

**Baja Város Önkormányzat Képviselő-testületének
27/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelete
a városkép alakításáról és védelméről**

Baja Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 3. és 7. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a 4-6. § tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/C. § (1) bekezdésében, a 7-8. § tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/D. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, Baja Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014 (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 4.2. pont 4.2.1. alpontjában meghatározott véleményezési jogkörében eljáró Baja Város Önkormányzat Képviselő-testülete Ügyrendi és Jogi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. §

E rendelet célja Baja város településképi védelme, ennek érdekében Baja város építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme, az építésügyi hatósági engedélyhez kötött és az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési munkákkal kapcsolatban, a helyi adottságok figyelembevételével, a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényre juttatása, az épített környezet esztétikus kialakítása, a városkép megőrzésére és formálásra vonatkozó szempontok meghatározása, az építési tevékenységgel összefüggő szabályok előzetes tisztázása, a kapcsolódó eljárási szabályok rögzítése.

2. §

- (1) E rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely Baja város közigazgatási területén a 4. § (1) bekezdés szerinti területen vagy ingatlanon
- a) jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött vagy építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
 - b) reklám-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki,
 - c) meglévő építmény rendeltetését – részben vagy egészben – megváltoztatja.
- (2) E rendelet hatálya kiterjed
- a) a 3. § (1) bekezdésben meghatározott, településképi szempontból kiemelt területekre,
 - b) a 4. § (1) bekezdés b) pontban meghatározott ingatlanokra.
- (3) E rendelet hatálya nem terjed ki Baja Város Önkormányzatra, amennyiben az építető. Ilyen esetben a Bajai Polgármesteri Hivatalnak (a továbbiakban: hivatal) a hivatal szervezeti és működési szabályzatában erre kijelölt egységei közvetlen egyeztetést folytatnak le egymással és az önkormányzati főépítéssel (továbbiakban: főépítész).

3. §

- (1) E rendelet alkalmazásában a településképi szempontból kiemelt terület
- a) a helyi területi védelem alá tartozó terület, továbbá az 55/2003. (XI.28.) Ktr. sz. rendeletben nyilvántartott helyi egyedi védettségű építmények, valamint az azokkal szomszédos telken álló építmények,
 - b) a városkapu szerepet betöltő út mentén, valamint a városkép szempontjából meghatározó út mentén lévő terület, egy építési telek mélységig,
 - c) a Petőfi-sziget teljes területe,
 - d) a Sugovica parton a parttól 100 méteres mélységű sávba eső ingatlanok teljes területe.
- (2) E rendelet alkalmazásában a városkapu szerepet betöltő út
- a) az 51. sz. főút,

- b) az 55. sz. főút,
- c) a Bokodi út.

- (3) E rendelet alkalmazásában városkép szempontjából meghatározó út
- a) a Szabadság út,
 - b) a Bajcsy-Zsilinszky Endre út,
 - c) a Rókus utca.

2. A településképi véleményezés

4. §

(1) A (2) bekezdésben foglalt kivétellel településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti építmény építésére, bővítésére, településképet érintő átalakításra, felújítására irányuló építési engedélyezési eljárást megelőzően

- a) a településképi szempontból kiemelt területet érintő építmények építészeti-műszaki terveivel kapcsolatban,
- b) Baja város közigazgatási területén fekvő ingatlanra tervezett, 1000 m²-nél nagyobb összes szintterületű új építmény, építményrész vagy meglévő épület átalakításával kapcsolatban.

(2) Nem kell településképi véleményezési eljárást lefolytatni a homlokzati változással nem járó, kizárólag belső átalakítási munkákra vonatkozó engedélyköteles építési tevékenységek esetében.

5. §

(1) A polgármester településképi véleményezési eljárás keretében adott településképi véleménye a főépítész szakmai álláspontján alapul.

(2) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együttesen: kérelmező) által az 1. melléklet szerinti úrlapon előterjesztett kérelemre indul.

(3) A véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentációnak a Korm. rendelet 22. § (3) bekezdésében meghatározott műszaki tartalom túl tartalmaznia kell az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzait m=1:100 léptékben.

(4) Amennyiben a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció nem felel meg (3) bekezdésben meghatározott tartalmi követelményeknek, a polgármester nyolc munkanapon belül, egy alkalommal, legfeljebb tizenöt napos határidővel hiánypótlásra szólíthatja fel a kérelmezőt. A hiánypótlásra irányuló felhívástól az annak teljesítéséig terjedő idő a véleményezési határidőbe nem számít bele.

6. §

(1) A településképi vélemény kialakítása során vizsgálati szempontként kell figyelembe venni a Korm. rendelet 21. § (3) bekezdés

- a) a) pontja tekintetében
 - aa) a beépítés módjának a környezetbe illeszkedés követelményeivel való megfelelésségét,
 - ab) a kialakult vagy átalakuló környező beépítés adottságainak, rendeltetésszerű használatának és fejlesztési lehetőségeinek megfelelő figyelembe vételét,
 - ac) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, vagy meglévő építmény bővítése esetén az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatóságának és a beépítés javasolt sorrendjének a rendezett településképpel kapcsolatos követelményekkel való megfelelésségét,
 - ad) a földszinti alaprajznak a tervezett rendeltetés és az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredő, szomszédos ingatlan rendeltetésszerű használatát korlátozó, vagy zavaró hatásának mértékét,
 - ae) az alaprajzi megoldásoknak az épület tömege és homlokzatai településképi szempontú megjelenésére

gyakorolt - esetlegesen kedvezőtlen - hatásait,

- b) b) pontja tekintetében
 - ba) a helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben foglalt kötelező előírásoknak való megfelelést,
- c) c) pontja tekintetében
 - ca) a homlokzat és az épülettömeg kialakításával kapcsolatos építészeti megoldásoknak, színezésnek a kialakult, valamint a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez való illeszkedését,
 - cb) a homlokzat tagolásának, a nyílászárók kiosztásának az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival való összhangját,
 - cc) a rendeltetéssel összefüggő hirdető-berendezések elhelyezésére és kialakítására, a reklámozási tevékenység feltételeinek biztosítására vonatkozó megoldások megfelelését,
 - cd) az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére vonatkozó megoldások városképi szempontból való megfelelését, kedvező hatásait,
 - ce) a tetőzet kialakításának, hajlásszögének és esetleges tetőfelépítményeinek a domináns környezet adottságaihoz való illeszkedését,
- d) d) pontja tekintetében
 - da) a bejárati előlépcsőnek, az akadálymentesítést szolgáló építménynek, rámpának a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedését,
 - db) a közterület fölé benyúló építményrész kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedését,
- e) f) pontja tekintetében
 - fa) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakításának, illetve ebből eredő használatának a közterület használatára, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetésekre, berendezésekre és közúti, gyalogos és a kerékpáros közlekedésre gyakorolt hatását,
 - fb) a közterület fölé benyúló építményrésznek, szerkezetnek és berendezésnek a közterület használatára, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetésekre és berendezésekre gyakorolt hatását,

3. A településképi bejelentés

7. §

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a (2) bekezdésben meghatározott építési engedély, valamint egyéb hatósági engedély nélkül végezhető építési tevékenységek, rendeltetés módosítások továbbá reklámelhelyezések esetében.

(2) Településképi bejelentéshez kötött tevékenység

- a) az építési engedéllyel építhető építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni,
- b) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró – áthidalóját nem érintő – cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
- c) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése, amelynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg,
- d) az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,
- e) az épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása,
- f) kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet, kivéve műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 50 méterre álló új épület építését, vagy meglévő épület építésügyi hatósági engedélyhez kötött bővítését vagy átalakítását,

- g) önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, amelynek mérete az építési tevékenység után beépítésre nem szánt területen a 9,0 m magasságot, beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot nem haladja meg,
- h) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talpzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,
- i) park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással – vagy teljesítménynyilatkozattal – rendelkező műtárgyainak építése, közterületen egyéb építési tevékenység végzése,
- j) megújuló energia, szellőző-, klíma-, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való közterületről látható elhelyezése,
- k) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő és - tároló, sorompó, árnyékoló elhelyezése,
- l) önálló elektronikus hírközlési építmény,
- m) utasváró fülke építése,
- n) zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése, ha annak terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg,
- o) vendéglátóipari kitelepülés, vendéglátó terasz, kerthelyiség építményeinek, építmény részeinek építése, vagy kihelyezése.

8. §

- (1) A településképi bejelentési eljárás a bejelentő által írásban, papíralapon benyújtott, a 2. melléklet szerinti úrlapon előterjesztett bejelentésre indul. A beadványhoz papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
- (2) A bejelentéshez mellékelte, a Korm. rendelet 23. § (3) bekezdése szerint összeállított építészet-műszaki dokumentációt szakszerűen, a tervi ábrázolásokat jól értelmezhetően, megfelelő adattartalommal kell elkészíteni.
- (3) A településképi bejelentési eljárás során hiánypótlásra nincs lehetőség.
- (4) A polgármester településképi bejelentési eljárás keretében hozott döntése a főépítész szakmai álláspontján alapul.
- (5) Amennyiben a bejelenteni kívánt munka több vonatkozásban is bejelentésköteles, akkor a bejelentés egy eljárásban is lefolytatható. Az érintett pontok szerinti mellékleteket egy dokumentációként kell csatolni, értelemszerű tartalommal összeállítva.
- (6) A polgármester által a tervezett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetés módosítás tudomásul vételéről szóló igazolás érvényességi ideje – ha az igazolás másként nem rendelkezik –
 - a) állandó építmény és rendeltetés módosítás esetén: végleges,
 - b) legfeljebb 180 napig fennálló építmény esetén: 180 nap,
 - c) reklámcélú hirdetemény és hirdető-berendezés, cégér, valamint cégjelző- és címjelző hirdetemény és hirdető-berendezés esetén: a működés befejezésének időpontja,
 - d) útbaigazító hirdetemény esetén a működés befejezésének időpontja.
- (7) Amennyiben a polgármester által kiállított igazolás érvényességi ideje lejár, az igazolást ismételtén meg kell kérni.

4. A településképi kötelezés

9. §

Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni

- a) a helyi építészet értékvédelem érdekében, amennyiben
 - aa) az építmény, építményrész homlokzati elemeinek, színezésének védelme, egységes megjelenésének biztosítása, rendeltetésének megfelelő funkciójának megőrzése,
 - ab) az építési övezetre előírt minimális zöldterület biztosítása,
 - ac) a telkek és közterületek terület felhasználási szabályoknak megfelelő használata, az építkezés átmeneti állapotára tekintettel a terület adottságának megfelelő szintű bekerítése, rendben tartása miatt szükséges,

- b) a településképet rontó reklámok, cégek megszüntetése érdekében, amennyiben a hirdető-berendezés nem felel meg Baja Város Önkormányzata Képviselő-testületének a reklámhordozók, hirdetésművek, plakátok, falragaszok elhelyezésének szabályairól szóló 46/2008 (X. 31.) rendeletében meghatározott elhelyezési, létesítési, megjelenési, méretbeli szabályoknak, valamint ha a hirdetésmű vagy hirdető berendezés
- ba) állapota nem megfelelő,
 - bb) idejétmúlt vagy félrevezető,
 - bc) nem illeszkedik a megváltozott környezetéhez,
- c) a helyi építészeti értékvédelem érdekében, amennyiben a településképi elem egyedi és területi fenntartása, karbantartása, rendeltetésének megfelelő használata szükségessé teszi,
- d) a bejelentéshez kötött rendeltetismódosítás bejelentésének elmulasztása esetén, a szabálytalan használat megszüntetése érdekében.

5. Záró rendelkezések

10. §

Ez a rendelet 2016. február 1. napján lép hatályba.

Fercsák Róbert
polgármester

dr. Papp Zoltán
jegyző

Záradék:

E rendelet 2015. december 21. napján kihirdetésre került.

dr. Papp Zoltán
jegyző