

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2018 (XII.21.) önkormányzati rendelete Sándorfalva város településképeinek védelméről

(EGYSÉGES SZERKEZETBEN)

(Hatály: 2024. november 29. napjától)

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a) - h) pontjaiban, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2) és (3) bekezdésében, valamint a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv 24. § (1) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) 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.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró illetékes Csongrád Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, a Nemzeti Média –és Hírközlési Hatóság Szegedi Iroda, a Szegedi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Honvédelmi Minisztérium valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint bevont partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet célja

1. §

A rendelet célja Sándorfalva településképeire jellemző elemek meghatározása és védelmük módjának és eszközeinek elrendelése.

2. A rendelet hatálya, mellékletei

2. §

(1) Sándorfalva település területén építési tevékenységet folytatni az Országos Településrendezési és Építési

Követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásainak, a város Helyi Építési

Szabályzatának, valamint jelen rendeletben foglaltaknak megfelelően szabad.

(2) Nem terjed ki a rendelet hatálya a választási eljárásról szóló 2013. évi XXXVI. törvényben szabályozott, választásokkal

kapcsolatos hirdetési tevékenységre, hirdetési célú berendezésekre.

3. §

Mellékletek:

(2) a) 2/A számú melléklet: Védett értékek

(1.) 1. számú melléklet: A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

aa) Sándorfalva területén lévő helyi jelentőségű védett természeti értékek

ab) Sándorfalva területén lévő helyi jelentőségű védett építészeti értéke

ac) Sándorfalva területén lévő műemlékek

b) 2/B számú melléklet:

Kérelem-nyomtatvány Sándorfalva területén lévő védett természeti értékek nyilvántartásba vételéhez

c) 2/C számú melléklet:

Kérelem-nyomtatvány Sándorfalva területén lévő védett építészeti értékek nyilvántartásba vételéhez

d) 2/D számú melléklet:

Kérelem-nyomtatvány Sándorfalva területén lévő műemlékek nyilvántartásba vételéhez

(3) 3. számú melléklet:

Szakmai konzultáció iránti kérelem-nyomtatvány

(4) 4. számú melléklet:

Településképi véleményezési eljárás iránti kérelem-nyomtatvány.

(5)¹ 5. számú melléklet: Településképi bejelentés iránti kérelem nyomtatvány.

3. Értelmező rendelkezések

4. §

E rendelet alkalmazásában:

1. Helyi védettségű építészeti érték károsodása: minden olyan beavatkozás, ami a védett építészeti érték teljes vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenését eredményezi.
2. Információs célú berendezés: az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetmény, a közérdekű molinó;
3. Látványterv: a jelenlegi és a tervezett tájképet több nézőpontból rögzítő és a beillesztett építményt tartalmazó látványrajz a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép kiterjedését szemléltető módon.
4. Közérdekű molinó: olyan, elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó, nem merev anyagból készült hordozófelületű hirdetmény, amely falra vagy más felületre, illetve két felület között van kifeszítve oly módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett és engedélyezett részét.
5. Közérdekű reklámfelület: olyan reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés, amelyen a reklám közzététele más, egyéb célú berendezés közterületen való létesítésére, fenntartására tekintettel közérdekből biztosított, és amely ezen egyéb célú berendezéstől elkülönülten kerül elhelyezésre;
6. Más célú berendezés: pl. a pad, a kerékpárállvány, a hulladékgyűjtő, a telefonfülke, a reklámfelületet is tartalmazó, közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés, korlát és a közterületi illemhely;
7. Önkormányzati faliújság: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen az önkormányzat testületei, szervei, tisztségviselői tevékenységéről a lakosságot tájékoztató berendezés, mely az önkormányzat működését szolgáló épületek homlokzatán kerül elhelyezésre és mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat;
8. Önkormányzati hirdetőtábla: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen a település élete szempontjából jelentős információk, közlemények,

¹ A bekezdéssel a §-t kiegészítette a 14/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2021. november 04. napjától.

tájékoztatások, így különösen a település életének jelentős eseményeivel kapcsolatos információk közzétételére szolgáló, közterületen elhelyezett tábla, mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat;

9. Reklám elhelyezése: reklám közzététele, illetve reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés vagy más célú berendezés a RRszerinti értelemben;
10. Útbaigazító hirdető: közérdekű információt nyújtó olyan közterületi jelzés, amelynek funkciója idegenforgalmi eligazítás, közösségi közlekedési szolgáltatásról tájékoztatás, vagy egyéb közérdekű tájékoztatás.
11. Védett érték károsodása: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értéksökkenést eredményez.

II. Fejezet

A város egész területére vonatkozó szabályok

4. A zöldfelület alakításának szabályai

5. §

- (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét gondozott zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A zöldfelületek növénytelepítéseinek fajtaválasztásánál elsődlegesen a honos fajták alkalmazandóak.

5. A közüzemi vezetékek elhelyezésének általános szabályai

6. §

Nagyfeszültségű elektromos vezetékek beépítésre szánt területen, országos jelentőségű természetvédelmi területen légvezetéknek nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.

III. Fejezet

Településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó szabályok

6. A terület lehatárolása

7. §

Sándorfalva város településképvédelmi területeinek térképi lehatárolása az 1. mellékletben található.

7.²

8. §

IV. Fejezet

Helyi védelem szabályai

8. A helyi építészeti és természeti örökség, védettség általános szabályai

2 A 7. alcímet (8. §-t) a Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2024. (XI. 28.) önkormányzati rendelete 1. §-a hatályon kívül helyezte 2024. november 29. napjával.

9. §

A helyi értékvédelem célja: a város egységes településképi arculata megteremtésének elősegítése; a településképi jelentőségű értékeinek föl kutatása, megőrzése, megismertetése.

10. §

(1) A helyi értékvédelem feladatai:

- a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari-agrár szempontból védelemre érdemes:
 - aa) településszerkezetek,
 - ab) épületegyüttesek,
 - ac) épületek és épületrészek, építmények,
 - ad) utcaképek és látványok,
 - ae) természeti értékek, pl.: fák, fasorok,
 - af) útgargyak, szobrok, emlékművek, síremlékek felkutatása;
- b) a védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése;
- c) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.

(2) A helyi védettségű egyedi érték részét képező építmények korszerűsíthetők, bővíthetők, átépíthetők, rendeltetésük megváltozhat, a teljes felújításuk lehetséges, azonban a helyi védettségre okot adó értékek nem csökkenhetnek.

9. Védetté nyilvánítás, és annak megszüntetése

11. §

(1) A védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére, hivatalból, a főépítész javaslatára, lakossági kezdeményezésre vagy társadalmi szervezetek kezdeményezése alapján kerülhet sor.

(2) A helyi védettség alá helyezésről, illetve annak megszűnéséről a Képviselő-testület dönt.

(3) A védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére vonatkozó javaslatban fel kell tüntetni a védendő értékre, annak helyére vonatkozó legfontosabb adatokat (megnevezés, hely, tulajdonos), valamint ezt részletesen indokolni kell.

(4) Helyi védelem, jellege szerint, vonatkozhat a védendő objektum:

- a) jelenlegi (meglévő) állapotának megőrzésére;
- b) az objektum egyes, településképi szempontból lényeges elemeinek megőrzésére;
- c) az épületek, építmények eredeti állapotának, építészeti karakterének helyreállításának elősegítésére.

12. §

(1) A vonatkozó jogszabályok által előírt értékvizsgálatra alapozott kezdeményezésnek a tartalmaznia kell:

- a) a védelem jellegét (területi, épített, műemlék)
- b) a védendő érték megnevezését,
- c) a tulajdonos neve, címe
- d) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész),

- e) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók),
- f) a kezdeményezés indoklását.

(2) A helyi védelem megszüntetésére abban az esetben kerülhet sor, ha:

- a) a helyi védettségű egyedi érték megsemmisült vagy
- b) a helyi védettségű egyedi érték vagy a helyi védettség alatt álló területi érték (a továbbiakban: helyi védettségű területi érték) a védelem alapjául szolgáló értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette.

13. §

(1) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket a helyben szokásos módon értesíteni kell.

- a) Érdekeltnek kell tekinteni:
 - aa) az ingatlan vagy a természeti érték tulajdonosát, képviselőjét, meghatalmazottját, a tulajdonosi jogok gyakorlóját, az objektum használóját
 - ab) a védetté nyilvánításra ill. annak megszüntetésére javaslatot tevőt
 - ac) az illetékes építésügyi hatóságot
 - ad) helyi területvédelemben részesítés vagy annak megszüntetése esetén az érdekeltek mellett értesíteni kell az érintett utak, közművek fenntartóit is.
- b) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- c) A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni.
- d) A közhírré tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését a településen biztosítani kell.

(2) A védett értékekről a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8-) Korm. rendelet (a továbbiakban: TR.) 23/D. § szabályainak megfelelő nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást és a hozzá kapcsolódó nyomtatványokat a 2/A, 2/B, 2/C, 2/D számú mellékletek tartalmazzák.

(3) A helyi védelem tényét (megszüntetését) az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A bejegyzés esetleges elmaradása a védettség hatályát nem érinti.

(4) A helyi védelem tényét a Szabályozási Tervben fel kell tüntetni és a HÉSZ erre utalni kell.

14. §

Védett építmény bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén, a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

10. A védett épületekre vonatkozó építési szabályok

15. §

(1) A helyi értékvédelem alatt álló épületek felújítása, átalakítása, bővítése során az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani.

- a) 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.

- b) Az épületek tetőhéjalásához égetett agyag, vagy beton cserepet kell használni a vörös szín valamely árnyalatában.
- c) A homlokzat színezését a területen lévő védett épületekkel összhangban kell elvégezni.
- d) Nem helyezhető el az utcai homlokzaton égéstermék kivezető, vagy mesterséges szellőzés kültéri egysége.
- e) Nem létesíthető fém kémény.

(2) A védelem nem akadályozza az épület belső átalakítását, korszerűsítését és a bővítését.

V. Fejezet *Reklámok*

11. Reklámok elhelyezésének általános szabályai közterületen és a közterületről látható magánterületen

16. §

(1) Sándorfalva közigazgatási területén tiltott valamennyi e rendeletben, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: Tktv.), valamint a Tktv. felhatalmazása alapján kiadott, a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletben (RR) tiltott vagy nem szabályozott reklám közzététele.

17. §

(1) Reklámhordozók elhelyezése a hagyományosan kialakult településképet nem változtathatja meg hátrányosan.

(2) Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó a telekhatárt nem keresztezheti.

(3) Adott útszakasz menetirány szerinti azonos oldalán ötven méteren belül további reklámhordozó nem helyezhető el. A tilalom nem vonatkozik a reklámközzétételre nem használt információs célú berendezésekre, funkcionális célú utcabútorokra, közérdekű reklámfelületre, továbbá az építési reklámhálóra.

(4) Reklámhordozó megvilágítása céljából kizárólag [80 lumen/Watt] mértéket meghaladó hatékonyságú, [statikus meleg fehér színű] fényforrások használhatók.

(5) Reklám analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzétehető.

18. §

(1) A közérdekű molinó, az építési reklámháló és a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés kivételével molinó, ponyva vagy háló reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként nem alkalmazható.

(2) A plakátot vagy hirdetést csak úgy lehet elhelyezni, hogy az a már elhelyezett plakátot vagy hirdetést ne takarja. Az elhelyezés során csak olyan rögzítő eszközt lehet használni, mellyel a plakát vagy hirdetmény az alatta lévő anyag roncsolódása nélkül eltávolítható (pl.: ragasztó, tűzőkapocs, rajzszeg)

(3) Információs célú berendezés az alábbi gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közzétételére létesíthető:

- a) az önkormányzat működés körébe tartozó információk;
- b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;
- c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;
- d) idegenforgalmi és közlekedési információk;
- e) a társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk;

(4) Az információs célú berendezés felületének legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklám közzétételére.

(5) A más célú berendezés reklámcélra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés. A közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés egész felülete hasznosítható reklámcélra.

VI. Fejezet *Településképi eljárások*

12. Szakmai konzultáció

19. §

(1) A települési önkormányzat kérelemre a településképi követelményekről – a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül, a településképi rendeletben foglaltak szerinti – szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást (a továbbiakban: szakmai konzultáció) biztosít.

(2) Kötelező a Szakmai konzultáció igénybe vétele a jelen rendelet III. fejezetében leírt Településképi szempontból meghatározó területeken:

- a) ha a tervezett építési tevékenység a lakóépítmény egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelethatalya alá tartozik;
- b) vagy az építési tevékenység az ingatlan
 - ba) utcai kerítésének építésére, felújítására;
 - bb) az épület homlokzatának följújítására, átfestésére irányul.

20. §

(1) A szakmai konzultáció iránti kérelem benyújtható papír alapon vagy elektronikus úton.

(2) A szakmai konzultáció iránti kérelemnek a 3. mellékletben foglaltakat kell tartalmaznia.

21. §

(1) A településképi szakmai konzultáció biztosítása a polgármester feladata. A önkormányzati főépítész bevonására szükség és igény szerint kerül sor.

(2) A konzultáció formája a kérelmező igényei szerint:

- (a) írásos
- (b) illetve személyesen, előre egyeztetett időpontban lehet.

(3) A konzultációról a konzultáció felelőse emlékeztetőt készít, amelyben rögzíteni kell a felvetett javaslatok lényegét.

(4) A szakmai konzultáció a településképi követelményeken túl a településrendezési eszközben található követelményekre is kiterjedhet.

(5) A konzultációról készült emlékeztetőt 15 napon belül postai vagy elektronikus úton el kell juttatni a kérelmezőnek.

13. Településképi véleményezési eljárás

22. §

(1) Az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően, a polgármester véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez.

(2) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az alábbi esetekben:

- a) Jelen rendelet III. fejezetében leírt Településképi szempontból meghatározó területeken;
- b) helyi egyedi védelemmel érintett ingatlan esetén;
- c) országos műemlékek esetén;
- d) a város egész területén önálló reklámtartó építmények építésével, felújítása, helyreállítása, átalakítása, megváltoztatásával kapcsolatban;
- e) társasház építése esetén.

23. §

(1) A véleményezési eljárást a 4. melléklet szerinti tartalmú kérelem-dokumentációval kell kezdeményezni.

(2) A véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt a kérelmező elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre feltölti, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

24. §

A Polgármester a településképi véleménye kialakításához az települési főépítész szakmai véleményét kéri ki.

25. §

A véleményezési eljárás során a TR 26. § (3) bekezdésében, foglaltak szerint vizsgálni kell, hogy az építészeti-

műszaki tervdokumentáció:

- a) a telepítéssel, megjelenéssel, és az illeszkedéssel kapcsolatban:
 - 1. megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - 2. több építési ütemben megvalósuló új beépítés, vagy meglévő építmények bővítése esetén biztosított lesz-, vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága, és a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképi követelményeknek.
- b) az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban:
 - 1. a földszinti alaprajz - a tervezett rendeltetés és az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően - nem korlátozza-e, vagy zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,

2. az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, vagy homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- c) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban:
 1. azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
 2. a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban vannak-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 3. megfelelő-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezése és kialakítása,
 4. a terv településképileg megfelelő megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,

26. §

(1) A polgármester a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi véleményét az építtetőnek vagy a kérelmezőnek, továbbá véleményét elektronikus formában feltölti az elektronikus tárhelyre.

(2) A polgármester településképi véleménye a kérelemhez benyújtott és záradékolt tervdokumentációval együtt érvényes.

13/A.³ Településképi bejelentési eljárás

26/A. §

A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a következő esetekben:

- a) reklám, reklámhordozó elhelyezése
- b) jelen rendelet 2. mellékletében megjelölt, településképi szempontból meghatározó területen az építési engedélyhez, illetve egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység során az alábbi esetekben,
 - b1) meglévő épület utcai homlokzatának megváltoztatása – így különösen színezése, a homlokzat felületképzésének és rajzolatának módosítása –
 - b2) a nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése (melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot) esetén, az ingatlan közterületről látható részén, a közterületi határvonaltól számított 25 m-en belül
- c) az építmények rendeltetésének módosítása vagy rendeltetési egysége számának megváltozása (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) tekintetében minden rendeltetés módosítás esetén.

26/B. §

(1) Nem kell településképi bejelentési eljárást lefolytatni azon építésügyi hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységekre, cégek, cégfeliratok, üzletfeliratok, címtáblák, megvilágított cégfeliratok, üzletfeliratok és ezek tartó-, hordozó berendezése elhelyezésére vagy rendeltetésváltozásra vonatkozóan, melynek építtetője az Önkormányzat.

(2) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által benyújtott bejelentésre indul. A bejelentés nyomtatványt jelen rendelet 5. melléklete tartalmazza. Magánszemélyek papír alapon, illetve e-papír felületen keresztül nyújthatják be kérelmüket. Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások

3 A rendeletet a 13/A. alcímmel és a 26/A-26/B. §-okkal kiegészítette a 14/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2021. november 04. napjától

általános szabályairól szóló törvényben elektronikus ügyintézésre kötelezettek pedig kizárólag elektronikus úton nyújthatják be kérelmüket.

(3) A településképi bejelentési eljárásban a tevékenység tudomásulvételéről vagy megtiltásáról szóló döntés kialakítása során az alábbiaknak való megfelelést kell vizsgálni:

- a) illeszkedés a kialakult településszerkezethez, terület felhasználáshoz és településképhez,
- b) a védendő (megmaradó) adottságok tiszteletben tartása,
- c) a település hatályos településrendezési eszközeiben (továbbiakban: TrT) tervezett, távlati előírások figyelembe vétele,
- d) magassági illeszkedés, megfelelőség.

(4) A településképi bejelentés tárgyában a határozat meghozatala a polgármester hatásköre.

(5) Amennyiben a tevékenység megfelel a (3) bekezdésben felsorolt szempontoknak, a polgármester a tervezett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás tudomásul vételéről hatósági határozatot hoz, amelynek érvényességi ideje – ha másképpen nem rendelkezik:

- a) állandó építmény esetén végleges,
- b) legfeljebb 180 napig fennálló építmény esetén 180 nap,
- c) cégér, valamint cégjelző és címjelző hirdető-berendezések és hirdetmények esetén aktualitásának időpontja, de legfeljebb 5 év,
- d) útbaigazító hirdetmény esetén aktualitásának időpontja, de legfeljebb 2 év.

(6) Amennyiben a polgármester 15 napon belül nem dönt, a határozatot megadottnak kell tekinteni az (5) bekezdés szerinti érvényességi időtartamra vonatkozóan.

(7) A reklám, reklámhordozó elhelyezése esetén a polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését, és ha bármilyen mulasztást, vagy eltérést észlel, arról 15 napon belül értesíti a megyei kormányhivatalt.

VII. Fejezet

Településképi kötelezés, településképvédelmi bírság

14. A településképi kötelezési eljárás

27. §

(1)⁴ A polgármester a rendeletben meghatározott településképi követelmények valamint a rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzat előírásainak teljesítése érdekében – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény szabályai alapján – kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki.

(2) A kötelezési eljárás lefolytatható különösen építési tevékenységgel összefüggésben megtartott szakmai konzultáció eredményeképpen kiadott emlékeztetőben foglalt, a településképi véleményben foglalt településképi követelmény figyelmen kívül hagyásával megvalósult építés esetén. Kötelezési eljárás lefolytatható úgy is, hogy azt nem előzte meg szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás.

(3) A kötelezési eljárás lefolytatható hivatalból, vagy kérelemre.

⁴ A bekezdést újraszabályozta a 14/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése, hatályos 2021. november 04. napjától.

(4) Kötelezési eljárást kezdeményező kérelem az önkormányzatnál írásban nyújtható be, és a kérelemben meg kell jelölni, hogy a rendelet mely szakaszában foglalt településképi követelmény nem teljesülése miatt történik a kezdeményezés.

(5) A polgármester a tényállás tisztázása során köteles beszerezni a települési főépítész szakmai állásfoglalását.

(6) A településképi kötelezés irányulhat építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására.

15. A településképi bírság kiszabásának esetei és mértéke

28. §

(1)⁵ A polgármester településkép-védelmi bírságot szab ki a lefolytatott településképi kötelezési eljárás során a magatartás elkövetőjével szemben, amennyiben megállapítja, hogy az építési tevékenységre a korábban kiadott szakmai konzultáció eredményeképpen kiadott emlékeztetőben vagy a településképi véleményezési eljárás során kiadott véleményben foglalt településképi követelmény megsértésével került sor.

(2)⁶ A polgármester településkép-védelmi bírságot szab ki azzal szemben, aki a lefolytatott településképi kötelezési eljárás során kiadott településképi kötelezést tartalmazó jogerős határozatban foglalt kötelezettségét nem teljesíti.

(3)⁷ A településkép-védelmi bírságot 100 000 forinttól, 1 000 000 forintig terjedően lehet kiszabni. A településkép-védelmi bírság a jogsértő állapot előírt határidőn belüli megszüntetésének elmulasztása miatt ismételten is kiszabható.

(4)⁸ A településkép-védelmi bírság kiszabásakor a polgármester mérlegeli a jogsértő magatartás súlyát, különösen a településkép védelméhez fűződő érdek sérelmének mértékét, a jogsértés ismételtségét, időtartamát. A polgármester a bírság kiszabása során köteles beszerezni a települési főépítész szakmai állásfoglalását a településkép védelméhez fűződő érdeksérelem mértékének megállapítása érdekében.

(5)⁹ A befolyt településkép-védelmi bírságot az önkormányzat költségvetésében elkülönítetten kezeli. A befolyt bírság összege kizárólag a közterületek, utak járdák felújítására, fejlesztésére, építésre, továbbá a helyi egyedi védelem alatt álló építmények megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének támogatása érdekében a Környezetvédelmi Alap bevételeinek növelésére lehet felhasználni. A Képviselő-testület évente a költségvetési rendelet megalkotásával egyidejűleg dönt az előző évben befolyt településképi bírság felhasználásáról.

VIII. Fejezet

Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

5 A bekezdést módosította a 14/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése, hatályos 2021. november 04. napjától.

6 A bekezdést módosította a 14/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése, hatályos 2021. november 04. napjától.

7 A bekezdést újraszabályozta a 14/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése, hatályos 2021. november 04. napjától.

8 A bekezdést módosította a 14/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2021. november 04. napjától.

9 A bekezdést módosította a 14/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2021. november 04. napjától.

29. §

E rendelet nem állapít meg önkormányzati támogatási és ösztönző rendszerre vonatkozó szabályokat.

IX. Fejezet Záró rendelkezések

30. §

(1) Jelen rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. Jelen rendeletet hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
2. Hatályát veszti:
 - a) Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi véleményezési eljárásról szóló 9/2015 (III.27.) önkormányzati rendelete,
 - b) Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi kötelezési eljárásról és a településképi kötelezésről szóló 11/2015 (III.27.) önkormányzati rendelete,
 - c) Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi bejelentési eljárásról szóló 10/2015 (III. 27.) önkormányzati rendelete,
 - d) Sándorfalva Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sándorfalva Szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (IX. 23.) Ör. rendelet 7. § (1) és (4) bekezdése, 10. § (2) és (3) bekezdése, 17. § (3) bekezdése, 21. § (5), (6) és (7) bekezdése, 34. § (5) bekezdése.

Sándorfalva, 2021. december 21.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester

Dr. Török Éva
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2018. december 21.

Dr. Török Éva sk.
jegyző

Záradék:

A rendelet egységes szerkezetben hiteles: 2021. december 08.

Dr. Török Éva sk.
jegyző

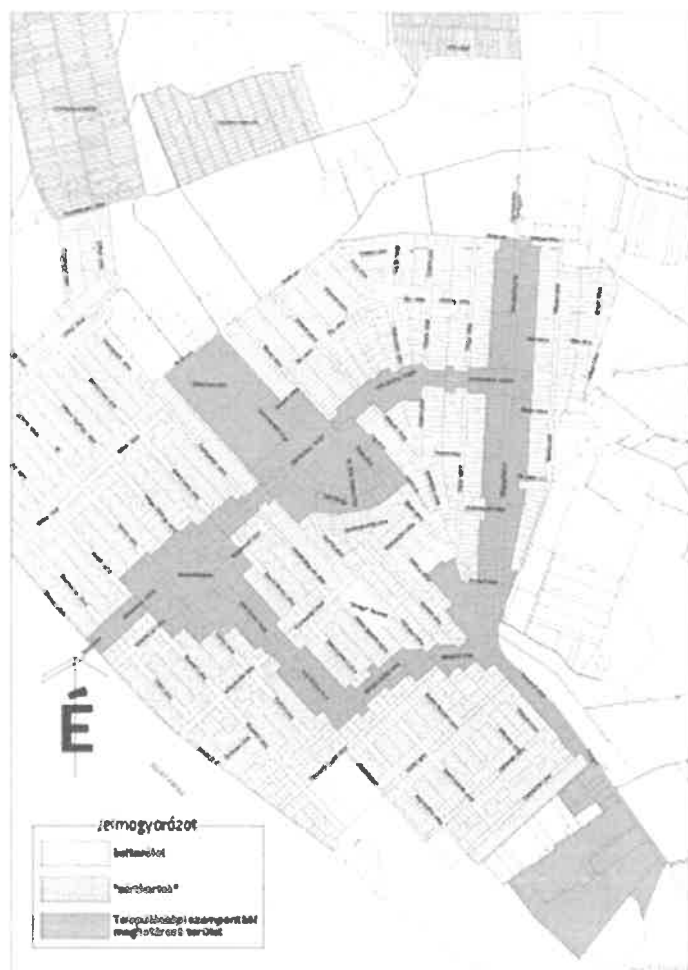
Záradék:

A rendelet egységes szerkezetben hiteles: 2024. november 29.

Dr. Török Éva
jegyző



A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása



Védett értékek

**I. SÁNDORFALVA TERÜLETÉN LÉVŐ HELYI JELENTŐSÉGŰ
VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK**

törzs- szám	megnevezés	cím	hrsz.
T/1.	Platánfasor	Zrínyi utca	2673/5-7 és 2673/8-18
T/2.	Platánfa	Széchenyi utca 13.	2549
T/3.	Platánfák	Sportpálya	856

**II. SÁNDORFALVA TERÜLETÉN LÉVŐ HELYI JELENTŐSÉGŰ
VÉDETT ÉPÍTETT ÉRTÉKEK****törzs-****szám megnevezés cím hrsz.**

É/1. Kőkereszt Alkotmány körút-Csongrádi u. sarok 858

É/2. Kőkereszt Mátyás utca-Petőfi utca sarok 2124

É/3. Bod Árpád emléktábla Széchenyi utca 20. 2390

É/4. Pallavicini emléktábla: Alkotmány körút 15-17. 162

É/5. Budai Sándor emléktábla: Kolozsvári utca 25. 2408

**III. SÁNDORFALVA TERÜLETÉN LÉVŐ
MŰEMLÉKEK****törzs-****szám megnevezés cím hrsz.**

M/

KÉRELEM-NYOMTATVÁNY SÁNDORFALVA TERÜLETÉN LÉVŐ VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉHEZ		T/
Megnevezése		
Címe		
Helyrajzi száma		
Tulajdonos neve		
Tulajdonos címe		
Védendő elem leírása		
Állapota		
Szükséges beavatkozások		
Mellékletek		

KÉRELEM NYOMTATVÁNY		É/
SÁNDORFALVA TERÜLETÉN LÉVŐ		
VÉDETT ÉPÍTETT ÉRTÉKEK NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉHEZ		
Megnevezése		
Címe		
Helyrajzi száma		
Tulajdonos neve		
Tulajdonos címe		
Védendő elem leírása		
Állapota		
Szükséges beavatkozások		
Mellékletek felsorolása	Tulajdoni lap Értékvizsgálat Fotók Tervdokumentációk	db db db db

KÉRELEM NYOMTATVÁNY SÁNDORFALVA TERÜLETÉN LÉVŐ MŰEMLÉKEK NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉHEZ		M/
Megnevezése		
Címe		
Helyrajzi száma		
Tulajdonos neve		
Tulajdonos címe		
Védendő elem leírása		
Állapota		
Szükséges beavatkozások		
Mellékletek felsorolása	Tulajdoni lap Értékvizsgálat Fotók Tervdokumentációk	db db db db

SZAKMAI KONZULTÁCIÓ IRÁNTI KÉRELEM

Építető adatai:

neve:

címe:

e-mail-címe:

telefonszáma :

Tervező adatai (amennyiben építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység)

neve:

tervezői jogosultság száma:

címe:

e-mail-címe:

telefonszáma :

A tervezett építési tevékenységgel érintett ingatlan adatai:

címe:

helyrajzi száma:

rendeltetése:

A tervezett építési tevékenység rövid ismertetése:

.....
.....
.....

Mellékletek:

helyszínrajz

alaprajzok

metszetek

homlokzatok

fotók

látványtervek

egyebek

.....

.....

.....

Sándorfalva, év hó nap

.....

Kérelmező aláírása

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS IRÁNTI KÉRELEM

Kérelmező adatai:

neve:

címe:

e-mail-címe:

telefonszáma :

személye: építtető / tervező

A tervezett építési tevékenységgel érintett ingatlan adatai:

címe:

helyrajzi száma:

rendeltetése:

ÉTDR azonosító:

A tervezett építési tevékenységhez fűződő építéshatósági engedélyezési eljárás fajtája:

építési engedély: - új építmény építése

- meglévő építmény bővítése / átalakítása

- érvényben lévő építési engedély módosítása

összevont telepítési eljárás

fennmaradási engedély

egyéb:

A tervezett építési tevékenység rövid ismertetése:

.....
.....
.....

A kérelem tárgyában korábban született határozatok, vélemények iktatószáma, kelte:

.....
.....

Melléletek:

Építészeti-műszaki tervdokumentáció **1 nyomtatott példányban**

Egyéb:

.....

.....

Sándorfalva, év hó nap

.....

Kérelmező aláírása

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS IRÁNTI KÉRELEM

A tervezett tevékenységgel érintett ingatlan adatai:

címe:

helyrajzi száma:

rendeltetése:

Tulajdonos/kérelmező adatai:

neve:

címe:

e-mail-címe:

telefonszáma :

Közreműködő tervező adatai:

neve:

címe:

e-mail-címe:

telefonszáma :

A tervezett tevékenység (aláhúzendó/kitöltendő):

- építési tevékenység
- reklám, reklámhordozó elhelyezése
- rendeltetésváltozás

A tervezett tevékenység rövid ismertetése:

.....
.....

A megvalósítás tervezett/reklámok, reklámhordozók elhelyezésének tervezett időtartama: –tól -ig

A kérelem tárgyában korábban született határozatok, vélemények iktatószáma, kelte:

.....

¹⁰ A melléklettel a rendeletet kiegészítette a 14/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2021. november 04. napjától.

.....

Mellékletek:

Műszaki leírás:

Egyéb:

Sándorfalva, év hó nap

.....

Kérelmező aláírása

tájékoztató

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS IRÁNTI KÉRELEM

benyújtásához

A BENYÚJTANDÓ MELLÉKLETEKRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK:

- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 26/B. § (3) bekezdése,

MELLÉKLETEK

A bejelentés tartalmazza:

- a) a bejelentő nevét,
- b) a bejelentő lakcímét, szervezet esetén székhelyét,
- c) a folytatni kívánt építési tevékenység, reklám, illetve reklámhordozó elhelyezése vagy rendeltetésváltoztatás megjelölését,
- d) a tervezett építési tevékenység, reklámok, reklámhordozók vagy rendeltetésváltoztatás helyét, a telek helyrajzi számát,
- e) az építési tevékenység elvégzése, a rendeltetésváltozás megvalósítása vagy a reklámok, reklámhordozók elhelyezésének tervezett időtartamát.

(3) A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet, továbbá rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.

A műszaki dokumentáció tartalma

Településképi bejelentési eljáráshoz kötött **tevékenység** esetében

- a) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról,
- b) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
- c) alaprajzot,

- d) homlokzati rajzot, vagy fotódokumentációt az érintett homlokzatokról,
- e) amennyiben az építmény az utcaképben megjelenik, utcaképi vázlatot, vagy fotómontázst.

Reklám-elhelyezés esetében

- a) műleírást,
- b) helyszínrajzot,
- c) a reklámberendezés elhelyezésének, illetve rögzítésének műszaki megoldását,
- d) az érintett homlokzat egészét ábrázoló homlokzati rajzot, valamint
- e) látványtervet vagy fotómontázst.

Rendeltetés-módosítások esetében

- a) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület)használat, vagy technológia jellemzőjét, a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat jogszabály szerinti parkolómérleg számítást,
- b) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
- c) alaprajzokat a meglévő állapotról és a tervezett funkcióról,
- d) szükség szerint homlokzatot, metszetet vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványtervet, fotómontázst.