

Petőháza Község Önkormányzata Képviselőtestületének

10/2022.(XI.03.) önkormányzati rendelete

A településképről szóló 17/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Petőháza 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 meghatározott feladatkörében eljárva A településképről szóló 17/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§.

A településképről szóló 17/2017.(XII.20.) rendelet (a továbbiakban R.) 1. §. helyébe az alábbi bekezdés lép:

„E rendeletben meghatározott településképi követelményeket Petőháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2022. (X.07.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: HÉSZ), valamint a Településképi Arculati Kézikönyvvel együtt kell alkalmazni.”

2.§

A településképről szóló 17/2017.(XII.20.) rendelet (a továbbiakban R.) 4. § (1) (2) bekezdés helyébe az alábbi (1) bekezdés lép

„(1) A helyi területi védelem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 33.§ (3) bekezdésében helyi területi védelemként meghatározott helyi értékekre terjedhet ki.

(2) A helyi egyedi védelem a Tr. 33.§ (4) bekezdésében helyi egyedi védelemként meghatározott értékekre terjedhet ki.”

3.§

A R. 13.§-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Nem közterületi kerítés legfeljebb 2,00 méter magasságig építhető. Lakóterületen a nem közterület határán létesített kerítések előkert szakszakaszait áttörten kell kialakítani.

(5) Amennyiben az ingatlant feltáró közterület szélessége nem éri el a 12 métert, a kapubehajtó szélességében a kerítés vagy kapu a telek belseje felé legfeljebb 5,0 m mélységig beljebb tehető.”

4.§

A R. 14.§-a hatályát veszti.

5.§

A R.19. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az ingatlanok le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani.”

## 6.§

A R. 20. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Új lakó épületek építése, meglévő lakóépületek héjazatának felújítása, cseréje során nem megengedett a hullámpala, cserepeslemez, trapézlemez.

(2) Közterület felé tömör kerítés vagy kapu csak lakóterületen építhető, abban az esetben, ha a lakóépület az utcai telekhatáron áll és a kerítés hossza a 6 métert nem haladja meg.

(3) A 85. sz. főút felé lakóterületen kerítés 2 méter magasságig építhető, a kerítésnek min. 10 %-ban átláthatónak kell lennie.

(4) Kerítés csak az ingatlan telekhatárán létesíthető. Meg kell őrizni a településen az épületek és az oldalkertek eltérő telekhatárait.

(5) Tetőtéri loggia, erkély utcai homlokzaton nem létesíthető.

(6) Pinceszinten lévő garázsba lehajtó rámpa utca felől nem létesíthető.

(7) Lakóépület bejárati ajtaja közvetlenül az ingatlan közterületi határára nem helyezhető.

(8) Történeti településrészen és a családiházias területen garázs közterületről közvetlenül nem nyitható, kivéve, ha az a kialakult állapot (telekszélesség) miatt műszakilag más módon nem biztosítható és a saroktelkek esetében.

(9) Védett épületet tartalmazó utcaszakaszon (védett épület telkétől számított 50-50 méter) a védelemmel nem érintett telken az új épület formálása, tömegképzése, anyaghasználata, színezése a védett épület értékeinek érvényesülését nem zavarhatja. Új épület építése, vagy meglévő épület átépítése, átalakítása, felújítása esetén az utcai homlokzatmagasság, tetőhajlásszög, tetőgerinc-magasság vonatkozásában az utcaszakaszon álló védett épület kialakítása, színezése a meghatározó.

(10) Teljes tömegében lapostetős lakóépület nem építhető. Az épület bruttó alapterülete legalább 60 %-át magastetősen kell kialakítani. A magastető tetőhajlásszögét 15° és 45° közt kell kialakítani, a 15. § (4) bekezdésben és a 20. § (13) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(11) Az épületek tetőhajlásszöge egyéb illeszkedési előírás hiányában 45°-nál nem lehet nagyobb.

(12) Zöld és kék tetőszín lakóépületen nem megengedett.

(13) Túlnyomóan beépített területen a meglévő tetőidom átépítése, vagy új épület tetőszerkezetének kialakítása során annak dőlésszöge legfeljebb 5 fokkal térhet el a szomszédos épületek jellemző tetőhajlásszögétől.

(14) *Utcai homlokzaton gépészeti berendezés (klíma, szerelt kémény, parabola antenna stb.) nem jelenhet meg.*

(15) *Közterületről látható homlokzatok színezéséhez pasztell árnyalatú színeket kell előnyben részesíteni, élénk színek kiegészítésként alkalmazhatók.*

(16) *Cégfelirat, egyéb grafikai elem felülete nagysága nem haladhatja meg az érintett homlokzat 10%-át és nem lehet nagyobb 5 m<sup>2</sup>-nél.*

(17) *A történeti településrészen közterületről látható előkertben önálló vállalkozást népszerűsítő berendezést tartó szerkezet nem helyezhető el.*

(18) *Lakóterületen az építési helyen belül, a lakóépület mellett elhelyezett fő funkciót kiegészítő (mellék)épületek, építmények anyaghasználata nem térhet el a főfunkciójú épületétől. Fém hullámlemez falszerkezetű tároló épület építési helyen belül csak a lakóépület mögött, közterületről nem láthatóan helyezhető el.*

(19) *Lakóterületen az előkert és az oldalkertnek az előkerttől mért 20,0 m-es sávja területének legfeljebb 50%-a burkolható le, kivéve a parkoló kialakításához szükséges területet. A fennmaradó területrészt növényzettel borított felületként kell kialakítani”*

#### 7.§

A R. 21. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) Az ipari terület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 100 m<sup>2</sup>-ként egy lombos fát kell elültetni. Nem kell a faültetés szempontjából beszámítandó területek között figyelembe venni a későbbi beruházási ütemekben megvalósuló, átmenetileg zöldfelületként kialakítandó területeket.”*

A R. 21.§-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

*(3) A szabályozási terven jelölt helyeken és szélességben takaróvédőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás tömör zárású. Háromszintű növényzetből – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – kell létrehozni. A védőfásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajoknak kell alkotni.*

#### 8.§

(1) A rendelet a következő 8. /A alcímmel és 22/A§. -al egészül ki:

*„8/A Településképi szempontból meghatározó táji- és természetvédelmi területek”*

#### 22/A.§

(1) *„A természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területeken úgy lehet a vonatkozó előírások szerint elhelyezhető építményeket telepíteni és kialakítani, hogy*

- a) a terület természeti állapotának megtartása,*
- b) javítása,*
- c) a tájkarakterek minőségének megóvása*

*összhangban legyen a természeti területtel és illeszkedjen a településképhez.*”

#### 9.§

A R.32. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

*„(4) Kerítésen reklám nem helyezhető el”.*

#### 10.§

A 35.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) A településképi szakmai konzultáció kérelmezése legalább egyszer kötelező a településképi szempontból meghatározó területen történő:*

- a) lakóépület építése esetén a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó építési tevékenység esetén;*
- b) lakóépületek közterületről látható bővítése, homlokzatának felújítása, átalakítása esetén*
- c) helyi védelem alatt álló épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bővítése esetén;*
- d) közterületen növényzet ültetése és térburkolat elhelyezése esetén*
- e) az építmények homlokzatára; cégér, cégfelirat, címtábla, grafikai elem elhelyezése esetén;*
- f) közmű-létesítmények (nyomvonalas létesítmények, elektromos transzformátor, közvilágítási kapcsolószekrény, távközlési elosztószekrény, gáznyomás-szabályozó) elhelyezésénél.”*

A R. 35. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) A kötelező szakmai konzultáció iránti kérelemhez jelen rendelet 3. sz. melléklete szerinti kérelem nyomtatványt és dokumentációt kell elektronikus úton a hivatalos honlapon feltüntetett e-mail címre (petohaza@petohaza.hu) megküldeni vagy papír alapon az önkormányzati hivatalban benyújtani. A csatolandó dokumentáció megegyezik az egyszerű bejelentéssel, illetve építési engedéllyel végezhető építési tevékenységekhez beadandó dokumentáció vázlattevé szintű dokumentumaival, melyet utcaképpel vagy utcaképi fotómontázzsal, vagy utcaképi látványtervvel kell kiegészíteni. Egyéb esetekben a tervezett tevékenység megítéléséhez szükséges dokumentációt kell benyújtani.”*

A R. 35.§. (5) bekezdése hatályát veszti.

A R. 35. §-a a következő (6) és (7) bekezdéssel egészül ki:

*„(6) A konzultáció elektronikus úton is lefolytatható.*

*(7) Amennyiben a konzultációra benyújtott dokumentáció a teljeskörű véleményalkotásra nem alkalmas, a főépítész hiánypótlást küld a kérelmezőnek. A konzultáció a hiánypótlás benyújtása után kerül lefolytatásra.”*

A rendelet kiegészül V/A. Fejezettel:

**„Településképi véleményezési eljárás”**


A R. 35/A. §-al egészül ki:

- (1) *„Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a Tr. 44.§ (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetekben a bontási és használatbavételi engedélyezési eljárás kivételével.*
- (2) *A településképi véleményezési eljárás lefolytatáshoz a kérelmezőnek a Tr. 45. § (1) bekezdés szerinti dokumentációt és a 9. melléklet szerinti kérelmet kell a polgármesterhez benyújtani.*
- (3) *A polgármester a véleményét az önkormányzati főépítész szakmai álláspontjára alapozza és a Tr. településképi véleményezési eljárásban meghatározott eljárási rend szerint adja ki.*
- (4) *A településképi véleményezési eljárás során a Tr. településképi véleményezési eljárásra vonatkozó rendelkezésein túl vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció*
  - a) *figyelembe veszi-e az Településképi arculati kézikönyvben a településképi megjelenésre, illeszkedésre vonatkozó építészeti javaslatokat,*
  - b) *ha volt ilyen, akkor figyelembe veszi-e a szakmai konzultáció során készült emlékeztető javaslatokat,*
  - c) *az a) és b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelentést eredményez-e.*
- (5) *A beépítés telepítési módjával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy*
  - a) *a beépítés telepítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,*
  - b) *megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,*
  - c) *nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,*
  - d) *több építési ütembe megvalósuló új beépítés esetén biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés magvalósíthatósága, valamint a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek,*
  - e) *természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területekkel határos beépítéssel bíró településrészek beépítés telepítési módjánál érvényesül-e a természeti környezet látványának megóvása.*
- (6) *Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy 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.*
- (7) *Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy*

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve átalakuló épített környezethez,
- b) külső megjelenés (homlokzatok tagolása, nyílászárók kiosztása, alkalmazott homlokzatburkoló szerkezetek anyaga és színe) összhangban van-e a környező beépítéssel, környező beépítés hiányában a településre jellemző helyi sajátosságokkal,
- c) a terv javaslatot ad-e az épület homlokzatán elhelyezendő, a rendeltetéssel összefüggő cégfelirat, cégtábla, cégér felületek elhelyezésére és kialakítására,
- d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezési, tartozékai elhelyezésére,
- e) a tetőzet kialakítása tetőidom, hajlásszög és tetőfelépítmények—megfelelően illeszkednek-e a kialakult környezet adottságaihoz.
- f) a határoló közterülettel való harmonikus kapcsolat kialakítása érdekében az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra tesz-e a terv megfelelő javaslatokat;
- g) az esetleges közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- h) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a diszvilágító és hirdető berendezések kialakítására.””

12.§.

Ez a rendelet 2022. november 06. napon lép hatályba.

  
Lévainé Soós Klára  
polgármester



  
Dr. Horváth Tímea  
jegyző

Ezen rendelet Petőháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. november hó 03. napján tartott ülésén fogadta el.

A kihirdetés napja:

Petőháza, 2022. november 03.

  
Dr. Horváth Tímea  
jegyző



A R. 1. melléklete helyébe az alábbi melléklet lép:

1. melléklet a 17/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelethez

A helyi egyedi védelem alatt álló elemek

	<b>hrsz.</b>	<b>cím</b>	<b>megnevezés (cím)</b>
1.	12	Dózsa Gy. u. 10.	lakóház
2.	95/1	Dózsa Gy. u. 23.	lakóház
3.	101	Dózsa Gy. u. 30.	lakóház
5.	291	Kinizsi Pál utca 43.	lakóház
6.	126	Petőfi Sándor u. 12.	lakóház
7.	231		Vasútállomás régi épülete
8.	199/2	Kinizsi u.	régi villaépület a Cukorgyár területén
9.	199/2	Kinizsi u.	téglakémény a Cukorgyár területén
10.	199/2	Kinizsi u.	facsoport a villa körül a Cukorgyár területén

A R. 2. sz. melléklet helyébe az alábbi melléklet lép:

2.sz. melléklet a 17/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelethez

Műemléki védelem

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	hrsz
	12557	Cukorgyár Építmény- együttes, Ipari épületegyüttes		Regisztrált örökségi érték	

A R. 3. sz. melléklet helyébe az alábbi melléklet lép:

3.sz. melléklet a 17/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelethez

Régészeti lelőhelyek

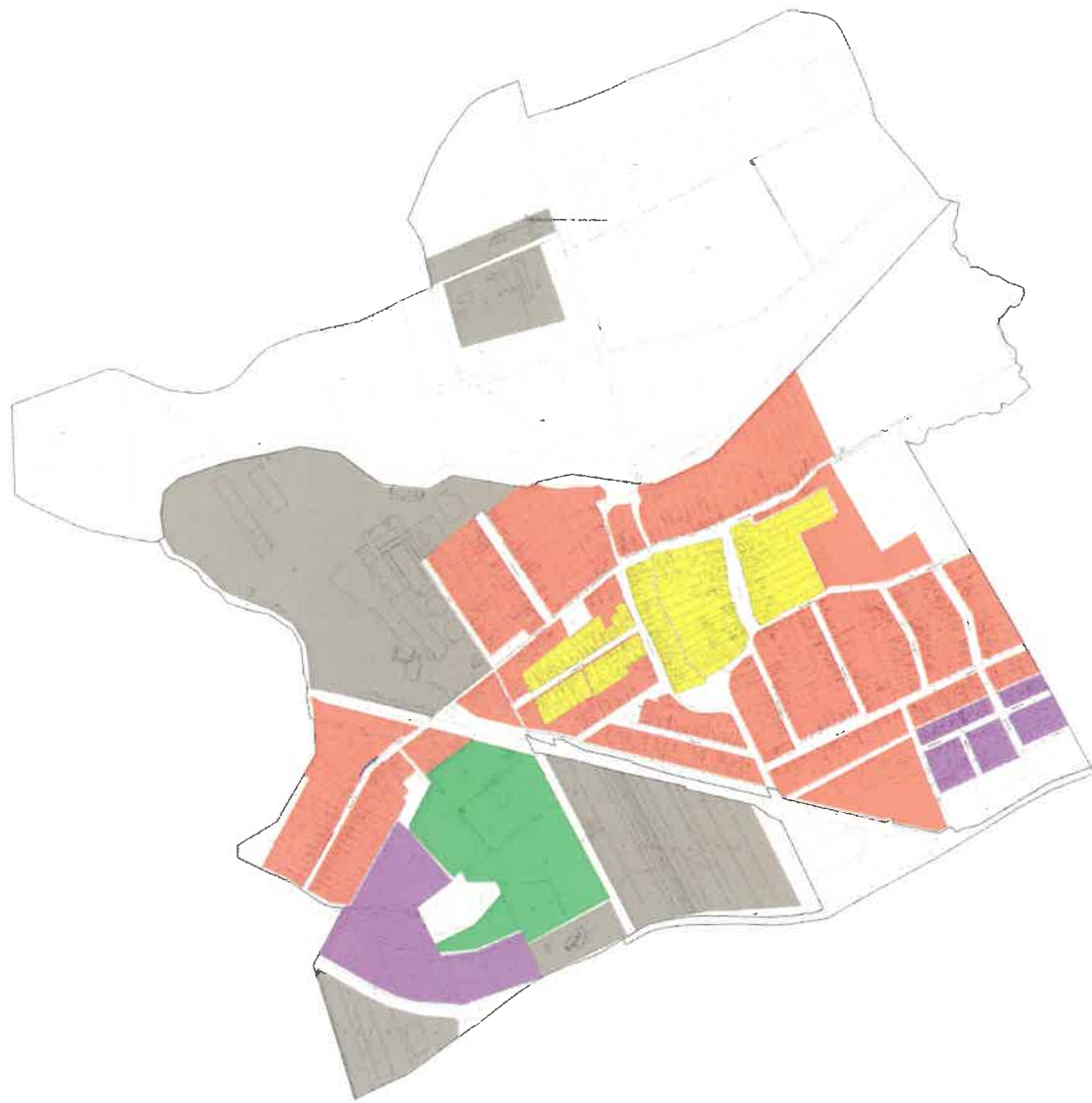
	azonosító	lelőhely- szám	hatsz- ok
Petőházi útélágazás	49068	10	269/112, 269/119, 269/116, 269/96, 269/118, 269/113, 269/117, 269/37, 269/104, 269/91, 269/111, 269/121, 269/110, 269/109, 269/120, 269/106, 269/105, 034/3, 269/47, 269/103
Lésalja- dűlő	33059	1	046/3, 042/5, 042/4, 042/2, 042/6
Vágóhíd	33060	2	030/4, 027, 030/3, 028/2
Cukorgyár	33061	3	199/5, 199/1, 048
Kossuth utca	49337	4	201, 186, 187, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 220/1, 219/1, 218, 217, 214/1, 214/2, 223/1, 185, 222
Cukorgyár II.	49339	5	199/5, 230, 228/2
Tóalja	57296	6	028/2, 028/3, 028/4, 029, 030/2, 030/3, 031, 033, 034, 042/7, 042/8, 042/9, 046/3, 047/4, 047/6, 047/7, 038, 043/3, 032/1, 032/2, 030/4, 027, 048, 030/5, 047/5, 147, 146, 144, 143, 142, 141, 140, 13/16, 139, 035, 030/6
Gyári utca	63706	7	199/4, 226, 199/6, 203/2, 205, 227








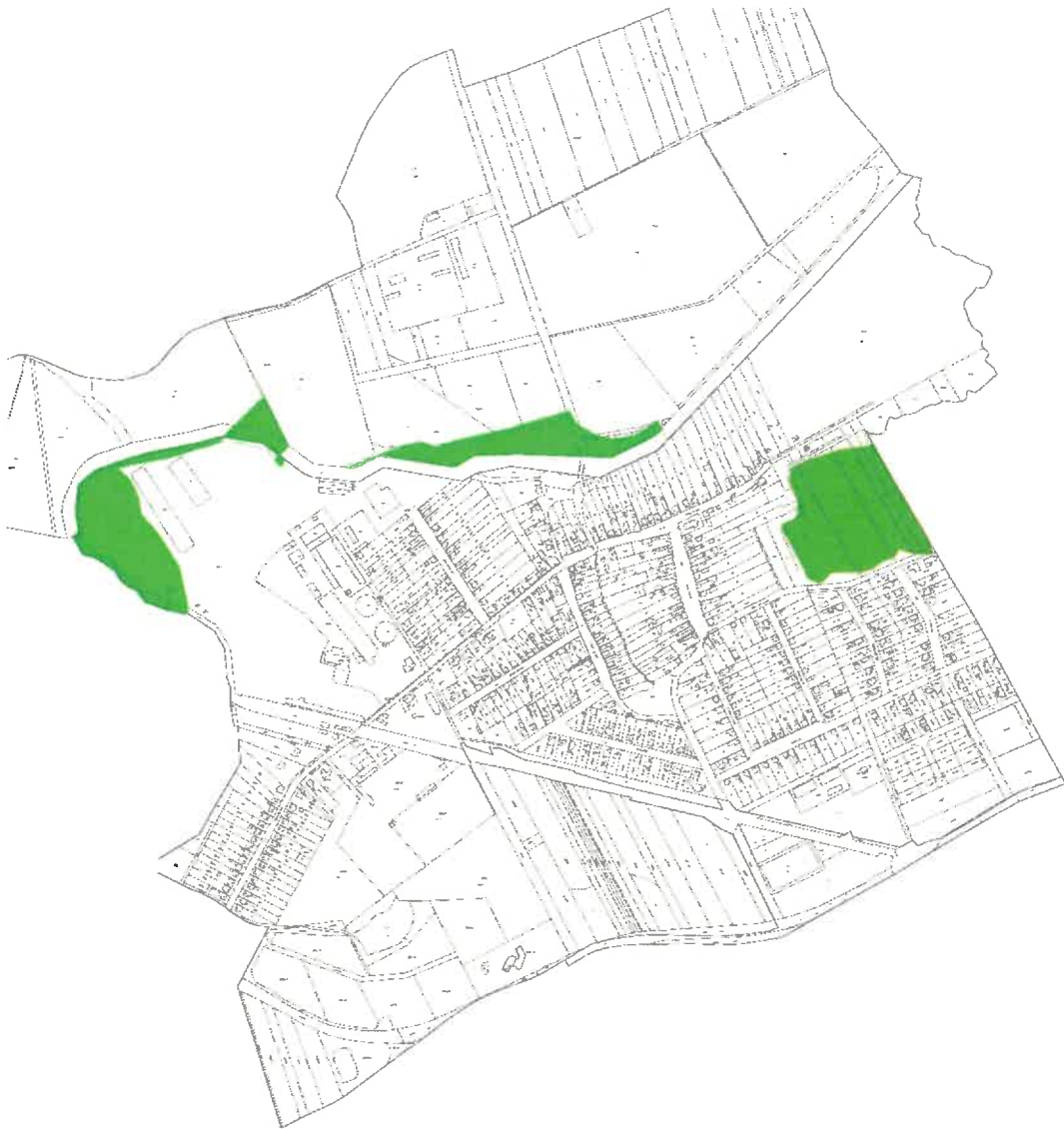
A R. kiegészül 4. sz. melléklettel:

4. sz. melléklet a 17/207.(XII.20.) önkormányzati rendelethez

Településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása



-  Történeti településrész
-  Családházás területek
-  Új beépítésű területek
-  Cukorgyár területe és ipari-gazdasági területek
-  Rekreációs területek



Ökológiai hálózat részei

Természeti terület

A R. kiegészül 5. sz. melléklettel:

5. sz. melléklet a 17/207.(XII.20.) önkormányzati rendelethez

### KÉRELEM

#### Településképi szakmai konzultációhoz/ Településképi bejelentéshez\*

<b>Építető</b>	Neve:
	Lakcíme:
	Értesítési címe:
	Telefonszáma:
	e-mail címe:
<b>Felelős tervező</b>	Neve:
	Értesítési címe:
	Telefonszáma:
	e-mail címe:
	Tervezői jogosultsága:
<b>Tevékenység</b>	Helye (utca, házszám): <b>Petőháza,</b>
	Tárgya:
	Rövid leírása:
	Hrsz
	A terv típusa
	Megjegyzés

A kérelmező a kérelem benyújtásával tudomásul veszi, hogy a hirdetményi tervek, az utcai homlokzatok és a helyszínrajz adatszolgáltatásként felhasználásra kerülhetnek a szomszédos ingatlanok településképi konzultációs eljárásaiban.

Kelt, .....

.....  
Kérelmező: Építető/tervező\*

\*A megfelelő aláhúzendő.

A R. kiegészül 6. sz. melléklettel:

6. sz. melléklet a 17/207.(XII.20.) önkormányzati rendelethez

**KÉRELEM**  
**Településképi véleményezéshez**

<b>Építető</b>	Neve:
	Lakcíme:
	Értesítési címe:
	Telefonszáma:
	e-mail címe:
<b>Felelős tervező</b>	Neve:
	Értesítési címe:
	Telefonszáma:
	e-mail címe:
	Tervezői jogosultsága:
<b>Tevékenység</b>	Helye (utca, házszám): <b>Petőháza,</b>
	Tárgya:
	Rövid leírása:
	Hrsz:
	A terv típusa:
	Megjegyzés

A kérelmező a kérelem benyújtásával tudomásul veszi, hogy a hirdetményi tervek, az utcai homlokzatok és a helyszínrajz adatszolgáltatásként felhasználásra kerülhetnek a szomszédos ingatlanok településképi eljárásaiban.

Kelt, .....

.....  
Kérelmező: Építető/tervező\*

\*A megfelelő aláhúzendó