Indokolás

1. §-hoz

A jogalkotásról szóló törvény előírásai alapján a véleményező államigazgatási szervek körének változása a Preambulumban átvezetésre kerül.

2. §-hoz

Az „Értelmező rendelkezések” között több fogalom meghatározása megváltozott, valamint további új fogalom meghatározása bekerült a rendeletbe.

A hatályos településkép-védelmi rendeletben a cégér kifejezés olyan gyűjtőfogalom, amely a cégjelvény, címtábla, cégtábla, megállító tábla, menü tábla, pylon vagy totemoszlop, reklámzászló kifejezések összefoglaló megnevezése. A „cégér” fogalom a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési startégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XII.18.) Korm.rendelet 2. § 1b pontjában meghatározott dolog, nem lehet gyűjtő fogalom, helyette a „vállalkozások, üzletek hirdetményei, feliratai” gyűjtőfogalom, a „cégjelvény” fogalom helyett a „cégér” fogalom, a címtábla, cégtábla fogalmak helyett a köznyelvben használt cégtábla, címtábla fogalmak meghatározása célszerű.

Az üzletek kirakatainak, ablakainak dekorálása, fóliázása, mint fogalom hiányzik a hatályos rendeletből, ezért azt a „vállalkozások, üzletek hirdetményei, feliratai” gyűjtőfogalom alatt határozzuk meg, mint „üvegfelületek fóliázása”.

A helyi építészeti érték védelem alá helyezés, illetve a védelem megszűntetés alátámasztására értékvizsgálat készül. A Magyar Építész Kamarai névjegyzék É1 tervezői jogosultsággal rendelkező építészek tanulmányaik során kisebb hangsúly helyeződött a műemlékvédelemre, az ehhez szükséges tudást a műemléki szakmérnöki képzés adja, a szobrok, keresztek, egyéb értékek, kertek esetében a művészettörténész, tájépítész rendelkezik az ehhez szükséges tudással.

A funkcionális célú utcabútor fogalom meghatározás pontosításra szorul, nem információs célú berendezés, mint azt a neve is mutatja.

A helyi védett érték fogalom meghatározás pontosításra szorul a helyi védetté nyilvánítás tényére való utalással, annak hiányában nem tekinthető helyi védettnek az adott érték.

A CityLight és a CityBoard információs célú berendezés helyett a kevésbé konkrét CityLight formátumú eszköz és CityBoard formátumú eszköz fogalom használata megengedi a más márkák használatát is.

A településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017.(IV.28.) Korm.rendelet 2. mellélete szerint magánterületen nem megengedett reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése, ezért a „közterületről látható magánterületen elhelyezhető egyéb reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés” gyűjtő fogalom használta hibás, az alatta értendő fogalmak a „vállalkozások, üzletek hirdetményei, feliratai” gyűjtő fogalom alá tartoznak.

A „településképileg kiemelt terület” fogalom nehezen megkülönböztethető a „településképileg meghatározó terület” fogalmától, ezért a „településképileg kiemelt terület” fogalom meghatározás helyett a „Belváros terület” fogalom használata célszerű.

Az épületek építési kora szerint megkülönböztetett szabályozás helyett a meglévő épületek korhű vagy nem korhű, újszerű felújítása egyértelműbb meghatározást eredményez.

A „beépítési vonal” meghatározásánál meg kell különböztetni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet 1. melléklet 31. pontjában meghatározott fogalomtól. A településképi rendeletben a főépítmény elhelyezését szabályozzuk, elkerülve, hogy a mellék funkció az előkert vonalára, vagy az utcai telekhatárra kerüljön.

3. §-hoz

A helyi értékvédelemre vonatkozó szabályozások, a védettség keletkezésének és különösen megszüntetésének jogszabályban meghatározott módja és eljárás rendje azt hivatott biztosítani, hogy az értékvédelem változó körülmények között is kiszámíthatóan és számon kérhetően alakuljon. Ha egyszer már valami védelem alá került, az onnét való kivételhez rendkívül nyomós indok kell.

4. §-hoz

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a partnerségi egyeztetésről szóló 8/2017.(XII.18.) önkormányzati rendeletre való utalás hibás rendelet címet tartalmaz, ennek módosítása történik meg.

5. §-hoz

A Településképi Arculati Kézikönyvben az eltérő karakterű területek megnevezésében kategorikus címek szerepelnek, de természetesen az adott területeken belül más épületek, építmények is találhatók. A Településképi Arculati Kézikönyv az alapja a településképi rendeletnek, az összhang biztosítása érdekében a rendeletben szereplő megnevezések csak az arculati Kézikönyvben szereplőkkel azonosak lehetnek. A településképileg meghatározó területek megnevezése a rendeletben következetesen módosul.

6. §-hoz

A településképileg meghatározó területekre vonatkozó általános építészeti követelmények kiegészítése a településképileg nem meghatározó területekre vonatkozó követelményekkel, mivel ennek hiányában a településképileg nem meghatározó területekre semmilyen építészeti előírás nem vonatkozik, ennek eredményeképpen fontos területeken – bevezető utak mentén, iparterületeken, gazdasági és intézményi területeken nem tud az önkormányzat érvényt szerezni településképi szempontoknak.

7-10. §-hoz

Az Arculati Kézikönyben módosításra került, az eltérő karakterű területekre vonatkozó építészeti útmutatóban található ajánlások alapján módosul az egyes településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó követelmények.

A településképi rendeletben meghatározott követelmények az építési tevékenységgel érintett építmények településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására vonatkozó követelmények lehetnek.

Az egyes karakter területekre vonatkozó ajánlások a hatályos jogszabályban különbséget tesznek az épületek kora szerint történő előírással. Az épületek felújítására vonatkozó követelményeket célszerű a szerint megkülönbözetni, hogy a felújítás korhű módon, vagy újszerűen történik.

A meglévő város szövetben az eklektikus városközpont területén a XXI. század építészeti arculatának megfelelő, a környezetbe illeszkedő, a környező magastetős épületek magasságához, párkánymagasságához igazodó új lapostetős épület is tervezhető, elképzelhető.

Az épületek közterület felőli, a településképet meghatározó homlokzatán a városközpont és a városközponthoz közvetlenül csatlakozó területeken – a városközpont peremterületén található kertvárosias lakóterületeken,, valamint a középületekkel és többszinte városias lakóépületekkel többnyire zártsorúan beépített épületek a beépítéshez igazodóan maximum 50 cm-t nem meghaladó nem látszó fa ereszpárkány alakítható ki.

Ezeken a területeken új épület építése esetén az épület földszintjének közterülettel határos részén a kiemelt minőségű, tartós és sérülésálló anyagok használatával kialakított falfelületek, bejáratok, üzlet portálok, lábazat a településkép jövőbeni jó karban tartásának alapja.

A meglévő épületek korhű felújításával biztosítható az utókor számára a település értékes építészeti arculatának megőrzése.

Általánosságban városképi szempontból kedvezőtlen a városközpont és peremkerületei, illetve az ófaluk területein az utcafronton a garázskapuk sorolása, ezért ezeken a településképi szempontból meghatározó területeken ezek korlátozását javasolt úgy, hogy csak egy garázskapu, illetve gépjármű behajtásra alkalmas nyílás legyen létesíthető, az utcafronton garázskapu, illetve gépjármű át-, be- vagy lehajtásra alkalmas homlokzati nyílásból kettő legyen létesíthető, összesen 6 méteres szélességben.

Tulajdonosi, lakás használói igény a többszintes lakóépületek meglévő, funkcióiként nem használt vagy nem kihasználható erkélyeinek, loggia-inak beépítése a lakótér növelése érdekében. A nagyszámú kérelem városképi szempontok szerint elfogadható kialakítása érdekében ezek beépítése épületenként egységes terv alapján történjen, természetesen a kivitelezés lehet ütemezett is.

A templomokkal, lakóházakkal beépített ófalu építészeti arculatának megőrzése érdekében törekedni kell arra, hogy a meglévő utcaképet ne rontsa le, szakítsa meg a telek közterület felőli oldalára épített mellékfunkciójú épület, a térfalat a főépítmények alkossák.

11. §-hoz

A meglévő lakótelepek többszintes lakóépületei és intézményei homlokzatainak egyszerű, visszafogott, legfeljebb két szín alkalmazásával létrejövő épületegyüttes jobban illeszkedik a Zalaegerszegre jellemző, gazdag táji értékekkel rendelkező beépítééshez.

Az épületek felújításánál, nyílászárók, üzletportálok, garázskapuk kialakításánál, erkélyek, loggiák beépítésénél, a több épületből álló épületegyüttes színezésénél törekedni kell az egységességre.

12-14. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó területek módosításával a két kertvárosias lakóterület – Kertvárosias lakóterületek a XX. század második feléből és a Kertvárosias lakóterületek a XXI. századból -, mint meghatározó terület összevonása után a területekre vonatkozó előírások egységesíthetők.

Zártkertekből kertvárosias lakóterületekké átépült városrészekre és a zártkertekre vonatkozó ajánlások közé célszerű a nehezen járható zártkerti utak könnyebb gépjármű forgalmának biztosítására a kapuk elhelyezésére – *a meglévő útburkolat tengelyétől legalább 6 m-re kerüljön* – további ajánlást megfogalmazni.

A városközponton kívüli lakóterületeken az új épületek építése, meglévő épülete felújítása, átépítése során engedélyezhető a ma divatos, de a környezethez is illeszkedő antracit színű tetőcserép alkalmazása.

15. §-hoz

A hatályos önkormányzati rendeletben szereplő „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek” megnevezés helyett az Arculati Kézikönyvben szereplő „Tájképvédelmi területek” megnevezést kell alkalmazni.

16-17. §-hoz

A helyi egyedi és területi védelem alatt álló értékekre vonatkozó követelmények között a településképileg meghatározó területekhez hasonlóan a zavaró műszaki berendezésekre –, napelem, klímaberendezés, parabola antenna – vonatkozó követelményeket kell előírni.

Az utcakép védelemmel érintett területeken a Zalaegerszegen meglévő kevés építészeti érték, településkép megőrzése érdekében az épületek anyaghasználata, épület és tető tömegformálása, homlokzati tagolása, nyílászáró rendje, homlokzati felületek, nyílászárók, kiegészítő elemek anyag- és színhasználata a kialakulthoz igazodóan történhessen.

18. §.-hoz

A hatályos önkormányzati rendeletben szereplő „Településképileg kiemelt területre vonatkozó kiegészítő építészeti követelmények” megnevezés helyett az Értelmező rendelkezésekben szereplő „A Belváros területére vonatkozó kiegészítő területi és egyedi építészeti követelmények ” megnevezést kell alkalmazni.

19. §-hoz

A hatályos önkormányzati rendeletben szereplő „településképileg kiemelt területen” kifejezés helyett az Értelmező rendelkezésekben szereplő „A Belváros területén” megnevezést kell alkalmazni.

20. §-hoz

A rendelet „15, Épületnek nem minősülő építészeti érték építmények védelme” címbe az „építmények” szó hibásan került be, ezért az elírás javítása szükséges.

21-23. §-hoz

Az épület közterületről látható homlokzatán a településképet negatív módon befolyásoló, a közterületről látható homlokzaton vezetékek átvezetése nem megengedett. A gázmérő elhelyezése nem a közterületi, hanem a közterületről látható homlokzaton nem helyezhető el. A szakaszban található kifejezések előzőekben részletettek miatti pontosítása.

24-42. §-hoz

Az Értelmező rendelkezések között megváltozott több fogalom, illetve új fogalom meghatározása történt – vállalkozások, üzletek hirdetményei, feliratai, cégér, cégjelvény, címtábla, , üvegfelületek fóliázása, CityLight formátumú eszköz, CityBoard formátumú eszköz a Belváros területe –melyeket az V. fejezetben található általános szabályok fogalmai között ki kell javítani.

A Belváros területét a településszerkezeti terv szerint lehatárolt területekhez hasonlóan definiálni kell.

A településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017.(IV.28.) Korm.rendelet 2. mellélete szerint magánterületen nem megengedett reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése, ezért a „közterületről látható magánterületen elhelyezhető egyéb reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés” gyűjtő fogalom használta hibás, az alatta értendő fogalmak a „vállalkozások, üzletek hirdetményei, feliratai” gyűjtő fogalom alá tartoznak.

A vállalkozások, üzletek hirdetményeire, felirataira vonatkozó előírások kőzőtt a magánterületen elhelyezett hirdetményekre, feliratokra vonatkozó előírásokat is alkalmazni kell: azok csak az adott ingatlanon folytatott tevékenységeket hirdethetik, illetve a használaton kívüli eszközöket az új berendezés elhelyezésével egyidejűleg el kell távolítani.

43-44. §-hoz

A szakmai konzultáció esetkörét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) előírásaihoz igazodva kell meghatározni. A szakmai konzultáció az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetében az egyszerű bejelentés előtt, illetve a vállalkozások, üzletek hirdetményei, feliratai elhelyezése előtt kötelező. A településképi bejelentési vagy településképi véleményezési eljárás megkezdése előtt a szakmai konzultáció a kérelmező szándéka szerint kérhető.

A szakmai konzultáció részletes szabályait, a becsatolandó dokumentáció tartalmát a Kormányrendelet előírásaihoz igazodóan pontosítani szükséges.

45-50. §-hoz

A településképi véleményezési eljárások esetkörét egyértelműen meg kell határozni. Azon beruházások esetében javasolt a településpi véleményezési eljárás lefolytatása, amelyek a városképet meghatározhatják. Nem szerencsés azon településképileg meghatározó területeken véleményezési eljárást kötelezővé tenni, ahol az építzési tevékenységre szigorú előírások vonatkoznak, pl. zártkertekből kertvárosias lakóterületekké átminősülő területeken.

A településképi véleményezési eljárás részletes szabályainak pontoosítása.

A védett értékek véleményezése esetén kérhető dokumentációhoz további felmérések, tervek, fotódokumnetáció a védett építészeti érték utókor számára megőrzendő fontos dokumentumok.

51-52. §-hoz

A településképi bejelentési eljárás esetköre alá taretozó építési engedély nélkül végezhető tevékenységek között javasolt kötelezővé tenni az eljárást azon beruházások esetében, amelyek a városképet befolyásolják, amely területek ugyan nem tartoznak a településképileg meghatározó területek közé, de frekventált helyet töltenek be a város közlekedési hálózatában, így építészeti megjelenésük jelentősen befolyásolják a város építészeti arculatát.

a településképi bejelentési eljárás esetköreinek kifejezéseit az Értelmező rendelkezésekben használatos kifejezésekhez kell igazítani.

A bejelentési eljárás szempontrendszerét a Kormányrendeletben foglalt szabályokhoz kell igazítani.

53. §-hoz

Az Értelmező rendelkezésekben használt „vállalkozások, üzletek hirdetményei, feliratai” kifejezést kell alkalmazni a szabályozásban.

54. §-hoz

A rendelet 1. mellékletében található a a település helyi védelem alatt álló építészeti örökségeinek jegyzéke., melynek 2. fejezetében a 35., 37., 42. sorban található szöveg javítása a többi érték leírásához hasonlóan – technikai módosítás.

Az önkormányzat által készíttetett értékvizsgálat alapján javasolt a Rövid-Jánkahegy Kőris utca 23945/2 hrsz-ú ingatlanon található kőkereszt helyi védelem alá helyezése.

55. §-hoz

A településképileg kiemelt terület helyett a „Belváros területe” fogalom került bevezetésre, ezért a 2. mellékletben a fogalom átvezetésre került.

A 3. mellékletben a jelmagyarázat a településképileg meghatározó területek új megnevezése átvezetésre került, valamint a településképi követelmények térképi lehatárolása a módosított lehatárolások szerint változik.

A településképi eljárások szabályai változnak, ezért a 4-6. mellékletekben a változások átvezetésre kerültek.

56. §-hoz

Hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmaz.

A településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017.(IV.28.) Korm.rendelet 2. mellélete szerint magánterületen nem megengedett reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése, ezért a „közterületről látható magánterületen elhelyezhető egyéb reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés” gyűjtő fogalom használta hibás, az alatta értendő fogalmak a „vállalkozások, üzletek hirdetményei, feliratai” gyűjtő fogalom alá tartoznak.

Az önkormányzati rendelet az önkormányzati főépítésznek nem adhat feladatot, ezért hatályát vesztik az erre utaló rendelkezések.

A *településképi szempontból meghatározó területek módosításra* kerülnek, amely által a két kertvárosias lakóterület – Kertvárosias lakóterületek a XX. század második feléből és a Kertvárosias lakóterületek a XXI. századból -, mint meghatározó terület összevonása után a területekre vonatkozó előírások egységesíthetők, ezért hatályát veszti a 12.8. Kertvárosias lakóterületek a XXI. századból” alcím és a 21. §.

A rendelet 51. §-ban a magánterületen elhelyezhető reklámra, reklámhordozóra, reklámhordozót tartó berendezésre vonatkozó szabályozásokat tartalmaz. A módosító rendeletben ezek a szabályok a vállalkozások, üzletek hirdetményeire. felirataira vonatkozó szabályok, ezért az 50. §-ban találhatók, az 51. § (3) és (4) bekezdése hatályát veszti.

Az Andráshida utca 35/b. szám alatti 7287/3 hrsz-ú ingatlanon található Andráshidai kiskastély az elkészült értékvizsgálat alapján oly mértékben sérült épület – tetőszerkezete leégett, oldalfalai beomlottak -, hogy védelem alatt tartása nem célszerű, lebontása indokolt, ezért az 1. melléklet 2. fejezet 20. sora hatályát veszti.

Ezen indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése és a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a rendelet kihirdetését követően a Nemzeti Jogszabálytárban közzétételre kerül.