

**Bóly Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025. (.....) önkormányzati rendelete**

a településkép védelméről szóló 7/2018. (V.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A településkép védelme önkormányzati feladat. Bóly Város Önkormányzata elkötelezett a településképi értékek megóvásában. Bóly Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a jogszabályi változásokra figyelemmel fogadja el jelen rendeletmódosítást, amelyben meghatározott rendelkezések alkalmazása a jogbiztonságot, a felsőbb szintű jogszabályi megfelelést jogszabály változása miatt módosítja a rendeletet. A rendelkezések tartalmazzák a településképi szempontból meghatározó zöldfelületek és erdőterületek védelmét a településképi véleményezési és bejelentési eljárások módosítását.

[2] Bóly Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésének 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § -ában biztosított jogkörében eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda véleményének kikérésével és Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településtervvvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2023.(VI.1.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A településkép védelméről szóló 7/2018. (V. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 15. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A megítélhető támogatás maximális összege a fenntartási vagy felújítási munka indokolt és elfogadott költségvetési összegének 50 %-a, de legfeljebb 2.000.000 Ft.”

2. §

A Rendelet 21. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A településképi szempontból meghatározó területek felsorolását a 2. melléklet 1. pontja, az azok lehatárolását ábrázoló térképet a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.”

3. §

A Rendelet III. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„6/A. A településképi szempontból meghatározó zöldfelületek és erdőterületek megállapítása és fenntartására vonatkozó követelmények

21/A. §

(1) A településképet, tájkaraktert meghatározó zöldfelületek és erdőterületek felsorolását a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2) Az (1) bekezdésben hivatkozott fásítások megőrzendők, fenntartásukról a tulajdonosnak kell gondoskodni

(3) Tarvágással történő erdőírtás nem megengedett.

(4) Az erdőt/fasort alkotó faegyedek kivágása csak az egyed károsodása illetve balesetveszély fennállása esetén lehetséges, melyről előzetes bejelentést szükséges tenni a főépítésznek a kivágás indokoltságát alátámasztó szakértő által készített dokumentumokkal. A fás szárú növénynek élet-, testi épség- vagy vagyonvédelmi okból történt kivágása esetén lehetőség van a főépítész részére utólagos bejelentésre is a kivágást követő 3 munkanapon belül alátámasztó dokumentumokkal együtt.

(5) A kivágott egyed pótlására a kivágott egyedek számával megegyező számban jó város- és klímaturó képességgel rendelkező, a termőhelyi viszonyoknak megfelelő fafajok használhatóak.

(6) Az erdő felújítása a tájkarakter megőrzése és a biodiverzitás fenntartása céljából szakaszosan történhet a 3. melléklet figyelembevételével.”

4. §

A Rendelet 22. § (2) bekezdés g) pont gc) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Egyedi építészeti követelmények az 1. jelű területen (Városházakör – HÉSZ „Vt” építési övezetek)

Telken belüli zöldfelületek kialakítása]

„gc) a telekhatároktól számított 1,0 m-en belül fás szárú növény nem telepíthető,”

5. §

A Rendelet 23. § (2) bekezdés f) pont fc) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Egyedi építészeti követelmények a 2. jelű területen (Öregfalva – HÉSZ „Lk” építési övezetek)

Telken belüli zöldfelületek kialakítása]

„fc) a telekhatároktól számított 1,0 m-en belül fás szárú növény nem telepíthető,”

6. §

(1) A Rendelet 24. § (2) bekezdés b) pont bb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Egyedi építészeti követelmények a 3. jelű területen (Folyamatosan beépülő lakóterületek – HÉSZ „Lke” és „Lf” építési övezetek)

Tetőidom és hajlásszög]

„bb) Lke-K1, Lke-K3, Lke-K4, Lke-K5, Lke-K6, Lf-1, Lf-2 és Lf-3 építési övezetben az utcason kialakult állapottól eltérő hajlásszögű magastető nem építhető.”

(2) A Rendelet 24. § (2) bekezdés b) pontja a következő bh) alponttal egészül ki:

[Egyedi építészeti követelmények a 3. jelű területen (Folyamatosan beépülő lakóterületek – HÉSZ „Lke” és „Lf” építési övezetek)

Tetőidom és hajlásszög]

„bh) A területen lévő lakó rendeltetésű épületen torony jellegű felépítmény nem létesíthető.”

(3) A Rendelet 24. § (2) bekezdés e) pont ec) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[Egyedi építészeti követelmények a 3. jelű területen (Folyamatosan beépülő lakóterületek – HÉSZ „Lke” és „Lf” építési övezetek)
Telken belüli zöldfelületek kialakítása]*
„ec) A telekhatároktól számított 1,0 m-en belül fás szárú növény nem telepíthető.”

7. §

(1) A Rendelet 25. § (2) bekezdés b) pont be) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[Egyedi építészeti követelmények a 4. jelű területen (Pincefalu – HÉSZ „Kid-P” építési övezetek és „Mk” övezetek)
Homlokzatok, nyílászárók]*
„be) Tetőtérbeépítés esetén a tetőfelület csak azonos méretű és azonos magasságban elhelyezett tetősík-ablakokkal nyitható meg, az udvar felé legfeljebb 1 kijárat alkalmazása megengedett.”

(2) A Rendelet 25. § (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Egyedi építészeti követelmények a 4. jelű területen (Pincefalu – HÉSZ „Kid-P” építési övezetek és „Mk” övezetek)]
„e) Mk-1, Mk-2, Mk-3 és Mk-4 övezetben napkollektor, napelem, parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége közterületről látható homlokzaton, tetőfelületen nem helyezhető el.”

8. §

A Rendelet 29. § (2) bekezdés b) pontja a következő bi) alponntal egészül ki:

*[Egyedi építészeti követelmények a 8. jelű területen (Beépítésre nem szánt területek – HÉSZ „KÖu”, „Z”, „Má”, „E”, „V” és „Kk” övezetek)
Közterületi zöldfelületek kialakításának szabályai]*
„bi) A telek közterületi homlokvonala és a közút közötti sávban az ingatlan megközelítését szolgáló bejáró maximum 2 gépkocsi szélességben, a közút kezelőjének hozzájárulásával alakítható ki. A fennmaradó területen teljes értékű zöldfelület kialakítása kötelező érvényű; kavicssal, mulccsal takart felület kialakítása nem megengedett.”

9. §

A Rendelet 36. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szakmai konzultációt a tervezéssel érintett ingatlan, valamint a tervezett tevékenység megjelölésével a kérelmező, illetve az általa megbízott tervező kezdeményezi a Főépítésznek címzett és a foepitesz@boly.hu e-mail címre elküldött levélben.”

10. §

(1) A Rendelet 37. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építmény településképet

érintő, külső megjelenésének, valamely homlokzatának változásával járó építésére, bővítésére, átalakítására vonatkozó építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően, az alábbi esetekben:

- a) Helyi egyedi védelem alatt álló építmény telkén új építmény építése.
- b) Helyi egyedi védelem alatt álló építményt érintő építési engedélyköteles tevékenység esetében, amennyiben az építési tevékenység a külső homlokzatokon változtatást eredményez.
- c) Új épület építése az alábbi területeken:
 - ca) városközpont
 - cb) műemléki környezetbe tartozó ingatlan
 - cc) helyi védelem alatt álló pincesoron lévő ingatlan
 - cd) közterületi ingatlan
- d) Új épület építése az alábbi közterületek utcafronti ingatlanain:
 - da) Park sor
 - db) Ady Endre utca,
 - dc) Borjádi utca
 - dd) Temető utca
 - de) Szabadság utca,
 - df) Rákóczi Ferenc utca.
- e) Új épület építése, meglévő bővítése és átalakítása a Kastélypark területén.”

(2) A Rendelet 37. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Polgármester véleményét a helyi építészeti tervtanács szakmai álláspontjára alapozza.”

(3) A Rendelet 37. § (6) bekezdés i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy)
„i) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések kialakítását.”

11. §

A Rendelet 38. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A kérelemnek tartalmaznia kell az építtető vagy kérelmező nevét és címét, valamint a tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát. A kérelemhez az (1) bekezdés szerinti építészeti-műszaki dokumentációt kell mellékelni az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló kormányrendeletben meghatározott tartalommal.

(3) A Polgármester a kérelem beérkezését követően haladéktalanul bekéri a helyi építészeti tervtanács szakmai állásfoglalását.”

12. §

(1) A Rendelet 39. § (1) és (1a) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött új épület, meglévő épület bővítése építési tevékenységek megkezdését megelőzően.

(1a) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése szerinti építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása tárgyában kért hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően.”

(2) A Rendelet 39. § (4) bekezdés c)–e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A bejelentés tartalmazza:)

- „c) a folytatni kívánt építési tevékenység megjelölését,
- d) a tervezett építési tevékenység helyét, a telek helyrajzi számát,
- e) az építési tevékenység elvégzésének tervezett időtartamát.”

13. §

A Rendelet 40. és 41. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„40. §

A Polgármester a bejelentést követő 15 napon belül hatósági határozatban

- a) a tervezett építési tevékenységet - feltétel meghatározásával vagy anélkül - tudomásul veszi, ha a bejelentés
 - aa) megfelel a 39. §-ban meghatározott követelményeknek, és a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképhez és megfelel a településképi követelményeknek,
 - ab) megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményeinek, azaz
 - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit;
 - ad) alkalmazkodik-e a környezet léptékéhez, formanyelvéhez, tömegalakításához;
 - ae) az anyaghasználat alkalmazkodik-e a környezet karakteréhez, látványához, funkciójához, a környezetben alkalmazott anyagokhoz;
 - af) a látvány színvilága illeszkedik-e a környezethez, azzal megfelelően harmonizál-e;
 - ag) védett épületen vagy területen a beavatkozás nem ellentétes-e a védelem céljával, szolgálja-e a védelem látványban is jelentkező szempontjait;
- b) megtiltja a tervezett építési tevékenységet és - a megtiltás indokainak ismertetése mellett - figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés
 - ba) nem felel meg a 39. §-ban meghatározott követelményeknek, vagy
 - bb) a tervezett építési tevékenység nem illeszkedik a településképhez, vagy nem felel meg az e rendeletbe foglalt követelményeknek,

41. §

A Polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását, és ha a bejelentési eljárás lefolytatásának elmulasztását észleli, a tevékenység folytatását a bejelentési eljárás során megtiltotta vagy azt tudomásul vette, de attól eltérő végrehajtást tapasztal a 42. § szerint jár el.”

14. §

(1) A Rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Rendelet 6. melléklet 1. függeléke a 2. melléklet szerint módosul.

15. §

Hatályát veszti a Rendelet

- a)* 3. § (2) bekezdés b) pontja,
- b)* 24. § (2) bekezdés b) pont bd) alpontja,
- c)* 9. alcíme,
- d)* 37. § (6) bekezdés d) pontja,
- e)* 39. § (2) bekezdése,
- f)* 39. § (5) bekezdés b) pontja,
- g)* 6. melléklet 1. függelék 3. pont,
- h)* 6. melléklet 1. függelék 4. pont,
- i)* 6. melléklet 1. függelék 5. pont,
- j)* 6. melléklet 1. függelék 10. pont,
- k)* 6. melléklet 1. függelék 11. pont,
- l)* 6. melléklet 1. függelék 12. pont,
- m)* 6. melléklet 1. függelék 14. pont,
- n)* 6. melléklet 1. függelék 15. pont,
- o)* 6. melléklet 1. függelék 19. pont.

16. §

Ez a rendelet 2025. lép hatályba

„2. melléklet

A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke

1. A településképi szempontból meghatározó területek felsorolása

- 1.1. Városközpont – HÉSZ „Vt” építési övezetek
- 1.2. Öregfalu – HÉSZ „Lk” építési övezetek
- 1.3. Folyamatosan beépülő lakóterületek – HÉSZ „Lke” és „Lf” építési övezetek
- 1.4. Pincefalu – HÉSZ „Kid-P” építési övezetek és „Mk” övezetek
- 1.5. Kereskedelmi és raktározási területek – HÉSZ „Gksz” építési övezetek
- 1.6. Iparterületek és majorok – HÉSZ „Gip” építési övezetek
- 1.7. Különleges funkciójú területek – HÉSZ „Kte”, „Ksp”, „Kmp”, „Khu”, „Klo”, „Kgo”, „Kid-V”, „Kid-T”, „Kid-L”, „Kid-Bp”, „Kká” építési övezetek
- 1.8. Beépítésre nem szánt területek – HÉSZ „KÖu”, „Z”, „Má”, „E”, „V” és „Kk” övezetek

2. A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása

3. A településképi szempontból meghatározó és védendő erdőterületek, illetve fasorok, fásított területek

- 3.1. 1/C. melléklet szerinti Természeti örökség címen védett területek
- 3.2. Bóly 0183/7; 0183/14; 0183/16 hrsz alatti véderdő (Szabadság utca folytatása Észak-nyugati irányban)
- 3.3. Bóly, 1180/2 hrsz (Liszt Ferenc utca Északi oldali lakóházak mögé telepített fasor)
- 3.4. 5701 számú út elkerülő szakasza mentén telepített fasor
- 3.5. Békáspusztá felé vezető út (0146/3 és 0146/5 hrsz) déli oldalán, azzal párhuzamosan telepített fasor
- 3.6. 0132/3 és 0132/4 hrsz mentén lévő fasor (Borjád felé)
- 3.7. Bóly 058 hrsz-ú út mentén, azzal párhuzamosan Keleti irányban telepített fasor
- 3.8. 020/1 hrsz-ú és 020/3 hrsz-ú véderdő
- 3.9. 08 hrsz-ú úttal párhuzamosan futó fasor (Trischlerpuszta)
- 3.10. a vízfolyások mentén kialakult fasorok, mocsaras területek”

2. melléklet a 11/2025. (VIII. 27.) önkormányzati rendelethez

1. A Rendelet 6. melléklet 1. függelék 28. pont helyébe a következő pont lép:

„28. Utcai épület: az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, az adott területfelhasználási egységben az építési övezeti előírások szerinti fő funkciójú épület.”

2. A Rendelet 6. melléklet 1. függelék 29. pont helyébe a következő pont lép:

„29. Udvari épület: az utcai épület mögött, esetenként az mellett álló lakó vagy az adott területhasználat fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú (gazdasági épület, garázs) épület.”

3. A Rendelet 6. melléklet 1. függeléke a következő 32. ponttal egészül ki:

„32. Teljes értékű zöldfelület: azon növényzettel borított terület, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg, valamint az állandó vízborítottsággal rendelkező természetes vízfelület (patak, tó), illetve az állandó vízborítottsággal és szigetelés nélküli mederrel, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vízfelület.