



Tata Város Polgármesterétől

Tata, Kossuth tér 1. 2890

☎ (+36 34) 588 611 ☎ (+36 34) 587 078

E-mail: polgarmester@tata.hu

Szám: I/1-147/2014

Előterjesztés

Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének 2014. június 25-i ülésére

Tárgy: Rendelet-tervezet a településkép védelmével kapcsolatos egyes önkormányzati rendeletek módosításáról

Előterjesztő: Michl József polgármester

Előadó: Kiss Zsolt főépítész
dr. Lantai Éva jegyzői kabinetvezető

Az előterjesztés előzetesen véleményezte: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
Humán és Ügyrendi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A rendelet-tervezet Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének Tata Város építészeti és városszerkezeti értékeinek helyi védelméről szóló 19/2011. (V.30.) önkormányzati rendeletét és a településképi véleményezés, bejelentés és kötelezés helyi szabályairól szóló 38/2013.(12.19.) önkormányzati rendeletét érinti.

I. Tata, Fazekas utca 25. helyi védett épület

Szabó István a mellékelt levélben kéri a tulajdonában álló, Tata, Fazekas utca 25. 1692 helyrajzi számú ingatlanon álló épület védettségét HE-1 kategóriából HE-2 kategóriába való átsorolását.

Az ingatlan tulajdonosa nagy léptékű fejlesztést kíván megvalósítani, cél a bérlakás programhoz hasonló társasház építése. A fejlesztés során a helyi és műemléki szempontokat alapul véve, az épület eredeti formájának és jellegének megtartásával kíván új, „a kor követelményeinek megfelelő” épületet létrehozni.

A tulajdonos által elkészített szakértői vélemény alapján a meglévő épület szerkezeti, szigetelési, energetikai szempontból nem felel meg az új funkció befogadására.

A rendelet legutóbbi, hasonló kérelemre indult módosításkor a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság a védettségi kategóriák további differenciálását javasolta.

A HE-1 jelű helyi védett épületekről a rendelet 10. § (1)-(3) bekezdése rendelkezik:

- (1) *Helyi egyedi védelem alatt álló teljes építményre vonatkozó védelem (HE-1) esetén a védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a védelem megszűnése esetén lehet elbontani.*
- (2) *A védelem alatt álló építmény esetén meg kell őrizni, megsemmisülése esetén rekonstruálni az építmény:*
 - a) *tömegformáját,*
 - b) *tetőformáját, tetőfelépítményeit,*
 - c) *kéményeit,*
 - d) *homlokzati tagozatait,*
 - e) *homlokzati díszítőelemeit és egyéb részletképzéseket,*
 - f) *egyéb épülettartozékait (rács, vasalat, világítótest, korlát stb.),*
 - g) *nyílásrendjét ,nyílásosztását és nyílásméreteit,*
 - h) *anyaghasználatát (tetőhéjalása az eredetihez hasonló színű és mintázatú korszerű építőanyaggal felváltható),*
 - i) *eredeti homlokzati színezését, (ha ez nem igazolható korábbi dokumentumok alapján, akkor a környezetébe illeszkedő színezési módot kell alkalmazni).*
- (3) *A védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület formájával, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie."*

A HE-2 jelű védett épületekről a rendelet 10. § (4) bekezdése szól:

- (4) *Helyi egyedi védelem alatt álló, beépítésre és tömegformára vonatkozó (HE-2) védelem esetén a védelem alatt álló ingatlanon az építmények elbonthatók, de az új beépítés esetén a telek beépítési módját és az eredeti építmény:*
 - a) *tömegformáját, tömegarányait,*
 - b) *tetőformáját,*
 - c) *párkánymagasságát,*
 - d) *gerincmagasságát,*
 - e) *jellegetes nyílásarányait meg kell őrizni.*

A bizottság véleménye szerint nagy a különbség a HE-1 és a HE-2 kategória között.

Szükség volna egy olyan kategóriára, mely megengedi a védett épület (2) bekezdés szerinti rekonstrukcióját, ha az épület műszaki állapota (statikai állékonyság, vizesedés, stb.) már nem teszi lehetővé az ésszerű felújítást, illetve a rendeltetésnek megfelelő használatot (pl. szárazsági követelmények).

Javasolom egy új kategória (HE-R) bevezetését, mely műemléki szakmérnöki véleménnyel alátámasztott visszafordíthatatlan szerkezeti károsodások esetén kiviteli terv szintű felmérési dokumentálás követően lehetővé teszi az épület bontással együtt járó rekonstrukcióját. Javasolom, hogy ezen kategória engedje meg az eredeti épület (2) bekezdésben felsorolt építészeti elemei megőrzését károsan nem befolyásoló átalakítását, bővítését (pl.: alápincézés, tetőtérbeépítés).

A Képviselő-testület kérelemre - mérlegelve a szakértői véleményt - dönthet az átsorolásról.

II. Törvényességi észrevétel

A Kormányhivatal a jogalkalmazási tapasztalatokra tekintettel újból átnézte a településképi véleményezés, bejelentés és kötelezés helyi szabályairól szóló 38/2013. (XII.19.) számú önkormányzati rendeletünket és a következő észrevételeket tette:

8. § (3) bekezdés A rendelet ezen része kimondja, hogy az eljárás díjmentes.

A Kormányhivatal álláspontja szerint ez egy hatósági ügy. A Ket. szabályai szerint kell eljárni, emiatt díjmentességről nem lehet rendelkezni. Javaslom a 8. § (3) bekezdés hatályon kívül helyezését.

8. § (4) bekezdés A rendelet ezen része a főépítésznek ad feladatot.

A magasabb szintű jogszabályok - többek között a a főépítési tevékenységről 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § -a - általánosan és széleskörűen határozzák meg a főépítész feladatait, ami lefedi a településképi védelmével kapcsolatos feladatokat is. Javaslom a 8. § (4) bekezdés hatályon kívül helyezését.

9. § (1) Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni:


- a) településképet rontó reklámok, cégek megszüntetése érdekében, ha :
 - aa) műszaki állapota nem megfelelő,
 - ab) tartalmi megjelenése idejétmúlt, vagy aktualitását veszítette,
 - ac) nem illeszkedik a településképhez, és a jellemző városképi látványban idegen elemként jelenik meg,
 - ad) előnytelenül változtatja meg az épület homlokzatát, tetőzetét, kirakatát, portálját,
 - ae) bejelentés nélkül helyezték el.
- b) a helyi építészeti és városképi értékvédelem érdekében, ha az építmény, műtárgy, településképi elem műszaki, esztétikai állapota vagy annak használati módja nem felel meg a helyi építési szabályzat és Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének Tata Város építészeti és városszerkezeti értékeinek helyi védelméről szóló 19/2011. (V.30.) számú rendelet előírásainak, ha:
 - ba) műszaki állapota nem megfelelő, balesetveszélyes, homlokzati elemei hiányosak, töredezettek, színezése lekopott,
 - bb) nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják,
 - bc) megjelenése, színezése az egységes és harmonikus városképet lerontja,
 - bd) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelépítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg,
 - be) a telek szabad területét nem a területfelhasználási előírásoknak megfelelően használják,
 - bf) az építkezéssel érintett telek és környezete - az átmeneti állapot ideje alatt - nincs a jogszabályoknak megfelelően rendben tartva, bekerítve.
- c) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó településképi elem, épület esetében:
 - ca) ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása mellett megvalósították,
 - cb) ha a bejelentési eljárás során, a polgármester tiltó és figyelmeztető felhívása ellenére megvalósították.

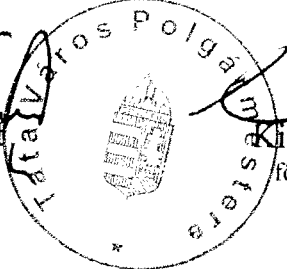
9. § (1) bekezdés A rendelet ezen része a településképi kötelezési eljárás részletes szabályait tartalmazza.

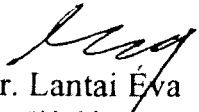
A kormányhivatal javaslata, hogy alkossunk a reklámok elhelyezésére vonatkozó szabályokat (ebben, vagy egy másik rendeletben) és a szabályok megszegőire vonatkozzon a kötelezési eljárás. Hasonlóan járjunk el az épületekre vonatkozóan is. Javaslom, hogy a reklámok elhelyezésével és az épületek jó karbantartásával, használatával kapcsolatos kötelezettségekről Tata Város építészeti és városszerkezeti értékeinek helyi védelméről szóló 19/2011.(V.30.) önkormányzati rendeletében rendelkezünk és a településképi véleményezés, bejelentés és kötelezés helyi szabályairól szóló 38/2013.(12.19.) önkormányzati rendeletben pedig a fenti kötelezettségekre hivatkozunk.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, a rendelet megalkotására.

Tata, 2014. február 13.


Michl József
polgármester


Kiss Zsolt
főépítész


dr. Lantai Éva
jegyzői kabinetvezető

**Tata Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2014.(II. 27.) önkormányzati rendelete**

**Tata Város építészeti és városszerkezeti értékeinek helyi védelméről szóló 19/2011.
(V.30.) önkormányzati rendelet és
a településképi véleményezés, bejelentés és kötelezés helyi szabályairól szóló
38/2013. (12.19.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Tata Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 3. és 7. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének Tata Város építészeti és városszerkezeti értékeinek helyi védelméről szóló 19/2011.(V.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 9. §-a kiegészül a következő rendelkezéssel:

"(6) Reklámot úgy lehet elhelyezni, hogy

- a) illeszkedjen a településképhez, a jellemző városképi látványban ne idegen elemként jelenjen meg,
- b) előnytelenül ne változtassa meg védett épület homlokzatát, tetőzetét, kirakatát, portálját.

(7) A reklámot elhelyezőnek gondoskodnia kell

- a) a reklámhordozó megfelelő műszaki állapotáról,
- b) az aktualitásukat veszített, vagy lejárt engedélyű reklámok eltávolításáról.

(8) A helyi építészeti és városképi értékvédelem érdekében tulajdonosnak gondoskodnia kell

- a) a védett építmény megfelelő műszaki, esztétikai állapotáról,
- b) az épület rendeltetésszerű, az épület védett értékeit nem veszélyeztető használatáról,
- c) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelépítés megvalósításáról és fenntartásáról,
- d) a telek szabad területének a területfelhasználási előírásokkal nem ellentétes használatáról."

2.§ A Rendelet 2. § (4) bekezdése kiegészül a következő d) ponttal:

"(2. § (4) Az egyedi védelem vonatkozhat:)

- d) az eredeti épület teljes, vagy részleges elbontásával járó rekonstrukciójára, jelölése HE-R."

3.§ A Rendelet 10. §-a kiegészül a következő (1a) és (1b) bekezdéssel:

"(1a) Ha a HE-I kategóriájú védett építmény műemléki szakértői véleménnyel alátámasztott műszaki állapota (statikai állékonyság, vizesedés) már nem teszi lehetővé az ésszerű felújítást, illetve az épület eredeti rendeltetésének megfelelő, illetve azzal nem ellentétes használatot, akkor az építmény teljes körű, részletes felmérését és a 4. melléklet szerinti dokumentálását követően kezdeményezhető az építmény HE-R kategóriába sorolása.

(1b) A HE-R kategóriájú védett építmény megőrzendő, de a megőrzés a (2) bekezdés követelményei szerinti részbeni, vagy teljes újraépítéssel is lehetséges. Újraépítés esetén a (2) bekezdésben felsorolt építészeti elemei megőrzését károsan nem befolyásoló átalakítás, bővítés, alapincézés, tetőtérbeépítés is történhet."

4.§ A Rendelet 10. § (2) bekezdés "A védelem" szövegrész helyébe a "A HE-1 és HE-R jelű védelem" szövegrész lép.

5. § A településképi véleményezés, bejelentés és kötelezés helyi szabályairól szóló 38/2013. (12.19.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

" (9. § (1) Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni)

a) a reklámot elhelyezővel szemben, ha megszegi Tata Város építészeti és városszerkezeti értékeinek helyi védelméről szóló 19/2011.(V.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Évr.) 9. § (6)-(7) bekezdése szerinti rendelkezéseket

b) a tulajdonossal szemben, ha megszegi

ba) a helyi építési szabályzat településképet befolyásoló

bb) az Évr. 7.§ és 9.§ "

rendelkezéseit

6. § Hatályát veszti a településképi véleményezés, bejelentés és kötelezés helyi szabályairól szóló 38/2013. (12.19.) önkormányzati rendelet 8.§ (3) és (4) bekezdése.

7. § E rendelet a 2014. július 15-én lép hatályba.

Michl József
polgármester

dr. Kórosi Emőke
jegyző

Indoklás

Tata Város építészeti és városszerkezeti értékeinek helyi védelméről szóló 19/2011. (V.30.) önkormányzati rendelet módosításához

Az 1. §-hoz

Az 1. §-sal beillesztett (6)-(7) bekezdés a reklámok elhelyezésére, a (8) bekezdés az épületek jó karbantartására vonatkozó településképet védő kötelezettségekről rendelkezik.

A 2. §-hoz

A 2. § új védettségi kategóriát (HE-R) határoz meg.

A 3. §-hoz

A 3. § az új HE-R védettségi kategóriára vonatkozó szabályokról rendelkezik.

A 4. §-hoz

A 4. § pontosítja, hogy a bekezdés rendelkezései mely védettségi kategóriára vonatkoznak.

Indoklás

a településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárás lefolytatásának részletes szabályairól szóló 19/2013.(V.31.) önkormányzati rendelet módosításához

A 5. §-hoz

A 5. § a törvényességi észrevétel alapján pontosítja a kötelezési eljárás szabályait.

A 6. §-hoz

A 5. § a törvényességi észrevétel alapján hatályon kívül helyezi a díjmentességről szóló, illetve a főépítész feladatára vonatkozó helyi rendelkezést.

A 7. §-hoz

A 7. § a módosító rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

