkormányzata képviselő-testületének
6/2017.(VII.3.) önkormányzati rendelete a község településképének védelméről
(Egységes szerkezetben a .../2017.(....) önkormányzati rendelettel)

Madocsa 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 Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011 évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a Tolna Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze; Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság; a Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft; a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

ELSŐ RÉSZ
Általános rendelkezések

1. A rendelet célja

1. § A rendelet célja Madocsa településképére jellemző elemek meghatározása és védelmük módjának és eszközeinek elrendelése.

2. A rendelet hatálya, mellékletei

2. § (1) Jelen rendelet hatálya Madocsa közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen építési telket kialakítani, azon építési tevékenységet folytatni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak, a község Helyi Építési Szabályzatának, valamint jelen rendeletben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3) Jelen szabályzat az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
- a) 1. melléklet: A településkép-védelmi terület lehatárolása
 - b) 2. melléklet: Az épületek, épületszárnyak keresztmetszeti korlátja, lehetséges helyszínrajzi kialakítása.
 - c) 3. melléklet: Helyi értékvédelmi kataszter
 - d) 4. melléklet: Kérelem

MÁSODIK RÉSZ

Településképi követelmények

I. Fejezet

A község egész területére vonatkozó szabályok

3. Az építés általános szabályai

- 3.§ (1) A telkek beépítése során az előkert méretét a környezetében meglévőhöz alkalmazkodóan kell biztosítani. Újonnan beépítésre szánt területen és újonnan kialakított telekcsoporthoz legalább 5,0 m előkertet kell biztosítani.
- (2) Szintalatti beépítés csak az építési helyen belül létesíthető, nagysága nem haladhatja meg az adott építési övezetre megengedett beépítés kétszeresét.
- (3) Az oldalhatárra épített udvari épületszárnyat nyeregtetővel kell kialakítani.
- (4) A hátsókert azokban az építési övezetekben zérus értékűnek tekintendő, amelyekben a megengedett beépítés 40 %, vagy annál több, a beépítés oldalhatáronálló, vagy zártosított, és a telek közterületre merőleges mérete 30 m-nél kevesebb.
- (5) Előkert nélküli beépítésnél az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az övezetben megengedett homlokzatmagasságnál.
- (6) Falusias és kertvárosias lakóterületen 1 telken belül a beépítés nem lehet több, mint 350 m².
- (7) Utcafronton merőleges gerincű épület, vagy épületszárny szélessége nem lehet 7,0 m-nél több.

4. A zöldfelület alakításának szabályai

4. § (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A telekre előírt zöldfelületnek legalább az 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.
- (3) Bármely építési övezet telkén lakásonként legalább 20 m² zöldfelületet kell biztosítani.

5. A közüzemi vezetékek elhelyezésének szabályai

5. §¹ (1) Önálló távközlési antennatorony, szélerőmű nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető belterületen, a tájképvédelmi területen, régészeti lelőhely területen és műemléki környezetben, valamint e területek 50 m-es környezetében.

¹ Módosította a/2017.(...) önkormányzati rendelet 1. §-a.

- (2) Új antennát 300 m-es körzetben már meglévő antenna tartószerkezet előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területeken - általános mezőgazdasági terület kivételével - új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak egyéb hasznosítással összekötve (kilátó, vendéglátóhely, erdei pihenő, mezőgazdasági gazdasági építmény, stb) létesíthető.
- (4) Nagyfeszültségű elektromos vezeték beépítésre szánt területen légvezetékként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.
- (5) Belterületen új elektromos és hírközlési hálózatot földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (6) A föld feletti vezetésű meglévő gyenge és erősáramú hálózatok esetén, új elektronikus hírközlési hálózatot a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (7) Külterületen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni.
- (8) Gázvezeték, gázmérő, vagy nyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatán nem helyezhetők el.

6. Reklámok elhelyezésének szabályai

6. §² (1) Külterületen 4 m²-t meghaladó területű, belterületen 1 m²-t meghaladó területű reklám célú homlokzatfestés, reklámfelület, reklámhordozó közterületen nem helyezhető el.
- (2) A település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás céljából a belterületen is lehet 4 m²-t nem meghaladó reklámfelületet elhelyezni.
 - (3) Reklám célú homlokzatfestés, reklámfelület, reklámhordozó tájképvédelmi területen, régészeti lelőhely területen és műemléki környezetben, valamint e területek 50 m-es környezetében nem helyezhető el

II. Fejezet

Településkép-védelmi területre vonatkozó szabályok

7. A településkép-védelmi terület lehatárolása, a telekalakítás szabálya

7.§ A település történelmi magjában a megmaradt és a Madocsára jellemző településkép védelme érdekében településkép védelmi terület kerül kialakításra az 1. mellékletben jelölt határok között.

8.§ A 7. §-ban lehatárolt területen újonnan 16 m-nél keskenyebb telek nem alakítható ki.

² Módosította a ./2017.(....) önkormányzati rendelet 2.§-a.

8. A településkép-védelmi terület sajátos építési szabályai

- 9.§ A településkép védelmi területen az épületek felújítása, átalakítása, bővítése, valamint új épület létesítése során, az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani.
- a) A területen új épületet előkert nélkül kell elhelyezni.
 - b) Az épület, épületbővítés helyét, tömegét és annak arányait a településképi védelem alatt álló területen lévő, hagyományosan kialakult beépítési formához kell igazítani.
 - c) Új épületek, épületszárnyak keresztmetszeti korlátját, lehetséges helyszínrajzi kialakítását a 2. melléklet tartalmazza.
 - d) Meglévő épületek átalakítása, bővítése során törekedni kell az új épületekre vonatkozó szabályok betartására.
 - e) Az épületek magastetővel alakítandók ki. A tető lejtésének 37 és 45 fok között kell lennie.
 - f) A párkány kiülése nem lehet nagyobb 30 cm-nél. Az oromfalón a héjalás túlnyúlása nem lehet több 10 cm-nél.
 - g) Az épületek tetőidoma nyereg, vagy kontyolt nyeregtető, illetve ezek összetétele lehet.
 - h) Meglévő 7,5 m-nél szélesebb utcára merőleges tömegű épület, épületszárny átalakítása, bővítése során utca felé kontyolt tetőidom alakítandó ki.
 - i) Az oldalhatáron álló épület az utcafronti homlokzati síktól mért 7,0 méteren túl keretszárnyal bővíthető.
 - j) Az épületek tetőhéjalásához égetett agyag, vagy beton cserepet kell használni a vörös szín valamely árnyalatában.
 - k) A homlokzat színezését a területen lévő védett épületekkel összhangban kell elvégezni.
 - l) Az épület utcai homlokzatán erkély, vagy loggia nem alakítható ki, és garázs bejárat nem létesíthető.
 - m) Nem létesíthető fém kémény.
 - n) Közterületről látható oldalon tető síkjából kiugró tetőablak nem létesíthető.
 - o) Az utcafronti kerítésnek 1,8 m magas tömör kialakításúnak kell lennie.

III. Fejezet Az építészeti örökség helyi védelme

9. A védelme tárgya, fokozatai

- 10.§ (1) Az építészeti örökség helyi védelmének tárgyát azok az értékek képezik, amelyeket településtörténeti, helyi építészeti, néprajzi, vagy termeléstörténeti értéke miatt a rendelet 3. melléklete védendőnek minősít.
- (2) A helyi védelemnek két fokozata van.
- A H1 jelű védelem az épület teljes külső megjelenésére terjed ki,
 - A H2 jelű védelem csak az épület valamely megnevezett részértékére vonatkozik.

10. A védett épületekre vonatkozó építési szabályok

11. § (1) A helyi értékvédelem alatt álló épületek felújítása, átalakítása, bővítése során az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani.
- Az épületbővítések helyét, tömegét és annak arányait az épület környezetében lévő, hagyományosan kialakult beépítési formához kell igazítani, amit a második szomszédot is bemutató utcaképpel, vagy fotómontázzsal kell igazolni.
 - Fésűs beépítésnél az oldalhatáron álló épület az utcafronti homlokzati síktól mért 7,0 méteren túl keresztzárnyal bővíthető.
 - Az épületek tetőhéjalásához égetett agyag, vagy beton cserepet kell használni a vörös szín valamely árnyalatában.
 - A homlokzat színezését a területen lévő védett épületekkel összhangban kell elvégezni.
 - Nem helyezhető el az utcai homlokzaton égéstermék kivezető, vagy mesterséges szellőzés kültéri egysége.
 - Nem létesíthető fém kémény.
 - Közterületről látható oldalon tető síkjából kiugró tetőablak nem létesíthető.
- (2) A helyi védettség alá vont épületek rontott homlokzata esetén az alábbi javítások válhatnak szükségessé.
- megfelelő felületképzés és színezés,
 - tagozatok, eredeti arányú nyílászárók visszaállítása,
 - a homlokzatok, tetők rosszul átépített részeinek visszaállítása,
 - a fő tömeghez szervesen kapcsolódó toldalékok elbontása, vagy építészeti egységet eredményező átépítése,
 - a kerítések, kapuk visszaállítása, illetve utcaképhez illeszkedő átépítése.
- (2) A védelem nem akadályozza az épület belső átalakítását, korszerűsítését és a 2. mellékletben bemutatott módon való bővítését.

11. A védett építmények fenntartásának, felújításának támogatása

12. § (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos jó karban tartási feladatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
- a.) A támogatás mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete évente a költségvetésben határozza meg.
 - b.) A támogatás ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között – az önkormányzat állapítja meg.
- (2) Az (1) szerinti önkormányzati támogatás csak az esetben nyújtható, ha
- a.) a védett értéket a tulajdonos megfelelő módon fenntartja (karbantartja), azt neki felróható módon nem károsítja,
 - b.) a karbantartással és az építéssel összefüggő hatósági előírásokat és szabályokat maradéktalanul betartja.
- (3) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkát.

IV. Fejezet

A településkép-védelem érvényesítési eszközei

12. A településkép-védelem eszközei

13. §³ A településkép védelem célját szolgálja
- a) a településképi szakmai konzultáció,
 - b) a településképi véleményezési eljárás,
 - c) a településképi bejelentési eljárás,
 - d) a településképi kötelezés.

12/A. A településképi szakmai konzultáció⁴

13/A. §⁵ A helyi védelem alatt álló épületeken és a közhasználatú épületeken építési engedély kérelmi kötelezettséggel terhelt és a bejelentési kötelezettséggel terhelt, tevékenységek esetén az önkormányzat kérelemre a településképi követelményekről szakmai konzultációt biztosít.

13. A településképi véleményezés

³ Módosította a .../2017.(...) önkormányzati rendelet 3.§-a.

⁴ Kiegészítette a .../2017.(...) önkormányzati rendelet 4.§(1) bekezdése

⁵ Kiegészítette a .../2017.(...) önkormányzati rendelet 4.§(2) bekezdése

- 14.§ (1) A polgármester a településképi véleményét az önkormányzati főépítész szakmai álláspontjára alapozza.
- (2) Véleményezésre az építészeti örökség helyi védelme alatt álló épületek, a közhasználatú épületek és a településképi-védelmi területen lévő épületek engedélyköteles terveit kell benyújtani.

14. A településképi bejelentés

- 15.§ (1) A polgármester a településképi bejelentéssel kapcsolatos véleményét az önkormányzati főépítész szakmai álláspontjára alapozza.
- (2)⁶ Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni
- a) helyi védelem alatt álló épületeken alábbi építési engedélyhez nem kötött tevékenységekhez
 - aa) az épület közterületről feltáruló homlokzata, annak színezése, tetőhéjalás megjelenésének megváltoztatása,
 - ab) az utcai kerítés létesítése, átépítése.
 - b) a reklámok és reklámhordozók elhelyezése esetén.

15. A településképi kötelezés

- 16.§ (1) A polgármester a jelen rendeletben meghatározott településképi követelmények megszegőjével szemben településképi kötelezési eljárást folytat le.
- (2) Indokolt esetben a településképi követelmények megszegése vagy nem teljesítése esetén a magatartás elkövetőjével szemben a településképi rontó megoldás súlyosságától függően 30.000 Ft-tól 200.000 Ft-ig terjedő bírságot szabhat ki.
- (3) Az (2) bekezdés szerint jogerősen kiszabott és be nem fizetett bírság adók módjára behajtható köztartozásnak minősül.

⁶ Módosította a ./2017.(...) önkormányzati rendelet 5.§-a.

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

17. § (1) E rendelet az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.
- (2) Rendelkezéseit a hatályba lépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

polgármester

jegyző