

Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének

23/2022. (XII. 22.) önkormányzati rendelete

a Celldömölk város településkép védelméről szóló

4/2019. (III. 28.) önkormányzati rendelete módosításáról

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. 2. § (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésben szabályozott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Celldömölk város településkép védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 13. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Zártosrú és oldalhatáros beépítési mód esetében az épület oldalhatárra kerülő, 6 méternél magasabb falszakaszainak összes hossza legfeljebb 25 méter lehet.”

(2) A Celldömölk város településkép védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 13. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A közterületről közvetlenül nyíló kapubejárót, garázkaput faanyagú, fa hatású fóliázott vagy vasrácsos kapu-jelleggel kell kialakítani, a biztonságos beláthatóság feltételeinek biztosításával. Fémlemezes vagy műanyag kapu nem alkalmazható.”

2. §

A Celldömölk város településkép védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 14. § (6) és (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) A közterületről közvetlenül nyíló kapubejárót, garázkaput faanyagú, fa hatású fóliázott vagy vasrácsos kapu-jelleggel kell kialakítani, a biztonságos beláthatóság feltételeinek biztosításával. Fémlemezes vagy műanyag kapu nem alkalmazható.

(7) Az utcai kerítést, az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, utcaképi sajátosságaihoz illeszkedően kell kialakítani.”

3. §

A Celldömölk város településkép védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A szőlőhegyi karakter egyedi építészeti követelményei új építés és épület-felújítás esetén:

a) az épület terepcsatlakozása illeszkedjék a terepadottságokhoz,

b) az épület

ba) lakó- és pince-présház esetén egyszintes, vagy pince felett egy felső szint lehet, amelynek padlószintje a csatlakozó terep legalacsonyabb pontjától legfeljebb 240 cm-rel lehet magasabban,

bb) egyéb épület esetén legfeljebb kétszintes lehet,

- c) a falfelületek felületképzése sima felületű vakolattal, fehér meszeléssel vagy festéssel valamint legfeljebb 20 % arányban bazalt, bazalttufa kőburkolással, nyers bontott téglá burkolással történhet,
- d) új építés és épület-felújítás esetén a domináns tetőidom rétegvonalra merőleges vagy a lejtésiránytól legfeljebb 30 fokban elérő tetőgerincű nyeregtető lehet, meredeksége: 40-45 fok, tetőhéjazatként elsődlegesen vörös színű cserépfedés, zsúp- illetve nádfedés. Településképi konzultáció keretében előzetes főépítészti jóváhagyással a barna és antracit színű cserépfedés alkalmazható,
- e) az ablakok fából készülhetnek, legfeljebb 100 cm szélességgel és 150 cm magassággal, melyekhez spaletta alkalmazható, redőny nem,
- f) a homlokzatmagasság – bármely homlokzaton mérve – nem lehet nagyobb, mint
 - fa) lakó- és pince-présház esetén: 350 cm,
 - fb) egyéb épület esetén: 550 cm,
- g) a földszinti padlóvonal az eredeti átlagos terepszintnél nem lehet 100 cm-nél magasabban.”

4. §

(1) A Celldömölk város településképi védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 19. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az épület közterület felőli homlokzatát megváltoztató gépészeti berendezéseket, szellőző- és klímaberendezést, szerelt égéstermék elvezetőt, közműcsatlakozási berendezést, antennát

- a) helyi egyedi védelemben részesülő és helyi területi védelmen belüli épületen az utcafronti homlokzatra nem, illetve csak a közterületről nem látható módon
- b) egyéb területeken a közterületről látható felületeken településképi konzultáció keretében előzetesen egyeztetett módon
- c) társasház homlokzatán a homlokzati elemek rendjéhez igazodóan lehet elhelyezni.”

(2) A Celldömölk város településképi védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Napkollektor, napelem egységei utcáról látható tetősíkon csak tömbösített, téglalap alakú mezőben, egyben vagy azonos méretű csoportokban, egyenlő elosztásban helyezhetők el.”

5. §

(1) A Celldömölk város településképi védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Reklám, hirdetés közvetlenül nem helyezhető el épülethomlokzatra, közterület felőli kerítésre, közterületi építményre, berendezésre, közvilágítási és vezetéktartó oszlopra, közterületi bútorra, a 20. §-ban szereplő feltételek betartásával létesült reklámhordozó kivételével.”

(2) A Celldömölk város településképi védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 21. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az ingatlan eladását, bérbeadását meghirdető tábla maximum 1,5 m²-es nagyságban az ingatlan ablakában helyezhető el.”

(3) A Celldömölk város településképi védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 21. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A közterület fölé kinyúló, a közterületi határvonalra merőlegesen elhelyezett hirdetőberendezések, cégérek legfeljebb 0,5 m² reklámfelülettel helyezhetők el.”

6. §

A Celldömölk város településkép védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 24. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Cégzászló épület falára csak zászlótartó berendezéssel helyezhető el, rendeltetési egységenként maximum 2 db, egyenként maximum 1 m² felülettel. Zászló előkertben ingatlanonként legfeljebb 3 db helyezhető el.”

7. §

A Celldömölk város településkép védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 25. § (2) bekezdése a következő d) és e) ponttal egészül ki:

(A szakmai konzultáció legalább egy alkalommal kötelező, ha az építési tevékenység:)

- „d) az épület közterület felőli homlokzatát megváltoztató gépészeti berendezés, szellőző- és klímaberendezés, szerelt égéstermék-elvezető, közműcsatlakozási berendezés, antenna elhelyezése esetén, amennyiben az helyi egyedi és területi védelemmel nem érintett épületen valósul meg, és közterületről látható felületet érint.
- e) szőlőhegyi karakterű területen történik, és tetőhéjazatként a 18. § (2) d) pont szerint barna, vagy antracit színű tetőcserepet kívánnak felhasználni.”

8. §

A Celldömölk város településkép védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 28. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„28. §

A főépítési szakmai álláspontra alapozott településképi véleményben vizsgálni kell a településképi követelményeknek való megfelelésen túl az alábbi illeszkedési szempontokat egyenként és összességében mérlegelve:

- a) alkalmazkodás a beépítési és rendeltetés módjában, mértékében,
- b) a közterületek használhatóságának megőrzése a beépítés okozta gépjármű terhelés eredményeként,
- c) a bejárati előlépcsőnek, az akadálymentesítést szolgáló építménynek, rámpának, a közterület fölé benyúló építményrésznek a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetékekre és berendezésekre gyakorolt hatása,
- d) a telek előtti közterületi járda, vízelvezető árok, zöldsáv kialakítása, szakmai álláspont meghatározása.”

9. §

A Celldömölk város településkép védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 29. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A képviselő-testület településképi bejelentési eljárást folytat le reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés, cégér, csomagküldő automata valamint műszaki berendezés elhelyezése tekintetében:

- a) építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz nem kötött reklámok, reklámhordozó berendezések, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezésénél,
- b) építési reklámháló elhelyezésénél,
- c) a város szempontjából jelentős rendezvényről szóló, meghatározott időszakra elhelyezendő, hirdetmény kihelyezése esetén
- d) építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz nem kötött cégér elhelyezésénél
- e) a helyi egyedi védelemben részesülő épületen, helyi területi védelemben részesülő és településképi szempontból meghatározó területeken közterületről látható homlokzati vagy tetőfelületen műszaki berendezés (napelem, napkollektor, gépészeti berendezések, szellőző- és klímaberendezés, szerelt égéstermék-elvezető, közműcsatlakozási berendezés, antenna) elhelyezése esetén.
- f) csomagküldő automata közterületi elhelyezését megelőzően, a közterülethasználattal kapcsolatos eljárás keretében.”

10. §

A Celldömölk város településképi védelméről szóló 4/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

11. §

Ez a rendelet 2023. január 15-én lép hatályba.

Celldömölk, 2022. december 21.



Fehér László
polgármester



Farkas Gábor
jegyző

CELLDÖMÖLK

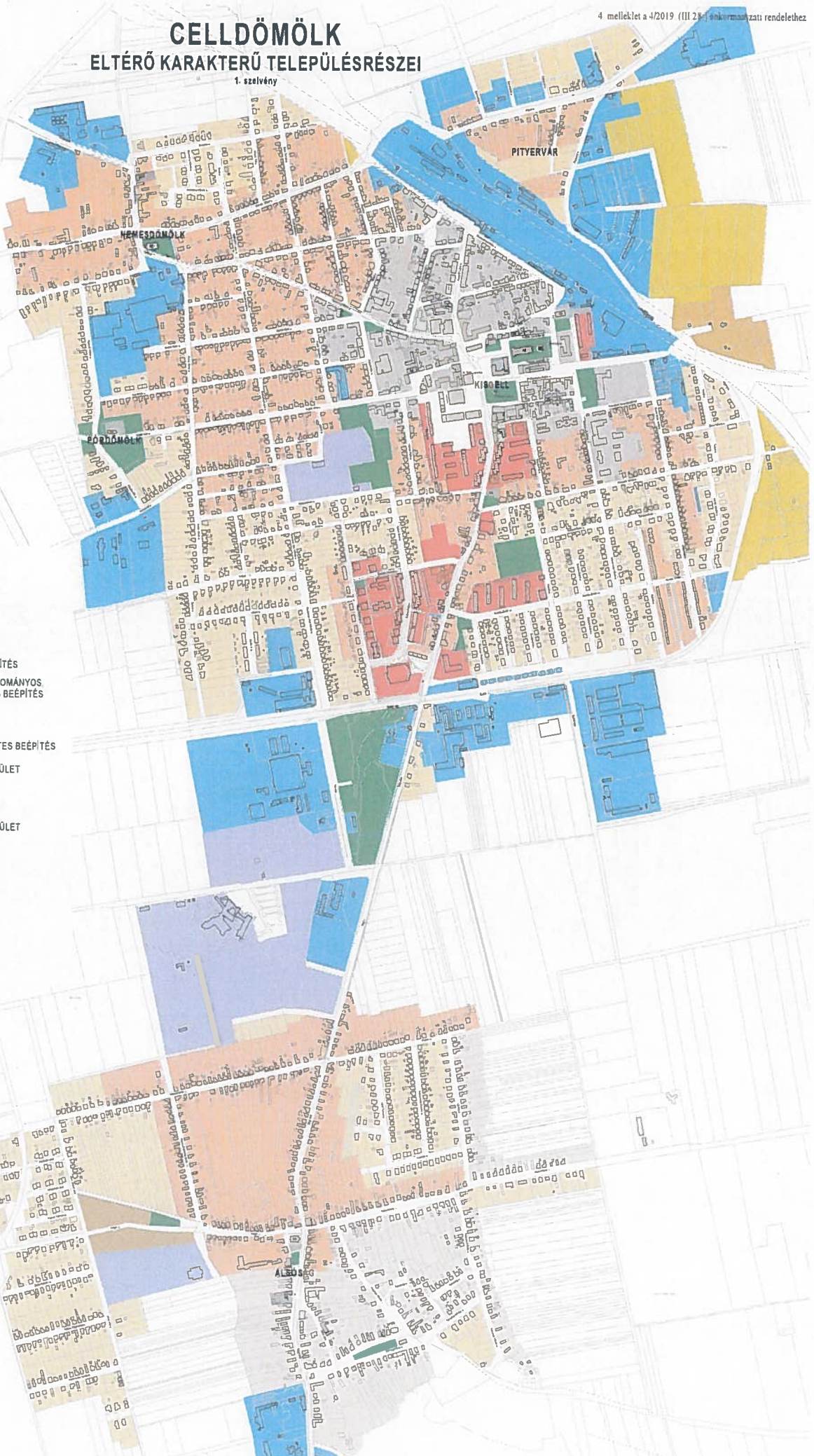
ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRESZEI

1. szelvény

ORSZÁGOSAN VÉDETT ÉRTÉK

 MŰEMLEK
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL
MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

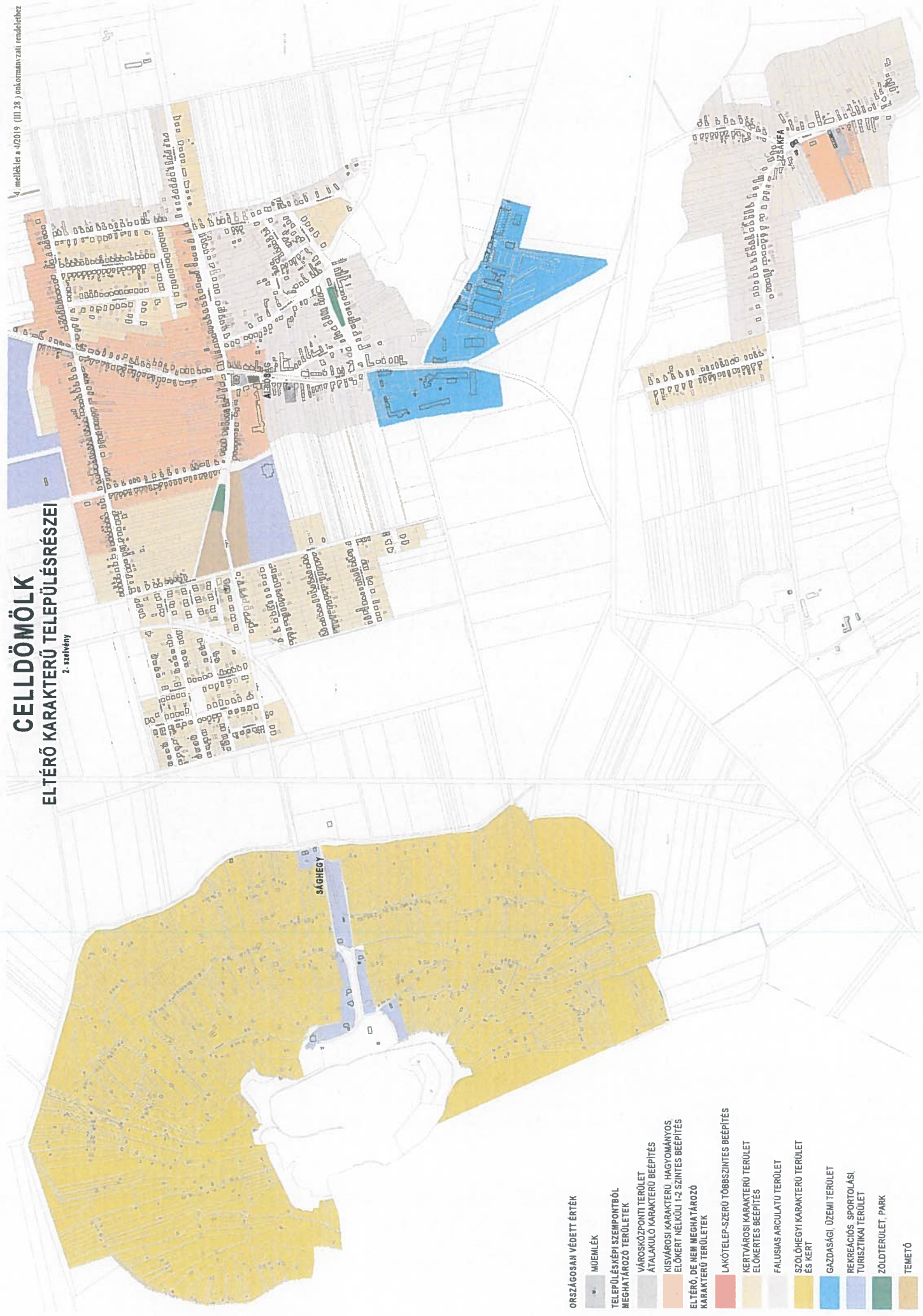
-  VÁROSKÖZPONTI TERÜLET
ÁTALAKULÓ KARAKTERŰ BEÉPÍTÉS
-  KISVÁROSI KARAKTERŰ, HAGYOMÁNYOS
ELŐKERT NÉLKÜLI 1-2 SZINTES BEÉPÍTÉS
- ELTÉRŐ, DE NEM MEGHATÁROZÓ
KARAKTERŰ TERÜLETEK**
-  LAKÓTELEP-SZERŰ TÖBBSZINTES BEÉPÍTÉS
-  KERTVÁROSI KARAKTERŰ TERÜLET
ELŐKERTES BEÉPÍTÉS
-  FALUSIAS ARCULATŰ TERÜLET
-  SZŐLŐHEGYI KARAKTERŰ TERÜLET
ÉS KERT
-  GAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
-  REKREÁCIÓS, SPORTOLÁSI,
TURISZTIKAI TERÜLET
-  ZÖLDTERÜLET, PARK
-  TEMETŐ



CELLDÖMÖLK

ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRSZÉZEI

2. részterv



ORSZÁGOSAN VÉDETT ÉRTEK

- MŰEMLEK
- TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK
- VÁROSKÖZPONTI TERÜLET
- ÁTLAKULÓ KARAKTERŰ BEÉPÍTÉS
- KISVÁROSI KARAKTERŰ HAGYOMÁNYOS ELŐMÉRT NÉLKÜL 1-2 SZINTES BEÉPÍTÉS
- ELTÉRŐ, DE NEM MEGHATÁROZÓ KARAKTERŰ TERÜLETEK
- LAKÓTELEP-SZERŰ TÖBBSZINTES BEÉPÍTÉS
- KERTVÁROSI KARAKTERŰ TERÜLET ELŐKERTES BEÉPÍTÉS
- FALUSIAS ARCULATU TERÜLET
- SZŐLŐHEGYI KARAKTERŰ TERÜLET ÉS KERT
- GAZDASÁGI, ÜZEMI TERÜLET
- REKREÁCIÓS, SPORTOLÁSI, TURISZTIKAI TERÜLET
- ZÖLDTERÜLET, PARK
- TEMETŐ

Általános indokolás

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. 14. § (1) bekezdése értelmében a Helyi Építési Szabályzatban meglévő településképi követelményeket nem lehet alkalmazni, jogharmonizáció keretében, az állami főépítész VA/ÁFI/660-22/2022. számú jegyzőkönyvébe foglaltaknak megfelelően, azok a Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI. 8.) önkormányzati rendeletben 2022. november 30-ával hatályon kívül helyezve, a rendeletbe kerültek át.

A lakások energetikai fejlesztése iránt megnövekedett igény alapján elvégzendő építési, szerelési munkák jelentős mértékű, utcáról is látható változásokat okoznak az épületek homlokzatán, tetőfelületén, ami kihatással van az utcaképre, ezért szükségessé vált az épületek tetőzetén, homlokzatán a műszaki berendezések elhelyezési módjának részletes szabályozása.

A Celldömölk eltérő karakterű településrészeit tartalmazó 4. melléklet a Celldömölk Szabályozási Tervével való összhang érdekében került pontosításra.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz

A Helyi Építési Szabályzattól hatályon kívül helyezett településképi követelményekkel pontosítja a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírásokat.

A 3. §-hoz

A Helyi Építési Szabályzattól hatályon kívül helyezett településképi követelményekkel pontosítja a szőlőhegyi karakterű területre vonatkozó előírásokat.

A korábbi szabályozás mellett kiterjesztésre kerül a cserép fedésű tetőhéjazat színe a helyben hagyományos – ma már nem, vagy ritkán alkalmazott – zsúpfedéséhez hasonló barnával, illetve a bazalt sötétszürke színét idéző antracittal, az épület karakteréhez és a környezetbe illeszkedésének előzetes szakmai értékelésére alapozott főépítési jóváhagyás feltételével,

Az épületek szintszámára, magasságára vonatkozó feltételek a Helyi Építési Szabályzatban korábban meglévő szabályozási elemekhez hasonlóan kerültek meghatározásra.

A 4. §-hoz

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények kiegészítését tartalmazza.

Az 5. §-hoz

A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények kiegészítését, pontosítását tartalmazza.

A 6. §-hoz

A cégzászló elhelyezésére vonatkozó előírás pontosítását tartalmazza.

A 7. §-hoz

A szakmai konzultációval érintett építési tevékenységek körének kiegészítését tartalmazza.

A 8. §-hoz

A településképi véleményezési eljárás során a főépítész megalapozó véleményének megnevezését pontosítja a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez igazodóan.

A 9. §-hoz

A településképi bejelentési eljárással érintett építmények, berendezések körének kiegészítését tartalmazza.

A 10. §-hoz

A rendelet 4. mellékletének módosítását szabályozza, a Szabályozási Tervvel való összhang érdekében.

A 11. §-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza.
