Nagyrábé Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. december 16-ai soros ülésére

Tárgy: Nagyrábé Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 32/2017 (XII.29.) önkormányzati rendelet jogharmonizációs módosítása, egységes szerkezetű rendeletként történő elfogadása

Előterjesztő: Major József polgármester

Előterjesztést készítette: Jambrik Imre önkormányzati főépítész

Törvényességi szempontból ellenőrizte: Tőzsér Papp Dóra jegyző

Véleményezi: Ügyrendi Bizottság

Az elfogadáshoz egyszerű/**minősített** többség szükséges.

Nagyrábé Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. december 16-ai soros ülésére

Tárgy: Nagyrábé Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 32/2017 (XII.29.) önkormányzati rendelet jogharmonizációs módosítása, egységes szerkezetű rendeletként történő elfogadása

Tisztelt Képviselő-testület!

A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotása a 32/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelettel történt.
A tervezett módosítás a jelenlegi, jelentősen megváltozott jogszabályi környezet miatt szükségessé váló, a megváltozott követelményekből következő jogharmonizáció elvégzése miatt szükséges.

Fontos kiemelni, hogy 2004. évtől az országos alapvető településképi követelményeket a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) tartalmazza.
A reklámokkal kapcsolatos végrehajtási rendelete is új, mely felváltotta a korábbi és hatályon kívül helyezett Korm. rendeletet. 2025. január 1-jei hatállyal a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet tartalmazza a helyi településképi rendeletek reklámokkal kapcsolatos szabályozási eseteit.
2024. október 1-jei hatállyal a településkép védelmi rendeletek részletszabályait a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet több szabályozási körben is módosult, mely jogharmonizálását szintén el kell végezni.

Összességében megállapítható, hogy a településkép védelmének helyi szabályozásának jogszabályi alapjai annyira megváltoztak, hogy azok követelményei a meglevő rendelet módosításával már nem kezelhetők. Ezért új településkép védelmi rendelet megalkotása és elfogadása szükséges.
A tervezett módosítás során tehát a jelzett bekövetkezett **jogszabály módosításokból** következő településképi követelmények újbóli meghatározása történik meg az alábbi tematikus témakörökben:

- A helyi védelemmel összefüggő, a helyi emlékké nyilvánítással, nyilvántartásával, megjelölésével összefüggő részletes szabályok meghatározása,
- Belterületen a beépítésre szánt, településképi szempontból meghatározó területekre és egyedi helyi védett épületekre vonatkozó területi követelmények,
- Külterületen a táj és természet védelemmel érintett területekbe ékelődő mezőgazdasági üzemi, ipari-, kereskedelmi és szolgáltató épületek tájképbe illesztési területi építészeti településképi követelményei
- A Cégérekre, cég- és üzletjelzésekre, valamint a Berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó településképi követelmények
- Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció eseteinek meghatározása,
- A településképi bejelentési eljárás rendeltetés változtatásokkal összefüggő szabályainak meghatározása.

Nagyrábé Polgármesterétől

A jóváhagyás előfeltételeként a szükséges partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárások lefolytatásra kerültek.
A jelenléti lakossági fórum időpontja: 2025. október 22. 10 és 11 óra között lett meghirdetve.
A településképi rendelet módosítással kapcsolatban észrevétel, javaslat, illetve vélemény a lakossági fórumot követő 5 napban a https://www.e-epites.hu/onkormanyzatok E-TÉR menübe ügyfélkapuval történő belépést követően adhatták meg,
továbbá a módosítással kapcsolatos rendelet tervezete a http://www.nagyrabe.hu oldalon volt érhető el.
A lakossági fórum időpontját követő 5 napon belül, 2025. október 27-ig a hivatal@nagyrabe.hu. e-mail címre is be lehetett benyújtani.
A partneri véleményezésre biztosított időn belül az E-TÉR felületén nem érkezett partneri hozzászólás, illetve a polgármesteri hivatalhoz címzett e-mail formájában vélemény nem került benyújtásra.
Az államigazgatási eljárás is lezárult.
Véleményt adott a Honvédelmi Minisztérium hatósági Főosztály, a Nemzeti Média -és Hírközlési Hatóság, a HBVKH Örökségvédelmi Főosztály, és az HBVKH állami főépítész. Érdemi véleményként a rendeleti szöveg kisebb pontosítására a HBMKH Állami főépítésze adott javaslatot.
A javaslatok átvezetésre kerültek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy egyetértésük esetén a rendeletet megalkotni szíveskedjenek a mellékelt rendelettervezet szerint.

Nagyrábé, 2025. december 9.

Major József s.k.
polgármester

Nagyrábé Polgármesterétől

Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2025. ( ) önkormányzati rendelete

Nagyrábé Nagyközség településképének védelméről

[1] E rendelet célja Nagyrábé Nagyközség településképének védelméről szóló 32/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet jogharmonizációs módosítása és a preambulum változása miatt egységes szerkezetben történő elfogadása annak érdekében, hogy biztosítsa az önkormányzat számára a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapvető településkép védelmi szabályainak alkalmazását. Ennek megfelelően megújított tartalommal megállapítsa a településképi követelményeket, a szakmai konzultációra, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra, illetve a településkép-védelmi bírság behajtására vonatkozó részletes szabályokat, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények részletszabályait, a helyi emlékek körét és a rájuk vonatkozó szabályokat.

[2] Nagyrábé Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. (továbbiakában: Métv.) 225. § (8) bekezdés 1. pontjában 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 meghatározott feladatkörében eljárva – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 70. § -ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró az állami főépítészi és az örökségvédelmi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, továbbá Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 13/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendeletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Ügyrendi Bizottság véleményének a kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet területi hatálya és alkalmazása

1. §

(1) E rendelet területi hatálya Nagyrábé Nagyközség teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendelet előírásait a Nagyrábé Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott településszerkezeti tervvel, helyi építési szabályzattal együtt kell alkalmazni. A természeti, táji védelemmel érintett településkép szempontjából meghatározó területeket helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási terv szerint rögzítetteknek megfelelően kell beazonosítani.

(3) Nagyrábé Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete e rendelet szerinti bejelentési kötelezettség teljesítése, a településképi bejelentési eljárás lefolytatása, továbbá a településképi kötelezés kiadás és bírság kiszabás eseteiben a hatósági jogkör gyakorlását Nagyrábé Nagyközség polgármesterére ruházza át.

2. A helyi emlékké nyilvánítás célja

2. §

(1) A település településképe és történelme szempontjából meghatározó, hagyományt őrző, az ott élő közösségek munkáját és kultúráját tükröző, sajátos megjelenésű építészeti örökség kiemelkedő, településképet meghatározó értékű építészeti és táji értékeinek védelme, ezzel azok jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi emlékké nyilvánított építészeti örökség védelme (továbbiakban: helyi védelem) a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

(3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

3. A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja

3. §

A településkép szempontjából meghatározó területek megállapításának célja a településképhez illeszkedő településképi követelmények megállapításával a jellegzetes, értékes, helyi hagyományt őrző építészeti arculat megőrzése, a településkép kedvező alakítása:

a) az építési tevékenységgel érintett építményekre, ideértve a sajátos építményfajtákat is,
b) a helyi építészeti örökség egyedi védelmére, védetté nyilvánítására, a védettség megszüntetésére,
c) cégérek, cég és üzletjelzések, valamint Berendezések (háztartási méretű kiserőmű, klímaberendezések elektromos és egyéb berendezések) épületen való elhelyezhetőségére vonatkozóan.

4. Értelmező rendelkezések

4. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Cégtábla:* kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény (helyiség, együttes) nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető cég vagy üzletjelző tábla.
2. *Címtábla:* az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb megjelölő adatait feltüntető cég, vagy üzletjelző tábla.
3. *Eredeti állapot:* a védett építmény építésekor fennálló, vagy egy olyan későbbi állapot, melyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értékként határozott meg.
4. *Falmező:* oszlopok, párkányok, végig menő tagozatok, kiszögelések, sarkok közötti falsík.
5. *Földszínek:* (más néven terra színek) tört, sötét, meleg színek, melyek színtartománya a barna- vörös- narancs- sárga-zöldessárga.
6. *Funkcionális célokat szolgáló utcabútor:* az adott közterület használatához telepített és a berendezés funkciójából következően közösségi, továbbá a közterületet igénybe vevők igényeit szolgálja. (település ismertségét növelő, térbeli kialakítású térbe állított feliratok, műtárgyak, padok, virágládák, kerékpár rögzítők, szökőkutak és tartozékai, telefonfülke, hulladék ládák stb.)

7. *illeszkedési elv, követelmény:* az épület környezetbe való belesimulásának biztosítására és nem az azonosságra való törekvés.
8. *Információs vagy más célú berendezés:* a magyar építészetről szóló 2023 évi C. tv. fogalom-meghatározásának megfelelő, információs cél vagy egyéb cél megvalósításával közérdeket is szolgáló berendezés. Különösen: irányítótábla, egyedi mobil megállító tábla, hirdető vitrin, önkormányzati faliújság, totemoszlop, oszlop tartószerkezetű információs tábla, reklámpylon és reklámzászló, napellenző, transzparens vagy molinó, CityBoard, CityLight formátumú eszköz, továbbá a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet 1. §-ban meghatározott reklámeszközök, amennyiben ezek részben reklámnak nem minősülő információs célt és közérdeket szolgálnak.
9. *Pasztellszín:* a színek nagyon világos és kis telítettségű árnyalatai, melyeknek (a szín mellett) csak fehértartalma van, fekete nincs, vagy csak nagyon kevés.
10. *Rikító szín:* nagyon élénk, erőteljes, figyelemfelkeltő színek, melyeknek nagy a színtelítettsége. Ilyenek különösen: élénkvörös, élénk kék, neon zöld, neon lila színek.
11. *Üzletfelirat:* kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó, egy vagy több egységet magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó üzletjelző tábla.
12. *Vállalkozást népszerűsítő felirat:* A vállalkozás tevékenységét hirdető üzletjelző tábla.
13. *Vállalkozást népszerűsítő grafikai megjelenítés:* A vállalkozás tevékenységét hirdető, grafikai megjelenítéssel készített üzletjelző tábla.
14. *Vállalkozás szerinti árú árujelző ismertségét növelő felirat:* A vállalkozás tevékenységét hirdető üzletjelző tábla a vállalkozás áruival összefüggő tartalommal.

II. Fejezet
A HELYI VÉDELEM

5. A helyi védelem feladata

5. §

(1) A helyi védelem feladata a helyi védelmet igénylő építészeti örökség:
a) feltárása, számba vétele, dokumentálása,
b) helyi emlékként történő védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
c) fenntartása, megőrzése, megőriztetése.

(2) A helyi védelem alatt álló helyi emlék károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

6. Helyi emlékké nyilvánítás és a megszüntetés előkészítésének eljárási feladatai

6. §

(1) A kezdeményezés alapján induló eljárás során a döntés-előkészítés a települési főépítész feladata.

(2) A helyi emlékként történő helyi emlékké nyilvánításhoz szükséges értékvizsgálat, illetve a megszüntetési szakmai indokait tartalmazó dokumentáció előkészítéséről és elkészíttetéséről a védelmet, vagy annak megszüntetését kezdeményezőn keresztül a polgármester gondoskodik.

(3) A helyi védelem alá helyezés, vagy annak megszüntetése kezdeményezéséhez kezdeményezéshez kapcsolódó döntés előkészítéshez a kezdeményezőnek, ennek hiányában az önkormányzatnak be kell szerezni az érintett ingatlan-tulajdonosok együttes álláspontját.

(4) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az önkormányzatnak az érdekelteket értesíteni kell:

a) egyedi érték védelmére vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnek írásban kézbesíteni kell.

b) területi érték védelmére vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel.

c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik.

d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, az értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni.

(5) A védettséggel kapcsolatos vagy annak megszüntetése irányúló javaslatot - az erről szóló döntést megelőzően - a helyben szokásos módon 15 napra közhírré kell tenni.

(6) A közhírré tétel időtartama alatt a helyi védetté nyilvánítás vagy annak megszüntetése javaslatát és a kapcsolódó értékvizsgálat megtekinthetőségét a Polgármesteri Hivatalban biztosítani kell.

7. Helyi emlékké nyilvánítással történő védelem alá helyezés a védelem megszűnésének szabályai és jogkövetkezményei

7. §

(1) Helyi emlékké nyilvánítással történő védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt.

(2) A helyi védelem alá helyezést az értékvizsgálat alapozza meg.

(3) Értékvizsgálat alapján bármely természetes vagy jogi személyírásban kezdeményezheti a védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését, továbbá az Önkormányzat részéről az hivatalból is megindítható.

(4) A (3) bekezdés szerinti kezdeményezésnek tartalmaznia kell a helyi emlékké nyilvánításra javasolt építmény és természeti érték:

a) megnevezését, szükség esetén körül határolását

b) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész),

c) rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók),

d) a kezdeményezés indoklását (különösen: az örökség eredetét, történetét, a hozzá kapcsolható eseményt, történetet).

(5) A (3) bekezdés szerinti kezdeményezésnek tartalmaznia kell a településszerkezeti, utcaképi védelemre javasolt együttes:

a) az együttes megnevezését,

b) körül határolását,

c) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását,

d) a kezdeményezés indoklását.

(6) Az önkormányzathoz benyújtható, megszüntetésre irányuló kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
a) a kezdeményezéssel érintett érték megnevezését, leírását, ismertetését,
b) a védelem megszüntetésének rövid indokolását,
c) a kezdeményezéssel érintett érték helyének ingatlan-nyilvántartási azonosítására vonatkozó adatait (utca, házszám, helyrajzi szám, épület vagy telekrész megjelölését, tulajdonos), terület esetében annak pontos körül határolását tartalmazó adatokat,
d) a kezdeményezéssel érintett érték fényképét,
e) valamint a kezdeményező nevét és címét.

(7) Helyi értékként történő helyi védelem alá helyezésről, továbbá megszüntetésről szóló (1) bekezdés szerinti képviselő-testületi döntést át kell vezetni a 2. mellékletbe.

8. §

(1) Helyi emlékké nyilvánított építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése után végezhető. A védelem megszüntetésének, vagy védett építmény részleges bontásának feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak, az új épületbe (épületeibe) történő beépítése, vagy annak megőrzése előírható.

(2) Védett növényzet kivágása csak a védelem megszűnését követően, továbbá a növényzet károsodása, kipusztulása esetén, továbbá közvetlen élet- vagy balesetveszélyes helyzet megszüntetése érdekében engedélyezhető. A védett növényzet károsodását kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni. A védett növényzet esetleges pótlásáról a jegyző által meghatározottak szerint kell intézkedni.

(3) A helyi emlékként történő helyi egyedi védelem megállapítása esetén a jegyzőnek az egyedi védelmet megállapító rendelet hatályba lepését követő 15 napon belül az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezni kell a helyi védelem jogi jellegként való feljegyzését.

(4) A bejegyzés elmaradása a védettség megállapítását nem érinti.

8. A helyi emlék nyilvántartása

9. §

(1) A helyi emlékké nyilvánított építményekről nyilvántartást kell vezetni, mely nyilvános, abba bárki betekinthet.

(2) A helyi védelem kategóriája lehet
a) egyedi védelem, ezen belül a védelem tárgya: építmény (épület és műtárgy), építményrészlet, képzőművészeti alkotás, szobor, egyedi tájérték, egyedi növényzet, valamint ezek egész telke, vagy része,
b) területi védelem, ezen belül a védelem tárgya: utcakép, növényegyüttes védelem.

(3) Az egyedi helyi védelem tárgyán belüli irányultsága lehet:
a) építmény teljes védelme, vagy jele: ÉTV
b) részleges, ezen belül a védelem irányultsága:
ba) épület telkén a növényállomány védelme; jele: ÉN
bb) épület utcai homlokzat védelme; jele: ÉHU

c) szobor, képzőművészeti alkotás védelme: jele: SZ, KA
d) egyedi tájérték, egyedi növényzet védelme jele: ET, EN

(4) A területi védelem tárgyán belüli irányultsága lehet:
a) utcakép védelem jele: TUK
b) növényegyüttes védelem jele: TN

(5) A nyilvántartás tartalmazza:
a) a védett érték megnevezését,
b) védelmi nyilván tartási számát
c) a helyi védelem
d) tárgyát, irányultságát és jelét,
e) a védelem szakszerű, rövid indoklását,
f) fotódokumentációt,
g) a védettségi kategóriát és
h) a helyrajzi számot.

(6) Egyedi védettség esetén a (5) bekezdésben felsoroltokon kívül tartalmaznia kell:
a) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
b) helyszínrajzot,
c) a védett érték rendeltetését és használatának módját.

(7) Területi védelem esetén az (5) bekezdésben foglaltakon túl a nyilvántartásnak tartalmaznia kell a szabályozási tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot.

9. A helyi emlék meghatározása, megjelölése

10. §

(1) Az egyedi védelem alá vont épületek, műtárgyak körét, jegyzékét a 2. sz. melléklet tartalmazza. Amennyiben a helyi védett érték magasabb szintű jogszabály alapján országos védelemre kerül, azt az értéket jelen rendelet 2. mellékletéből törölni kell.

(2) A helyi védelem alatt álló, helyi emléknek minősülő épületet, építményt, emlékművet egységes táblával lehet megjelölni. A tábla szövege: Nagyrábé Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete helyi emlékként védetté nyilvánította, évszám.

(3) Helyi védelem alatt álló növényt, növény-együttest az e célra rendszeresített „Helyi védelem alá vont növény ……..(évszám)” vagy „Helyi emlékként védelem alá vont növény-együttes ……..(évszám)” feliratú táblával lehet megjelölni, annak közvetlen környezetében. A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.

(4) Védett növényzet esetén az (2) bekezdés szerinti táblán a növény magyar és tudományos nevét is fel kell tüntetni.

(5) A helyi védettség tényét közlő táblán kívül elhelyezhető egyéb a védettséggel összefüggő tényt, adatot is közlő táblát a védett értéken vagy annak környezetében.

(6) A tábla elkészíttetéséről, elhelyezéséről - pótlásáról - a polgármester gondoskodik.

III. Fejezet
A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK ***ÉS TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK***

10. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

11. §

(1) A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó és településkép szempontjából nem meghatározó, egyéb besorolású területek térképi lehatárolását a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) Településkép szempontjából meghatározó karakterű területek
a) településközpont településrész,
b) természetvédelemmel érintett területek: NATURA 2000 terület, Bihari sík tájvédelmi körzet, a fokozottan védett természetvédelmi terület, „ex lege” védett régészeti lelőhely (azonosító: 34155, 34156, 34157, 34158, 34159, 34160, 51265, 61488), természeti emlék területek, az országos ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai folyosó területe,
c) tájképvédelmi terület, egyedi tájérték területe,
d) műemlék telke a műemléki környezettel,
e) tájképi szempontból meghatározó régészeti lelőhely (azonosító: 34164).

(3) A település teljes ellátását biztosító
a) felszíni hírközlési sajátos építmények (antennatartó átjátszó torony) elhelyezésére elsősorban a településkép szempontjából nem meghatározó,
b) a felszíni energiaellátás nyomvonalas építményei elhelyezésére elsősorban a táj és természetvédelemmel nem érintett területek alkalmasak.

11. Teljes közigazgatási területen az építmények anyaghasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények

12. §

(1) A közterület felé eső legközelebbi épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és műanyag trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával (kivéve gazdasági és mezőgazdasági üzemi építési övezetekben).

(2) A tetőfedő anyagok közül a rikító színek, - különösen élénkvörös, élénk kék, okkersárga, neon zöld- nem alkalmazhatók.

(3) A homlokzatok színezésére a rikítószínek, különösen az élénkvörös, neon zöld, neon lila nem alkalmazhatók.

(4) Az épületek színezésére nem használható olyan szín, mely nem illeszkedik, nem harmonizál az épület egyéb homlokzati és tetőfedő anyagainak színvilágához.

(5) Homlokzatokon és tetőhéjazatként zavaró fényhatást okozó, csillogó, tükröződő felületek nem alkalmazhatók. Ebbe a körbe az üvegfelületek nem értendők bele.

12. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények

13. §

(1) Rikító színű trapéz táblás fémlemez, cserepes lemez fedés nem alkalmazható.

(2) Rönkfából gerendaház építési technológiával épület, továbbá műanyag lambériás borítású homlokzat nem építhető.

(3) Az utcaképben közvetlenül megjelenő faház, faház jellegű építmény (pavilon)- az alkalmazott építőanyagtól függetlenül - nem helyezhető el.

(4) Az épület építészeti karakterének kialakítása során kortárs építészeti eszközök alkalmazásával illeszkedni kell a településrészben jellemző

a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épületek főgerinc irányaihoz,
b) kialakult arculati jellemzőkhöz,
c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz és
d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.

(5) Az építési tevékenység során a homlokzat és tetőszerkezet kialakításának az épített környezet jellegzetes, értékes építészeti arculatához történő illeszkedés biztosítása érdekében

a) a településrészre jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá a földszínek alkalmazásával a színezés veendő figyelembe,
b) a településrészre jellemző tetőszerkezet formai kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata veendő figyelembe. A környezet adottságaihoz történő illeszkedés akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is megengedett.
c) az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében arányosan illeszkedjen homlokzat tagolásához, a falmezőkhöz, a nyílászárók méretéhez és arányrendszeréhez, illetve illeszkedő megjelenésű legyen a környezetéhez is.

14. §

A telken belüli zöldfelület kialakítása során

a) nem ültethető: allergén, nem őshonos növényzet, különösen fehér akác, amerikai kőris, mirigyes bálványfa, cserjés gyalogakác, kései meggy, zöld juhar fafajok,
b) a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos telek használatát korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon.

13. Külterületen a táj és természet védelemmel érintett területekbe ékelődő mezőgazdasági üzemi, ipari-, kereskedelmi és szolgáltató épületek tájképbe illesztési területi építészeti településképi követelményei

15. §

(1) Több egymástól eltérő funkciójú épület estén az épületek, építmények major szerűen csoportosítva, szabadon állóan, az alkalmazott üzemelés technológia és használatból adódó lehetőségek szerint, csoportosítva helyezendők el. Csoportosítottnak minősül az egymáshoz közel elhelyezett olyan néhány épületből álló épületcsoport, melyet beépítetlen területek vesznek körül.

(2) Az egyes épület összeépítések technológiával igazolt módon és esetben - akár eltérő műszaki megoldásokkal - megengedett.

(3) A héjazat anyaga elsősorban égetett agyagcserép. Fémlemez tetőfedés akkor, ha felületi tagolása homogén megjelenésű. A héjazat rikító színű nem lehet.

(4) Az épületek homlokzata világos, föld vagy pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, különösen a neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék színezések, ezért ezek nem alkalmazhatók.

16. §

(1) Az újonnan kialakításra kerülő ipari, mezőgazdasági vagy kereskedelmi-szolgáltató funkciójú épületeket hosszúkásan legalább 1:2 arányban nyújtott, tömeggel, magas tetős kialakítással kell kialakítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.

(2) Az ipari, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül különösen a nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet. Változatos formavilágú, nyereg vagy félnyereg tetős és lapos tetős egyedi szerkezet is építhető kortárs építészeti megfogalmazásban.

(3) Szociális és iroda és üzlet épületeken a hagyományos építőanyagok - különösen: tégla agyagcserép natúr fa – kizárólagos alkalmazása nem kötelező és kortárs építészeti megfogalmazású tömegkialakítással is építhetők. A túlságosan tördelt és manzárd tető kialakítás azonban nem lehetséges.

(4) Az ipari, mezőgazdasági, kereskedelmi szolgáltató épületek építése, felújítása, bővítése során 10 m^2-nél nagyobb, azt meghaladó tetőfedése, homlokzati burkoló eleme, technológiai építménye, nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színárnyalatokat használó színezés, fémfelület alkalmazható.

14. A helyi egyedi védett épület egyedi építészeti településképi követelményei

17. §

(1) A helyi egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során – amennyiben műszakilag megadható - meg kell őrizni az épület:

a) tömegformáját, tömegarányait,
b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
c) homlokzati tagozatait,
d) homlokzati díszítőelemeit,
e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,

f) nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát.

(2) Az eredeti állapot szerinti épülettartozékok - különösen rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés - helyettesíthetők.

(3) A helyi védett épület homlokzati színezésénél a környezetébe illeszkedő földszíneket, vagy ha fellelhető az eredeti színt, színeket kell elsősorban alkalmazni. Nem alkalmazhatók rikító színek és túlzott kontrasztok.

(4) A helyi egyedi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület eredeti állapotának formai megjelenésével, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.

(5) A helyi egyedi védett épületeket belső korszerűsítése, belső átalakítása, padlásterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló településképi követelmények betartása mellett megengedett.

(6) Helyi védett érték felújítása esetén a védett érték méltó településképi, tájképi megjelenésének biztosítása érdekében a hagyományos örökséget képviselő műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell az épület felújítás, átalakítás, bővítés és a külső térhasználat kialakítása (udvar) esetén is.

15. Cégérekre, cég- és üzletjelzésekre, valamint a Berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó településképi követelmények

18. §

(1) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégéreket, cég- és címtáblákat és üzletjelzéseket, (üzlet feliratokat, vállalkozást népszerűsítő feliratot vagy grafikai megjelenést) úgy kell kialakítani, hogy azok illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a falmezőkhöz, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

(2) Helyi védett épület esetén
a) elsősorban térbeli betűkből, vagy grafikai megjelenéssel készülhet az üzlet felírat, a vállalkozást népszerűsítő felirat. Ezek az épület homlokzati kialakításához, falmezőkhöz és nyílászárók rendjéhez igazítottan helyezhetők el, és
b) az utca irányú homlokzaton Berendezések, azok tartozékai nem helyezhető el.

(3) Saroktelek esetén mindkét közterület irányába elhelyezhető a cég és címtáblák és 1-1 db cégér. A cégér csak egyedi kovácsolt vas, illetve azt leképező korszerű anyaghasználatú, vagy a vállalkozás arculati megjelenését kifejező lehet.

IV. Fejezet
TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

16. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

19. §

(1) A településképi követelményekről az önkormányzati főépítész az építéssel érintett telken tervezett építési munkák végzéséhez kérelemre, a kérelem beérkezését követő 8 napon belül szakmai konzultációt biztosít, melyért díj nem számítható fel.

(2) Szakmai konzultáció az építés megkezdése előtt legalább egyszer kötelező:
a) településkép szempontjából meghatározó területen közterület felé eső legközelebbi, helyi építési szabályzat szerint megengedett rendeltetés céljára szolgáló új épület építése, meglévő közhasználatú és szolgáltató rendeltetésű épület átalakítása, bővítése,
b) A településkép szempontjából nem meghatározó, egyéb besorolású területeken új lakóépület építése esetén.

(3) A szakmai konzultáció iránti kérelmet az építtetőnek vagy a tervezőnek kell elektronikus formában a polgármester részére címezve benyújtani. Nem építési engedélyezési eljárást vagy egyszerű bejelentést megelőző esetben a kérelem papír alapú is lehet. A kérelemnek tartalmaznia kell az építtető vagy kérelmező nevét, és címét, telefonos elérhetőségét, valamint a tervezett építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát, az építési tevékenység rövid leírását, az építési munka jellegétől függően indokolt esetben rajzi munkarészek csatolását.

(4) A településképi konzultáció során a főépítész javaslatot tesz a településképi követelmények érvényesítése módjaira.

(5) Konzultációról jegyzőkönyv készül, melyben a főépítész rögzíti a felvetett javaslatok lényegét és lényeges nyilatkozatait és azt a kérelem beérkezését követő 15 napon belül megküldi a kérelmezőnek.

17. Településképi bejelentési eljárás

20. §

(1) A polgármester – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény alapján (továbbiakban: Ákr.), a teljes eljárás szabályai szerint – településképi bejelentési eljárást folytat le a Méptv. 33. alcíme szerinti egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozás kivételével:
a) építmény,
b) az építmény, építményen belüli rendeltetési egység
rendeltetésének módosítása vagy rendeltetési egysége számának megváltoztatása tekintetében. A rendeltetés megváltoztatásának igazolásához szükséges bejelentési kérelem nyomtatványt a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(2) Ha a rendeltetés-változtatás megfelel az országos valamint a helyi építési követelményeknek és a polgármester a településképi bejelentést tudomásul vette, akkor a polgármester kérelemre – az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából – 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki az építmény, az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról, az új rendeltetésről és az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról, az új rendeltetés számáról.

(3) A (2) bekezdés szerinti kérelemhez mellékelni kell:
a) gépjármű elhelyezési kötelezettség esetén annak teljesítésére vonatkozó kialakítás igazolását,

b) a kérelmezett rendeltetés változtatás megvalósításának befejeződésére vonatkozó nyilatkozatot, igazolást.

21. §

(1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul. A kérelem és annak melléklete, a hiánypótlás és az ügyfél által tett nyilatkozat csak írásban terjeszthető elő. Természetes személy papír alapú dokumentációval is kezdeményezheti a bejelentési eljárást.

(2) A bejelentéshez a rendeltetésekre vonatkozó helyi építési szabályzat szerinti követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki dokumentációt kell mellékelni.

(3) Az építészeti-műszaki dokumentációnak - bejelentés tárgyától függően – legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:
a) meglévő állapotról fényképfelvételt,
b) műszaki leírást,
c) a tervezett rendeltetés településképi megfelelőségét igazoló műszaki terveit, különösen helyszínrajzát, alaprajzát,
d) a helyi építési szabályzat rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt.

(4) A polgármester a bejelentés beérkezését követően haladéktalanul bekéri az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját, aki egyben a dokumentáció tartalmát is ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg az (3) bekezdésben meghatározott tartalmi követelményeknek, vagy okafogyottá válik, a polgármester megszünteti a bejelentési eljárást.

(5) Amennyiben a benyújtott dokumentáció hiánytalan és a rendeltetésváltoztatás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek a polgármester feltétellel vagy a nélkül tudomásul veszi a bejelentést. Döntését a kérelem benyújtását követő 15 napon belül hatósági határozatban hozza meg. Amennyiben határidőn belül nem nyilvánít véleményt, azt támogató véleménynek tekintendő.

(6) A polgármester elutasítja a rendeltetésváltoztatás megkezdésére irányuló kérelmet, és egyúttal figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha:
a) a tervezett rendeltetésváltozás nem felel meg a helyi településrendezési eszközökben foglalt követelményeknek, vagy
b) műszaki kialakítással a tervezett rendeltetés nem valósítható meg.

(7) A rendeltetésváltoztatás végrehajtásáról 6 hónapon belül gondoskodni kell.

V. Fejezet
TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI BÍRSÁG

18. Településképi kötelezési eljárás, településkép védelmi bírság kiszabásának esetei, és mértéke

22. §

(1) A településképi bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását a polgármester ellenőrzi.

(2) Ha az ingatlan tulajdonosa

a) a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzat rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértette,

b) a kötelező szakmai konzultáció, településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül, vagy a konzultációs jegyzőkönyv tartalmától, a bejelentés tartalmától eltérően kezdték meg az építési tevékenységet, akkor

a polgármester figyelmeztető döntésben megfelelő határidő biztosításával felhívja az ingatlantulajdonost a jogszabálysértés megszüntetésére.

(3) A (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel - településképi követelmények érvényesítésére, a rendeltetésváltozás esetén a helyi építés szabályzat előírásainak teljesítése érdekében az ingatlantulajdonost az előírások betartására kötelezi. Ezzel egyidejűleg a kötelezettet településkép védelmi bírság megfizetésére is kötelezi. Ha a jogsértő állapot határidőre nem szűnik meg, a településkép-védelmi bírság ismételten kiszabható.

(4) Az (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén helyszíni bírság is alkalmazható.

(5) A településkép védelmi bírság összege

a) településképi szempontból meghatározó területeken a területi és az egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt érint természetes személyeknek 250. 000 - 400.000 forint, jogi személyeknek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek 300.000- 600.000 forint,

b) településképi szempontból meghatározó területeken a területi és az egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt nem érint természetes személyeknek 200. 000 - 300.000 forint, jogi személyeknek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek 250.000- 500.000 forint,

c) cégérekre, üzletjelzésekre és Berendezésekre vonatkozó követelmény be nem tartása esetén természetes személyeknek 200. 000 - 250.000 forint, jogi személyeknek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek 250.000- 350.000 forint.

19. A településkép védelmi bírság kiszabásánál mérlegelendő szempontok és megfizetésének módja

23. §

(1) A polgármester a településkép-védelmi bírság kiszabása esetén a közigazgatási szabálysértések szankcióiról szóló törvény és a Méptv. vonatkozó rendelkezései alapján dönt a bírság 23. § (5) bekezdés szerinti összegéről.

(2) A településkép-védelmi bírság befizetésének módja:

a) a kötelezettnek a Méptv. 100. § (2) szerinti bírságot a bírság összegét megállapító határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül az önkormányzatnak a határozatban is megjelölt

számlájára kell átutalási megbízással teljesíteni, vagy készpénz-átutalási megbízással postai úton befizetni.

b) az a) pontban szereplő megfizetési mód elmaradása esetén az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény végrehajtási szabályai szerint kell eljárni.

VI. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

25. §

(1) E rendelet előírásait hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatályba lépésével egy időben hatályát veszti Nagyrábé Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 32/2017 (XII.29.) önkormányzati rendelete.

Major József
polgármester

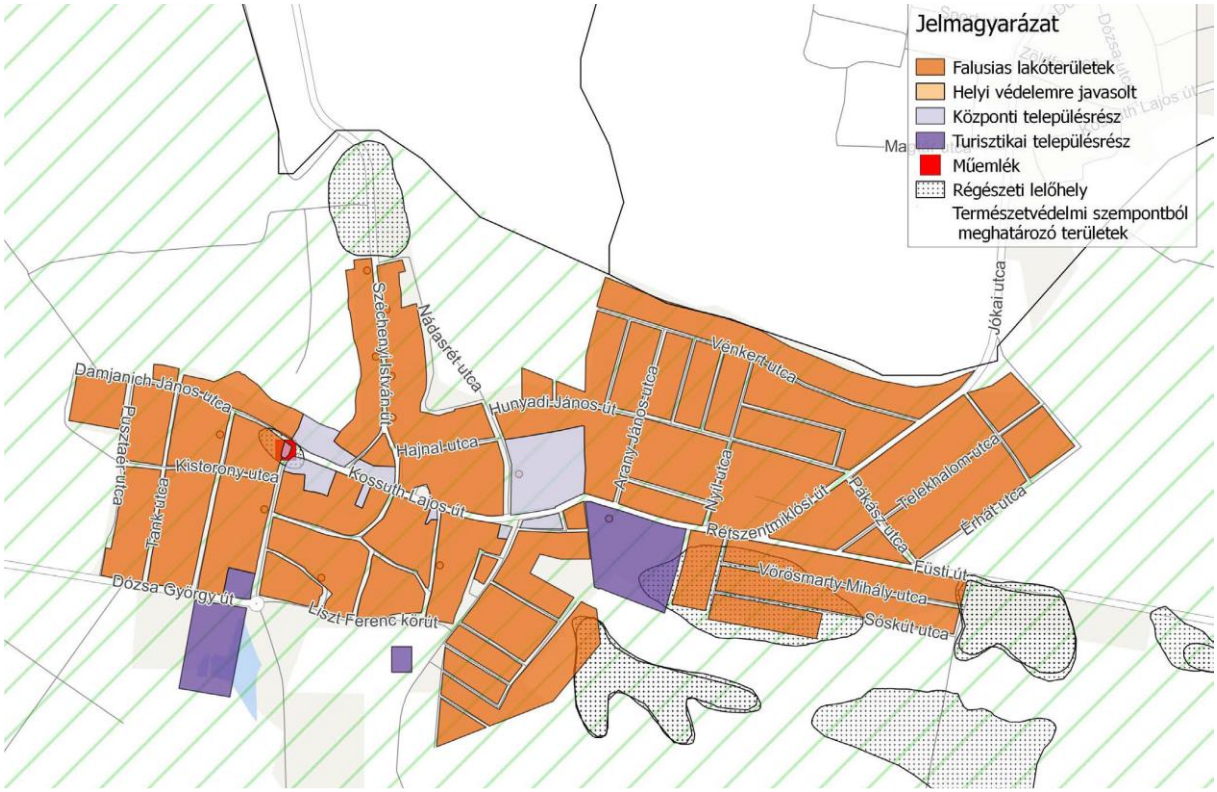
Tőzsér-Papp Dóra
jegyző

A rendelet kihirdetésének ideje:

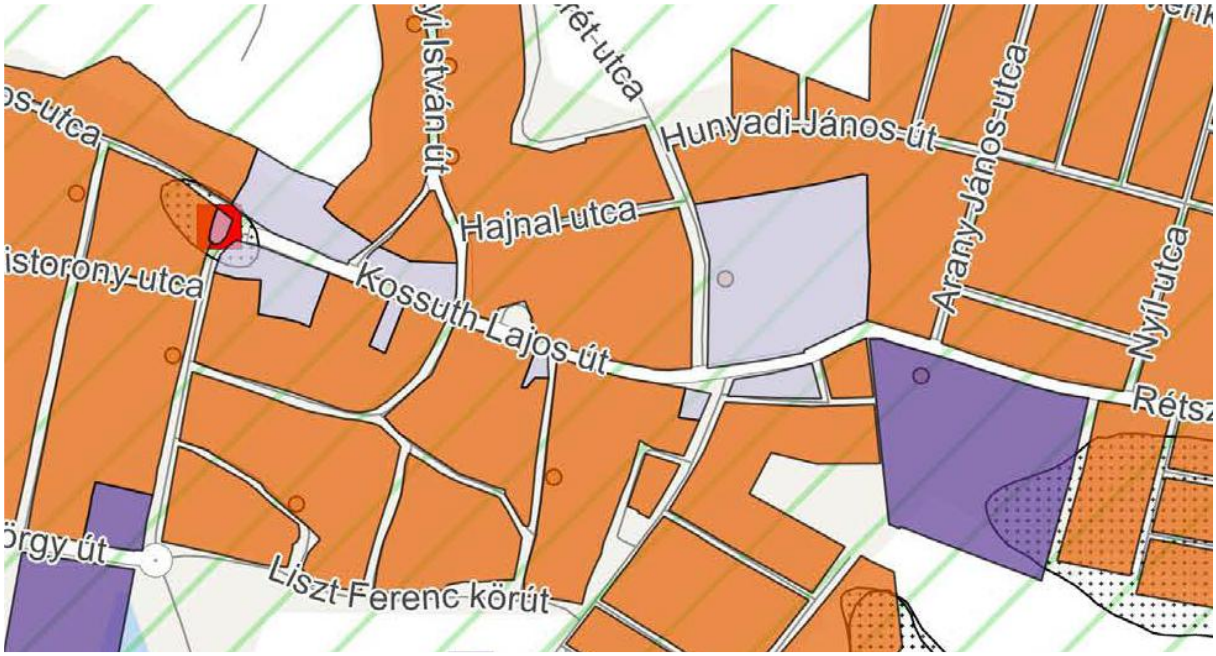
Tőzsér-Papp Dóra
jegyző

1. melléklet a /2025. ( ) önkormányzati rendelethez

Településkép szempontjából eltérő - meghatározó és egyéb- karakterű területek



Településkép szempontjából meghatározó terület:
központi településrész, műemlék telke és műemléki környezete,
külterületen az ex lege" védett régészeti lelőhely (azonosító: 34155, 34156, 34157, 34158, 34159, 34160, 51265, 61488),továbbá a 34164 azonosítószámú régészeti lelőhely.


Hunyadi-János-út
Arany-János-utca
Hajnal-utca
Kossuth-Lajos-út
Liszt-Ferenc-körút

2. melléklet a …/2025. () önkormányzati rendelethez

Egyedi helyi védett épületek, értékek

Ssz.	a védelem tárgya, kategóriája, irányultsága, jele	Cím, hrsz.	A helyi védelem indokolása
1	Paraszthház egyedi, épület teljes védelme, ÉTV	Nagyrábé, Rétszentmiklósi u. 2. Hrsz: 947	Az eredeti paraszthház anyagai felhasználásával 2001-ben épült fel a falumúzeum mögé. Az épület a Sárrét népi építkezését tükrözi és a XIX. század építési hagyományai alapján készült. Az eredeti épület a Nádasrét utca 22. szám alatt állt. A paraszthház szoba, pitvar és kamra helyiségekből áll. Az épület falazata vályogfal sárba rakva. A födémszerkezetet a mestergerenda és a sárgerendákra fektetett folyógerendák alkotják, melyeknek egy része az eredeti épületből került beépítésre. Erre a vázra terítették a 20-30 cm vastag nádréteget, melyet alul felül törekes sárral betapasztottak. A tetőszerkezete szarufás, nyeregtetős, náddal fedett. A padlásfeljáró az oromfalba került elhelyezésre. Az épület népi bútorokkal van berendezve.
2	Módos paraszthház egyedi, épület teljes védelme, ÉTV	Nagyrábé, Rétszentmiklósi u. 2.- falumúzeum Hrsz: 947	1830-as minta alapján létesült - az 1960-as évek végén Szűcs Sándor Néprajzi gyűjtemények könyve alapján. Az építési anyagok a község határából kerültek beépítésre, az abban elhelyezett tárgyak, eszközök helyi lakosoktól, elődeik hagyatékából származó helytörténeti és néprajzi emlékek 1850- 1920 időszakból. A paraszthház tornác, szoba, pitvar és kamra helyiségekből áll. Az épület fala vertfal, a gerendázat, a tetőfa, a nyílászárók a falu nyugati részén lévő kisrábéi kocsányos tölgyerdő fáiból készültek. A tetőfedésre használt nád a falu határában lévő mocsárból származott a XIX. századból. A deszkaoromzat a napsugarakkal díszített. A művelődési ház parkjában kialakított egyszerű nyeregtetős, nádfedeles tájház az itt élő emberek egykori életvitelébe nyújt betekintést. (Települési értéktár, Nádháziné Bende Zsófia)
3	Harangláb egyedi, építmény teljes védelme, ÉTV	Nagyrábé, Arany János u. 9-11 Hrsz: 889	Az 1937-ben épült harangláb, balra a tetőrész - Harangláb 1937-ből. A harangláb az Idősek Otthona telkén áll. Korábban itt az iskola állt, a harangláb jelezte az órák kezdetét és végét. Az iskola megszűnése után a harangláb időjelzésként, vészharangként és lélekharangként működött. A harangláb fa szerkezetű. 4 darab 4 méteres akácosz-

			lop a fő tartószerkezete, három oldalt andráskereszttel merevítve, és szintén három oldalt lécből készült 1,3 méter magasságú apácarácsos mellvédfallal. A tetőszerkezete sátortetős faszerkezet lemezfedéssel. A tető síkja alatt elhelyezett Vízszintes merevítést adó deszka fűrészelt mintával készült. A harang a temetőbe került.
5	Füstpusztai kocsányos tölgy növényzet egyedi védelme EN	külterület Hrsz: 020/9	A község központjától délkeletre, 4 km-re található Füstpusztán a ma fogadóként üzemelő egykori Echerolles kastély. A ma már csak nyomaiban felismerhető erdő képezte alapját, az angol tájképi stílusban kialakított egykori parknak. A kastély mellett áll a múlt tanúfája a kocsányos tölgy. Az idős körülbelül 250 éves fa feltehetően a régi erdő megmaradt tanúja. Törzse mintegy 550 cm kerületű, magassága 20-22 méter, a lombkorona átmérője 30-35 méter. Az egészséges fa - méretei és kora alapján a térségben különlegességnek számít.
6	külterület Füstpusztai erdő növényegyüttes védelme TN	külterület Hrsz:020/8, 020/9, 020/11, 020/13	A füstpusztai kocsányos tölgyes helyszíne védett természeti érték, növényegyüttes. A község központjától délkeletre, 4 km-re található Füstpusztán a ma fogadóként üzemelő egykori Echerolles kastély. A ma már csak nyomaiban felismerhető erdő képezte alapját, az angol tájképi stílusban kialakított egykori parknak. A Füstpusztai-erdő gazdag gombaflórával és rovarfaunával rendelkezik.

Nagyrábé Polgármesterétől

3. melléklet a …/2025. () önkormányzati rendelethez

Kérelem településképi bejelentési eljáráshoz

Építmény, építményen belüli rendeltetési egység rendeltetésének, vagy rendeltetési egység számának megváltoztatásához

1. Bejelentő adatai:
Neve (szervezet esetén neve, képviselője): ……

……

Lakcíme (szervezet esetén székhely): ……

……

Levelezési címe:

……

Telefonos elérhetősége: ……

E-mail címe: ……

2. A megvalósítani kívánt rendeltetés változtatás megnevezése:

……

……

3. Helye: ……Hrsz.……

4. A rendeltetésváltoztatás elvégzésének tervezett időtartama:

Kezdete: ……..…… Vége: ……

5. mellékletek:

A HÉSZ rendeltetésre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentáció megnevezése, példányszáma:

……

……

Nagyrábé, …… ……

bejelentés dátuma bejelentő aláírása