

A határozat elfogadásához
egyszerű és minősített többség szükséges!
Nyilvános ülésen tárgyalható!

**Várdomb Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. december 13-án tartandó
képviselő-testületi ülésére.**

2. sz. napirendi pont
**Várdomb község Arculati kézikönyvének és a Településképezének védelméről szóló
rendelet megtárgyalása**

Előterjesztő: Simon Csaba polgármester

Előterjesztést készítette: Nagyné Pohlen Mónika aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

ÖNKORMÁNYZATI ÁLLÁSFOGLALÁS

**Várdomb község településképi arculati kézikönyv- és településképi rendelet-tervezetéhez beérkezett
véleményekről**

A településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet véleményezési anyagát az önkormányzat elkészítette és véleményeztette a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: EljR.) 43/A. § szerint, az abban érdekelt szervekkel. A tervezetre érkezett vélemények és arra adott válaszok:

1. **Kulturális örökség védelméért felelős miniszter** a jogszabályban megadott határidőig észrevételt nem tett.
2. **Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság** a jogszabályban megadott határidőig észrevételt nem tett.
3. **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság CP/17003-4/2017. (X. 19.)**
Az arculati kézikönyvből hiányoznak a NMHH hatáskörébe tartozó építmények elhelyezésének szabályai.

Tervezők a TAK-ot a hiányolt szempontokkal kiegészítik.

A településképi rendelet rendelkezzen a vezetékes hírközlési hálózat tartószerkezetének, szekrényének méreteiről, elhelyezésének módjáról, a vezetékek nélküli hírközlési hálózat adóinak, átjátszóinak, internet-szolgáltató adók elhelyezési lehetőségeiről, valamint az antennák és antenna tartó szerkezetek elhelyezési lehetőségeiről, az adótornyok fizikai paramétereiről.

Tervezők a TKR-t a hiányolt szempontokkal kiegészítik.

4. **Dél-dunántúli Építéskamara DDEKB-8-19/2017 (X. 24.)**
A TAK nyelvezete túlságosan szakmai, a laikusok számára nehezen érthető.

Tervezők álláspontja szerint a jogszabályban rögzített tartalmi követelmények és az e tárgyban kiadott Útmutató a szakmai nyelvezetet megkövetelik. A laikus közönség építkezni egyébként is csak szakemberek (képzett tervezők) bevonásával tud, akik viszont pontosan értik a szakmai fogalmakat.

A település bemutatásában elnagyolt megfogalmazások találhatók. Tervezők a kifogásolt megfogalmazásokat pontosítják.

Az örökségvédelmi fejezet képanyaga nem kielégítő. Tervezők álláspontja szerint a képanyag a helyszín beható ismerete alapján került kiválasztásra.

A területek lehatárolásánál meg kellene fontolni a József A. utca – Petőfi utca présházás területének lehatárolását. Tervezők e kérdést mérlegelték, azonban a terület vegyes beépítési jellege és használata miatt erre mégsem tettek javaslatot.

A tájképi szempontból védendő terület megnevezés nem jó meghatározás, mivel a szőlőhegyet is magába foglalja. Tervezők szerint a megnevezés azért jó, mivel a szőlőhegy és a mögöttes részek egyaránt tájképvédelmi területek, és hasonló adottságúak.

A „kialakult hagyományos jellegű belterület” leírásából nem derül ki, milyen a tényleges karakter. Tervezők álláspontja szerint a terület vegyes beépítése (kortünet) miatt itt nem lehet markáns karakterről beszélni, sokkal inkább a heterogén beépítés jellemző. Várdomb, mint agglomerálódó település, mára sajnos elveszítette a hagyományos tolnai sváb falvakra jellemző településképét.

A Lechner ábraanyag átvétele nem szerencsés. Az ábraanyag szükség szerint az egyedi karakterek bemutatásánál változtatásra kerültek, a központi ábraanyag szerinti stílusú grafikai megoldással.

A Magassági arányok bekezdésben szereplő megfogalmazás laikusnak nehezen értelmezhető. Tervezők szerint a megfogalmazás értelmezhető.

A Tetőhajlásszög bekezdésnél a funkció nem lehet meghatározó a településképi előírásnál. Tervezők szerint ezzel lehet vitatkozni, ugyanis a településképi követelmény eltérhet egy átlagos lakóház, egy nagyobb középület, egy templom, egy gépkocsitároló vagy egy benzinkút esetén.

A Telepítés, tömegformálás fejezetben célszerű lenne a különböző épület-telepítési módokhoz külön-külön ajánlásokat megfogalmazni. Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot kiegészítik.

A közterületekre sokkal több ajánlás kellene. Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot kiegészítik.

A szőlőhegyi területekre megfogalmazott ajánlások túl általánosak. Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot kiegészítik.

5. Tolna Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész TOD/25/00253-3/2017. (XI. 7.)

Javasolt a TKR-tervezet 3. § kiegészítése arra az esetre, ha a helyi védelem alatt álló elem országos védelem alá kerülne. Tervezők véleménye szerint ez nem szükséges, mivel az Étv. 57. §-a szerint az épített örökségnek csak azon elemei képezhetik a helyi építészeti örökség részét, amelyek nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben. Ebből pedig direkt módon következik, hogy a műemléki védettség alá helyezéssel a helyi védettség megszűnik, vagyis megszüntetéséről haladéktalanul intézkedni kell.

A tervezet 9.§ (1)-(3) bekezdéseit kötelező jellegűre kell átfogalmazni. Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot javítják.

A tervezet 10.§ (1) b)-c), (2) c) és (3) b) pontjait megengedő vagy tiltó tartalmú rendelkezésekre kell átfogalmazni. Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot javítják.

A tervezet 12.§-ában az ÉTV-re való hivatkozást rövidítés nélkül kell szerepeltetni. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot javítják.*

A tervezet 15.§ rendelkezései kibővítendők a szakmai konzultáció részletes szabályaival. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot kiegészítik.*

A településképi bejelentési eljárások körébe nem vonhatók a cégfeliratok és cégtáblák. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot javítják.*

A 18. § helyi védett épületek építésére vonatkozó előírása törlendő. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot javítják.*

A bevezető részben a véleményezők körében a kulturális örökség védelméért felelős miniszter szerepeltetendő. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot kiegészítik.*

A tervezet 23.§-ának megfogalmazása javítandó. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot javítják.*

A tervezet 24.§-ában folyamatos felsorolást kell alkalmazni. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot javítják.*

A tervezet 21.§-a kiegészítendő a településképi bírság esetköreinek, mértékének és a kiszabásra jogosult szerv kijelölésére vonatkozó szabályokkal. *Tervezők jelzik, hogy a Tvtv. 11. §-a szerint a településképi bírság kiszabására a képviselő-testület jogosult, e kérdést helyi rendelet nem szabályozhatja. Az észrevétel többi részét elfogadják, az anyagot kiegészítik.*

Várdomb, 2017.

Az összefoglalót készítették:

Simon Csaba
polgármester

Béres Gábor
főépítész

Hajba Csaba sk.
tervező

Határozati javaslat 1:

.../2017.(XII.13.) számú határozat

Várdomb Község Önkormányzata Településképi Arculati Kézikönyvének elfogadásáról

Várdomb község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 21. § (3) bekezdése és 43/A. § (8) bekezdése alapján az alábbi döntést hozza.

- 1./ A Képviselő-testület a polgármester által ismertetett, a Kormányrendelet 43/A. § (6) bekezdés b), c) pontja alapján beérkezett véleményekkel, valamint az azokra adott válaszokkal a jelen határozat 1. melléklete szerint egyetért, azokat elfogadja.
- 2./ A Képviselő-testület a jelen határozat 2. mellékletét képező Településképi Arculati Kézikönyvet elfogadja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017.

Rendelet elfogadása minősített többséggel történik:

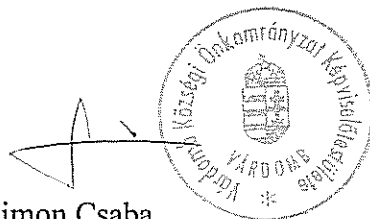
.../2017. (XII.....) számú rendelete

Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Várdomb Község településképi védelméről szóló, a jegyzőkönyv mellékletét képező rendelet-tervezetet rendeletté nyilvánítja

Felelős: Simon Csaba polgármester

A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Határidő: 2017. december 31.



Simon Csaba
polgármester

Várdomb, 2017. december 8.

107/2017.(XII.13.) számú határozat

Várdomb község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.)

Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 21. § (3) bekezdése és 43/A. § (8) bekezdése alapján az alábbi döntést hozza.

1./ A Képviselő-testület a polgármester által ismertetett, a Kormányrendelet 43/A. § (6) bekezdés b), c) pontja alapján beérkezett véleményekkel, valamint az azokra adott válaszokkal a jelen határozat 1. melléklete szerint egyetért, azokat elfogadja.

2./ A Képviselő-testület a jelen határozat 2. mellékletét képező Településképi Arculati Kézikönyvet elfogadja.

Felelős: Simon Csaba polgármester

Határidő: 2017. december 31.

107/2017.(XII.13.) számú határozat 1. sz. melléklete

ÖNKORMÁNYZATI ÁLLÁSFOGLALÁS

Várdomb község településképi arculati kézikönyv- és településképi rendelet-tervezetéhez beérkezett véleményekről

A településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet véleményezési anyagát az önkormányzat elkészíttette és véleményeztette a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: EljR.) 43/A. § szerint, az abban érdekelt szervekkel. A tervezetre érkezett vélemények és arra adott válaszok:

1. **Kulturális örökség védelméért felelős miniszter** a jogszabályban megadott határidőig észrevételt nem tett.
2. **Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság** a jogszabályban megadott határidőig észrevételt nem tett.
3. **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság CP/17003-4/2017. (X. 19.)**

Az arculati kézikönyvből hiányoznak a NMHH hatáskörébe tartozó építmények elhelyezésének szabályai.

Tervezők a TAK-ot a hiányolt szempontokkal kiegészítik.

A településképi rendelet rendelkezzen a vezetékes hírközlési hálózat tartószerkezetének, szekrényének méreteiről, elhelyezésének módjáról, a vezetékek nélküli hírközlési hálózat adóinak, átjátszóinak, internet-szolgáltató adók elhelyezési lehetőségeiről, valamint az antennák és antenna tartó szerkezetek elhelyezési lehetőségeiről, az adótornyok fizikai paramétereiről.

Tervezők a TKR-t a hiányolt szempontokkal kiegészítik.

4. Dél-dunántúli Építéskamara DDEKB-8-19/2017 (X. 24.)

A TAK nyelvezete túlságosan szakmai, a laikusok számára nehezen érthető.

Tervezők álláspontja szerint a jogszabályban rögzített tartalmi követelmények és az e tárgyban kiadott Útmutató a szakmai nyelvezetet megkövetelik. A laikus közönség építkezni egyébként is csak szakemberek (képzett tervezők) bevonásával tud, akik viszont pontosan értik a szakmai fogalmakat.

A település bemutatásában elnagyolt megfogalmazások találhatók. *Tervezők a kifogásolt megfogalmazásokat pontosítják.*

Az örökségvédelmi fejezet képanyaga nem kielégítő. *Tervezők álláspontja szerint a képanyag a helyszín beható ismerete alapján került kiválasztásra.*

A területek lehatárolásánál meg kellene fontolni a József A. utca – Petőfi utca prэшázás területének lehatárolását. *Tervezők e kérdést mérlegelték, azonban a terület vegyes beépítési jellege és használata miatt erre mégsem tettek javaslatot.*

A tájképi szempontból védendő terület megnevezés nem jó meghatározás, mivel a szőlőhegyet is magába foglalja. *Tervezők szerint a megnevezés azért jó, mivel a szőlőhegy és a mögöttes részek egyaránt tájképvédelmi területek, és hasonló adottságúak.*

A „kialakult hagyományos jellegű belterület” leírásából nem derül ki, milyen a tényleges karakter. *Tervezők álláspontja szerint a terület vegyes beépítése (kortünet) miatt itt nem lehet markáns karakterről beszélni, sokkal inkább a heterogén beépítés jellemző. Várdomb, mint agglomerálódó település, mára sajnos elveszítette a hagyományos tolnai sváb falvakra jellemző településképet.*

A Lechner ábraanyag átvétele nem szerencsés. *Az ábraanyag szükség szerint az egyedi karakterek bemutatásánál változtatásra kerültek, a központi ábraanyag szerinti stílusú grafikai megoldással.*

A Magassági arányok bekezdésben szereplő megfogalmazás laikusnak nehezen értelmezhető. *Tervezők szerint a megfogalmazás értelmezhető.*

A Tetőhajlásszög bekezdésnél a funkció nem lehet meghatározó a településképi előírásnál. *Tervezők szerint ezzel lehet vitatkozni, ugyanis a településképi követelmény eltérhet egy átlagos lakóház, egy nagyobb középület, egy templom, egy gépkocsitároló vagy egy benzinkút esetén.*

A Telepítés, tömegformálás fejezetben célszerű lenne a különböző épület-telepítési módokhoz külön-külön ajánlásokat megfogalmazni. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot kiegészítik.*

A közterületekre sokkal több ajánlás kellene. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot kiegészítik.*

A szőlőhegyi területekre megfogalmazott ajánlások túl általánosak. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot kiegészítik.*

5. Tolna Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész TOD/25/00253-3/2017. (XI. 7.)

Javasolt a TKR-tervezet 3. § kiegészítése arra az esetre, ha a helyi védelem alatt álló elem országos védelem alá kerülne. *Tervezők véleménye szerint ez nem szükséges, mivel az Étv. 57. §-a szerint az épített örökségnek csak azon elemei képezhetik a helyi építészeti örökség részét, amelyek nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben. Ebből pedig direkt módon következik, hogy a műemléki védettség alá helyezéssel a helyi védettség megszűnik, vagyis megszüntetéséről haladéktalanul intézkedni kell.*

A tervezet 9.§ (1)-(3) bekezdéseit kötelező jellegűre kell átfogalmazni. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot javítják.*

A tervezet 10.§ (1) b)-c), (2) c) és (3) b) pontjait megengedő vagy tiltó tartalmú rendelkezésekre kell átfogalmazni. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot javítják.*

A tervezet 12.§-ában az ÉTV-re való hivatkozást rövidítés nélkül kell szerepeltetni. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot javítják.*

A tervezet 15.§ rendelkezései kibővítendők a szakmai konzultáció részletes szabályaival. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot kiegészítik.*

A településképi bejelentési eljárások körébe nem vonhatók a cégfeliratok és cégtáblák. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot javítják.*

A 18. § helyi védett épületek építésére vonatkozó előírása törlendő. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot javítják.*

A bevezető részben a véleményezők körében a kulturális örökség védelméért felelős miniszter szerepeltetendő. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot kiegészítik.*

A tervezet 23.§-ának megfogalmazása javítandó. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot javítják.*

A tervezet 24.§-ában folyamatos felsorolást kell alkalmazni. *Tervezők az észrevételt elfogadják, az anyagot javítják.*

A tervezet 21.§-a kiegészítendő a településképi bírság esetköreinek, mértékének és a kiszabásra jogosult szerv kijelölésére vonatkozó szabályokkal. *Tervezők jelzik, hogy a Tvtv. 11. §-a szerint a településképi bírság kiszabására a képviselő-testület jogosult, e kérdést helyi rendelet nem szabályozhatja. Az észrevétel többi részét elfogadják, az anyagot kiegészítik.*

Várdomb, 2017. december 13.

Az összefoglalót készítették:

Simon Csaba s.k.
polgármester

Béres Gábor s.k.
főépítész

Hajba Csaba sk.
tervező

VÁRDOMB

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

VÉGLEGESÍTETT ANYAG – KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELFOGADÁSHOZ

Tárgalomjegyzék

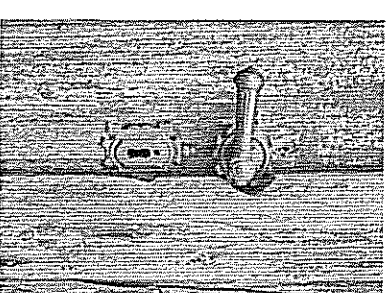
1. Bevezetés
2. A település bemutatása, általános településképp, településkarakter
3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők
4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településképp, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával
5. A településképp minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek
6. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kertések, kertek, zöldfelületek kialakítása
7. Jó példák bemutatása: sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések

1. Bevezetés, köszönet

A településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: kézikönyv) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján a település természeti és épített környezete által meghatározott településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának az eszköze.

A kézikönyv ennek megfelelően igyekszik feltárni és ismertetni Várdomb épített környezetének értékeit. Ezen felül ajánlásokat, iránymutatásokat fogalmaz meg – amelyek nem kötelező jellegűek – a településkép minőségi formálására vonatkozóan.

A kézikönyv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 12. melléklet szerinti tartalommal készült.



2. A település bemutatása, általános településkép, településskizs, karakter

Várdomb Tolna megyében, Szekszárdtól 11 km-re található. A település 56. számú főútról közelíthető meg elsősorban, amely áthalad a belterületen és egyben Várdomb fő utcáját is képezi. A település az M6-os autópályáról lekanyarodva is elérhető, amely a külterület keleti oldalán halad keresztül.

A település népessége 1208 fő. (2017. évi adat).

A település története néhány mondatban

A szekszárdi dombvídek és a Sárköz találkozása a régészeti leletek szerint már az őskorban is lakott terület volt.

A településen jelentős római kori emlékek találhatók. Ilyen volt az Ad Statuas nevű római erőd is, amely a jelenlegi település központjában lévő magaslaton feküdt.

A honfoglalást követően a mai Tolna megye keleti fele Árpád törzsének birtoka volt, később az Árpád nemzettségéhez tartozó Botond vezér birtokolta, majd királyi birtok lett.

A rómaiak által létesített fontos hadiút (Buda-Szekszárd-Eszék) funkciója a középkorban is megmaradt. Várdomb nevű falu a középkorban nem létezett. Ennek ellenére jogos lehet a feltételezés, miszerint a vidék a középkorban is lakott terület volt a fontos közlekedési útvonal közelsége és az előkert régészeti leletek tanúsága szerint. Várdomb közelében feküdt egy Kesztlőc nevű falu, de ennek pontos fekvése kérdéses, mivel ez a település bizonyos források szerint Alsónyék és Alsónána területére is tehető.

Várdomb községet a török elűzése után az ide telepített németek alapították, amelyet a hagyomány szerint 12 család alkotott a kezdetekben. Egy írásos adat szerint 1756-ban kötöttek szerződéseket, amely az adómentességet garantálta 6 éven keresztül a

letelepülőknek. Ekkor a megyében 9 község nem robotol - köztük van Várdomb is.

Feltételezhető, hogy 1750 táján kezdődött a betelepülés és több éven át folyamatosan zajlott.

1776-ban a település népessége 373 fő volt. A ma is álló templomot és plébániát a Theresianumi Uradalom építtette 1787-ben. A folyószabályozás, az ármentesítés után az 1895. évi mezőgazdasági felmérés adatai szerint a hasznosított terület Várdombon: 470 kh, szántó, 31 kh, rét, 11 kh, szőlő, 4 kh, kert. A településen 1895-től folyt magyar nyelven az oktatás, de a beszélt nyelv továbbra is a német maradt. A közös gyökök miatt erős települési közösség alakult ki.

1947-ben és 1948-ban a német ajkú lakosság nagy részét kitelepítették és helyükre a Fejvidékről telepítettek be embereket, akiknek szintén el kellett hagyni addigi otthonaikat. A XX. század második felétől a gyorsabban fejlődő városok árménykájában a település megmaradt agrár jellegű falunak.

A rendszerváltozást követően, 1991-ben Várdomb visszakapta önállóságát és folyamatosan, lehetőségeihez mérten, identitását megőrizve próbál fejlődni.

A településszerkezet

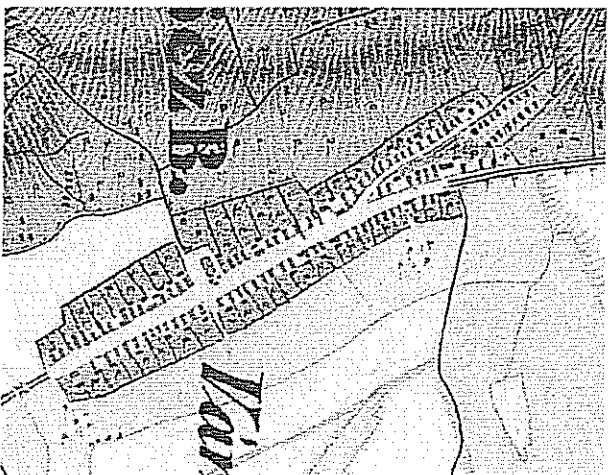
A település a Sárköz és a Szekszárdi dombvídek találkozásánál fekszik. A településhálózat a Sárköz területén a földrajzi és természeti hatások miatt ritka, nagy- és középfalvas jellegű. A szomszédos településekhez viszonyítva Várdomb kis közigazgatási területtel rendelkezik, de 1000-2000 fő közötti lakossága alapján középfalunak számít.

Várdomb keleti része síkvidéki, nyugati része pedig dombvídeki jellegű.

Az I. katonai felmérésen (1763-1787) jelölték a fő utcát, annak mentén szabályosan telepített házakat, valamint a domboldalakra felfutó utcákat, közköket.



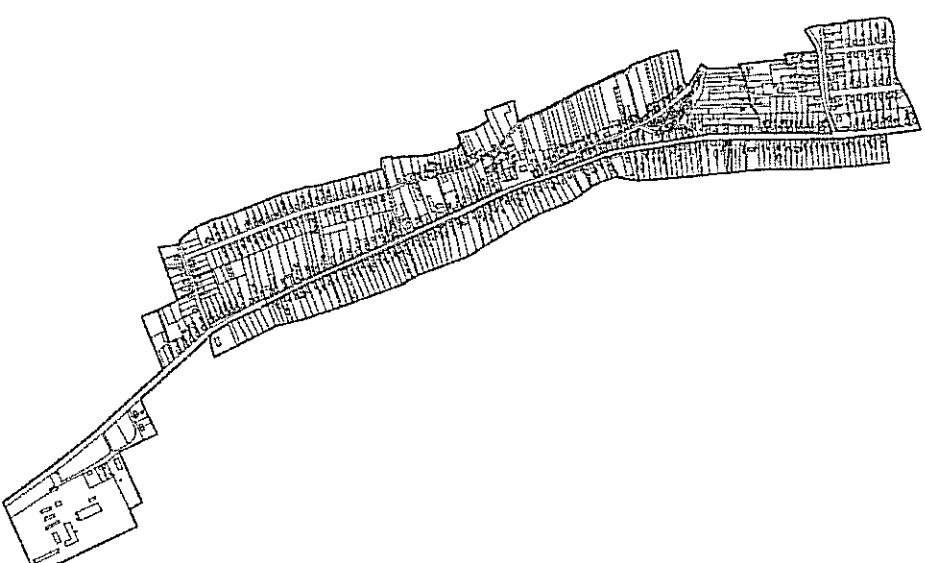
Várdomb az I. és a II. katonai felmérés idején



A II. katonai felmérésen (1806 – 1869) látható, hogy a település tovább bővült, jellemzően a Kossuth utca folytatásaként. A Kossuth utca, mint fő tengely több helyen is kiszélesedett, teresedések figyelhetők meg.

A domboldalakra felfutó utcáknál a spontán fejlődés, a környezethez való idomulás figyelhető meg, amely a településszerkezetre jelentős hatást gyakorolt. A község a vízrajz, valamint a termőföldek nagy értéke miatt a síkvidéki területek felé nem terjeszkedett. A belterületen kívül mezőgazdasági telephelyek a külterületen az Óberek pusztá, Újberek pusztá részein jöttek létre, illetve a zártkerti prészázás területen találhatók építmények.

Az utóbbi évtizedekben a település a szőlőhegy felé bővült néhány, a főutcához képest rövidebb utcával (Hegyalja u, Római u.), ezzel maga az útifalu jellegű hosszanti településszerkezet megőrződött.



Várdomb belterülete napjainkban

Általános településképi jellemzők

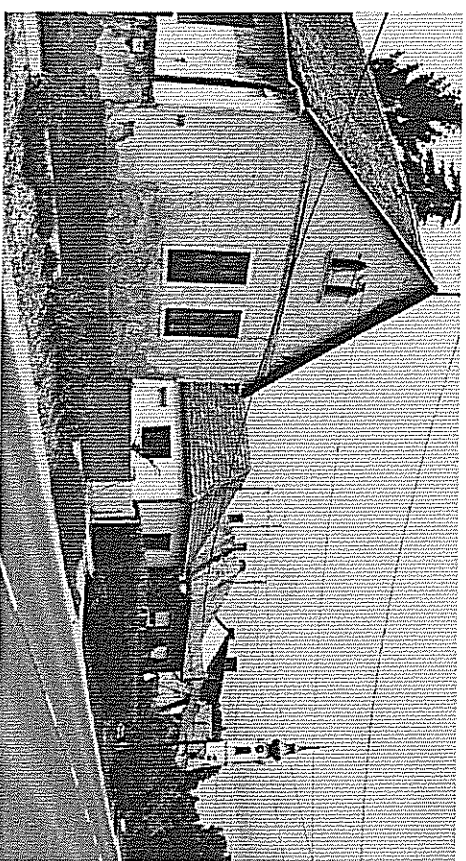
Várdomb településképiét a Kossuth utca, mint fő tengely, annak két oldalai beépítése, a domboldalakra felfutó spontán kialakult utcák, közők, valamint a templom és környezete határozza meg.

A fő utca nyugati oldalán található templontorony a legmeghatározóbb vertikális településképi elem, amely egyben a fő igazodási pont is.

A domboldalra felfutó történeti utcák szűk keresztmetszetűek, fásítatlanok (Dózsa Gy. u, József A. u.). Az utóbbi évtizedek néhány tervezett utcáját állandó, szélesebb keresztmetszettel alakították ki (Hegyalja u, Pilsli utca, Római u, Táncsics u.).

A település fő utcaja a Kossuth utca, amely mentén helyezkednek el az intézmény-, szolgáltató-, kereskedelmi építmények és a szakrális építmények is a lakóépületek mellett.

Az utcaképet a lakóépületek tömegétől, beépítésétől eltérő közösségi épületek teszik változatosabbá.



A település épületeinek nagy része lakóház, amelyek jellemzően földszintes kialakításúak, de az utóbbi évtizedekben kétszintes lakóházakat is építettek, amelyek tömegében nagyobbak a földszinteseknél. Ezek az épületek jellemzően az utóbbi évtizedekben kialakított utcákban találhatóak. A lakótelepeken - a főépületeken kívül - gazdasági épületek is találhatóak, jellemzően a lakóházak mögött.

A település tájkarakterét a síkvidék és a dombosság találkozása határozza meg, valamint az emberi beavatkozások nyomai.

Az elmúlt századokban az ember által használt területek fokozatosan növekedtek, de Várdomb esetében azok nem veszélyeztetik az értékes táji, természeti környezetet.

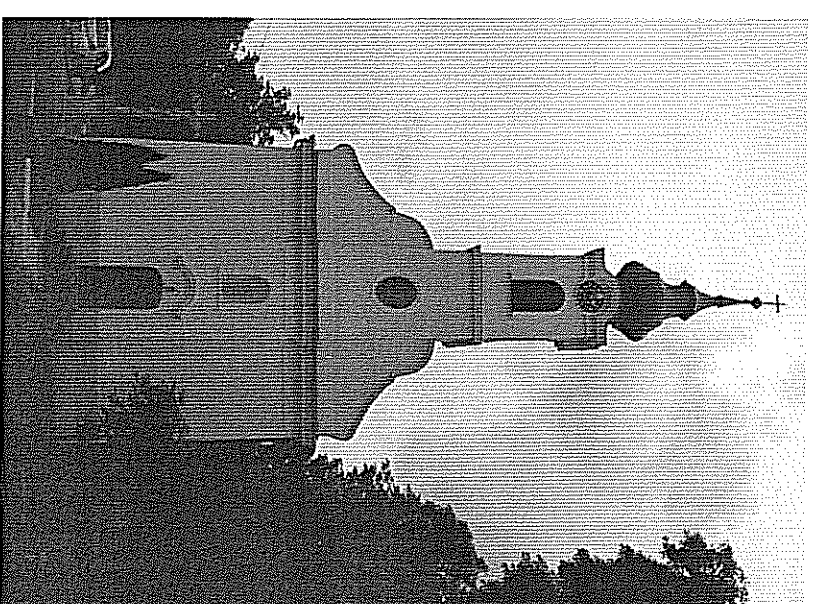
3.Örökségünk a település képi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek településképi jellemzők

Várdombon a belterületen és a volt zártkerti területen található az építészeti értékek nagy része. A természeti értékek jellemzően a zártkertben és a külterületen találhatók.

Műemlék

A település épített környezetének legjelentősebb eleme a műemlék római katolikus templom.

A római katolikus templomot és a plébániát a Theresianumi Uradalom építtette 1787-ben, amelyet a templom kapuja feletti évszám is mutat. A templomot az utóbbi években felújították, környezete rendezett.



A római katolikus templom főhomlokzata, épült 1787-ben
A Theresianumi Uradalom építtette a templommal egy időben a plébániát és az iskolát is. Ezek bemutatása a Helyi védelemre érdemes objektumoknál olvasható.

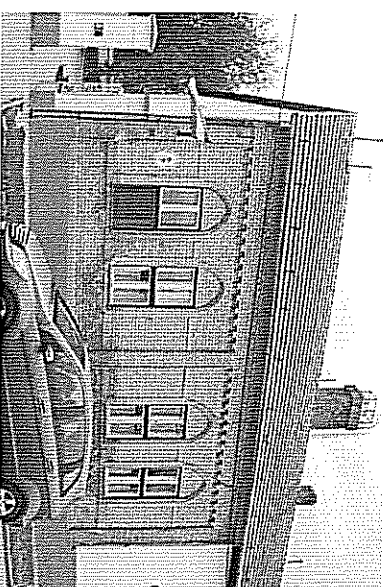
Hejyi védelemre érdeemes objektumok példái Várdombon

A műemlék templomon kívül Várdombon találhatók helyi védelemre érdeemes építmények is. Ezen objektumokat részletesen a 2017-ben készített örökségvédelmi hatástanulmány mutatja be, amelyek közt találunk lakóházakat, intézményi épületeket, kapornát, prészázatot, keresztet, emlékművet is.

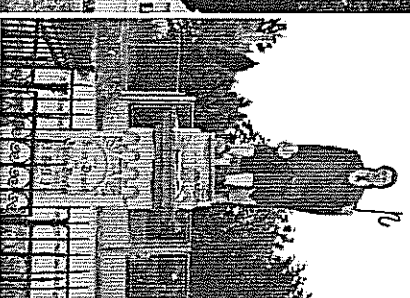
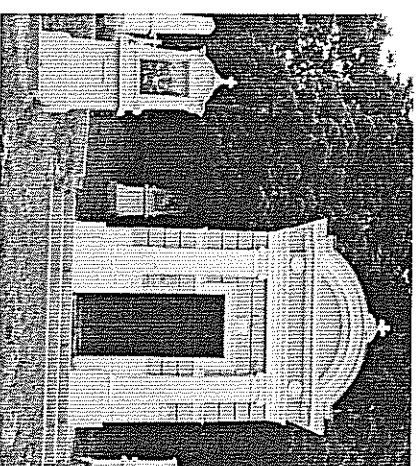
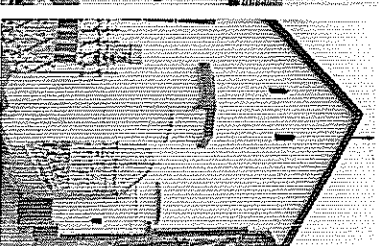
A templom mellett lévő Plébánia épülete 1787-ben épült. Benne helyörténeti kiállítás is működik.



A Plébánia épülete a római katolikus templommal egy időben épült



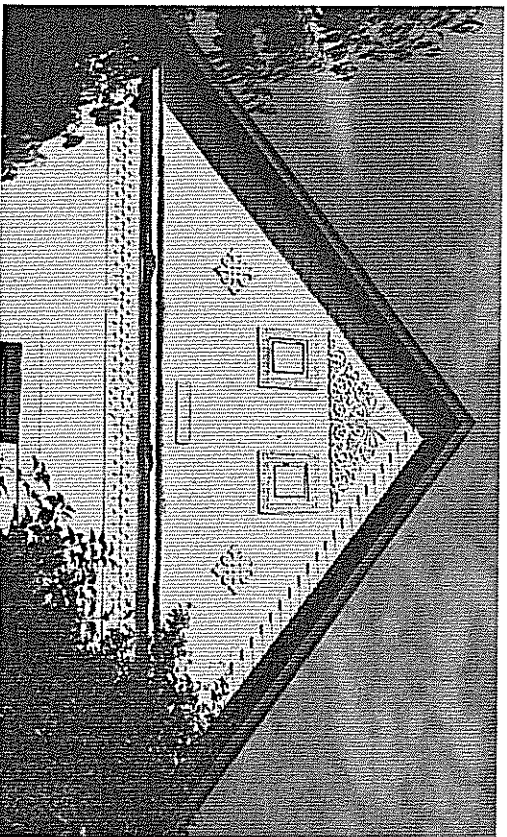
Az általános iskola téglarchitektúrás épülete



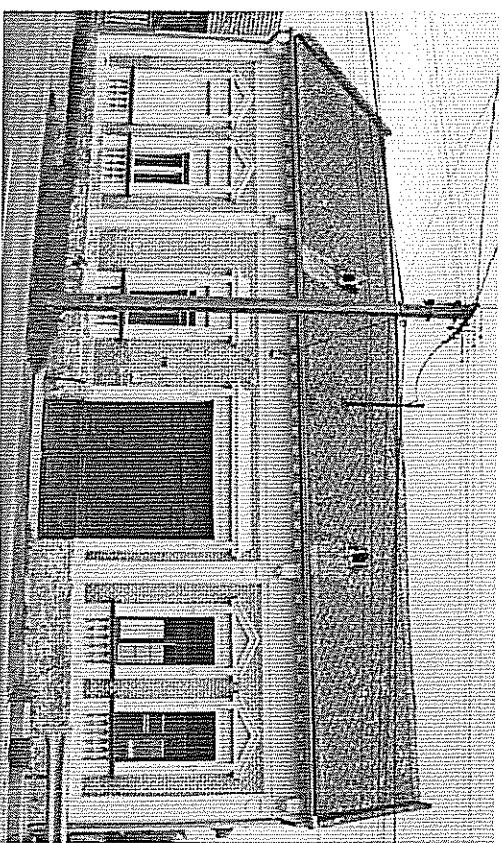
A temető kaporná a stációkkal és a Szent Vendel szobor a Kossuth utcán



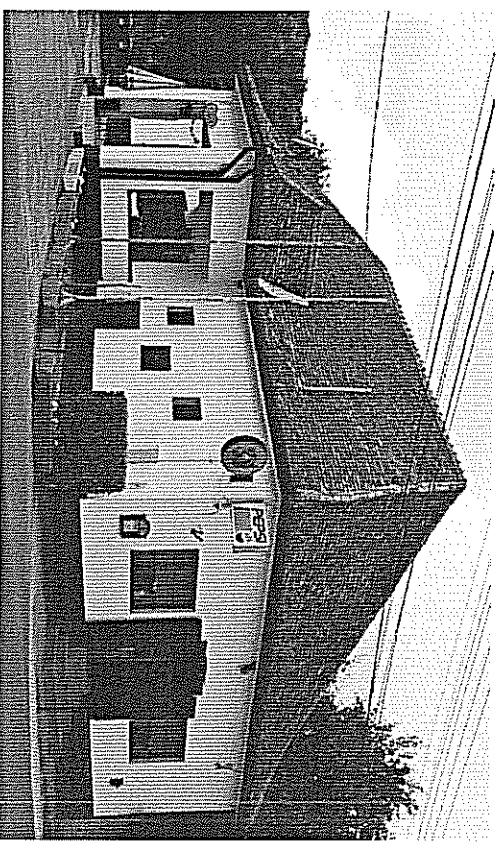
Lakóház eszteregáit faoszlopos tornáca



Szőlőhegyi prészház díszes oromfala



Lakóház a Kossuth utcán



Vendéggő épülete a Kossuth utca központi részén

Helyi védelemre érdemes építmények Várdombon

Helyrajzi szám	Uta, házszám	Megnevezés
313/4	Kossuth L. utca	Kereszt, szoborfülke , emlékmű
314	Kossuth L. utca 99.	lakóépület
315	Gábor Á.u. 1.	lakóépület
362/1	Gábor Á.u. 20.	lakóépület
1712	zártkert	gazdasági épület
1590/5	zártkert	gazdasági épület
1598	zártkert	kereszt
424/2	Kossuth L. utca	lakóépület
106	Kossuth L. utca 152.	lakóépület
395	Kossuth L. utca 139.	lakóépület
1630	Temető	Kápolna, stációk, kereszt
252	Petőfi S. u.	szobor
251/2	Kossuth L. utca 89.	épület
313/1	Kossuth L. utca 91.	épület
83	Kossuth L. utca 110.	lakóépület
379	Kossuth L. utca 111.	lakóépület
86	Kossuth L. utca 116.	lakóépület
384	Kossuth L. utca 121.	épület, kerítés
386	Kossuth L. utca 125.	lakóépület
387	Kossuth L. utca	kereszt
389	Kossuth L. utca	emlékmű
97	Kossuth L. utca 136.	épület
249	Kossuth L. utca 83.	épület
1719	zártkert	gazdasági épület
1722	zártkert	gazdasági épület
1736	zártkert	gazdasági épület
1755	zártkert	gazdasági épület
156/1	Józan dűlő 3.	lakóépület
05/5	Újberék pusztja	épület



Helyi védelemre érdemes építmények térképe a belterületen

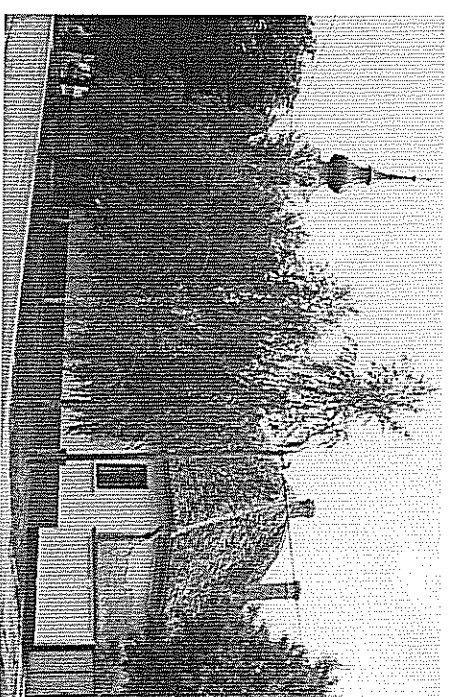
Táj és természeti értékek, értékes zöldfelületi elemek

A település táji megjelenésében egyszerre van jelen a Szekszárdi dombosság változatossága, valamint a Sárköz nyugodt síksága.

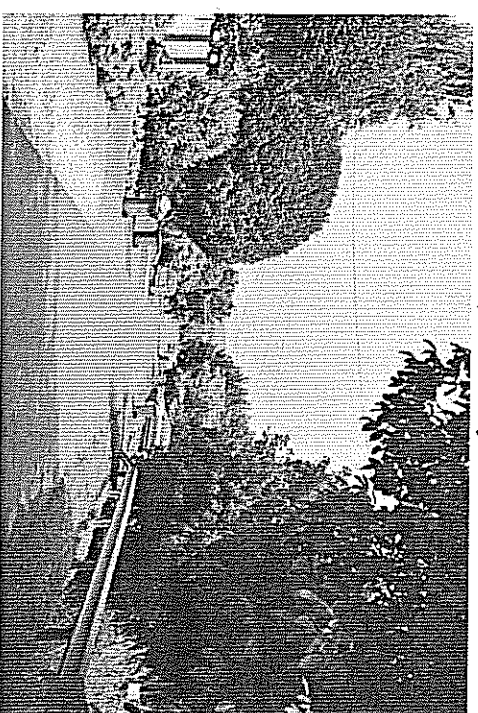
Várdomb táj és természeti értékei elsősorban a belterülettől nyugati irányban található szőlőhegyi részen találhatók. A domboldali részeken a volt zártkeri területen napjainkban is jellemzően szőlőterületek, gyümölcsösök találhatók.

Ezt a területet a Tolna megyei Területrendezési terv tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területbe sorolta.

A település területén országosan jegyzett természetvédelmi terület, egység nem található.



A templom és környezete



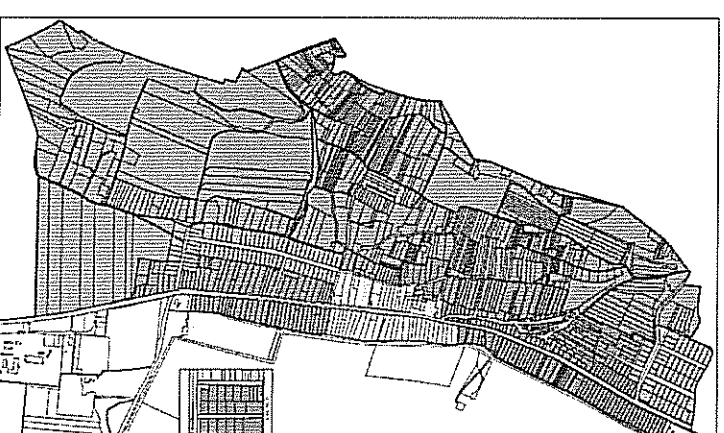
A belterületi településkép meghatározó elemei a fák, cserjék.

4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településképp, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával

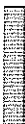
Várdomb közigazgatási területe az alábbi eltérő karakterű egységekre bontható:

- településmag
- új családi házas területek
- egyéb belterületi lakóterületek
- szőlőhegyek és tájképvédelmi szempontból frekventált területek

A településmag, az új családi házas területek, az egyéb belterületi lakóterületek, és a szőlőhegyek tekinthetők településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területnek, ahol kialakult épített környezet.



Eltérő karakterű területek térképe – átnézeti térkép

-  Településmag
-  Új családi házas területek
-  Egyéb belterületi lakóterületek
-  Szőlőhegyek és tájképvédelmi szempontból frekventált területek
-  (tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek)

Településmag

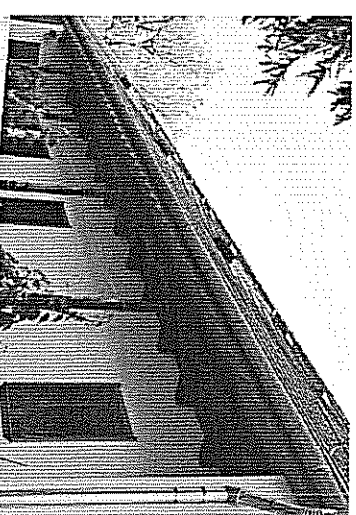
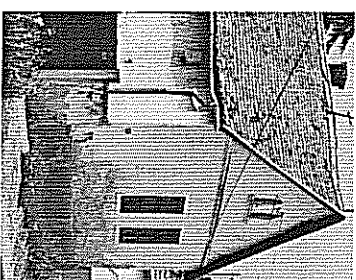
Várdomb úti falu jellegű település, amelynek fő tengelyét a Kossuth utca képezi. Erre csatlakozik néhány kisebb utca, amelyek a domboldalakra vezetnek. Az elmúlt évtizedekben kialakult néhány utcán kívül ezen fenti terület jelenti a kialakult hagyományos jellegű belterületet, amelybe Várdomb legnagyobb része beletartozik és azonos települési karaktert képvisel. Az utcák lakóházai jellemzően földszintesek, csak néhány esetben találunk beékelődött kétszintes lakóépületet. Az épületeket jellemzően oldalhatárra, vagy attól kis távolságban eltarva, utcára merőleges nyeregtetővel építették. Jellemző az utcai homlokzaton megjelenő csontkakontyolás. Néhány esetben az épületeket utcával párhuzamosan kialakított nyeregtetővel is építették. Ezek az épületek gyakran nagyobb tömegűek a jellemző családi házaknál és általában intézményi, közhasználati funkciót töltenek be. Ez az épültípus a zártos, hézagosan zártos beépítést erősíti. Az intézmények épületei a Kossuth utca mentén találhatóak, de nem egy helyen összpontosulnak.

A hagyományosan kialakult belterületen az épületek általában kis előkerttel, vagy előkert nélkül létesültek. A gazdasági épületek a főépület mellett, vagy a főépület mögött az épület vonalában, vagy arra merőlegesen befordítva kaptak helyet.

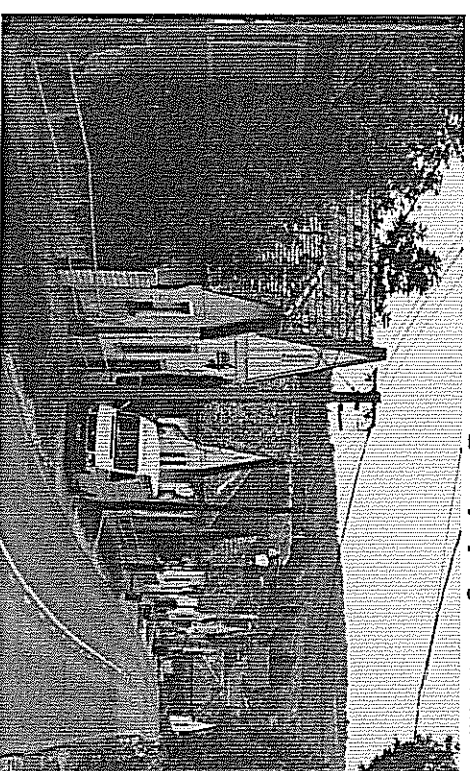
A népi jellegű lakóépületek többségét letisztult homlokzat jellemzi – osztott ablakok, padlásszellőző nyílások, osztópárkány –, de fellelhető egy-egy díszes ornamentikával ellátott homlokzat, illetve tornácajtó is. Gyakori az udvari homlokzat mentén húzódó faragott fa oszlopú tornác. A tetőfedés típusa hagyományosan hódfarkú égetett cserép.

Az utcai kerítéseknél két fő típus figyelhető itt meg. Az egyik a lábazatos, áttört jellegű kerítés, a másik a tömör falazott kerítés, amely

a hagyományos sárkőzi építészetre jellemző. Ez utóbbi nyerstégla- vagy vakolt kivitelben látható.



Népi jellegű lakóépület és tornác a hagyományos jellegű belterületen



A Kossuth utca, mint a település fő tengelye

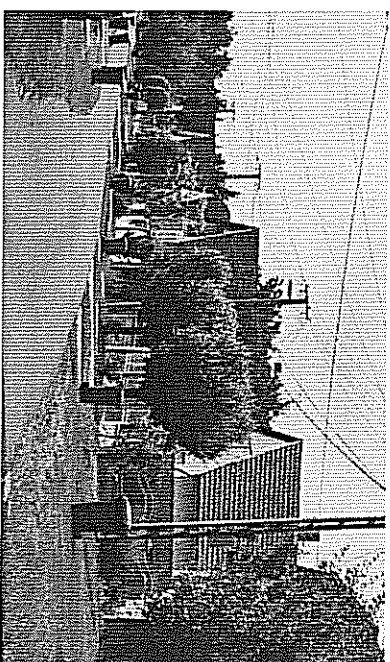
Új családi házas területek

Az elmúlt évtizedekben a település északi, illetve a déli részén, mindkét esetben az 56. számú főúttól nyugati irányban alakultak ki újabb utcák, amelyek tervezett jellegűek. Az északi részen a Táncsics, Római, Ady, utcák, valamint a déli részen a Hegyalja és Piliusi utcák lakóterületei jelentik ezt az övezetet.

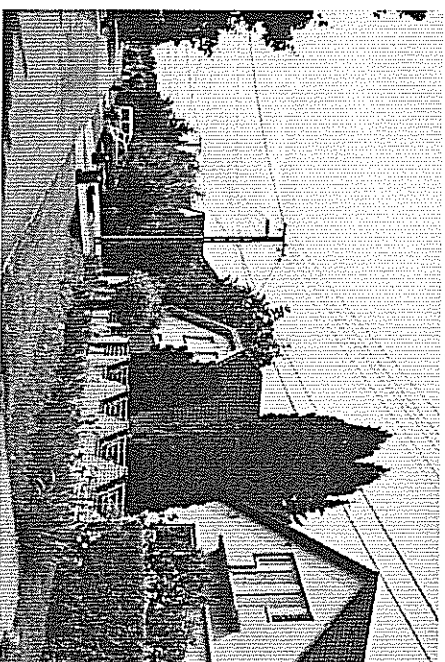
Az itt létesített épületeket is jellemzően az oldalhatárra, vagy ahhoz közel telepítették, viszont itt szélesebb házakat is építettek. Az épületek tetőtereit is beépítették, vagy két teljes szintet alakítottak ki, ezáltal növelve az épületek magasságát.

A gazdasági épületek a lakóépület mögött, attól kis távolságra kaptak helyet.

Tekintettel arra, hogy az építkezések megközelítően egy időben zajlottak, egységes utcaképek alakultak ki. Az épületek azonban építészeti részleteikben, színhasználatukban eltérnek egymástól. A homlokzatokat jellemzően a földszinten kettő, vagy három, az oromfalon egy vagy kettő ablak tagolja. A kerítések itt jellemzően áttört jellegűek, falazott kerítéslábazattal és faléces, kovácsoltvas, vagy fém táblás kerítésmezővel. Előfordul növényzettel kombinált (sövény-) kerítés is.



A Hegyalja utca beépítése, zöldrejületei



Egyéb belterületi lakóterületek

Az egyéb belterületi lakóterületek közé a Kossuth utca településmagon kívüli részei, a Gábor Áron utca, a Kis utca, a Józán dűlő, a Dózsa Gy., József Attila , Petőfi utcák tartoznak. Ez a településrész átmenetet képez a településmag és az új családi házas területek között.

Az egyéb belterületi településrészen is szép számmal találhatók még hosszanti elrendezésű népi lakóépületek, de az idők folyamán egy vegyesebb épületállomány alakult itt ki. Az eltérő karaktert jelzi az is, hogy a fenti utcák leginkább lakó funkciójúak (szemben a településmag központi funkciókat is ellátó jellegével). A régi építésű lakóházak mellett leggyakrabban négyzetes alaprajzú sátoertős épületekkel lehet találkozni, ezek egyes részekén egyszerű utcaképet alkotnak. Ezeken kívül a nagyobb épülettömegű, kétszintes, vagy beépített tetőterrel rendelkező nyeregtetős lakóházak is előfordulnak.

A dombra feljutó utcákon jellemző a népi jellegű földszintes, utcafrontra épült lakóházakból álló egységes utca kialakítás, de láthatók lakóépületté átalakított pinceházak, présházak is. Utóbbiaknál jellemző a terepbe süllyesztett, tetőtér-beépítéses épület, fűrészfogas beépítéssel.

A gazdasági épületek a hosszú főutcai telkeken a lakóépület mögött, a kis mélységű telkeken a főépületre merőlegesen befordítva kaptak helyet.

A kertések áttört fémtáblás kertések, vagy tömör, nyerstégla illetve vakolt téglakerítések jellemzőek.

Szőlőhegyek és tájképvédelmi szempontból frekventált területek

A belterülettől nyugati irányban, a szekszárdi, decsi szőlőhegy folytatásaként található a település szőlőhegye. A területet hangulatos szurdokokon, utakon lehet megközelíteni, amelyek mentén szőlőterületek, kisebb gyümölcsösök találhatók. A XIX. század második felére jellemző kialakítású, általában L alaprajzú présházakból napjainkban több olyan is megtalálható, amelyeket felújítottak és tükrözik a sárközi népi építészeti jellemző építészeti jegyeit.

A hagyományos présházak fehérre meszelték, oromfalukat téglakirakás, esetleg stukkódísz, párkányzat díszíti. Az utcai homlokzaton két keskeny ablak, néhol tornácnnyílás is látható. Az épület oldalán tornác húzódhat, falazott oszlopokkal. A két épületszárny találkozásánál található a pinceajtó, melyet fafaragásokkal láttak el.

A később épült présházaknál megjelenik a nyerstégla burkolat.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezetbe tartozik az egykori zártkert teljes területe (a Szőlőhegy), és a tőle délre felvő, egybefüggő, teraszos művelésű szőlőterület valamint az azzal szomszédos, „Hegyalja” területe, ahol szántóföldi művelést és gyümölcstermesztést folytatnak. Magát a tájképi értéket főként a Szőlőhegy, mint történelmi borvidék sajátos, mozaikos tájszerkezete képviseli. A tájat itt kispárcellás szőlők, fehérre meszelt, hagyományos építészeti jegyeket őrző présházak és erdőfoltok képezik.



Présházak a szőlőhegyen

5. A településkép minőség formálása a vonatkozó ajánlások évfészei útmutató, közterületek településképi úmunkája – utcák, terek közparkok közkenek

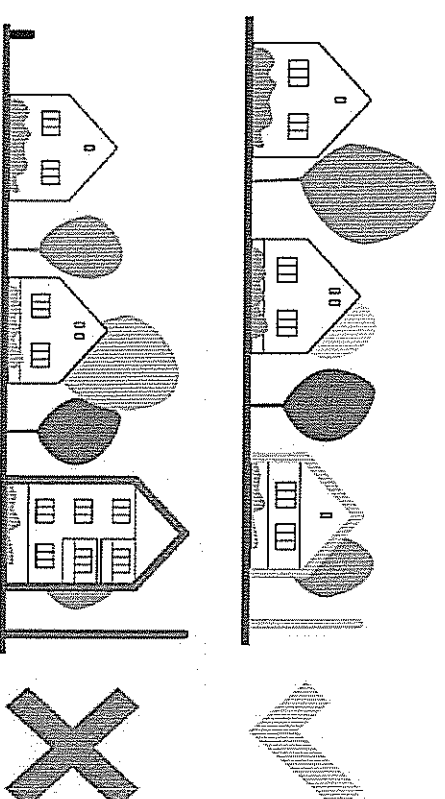
E fejezetben, valamint a „Jó példák bemutatása” című fejezetben bemutatott példák szemléletformáló jellegűek, amelyeknél az eredeti tömegalakítás, homlokzatképzés, épületsziletetek tekintendők követendő, illetve az építészeti kialakítást ösztönző elemeknek, amelyek a tervezés kiindulási pontjául szolgálhatnak.

Ajánlások - Településmag

Magassági arányok

A földszintes épületek a jellemzőek, a terepszinttől kis kiemeléssel. Ettől eltérő magasságú épületek az intézmények épületei, illetve a történeti, polgáriás jellegű házak. Előzőek miatt egyszintes épületeknél magasabb teljes szintszámú épületet nem javasolt kialakítani.

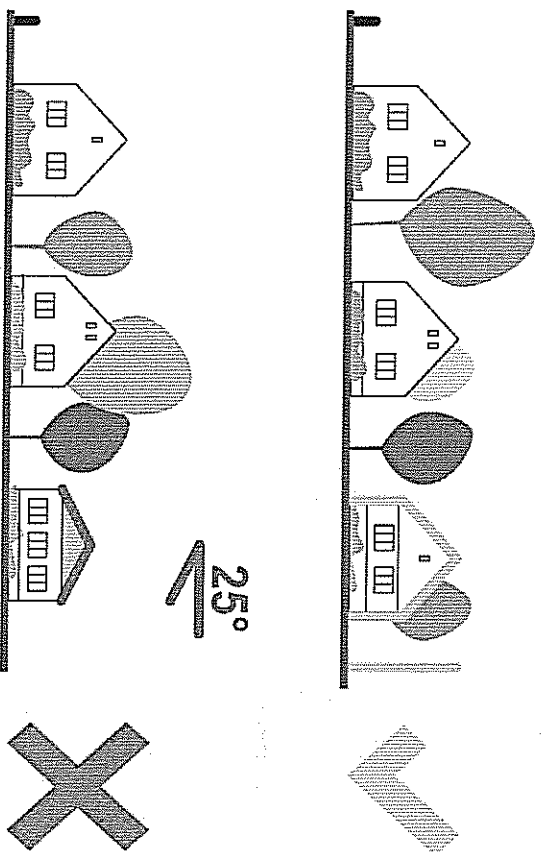
A helyi védelem alatt álló épület tetőgerincénél a telken belül létesített új épülettömeg, illetve a bővítmény tetőgerince ne legyen magasabb.



Alkalmazandó tetőhajlásszög

Az alkalmazandó jellemző tetőhajlásszög a meglévő épületek tetőhajlásszögéhez igazodva kerüljön kialakításra, amely épület, épületszárnny építése esetén jellemzően 35° - 45° közötti. A túl magas, illetve a túl alacsony hajlásszögű tetők nem illeszkednek Várdomb hagyományosan kialakult településképebe.

Kivételt képezhetnek a nagyobb tömegű épületek, intézmények tetőkialakításai, ahol az előnyösebb tömegképzés miatt ettől el lehet térni.

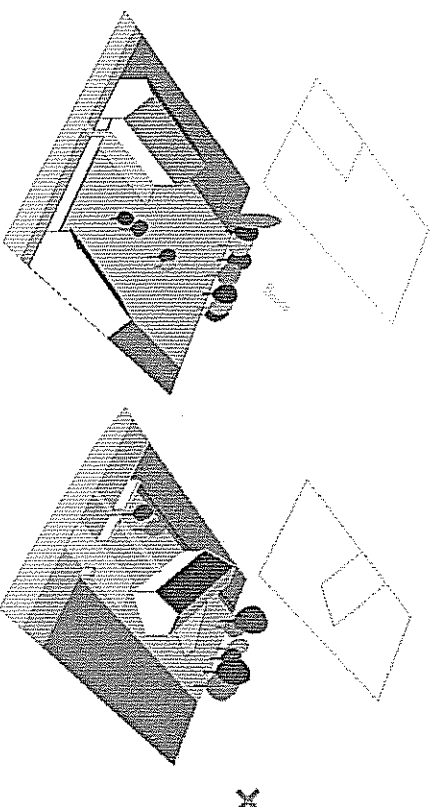


Megfelelő telepítés, tömegformálás

A várdombi lakóépületeket általában kis előkert meghagyásával (2 - 5 méter), vagy előkert nélkül az oldalhatárra, vagy attól 0,5 - 1 méter távolságra, illetve a környezetéhez igazodóan telepítették. Az épületek telken belüli elhelyezkedése az utcára merőleges rendszerű, amelyet

néhány esetben kiváltott zárt sorú beépítés esetén az utcával párhuzamos tengellyel történő telepítés.

Az épületeket hosszanti irányban a meglévő épület folytatásaként célszerű bővíteni, amennyiben a telek adottságai lehetővé teszik. Új épületnél javasolt legalább 1 méter csurgótávolság megtartása az oldalsó telekhatártól. A kiszolgáló épületeket (tárolók, garázs, ól) a főépülettel összhangban javasolt kialakítani, amely vonatkozik a telepítésre, tömegarányokra és anyaghasználatra is.



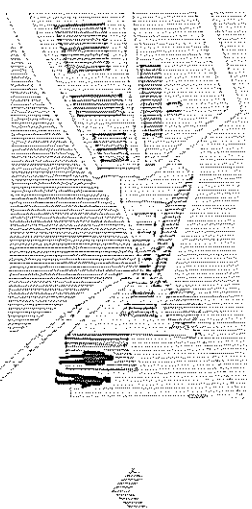
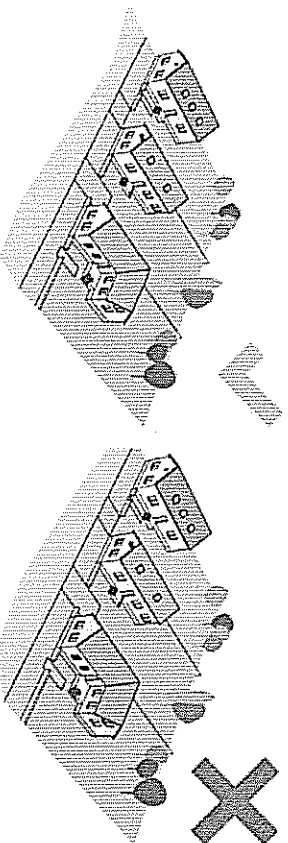
Az épületeket jellemzően nyeregletővel, illetve csonka kontyolt nyeregletővel javasolt kialakítani.

Középületeknél, illetve 9 m-nél szélesebb tömegű épületeknél utcával párhuzamos tetőgerincet javasolt kialakítani első sorban, igazodva a történeti beépítésekhez, ami által az utcakép egységes kialakítása megőrizhető.

Az utcai homlokzatoknál kerüendő az erkély, terrasz, loggia építése, amely a hagyományosan kialakult településrésztől eltérő építészeti elem.

Épületek színezése, anyaghasználat

Az épületek homlokzatait vakolt felülettel, vagy téglá architektúrás kitépéssel javasolt kialakítani, illetve ezek harmonikus kombinálásával.



Helyi védelemre érdemes épületeknél az eredeti homlokzatokat javasolt rekonstruálni, amelynél a fehér homlokzati szín az egyik legmeghatározóbb.

A melléképületek kialakításánál a deszkaborítás is megjelenhet, mint látszó homlokzati elem.

A tetők héjazati fedésénél javasolt az égetett agyagcserép, betoncserép fedés alkalmazása.

Kertések kialakítása

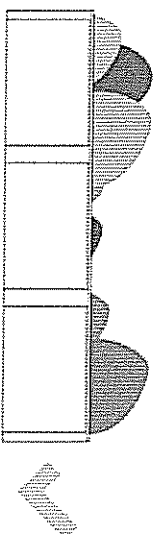
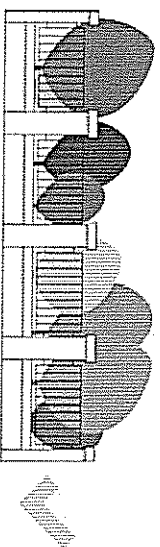
A kertések kialakításánál két alaptípus alkalmazása javasolt. Az első típus a tömör, falazott kertés, ami a Sárközi népi építészetre jellemző és Várdombon is gyakran épített forma.

A falazat készülhet téglából, nyers felülettel, illetve vakolva és jellemzően fehérre színezve. Az áttört jellegű kertést javasolt lábazattal

kialakítani, felette lécbetétekkel, vagy kovácsoltvas elemekkel, amelyek nem hivalkodóak.

A másik alaptípus, amikor az utcafronti kerthések áttört jelleggel készültek, lábazattal, pillérekkel, közöttük kerthésbetétekkel.

A kerthéseket is javasolt úgy kialakítani, hogy kialakításukban, anyaghasználatukban illeszkedjenek a főépülethez, illetve környezetükhöz.



Ajánlások - Új családi házas területek

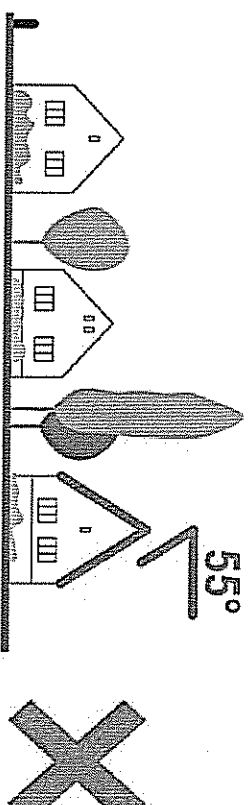
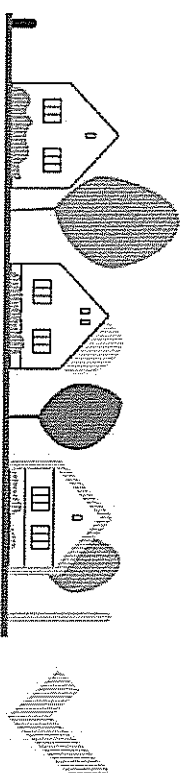
Magassági arányok

Az övezetben az elmúlt évtizedekben kialakult tervezési szemlélet szerint létesített magasságú családi lakóházak találhatók, amelyek általában két szintesek, földszint és tetőtér beépítéssel. A közel azonos építési idejű épületek egységes magasságúak.

Itt a földszintes, alacsony belmagasságú, kiemelés nélküli épületek létesítése jelentheti az egységes utcakép megbontását.

Alkalmazandó tetőhajlásszög

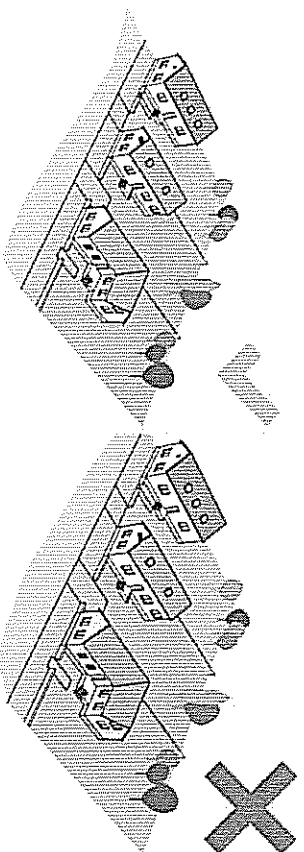
Az épületek a belterület többi részéhez hasonlóan itt is jellemzően magastetővel létesültek. A területen javasolt a 25 – 45 fok közötti magastetős kialakítás.



Megfelelő telepítés, tömegformálás

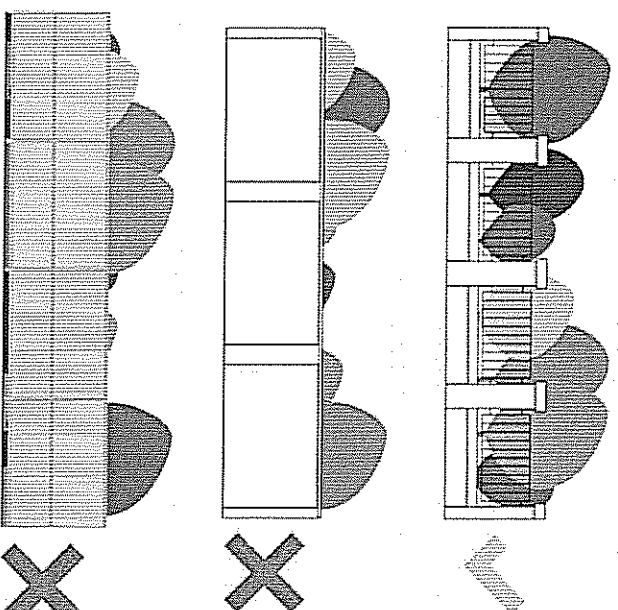
A településrészen a családi házak telepítése akkor megfelelő, ha azok az egyik (általában északi) oldalhatáron, vagy attól kis távolságban eltartva állnak. Az övezetben 5 méteres átlag előkertek alakultak ki, ami a továbbiakban is követendő.

Az itt található épületek általában szélesebbek, de a 9 méteres épületszélességet általában nem haladják meg.



Kerítések kialakítása

Az utcáfronti kerítések áttört jelleggel készültek, lábazattal, azon kerítésbetétekkel. Ezen felül az élő sövény kerítés is követendő területlehatároló elem lehet.



Utcák, terek, közparkok, közkertek, fasorok

Várdomb főutcáján keskeny zóldsávok jellemzők, éppen ezért törekedni kell a burkolt felületek arányának növelésével való feloldására.

Várdomb domboldalakra felfutó utcái, közeli szűk keresztmetszetűek, ahol fasorok nem létesíthetők. Azonban a keskeny zóldsávok is alkalmasak dísznövények beültetésére, mint az néhány esetben látható a településen: az épületek előtt színes évelőágyák létesíthetők, illetve köedényekben vagy faládákban is lehet szép virágkombinációkat kihelyezni.

Az újabban kialakult utcák (pl Hegyalja u.) szélesebbek, és itt gondoltak zóldsávok növényesítésére, fasorok kialakítására is.

Újabb fasorok létesítésénél, valamint a meglévőknél ügyelni kell arra, hogy a felnőtt faegyedek lombkoronája ne lógjon bele az utak útszelvényébe, valamint ne akadályozza a légvezetéseket. Ezen felül arra is gondolni kell, hogy a járdáknál a fák alsó ágai legalább 2,5 m magasságtól induljanak. A légvezetékekkel érintett zóldsávokban alacsony méretű fák ültetése javasolt (pl. berkenye-alacsony fajták, vérszilva, gömb koronájú fajták, stb.).

Az örökzöldek, illetve tujafélék telepítése kerülendő, tekintettel arra, hogy nem őshonosak, valamint ezek a növények a téli időszakban sem engedik át a fényt, így gátolják az épület benapozását.

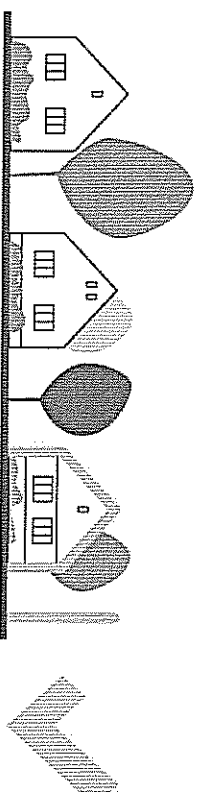
A településen nagyobb terek, parkok nem találhatók, inkább teresedések, amelyeket a helyhiányhoz képest virágágyásokkal, parkosított felületekkel tesznek szebbé.

A zóldsávokban és a telken belüli kertekben egyaránt javasolt a szárazságot jól tűrő növényfajokat ültetni. Ezek közé tartoznak a virágos díszcserjék, illetve a sziklakerti évelők, vastag levelű (pozsgás) növények (pl. varjúhájak), vagy a díszfűvek. Ezekből ma már számos fajta közül lehet választani, de érdemes a hagyományos falusi kertek virágait is megőrizni, szaporítani.

Ajánlások – Egyéb belterületi lakóterületek

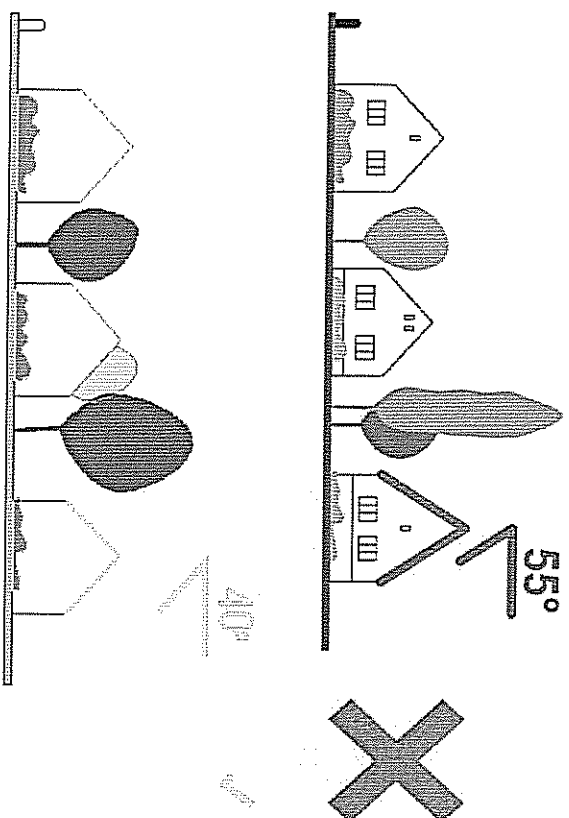
Magassági arányok

A földszintes épületek a jellemzőek, a terepszinttől kis kiemeléssel. Ettől eltérő magasságú épületek az intézmények épületei, illetve a történeti, polgárias jellegű házak. Előzőek miatt egy szintes épületeknél magasabb teljes szintszámú épületet nem javasolt kialakítani.



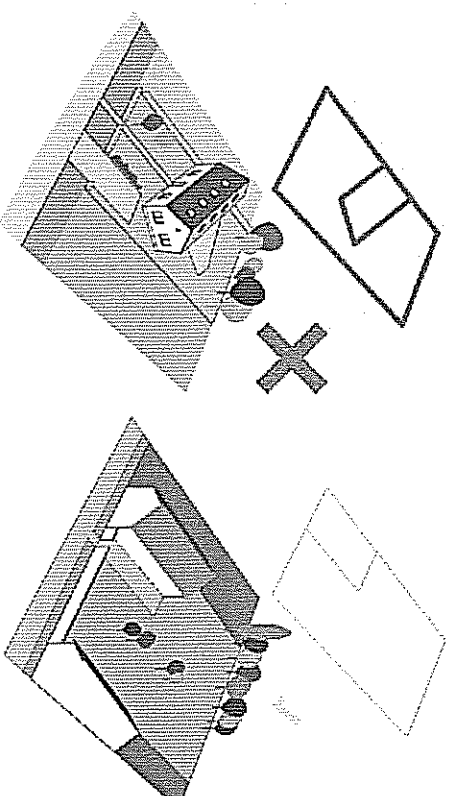
Alkalmazandó tetőhajásszög

Az épületek a belterület többi részéhez hasonlóan itt is jellemzően magastetővel létesültek. A területen javasolt a 25 – 45 fok közötti magastetős kialakítás.



Megfelelő telepítés, tömegformálás

A településrészen a családi házak telepítése akkor megfelelő, ha azok az egyik (általában északi) oldalhatáron, vagy attól kis távolságban eltartva állnak.



Ajánlások – Szőlőhegyek, tájképvédelmi szempontból frekvenciált területek

Magassági arányok

A Szőlőhegyen a prészázak földszintesek, amelyek magasságukkal még nem tűnnek ki a tájból. A területen a tetőtérbeépítés abban az esetben javasolt, ha az nem jár térdfal építésével, amellyel az épület magasabbá válhat a jelenlegi épületeknél.

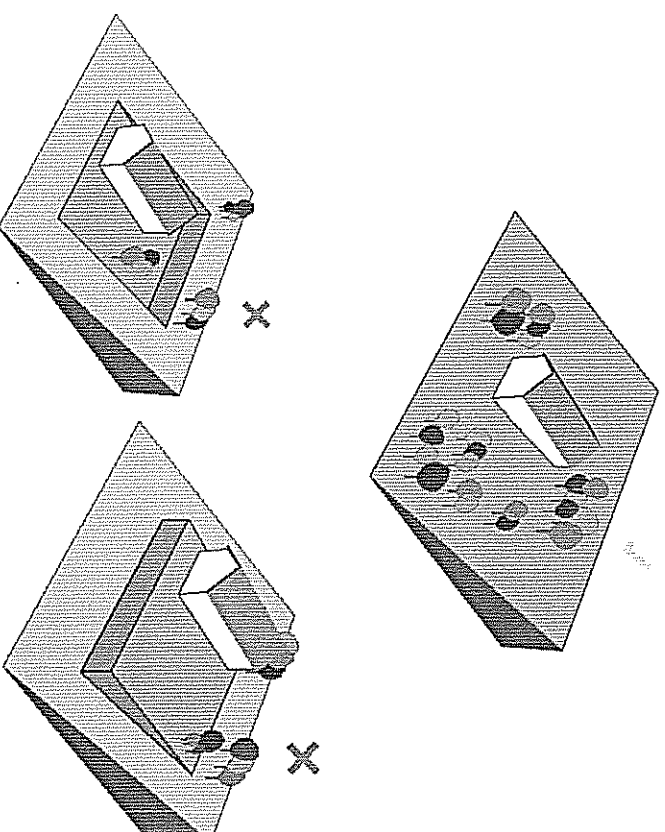
Alkalmazandó tetőhajlásszög

A prészázakat a Szőlőhegyen is magastetővel létesítették. Itt is kerülendő az alacsonyabb tetőhajlásszög (30 fok alatt), illetve a magasabb tetőhajlásszög alkalmazása (45 fok felett).

Megfelelő telepítés, tömegformálás

A jellegzetes szőlőhegyi prészáz L alaprajzú, de előfordulnak téglalap alaprajzú épületek is. A domborzati adottságok miatt kerülendőek a nagyobb tömeggel létesített, a környezetükből kiemelt épülettömegek, valamint a nagyobb terepalakítások, amelyek kedvezőtlen földtani folyamatokat is eredményezhetnek. A nagyobb telekméretetek miatt a prészázakat az utaktól legalább 10 m távolságban javasolt elhelyezni.

A jelenleg kialakult tömegű épületekből kiinduló tömegformálást ajánlott követni. A borászathoz, idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók létesítésénél nagyobb tömegű épületek is megjelenhetnek, viszont itt is az eredeti tájformáló karakterekből kell kiindulni a tervezés során.



Sajátos építménytípját, egyéb műszaki berendezéseik elhelyezésére vonatkozó ajánlások

A település főutcája felett áthaladó légszűrőtelek földlakbellel történő kiváltásával a településképp tovább javulhatna.

A sajátos építmények (pl. hírközlési, energiaellátási építmények adótorony) a településképet negatívan befolyásolhatják. Várdomb közigazgatási a településképi szempontból meghatározó területeken nem ajánlott a település teljes ellátását biztosító sajátos építmények elhelyezése.

Fenti építmények viszont hozzátartoznak a település működtetéséhez, az életkörülmények javításához. Ezen építményeket javasolt elsősorban a tájképi szempontból védendő zónán kívüli külterületen elhelyezni. Itt is törekedni kell az építmények tájba illesztésére, a környezetet nem zavaró kialakításra.

Hirdetőfelületek létesítésénél a meglévő építészeti elemek, az épület karakteréhez illeszkedő kialakítás javasolt. Javasolt az épületek homlokzatán betűgrafikaként megjelenített cégfeliratok, illetve cégérek elhelyezése. Ezek a megoldások jobban illeszkednek az utcaképbe, mint a cégtáblákon megjelenített reklámfeliratok.

Az épületekre való zavaró hatás elkerülésére a sajátos építményt olyan távolságra ajánlott telepíteni, hogy az épületeket funkciójában ne korlátozza, és esztétikai szempontból ne károsítsa.

A sajátos építmények anyagának, szerkezetének tervezésénél törekedni kell a településképet nem zavaró anyaghasználatra, kialakításra.

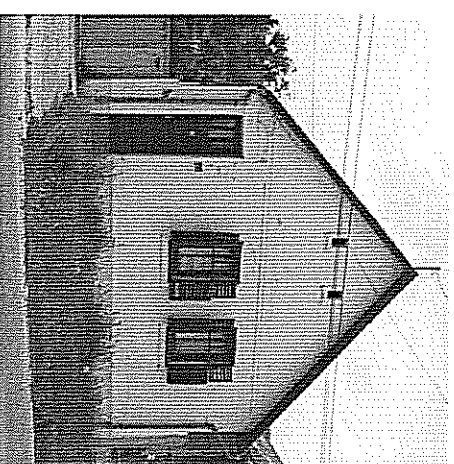
Az utasvárók oldalán, a gazdasági területek építményein, illetve egyéb építményeken elhelyezett reklámfelület ne legyen hivatkozható. A közterületen kihelyezett információs tábláknál az egyetemes kialakításra gondolni kell.

6. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatikezelés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása

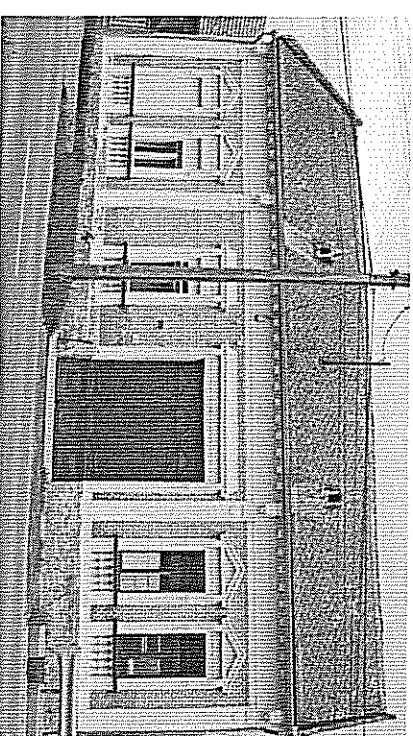
Homlokzatok

Utcai homlokzatok a hagyományosan kialakult belterületen

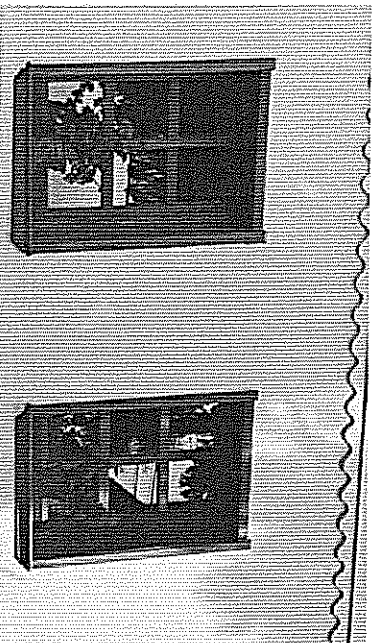
- Jellemző nyílásrend a népi lakóépületeknél: 2 osztott üvegezésű ablak + szélesebb épület esetében – tornácnyílás vagy tornácajtó;
- utcára merőleges kialakítású nyeregtető, jellemzően csontakontyval;
- vakolt homlokzati felületek általában fehér, szürke, sárga színben;
- nagyobb tömegű, polgáris épületeknél utcával párhuzamos kialakítású nyeregtető
- téglaszerkezetű homlokzat;
- homlokzati vakolatdíszek eltérő színezése;
- vakolt ablakkeretezések, függőleges, vízszintes vakolatsávok, vakolatdíszek;
- vakolt homlokzati felületek, illetve látszó téglafelületek együttes alkalmazása;



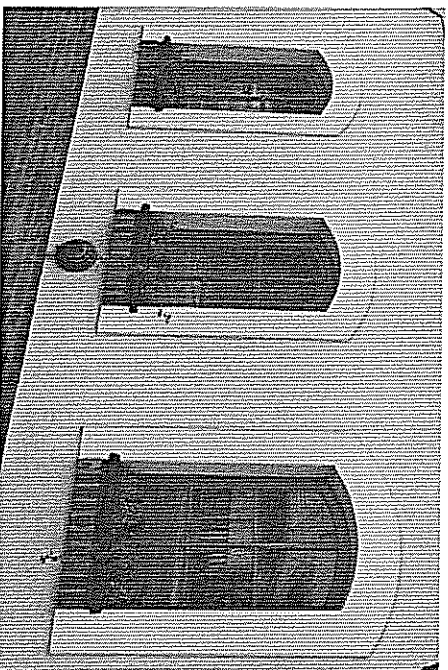
Homlokzati vakolatdíszek, zsalugáteres ablakok, harmonikus nyílásrend



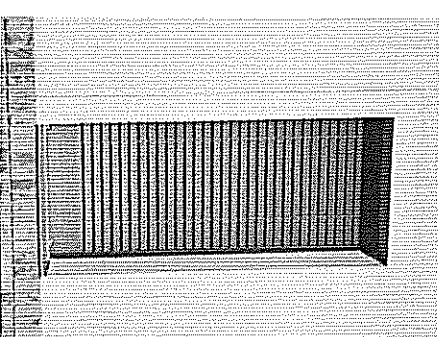
Polgárisodó épület utcával párhuzamosan kialakított tengellyel, téglaszerkezetű homlokzattal, vakolatsávokkal



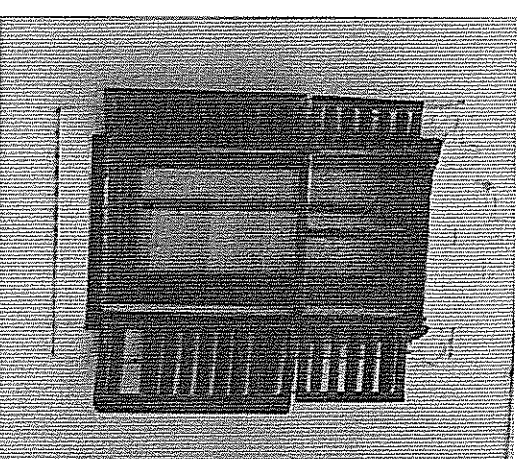
Ablakok az elmúlt évek építései, építetfelújításai során: a fehér felület és a természetes anyagú, hatású, osztott üvegezésű nyílászárók alkalmazása visszautalnak a hagyományokra, visszafogott, arányos mértékben



Ablakok, nyílászárók: Szegmensíves, keretezett, osztott üvegezésű ablakok, amelyek az elmúlt években készültek, de folytonosságot mutatnak a hagyományos építészeti kialakításokkal is



Ablakok árnyékolásának megoldása

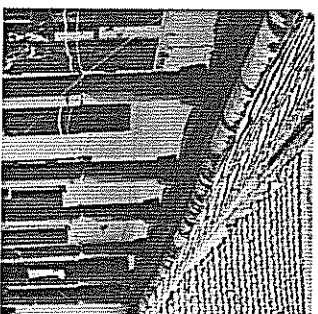
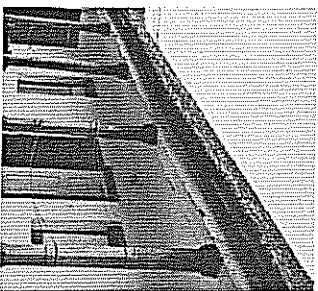


Udvart homlokzatok jellemzői

- a népi lakóépületeknél egyenes záródású, mellvéd nélküli vagy mellvéddel létesített oszlopos tornác, mint fő elem;
- tornácoszlopok jellemzően falazott kivitelben, vakolt felülettel, de megtalálhatóak a fa tornácoszlopok is



Udvart tornác falazott, vakolt felületű, fejezetes tornácoszlopokkal

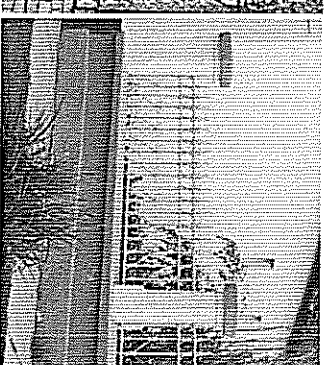
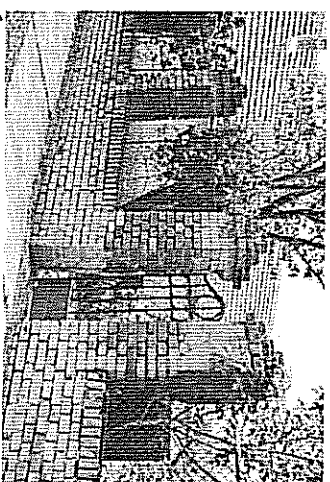


Faoszlopos tornácok: a részben fedett, nyitott tér lezárása faoszlopos tornácoszlopokkal történő lezárás

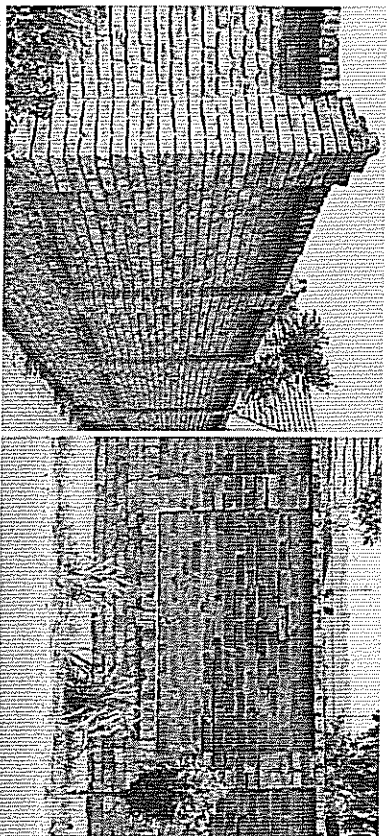
Kerítés az utcáfrontra

Kerítések hagyományosan kialakult belterületen

- 1. fő típus: téglalábazatos, vagy lábazat nélküli áttört jellegű (kovácsolt vas kerítéselemek, vagy deszkabetétes kerítéselemek) kerítés, falazott téglapillérekkel, vagy fa oszlopokkal;
- 2. fő típus: tömör, falazott utcafronti kerítés, pillérekkel, nyers téglafelülettel, vagy vakoltan, fehérre színezve

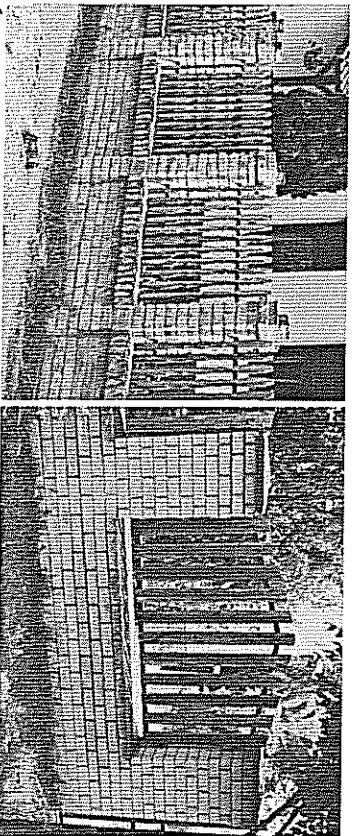


Áttört jellegű kerítések: Téglalábazatos kerítés karakteres pillérekkel, illetve kovácsoltvas kerítés



Tömör kerítések: a falazott, tömör kerítés monotonitását oldja a téglafeület színhatása, illetve a szerkezetet is megmutató pillérek kiugrása

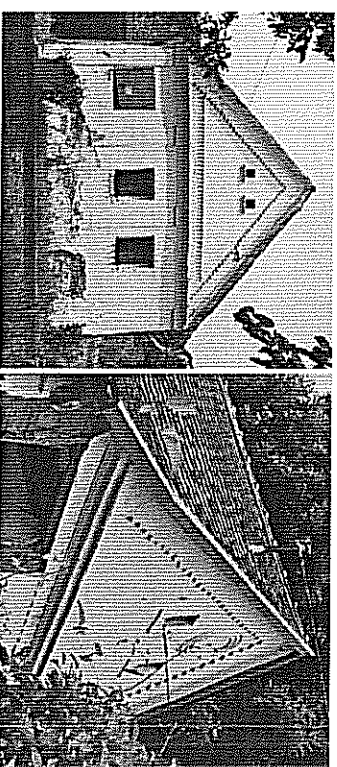
Kerítések a jellemzően kétszintes családi házas övezetben



Áttört, jellegű kerítések: a kialakult településrészhez hasonló kivitelű téglalábazatos kerítések, amelyek nem hivalkodóak, az egyseges utcakép kialakulásának fontos formáló elemei. A kialakítások részletben eltérőek, amelyek a változatosságot biztosítják.

Homlokzati kialakítások a szőlőhegyen

- a népi lakóépületekhez hasonló nyílásrendű présházak
- a Sátköze jellemző gazdagon díszített oromfalak
- vakolatkeretezések, vakolatsávok



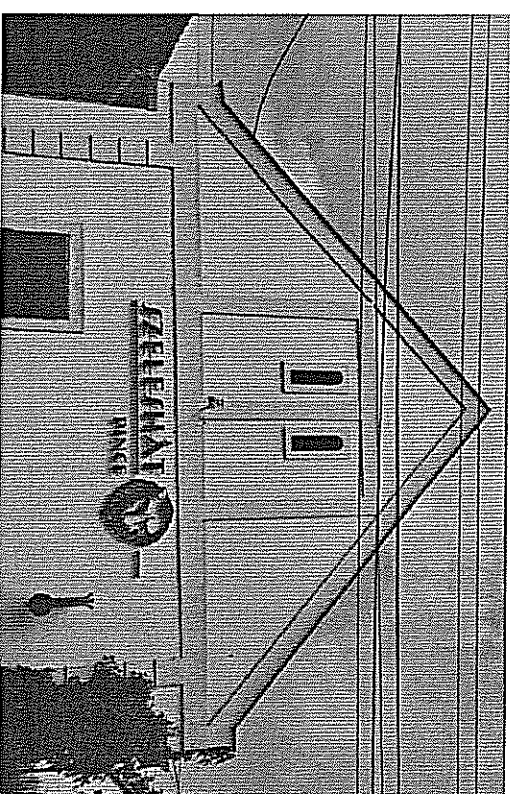
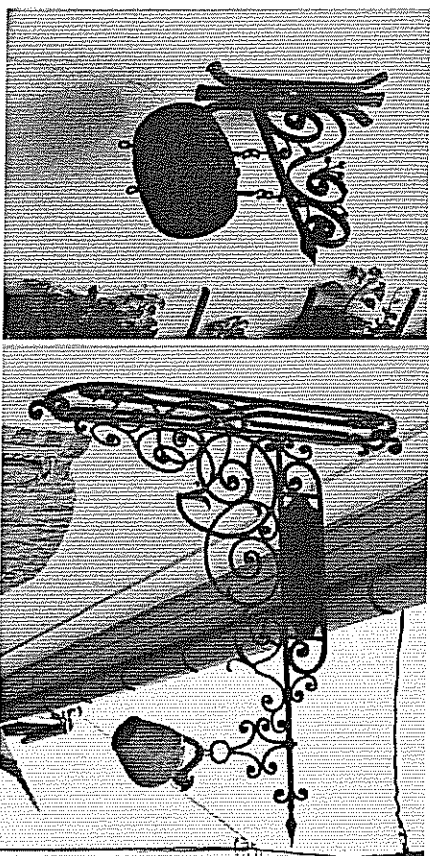
Présházak nyílásrendje, oromfalai a szőlőhegyen



Gazdagon díszített, napsugár motívumos oromfal részlet, keretezett padlásszellőző

7. Jó példák bemutatása: sajátos építmények, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések

A településen a reklámozás jó példáit a cégérekben keresztül lehet bemutatni, amelyek funkciójuknak megfelelően hirdetik az adott szolgáltatás, terméket és egyben az egészséges utcaképhez is hozzátartoznak.



Az épület utcai homlokzatának felirata jól látható, a homlokzati színezéshez illeszkedik kialakításában, színhasználatában is.

Indoesszum

Készítette:

Szente János	üzgvezető Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl. M. u. 3.
	településtervező TT 17-1497 okl. építészmérnök, okl. településmérnök
	településtervező okl. építészmérnök
Deák Varga Dénes	
Szakmai felügyelet: 	települési főépítész
Béres Gábor	
Várdomb Község Önkormányzata 7146 Várdomb, Kossuth L. u. 117. www.vardomb.hu	

A kiadványban felhasználásra kerültek a tak.lechnerközpont.hu Példatár menü alatt található anyagok Várdombra vonatkozó részei.

2017.

Előzetes hatásvizsgálat, indoklás, véleményeztetés

Várdomb Község Önkormányzata képviselő-testületének a/2017.(XII....) számú rendelet-tervezete Várdomb Község településképek védelméről

1. Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján, mint a fenti jogszabály előkészítője az alábbi előzetes hatásvizsgálatot végeztem el a szabályozás várható következményeiről, melyről most tájékoztatom a Képviselő-testületet.

A tervezett jogszabály hatásai:

- a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás:
 - társadalmi hatása: A feladat kötelező önkormányzati feladat, a településképek védelme.
 - költségvetési hatása: az éves költségvetésnél meghatározandó a helyi védelemre fordítandó
- b) környezeti és egészségi következmények:
 - nem jelentős
- c) adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
 - a hivatal rendelkezik az adminisztratív tevékenységhez szükséges létszámmal.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

- a rendelet megalkotása kötelező,
- a rendelet elmaradásának következménye: törvényességi észrevétel lehet.

A jogszabály alkalmazásához szükséges feltételek:

- a személyi feltétel: rendelkezésre áll, a hivatal rendelkezik az adminisztratív tevékenységhez szükséges létszámmal
- szervezeti feltétel: rendelkezésre áll.
- tárgyi feltétel: rendelkezésre áll.
- pénzügyi feltétel: nincs.

2. Indoklás

A rendelet megalkotásának szükségességét jogszabály írja elő.

3. Véleményeztetés

A rendelet-tervezetet véleményeztetési eljárás keretében a jogszabályban előírt szakhatóságok megkeresése megtörtént.

Várdomb, 2017. december 8.



dr. Herczig Hajnalka
dr. Herczig Hajnalka
jegyző

**Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2017.(.....) önkormányzati rendelete
Várdomb Község településképjének védelméről**

Várdomb Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a) – h) pontjai kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró az állami főépítési hatáskörében eljáró Tolna Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter és a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet célja, hatálya és értelmező rendelkezések

1. §

- (1) A rendelet célja Várdomb község sajátos településképjének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása
 - a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával;
 - b) településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
 - c) településképi követelmények meghatározásával;
 - d) településképi-érvényesítési eszközök szabályozásával,
 - e) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.
- (2) Jelen rendelet hatálya Várdomb község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A rendelet alkalmazásában használt fogalmak jegyzéke és magyarázata:
 - a) Áttört jellegű kerítés: olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya nem haladja meg a teljes kerítés felület 60 %-át. Az áttört jellegű kerítés legfeljebb 60 cm magas lábazattal, a lábazat felett legfeljebb 60 cm szélességű tömör felületekkel (pillérek) rendelkezhet.
 - b) Építészeti egységes megjelenés: a homlokzat összetartozó építészeti elemeinek (fal felület, tetőfelület, tetőfelépítmények, nyílászárók, lábazat, párkányok, nyílászáró-keretezések, ornamentális díszítések) egységes formájú, anyagú és színű megjelenítése

**II. FEJEZET
A HELYI VÉDELEM**

2. A helyi védelem feladata

2. §

A helyi védelem feladata a védelmet igénylő építészeti örökség

- a) meghatározása, dokumentálása,
- b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,

- c) megőrzése, megőriztetése, károsodásának megelőzése,
- d) a lakossággal történő megismertetése.

3. A helyi egyedi védelem alá helyezés és a védelem megszűnésének szabályai

3. §

- (1) A helyi egyedi védelem alá helyezés a településképi értékvizsgálat alapján, vagy egyéni kezdeményezésre történhet.
- (2) Egyéni kezdeményezés esetén a helyi egyedi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes, vagy jogi személy írásban kezdeményezheti a Polgármesternél.
- (3) A helyi egyedi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés iránti kezdeményezésnek tartalmazni kell:
 - a) a védendő épület, épületrész pontos helyét (utca, házszám),
 - b) a védelem alá helyezés vagy megszüntetés javaslatának rövid indokolását.
- (4) A helyi egyedi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról a kezdeményezőt és a tulajdonost a helyben szokásos módon értesíteni kell.
- (5) A helyi egyedi védettség alá helyezésre, vagy megszüntetésre irányuló javaslatot a döntést megelőzően legalább 30 napra a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján ki kell függeszteni.
- (6) Egyéni kezdeményezés esetén a védetté nyilvánításhoz a települési főépítész, vagy ilyen feladatra jogosult tervező által készített egyedi településképi értékvizsgálat szükséges.
- (7) A helyi védelem alá helyezéssel vagy annak megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről a települési főépítész, illetve annak hiányában a polgármester gondoskodik.
- (8) Helyi egyedi védelem alatt álló építmény csak a védettség törlése után bontható el.

4. A helyi építészeti örökség nyilvántartására vonatkozó kötelezettségek

4. §

A települési főépítész, annak hiányában a Polgármester gondoskodik a helyi építészeti örökség nyilvántartásának vezetéséről.

5. A helyi egyedi védelem meghatározása

5. §

A település helyi egyedi védelem alatt álló építményeit a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

6. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

6. §

A helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökséget a tulajdonos köteles jó karban tartani, állapotát megővni. A használat, az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását.

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

7. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

7. §

Várdomb településképi szempontból meghatározó területei a rendelet 2. térkép-mellékletében lehatárolt:

- a) „A” jelű terület (településmag);
- b) „B” jelű területek (új családi házas területek);
- c) „C” jelű területek (egyéb belterületi lakóterületek);
- d) „D” jelű területek (szőlőhegyek és tájképvédelmi szempontból frekventált területek).

IV. FEJEZET A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

8. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

8. §

Gazdasági, valamint általános mezőgazdasági területen álló épületek kivételével épület közterületről látszó homlokzati falának külső burkolataként, valamint 15°-nál meredekebb hajlásszögű tetőfedés anyagaként nem alkalmazható fém vagy műanyag sík-, hullám- vagy trapézlemez.

9. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

9. §

- (1) „A” jelű terület lakótelkein a közterület felőli építési határvonal – ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik - az utcában lévő beépített ingatlanok többségének előkert-mélysége által meghatározott vonal, melyre új főépítmény közterület felé néző homlokzat-felületének legalább 80 %-át rá kell illeszteni.
- (2) „B” és „C” jelű területen:
 - a) a terület lakótelkein a közterület felőli építési határvonal – ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik - az utcában lévő beépített ingatlanok többségének előkert-mélysége által meghatározott vonal, melyre új főépítmény közterület felé néző homlokzat-felületének legalább 60 %-át rá kell illeszteni.
 - b) utcai telekhatáron kerítésépítési szándék esetén áttört jellegű kerítést kell létesíteni.
- (3) „D” jelű területen kerítésépítési szándék esetén élősvényből, fából vagy oszlopokra kifeszített dróthálóval rendelkező kerítést kell létesíteni.

10. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

10. §

- (1) Valamennyi településképi szempontból meghatározó („A”, „B”, „C” és „D” jelű) területen:
 - a) az épületek közterület felől látható homlokzati falfelületének színezése során harsány, rikító színek alkalmazása tilos;
 - b) tetőfedő-felújítás és új építés esetén tilos a natúr égetett cserép vörös-barna színárnyalataitól eltérő színű tetőfedő anyagot alkalmazni;
 - c) főépítmény közterületről látható homlokzatának építészeti egységes megjelenését tilos felújítás során megváltoztatni;
 - d) közterület felé néző homlokzaton parabola-antenna és homlokzatra szerelt kémény elhelyezése tilos.
- (2) „A” és „D” jelű területen:

- a) új főépítményt 35-45° hajlású nyeregtetővel kell ellátni, a tetősíkból kiugró tetőfelépítmény (torony, tetőablak), továbbá erkély és loggia nem létesíthető
 - b) új építés vagy tető-felújítás esetén főépítmény tetőfedő anyagaként csak vörös vagy barna színárnyalatú égetett cserép, betoncserép vagy égetett cserép utánzatú cserepes lemez alkalmazható;
 - c) homlokzati falfelületet vakolattal kell ellátni.
- (3) „B” és „C” jelű területen:
- a) főépítmény tetőfedő anyagaként sík fémlemez, trapézlemez, műanyag hullámlemez, hullámpala, síkpala és bitumenes lemez nem alkalmazhatók;
 - b) új főépítményt 25-45° hajlású magastetővel kell ellátni.
- (4) „A”, „B”, „C” és „D” jelű területen:
- a) Lakó- és vegyes területen ingatlanonként legfeljebb 2 m² befoglaló méretű, a helyben működő vállalkozást népszerűsítő cégtábla, üzletfelirat, továbbá ezen felül legfeljebb egy darab, legfeljebb 0,7 m² oldal-felületű cégér helyezhető el.
 - b) Üzlethelyiség kirakat-felületének legfeljebb 20 %-a a helyben működő vállalkozást népszerűsítő felirat, grafikai megjelenítés céljára használható fel.
 - c) Gazdasági területen ingatlanonként legfeljebb 10 m² felületű, a helyben működő vállalkozást népszerűsítő cégtábla, üzletfelirat, hirdetőtábla helyezhető el.
 - d) Ingatlanonként egy darab 1 m² legnagyobb befoglaló méretű, az ingatlan elidegenítésére vonatkozó hirdetés elhelyezhető.
 - e) Lakossági apróhirdetések kizárólag az önkormányzat által e célra rendszeresített apróhirdetési táblákon helyezhetők el.

11. A helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelmények

11. §

A helyi védelem alatt álló építményekre az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) helyi védelem alatt álló épületet eredeti (hagyományos) tömegében, tetőformájában kell megtartani, érintetlenül hagyva az eredeti homlokzati elemeket (nyílások, tagozatok, díszek), belső korszerűsítés, átalakítás és bővítés azonban megengedett.
- b) helyi védelem alatt álló épület csak úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati-, utcai megjelenése ne változzon, a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
- c) helyi védelem alatt álló épület homlokzatainak, vagy egyéb épületrészeinek esetleges stílusbeli, arány- vagy ritmushibája felújítás során településképi eljárás keretében korrigálható az egységes építészeti kialakítás érdekében.
- d) parabola-antenna, homlokzati égéstermék kivezető, hűtő vagy fűtő berendezés külső egysége, fémkémény, gázvezeték, valamint bármilyen, az épület eredeti megjelenését zavaró létesítmény csak közterületről nem látható épületrészen helyezhető el.
- e) helyi védelem alatt álló épületek, épületrészek eredeti külső megjelenését, egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész- és befoglaló méreteit, eredeti anyaghatását, eredeti színhatását (ha ismert), ha nem ismert, a feltételezhetően hasonló színhatását, eredeti épülettartozékait és felszereléseit az értékvizsgálattól függően az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni, illetve helyreállítani.
- f) Helyi védelem alatt álló emlékművet, szobrot, keresztet eredeti formájában kell megtartani, felújítás esetén az ismert eredeti állapot visszaállítandó.

12. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

12. §

- (1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban a kiemelten kezelendő tájképvédelmi területbe nem tartozó, beépítésre nem szánt területek alkalmasak.
- (2) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban a településképi szempontból meghatározó „A”, „B”, „C”, és „D” jelű területek nem alkalmasak.
- (3) A sajátos építményre, műtárgyra vonatkozó anyaghasználati követelmények: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 18. pontjában meghatározott sajátos építmények terepszinttől mért 3 m-nél magasabb tartószerkezeti részei csak fémszerkezetből vagy fából készíthetők.
- (4) Önálló távközlési antennatorony, szélerőmű nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető tájképvédelmi területen, régészeti lelőhely területen és műemléki környezetben.

13. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

13. §

- (1) Utasvárók oldalfelületén utasvárónként legfeljebb 2 m² reklámfelület alakítható ki.
- (2) A településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Kormányrendelet 1. § 5. pontjában meghatározott kioszkok homlokzati felületén egységenként legfeljebb 2 m² reklámfelület alakítható ki.
- (3) Közterületen csak egységes típusú információs vagy egyéb célú berendezés helyezhető el egymástól legalább 300 m távolságra.
- (4) A település szempontjából jelentős esemény közterületen évente összesen 12 naptári hét időszakra, mobil eszközön a Polgármester hozzájárulásával reklámozható.

14. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

14. §

- (1) 20 kV-nál magasabb feszültségű új elektromos távvezeték beépítésre szánt területen nem helyezhető el.
- (2) 0,4 - 20 kV közötti feszültségű új elektromos vezeték belterületen csak terepszint alatt helyezhető el.
- (3) 0,4 kV feszültséget meg nem haladó új, vagy átépítésre kerülő elektromos vezeték, valamint hírközlési vezeték a Kossuth Lajos utca és az Erkel sor területén csak terepszint alatt helyezhető el.
- (4) Új, vagy rekonstrukcióra kerülő hírközlési vezeték terepszint alatt, vagy – amennyiben az érintett utcaszakaszon rendelkezésre áll - meglévő elektromos hálózat tartószerkezetére szerelve helyezhető el.

V. FEJEZET KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

15. Rendelkezés a szakmai konzultációról

15. §

- (1) A településképi védelme érdekében az ügyfél kérésére a főépítész vagy annak hiányában a Polgármester tájékoztatást ad és a vonatkozó jogszabály szerinti szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről.
- (2) Az ügyfél konzultációs kérelmére a Polgármesternek vagy a nevében eljáró személynek legfeljebb 8 napon belül biztosítani kell a konzultációs lehetőséget.
- (3) A szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező a következő esetekben:
 - a) a lakóépületek egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó építési munkálatok megkezdése előtt;
 - b) magánterületen elhelyezni kívánt cégér, cégfelirat, valamint az ingatlanon működő vállalkozás egyéb hirdetőjeinek elhelyezése előtt.
- (3) Kötelező szakmai konzultáció esetén az ügyfél köteles az építési szándékát tartalmazó, a vélemény-formálásra alkalmas tervet bemutatni.
- (4) A szakmai konzultációról a Polgármester vagy megbízottja jegyzőkönyvet készít.

VI. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

16. A véleményezési eljárással érintett építmények köre

16. §

A polgármester az A jelű, D jelű településképi szempontból meghatározó területeken, a helyi védelem alatt álló építmények és a közhasználatú épületek esetében a vonatkozó jogszabály szerint építési engedélyhez kötött építmény építésére, bővítésére, építési engedélyezési eljárásokhoz ad településképi véleményt az engedélyezési eljárásokat megelőzően.

17. A véleményezési eljárás szabályai

17. §

- (1) A település Polgármestere településképi véleményezési eljárást folytat le a településképi védelme érdekében.
- (2) A Polgármester a véleményt a települési főépítész szakmai véleményére alapozza.
- (3) A településképi véleményezési eljárásra irányuló kérelmet és tervdokumentációt papír alapon kell benyújtani.
- (4) A Polgármester véleményében engedélyezésre feltétellel, vagy feltétel nélkül javasolja, vagy nem javasolja a tervezett építési tevékenységet.

VII. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

18. Bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre

18. §

Az „A” és „D” jelű településképi szempontból meghatározó területeken és a helyi védelem alatt álló építmények ingatlanain az alábbi építésügyi hatósági engedélyhez és egyszerű bejelentési eljáráshoz nem kötött építési tevékenységek esetében településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:

- a) főépítmény építése, bővítése, közterületről látszó homlokzatának, tetőfelületének átalakítása, felújítása, korszerűsítése, színezése, homlokzatának megváltoztatása, elötető építése;
- b) közterületre szánt reklámhordozók elhelyezése.

19. A bejelentési eljárás részletes szabályai

19. §

- (1) A település Polgármestere bejelentési eljárást folytat le a településkép védelme érdekében.
- (2) A Polgármester a véleményét a települési főépítész szakmai véleményére alapozza.
- (3) A településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló kérelmet és tervdokumentációt papír alapon kell benyújtani.
- (4) A Polgármester határozatában a tervezett építési tevékenységet feltétellel, vagy feltétel nélkül tudomásul veszi, vagy megtiltja.

VIII. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

20. A településképi kötelezési eljárás

20. §

A településképi követelmények érvényesülése érdekében a polgármester a vonatkozó jogszabály szerint településképi kötelezési eljárást folytat le, amely az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására vonatkozhat.

21. A településképi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke

21. §

- (1) A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11. §-ában nevesített településképi bírság alkalmazásának esetei
 - a) a településképi eljárás kezdeményezésének elmulasztása;
 - b) a településképi követelmények be nem tartása;
 - c) a településképi bejelentésről hozott határozatban foglaltaktól eltérő építési tevékenység végzése;
 - d) a településképi kötelezésben hozott döntés végre nem hajtása.
- (2) A településképi bírság mértéke:
 - a) kötelező településképi eljárás kezdeményezésének elmulasztása esetén 100.000 forint;
 - b) településképi követelmények be nem tartása, valamint a településképi bejelentési határozatban foglaltaktól eltérő építés esetén a szabálytalanul megvalósított építményérték 40 %-a, de legfeljebb 1.000.000 forint;
 - c) településképi kötelezésben hozott döntés végre nem hajtása esetén a döntéssel érintett építési beavatkozás értékének 30 %-a, de legfeljebb 1.000.000 forint.
- (3) A (2) bekezdés b) és c) pontjaiban szereplő építményértéket az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Kormányrendelet 1. mellékletében foglalt szabályok szerint kell kiszámítani.
- (4) A településképi bírság befizetésének határideje 60 nap. A határidőre be nem fizetett településképi bírságot a helyi adók módjára kell behajtani.

IX. FEJEZET

ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

- (2) A településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönzése

22. §

- (1) A védett érték megóvása, állagának megőrzése céljából pályázat útján önkormányzati támogatás adható.
- (2) A helyi védelem támogatására felhasználható összeget minden évben az Önkormányzat költségvetési rendeletében kell meghatározni.
- (3) A támogatás feltételeit, folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött támogatási szerződésben kell rögzíteni.

X. FEJEZET ZÁRÓ ÉS ÁTMENETEI RENDELKEZÉSEK

23. Hatályba léptető rendelkezés

(3) §

Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(4) Hatályon kívül helyező rendelkezések

24. §

E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Várdomb Község Képviselő-testületének Várdomb Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2007. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének 1.§ (4) bekezdése; 3.§ (5) és (8) bekezdése; 4.§ (1), (2) és (4) bekezdése; 7.§ (3), (4) és (5) bekezdése; 9.§ (3) bekezdése; 21.§ (5) bekezdésének utolsó („Új épületet a helyi építészeti hagyományokkal összhangban kell kialakítani.” megfogalmazású mondata; 23.§ (2) bekezdése; 27.§-a, 28. §-a, 29. §-a, 30. §-a, 31. §-a; valamint a rendelet 3. melléklete.

Várdomb, 2017.

Simon Csaba
polgármester

Dr. Herczig Hajnalka
jegyző

Kihirdetés napja: 2017.

Dr. Herczig Hajnalka
jegyző

1. MELLÉKLET

Várdomb község településképezének védelméról szóló...../2017. () önkormányzati rendelethez

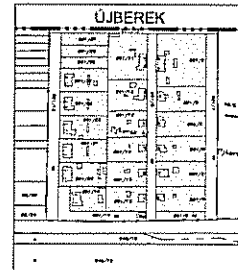
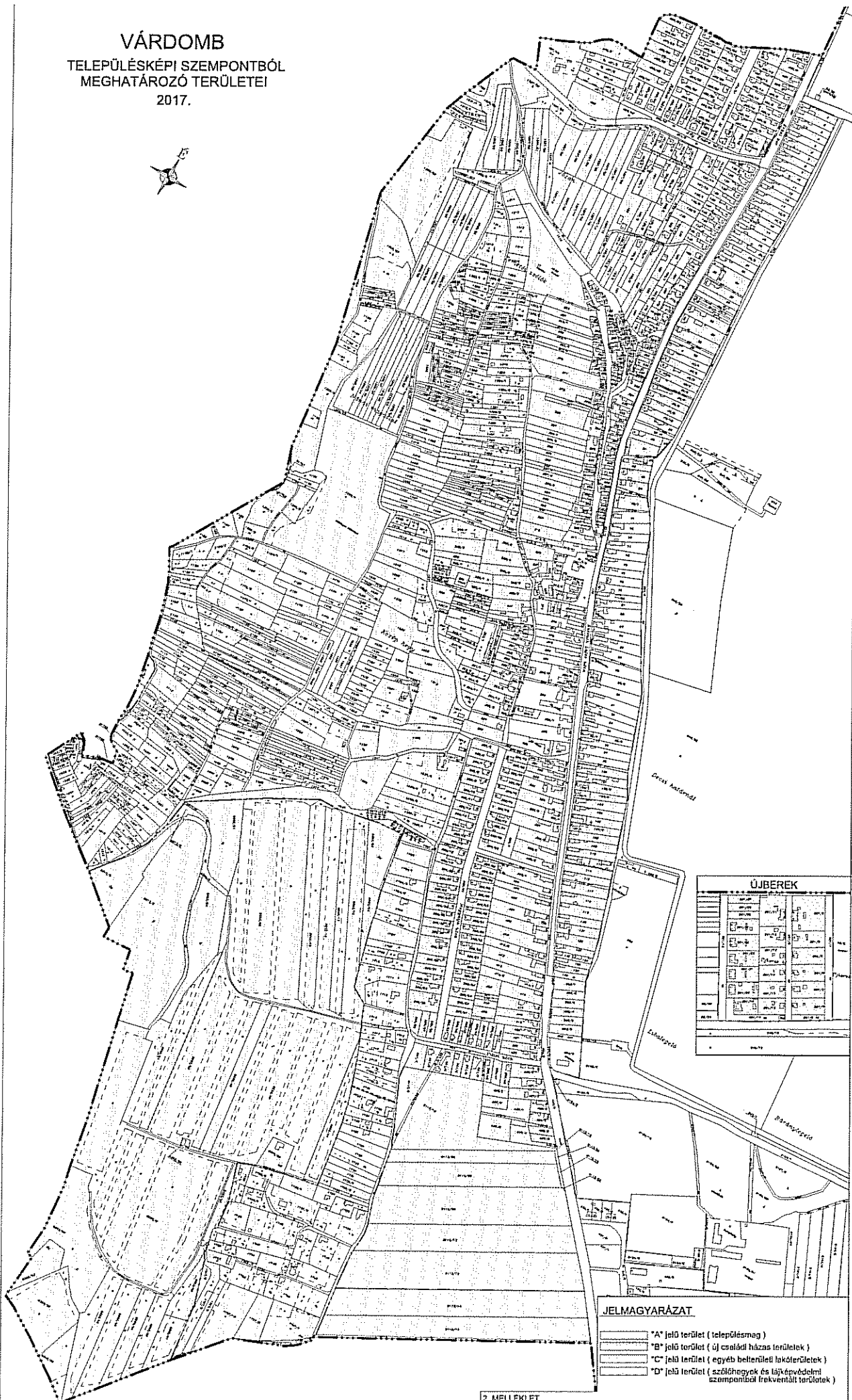
Helyi védelem alatt álló építmények			
Sorszám	Helyrajzi szám	Utca, házszám	Megnevezés
1.	313/4	Kossuth L. utca	Kereszt, szoborfülke , emlékmű
2.	314	Kossuth L. utca 99.	lakóépület
3.	315	Gábor Á.u. 1.	lakóépület
4.	362/1	Gábor Á.u. 20.	lakóépület
5.	1712	zártkert	gazdasági épület
6.	1590/5	zártkert	gazdasági épület
7.	1598	zártkert	gazdasági épület
8.	424/2	Kossuth L. utca	kereszt
9.	106	Kossuth L. utca 152.	lakóépület
10.	395	Kossuth L. utca 139.	lakóépület
11.	1630	Temető	Kápolna, stációk, kereszt
12.	252	Petőfi S. u.	szobor
13.	251/2	Kossuth L. utca 89.	épület
14.	313/1	Kossuth L. utca 91.	épület
15.	83	Kossuth L. utca 110.	lakóépület
16.	379	Kossuth L. utca 111.	lakóépület
17.	86	Kossuth L. utca 116.	lakóépület
18.	384	Kossuth L. utca 121.	épület, kerítés
19.	386	Kossuth L. utca 125.	lakóépület
20.	387	Kossuth L. utca	kereszt
21.	389	Kossuth L. utca	emlékmű
22.	97	Kossuth L. utca 136.	épület
23.	249	Kossuth L. utca 83.	épület
24.	1719	zártkert	gazdasági épület
25.	1722	zártkert	gazdasági épület
26.	1736	zártkert	gazdasági épület
27.	1755	zártkert	gazdasági épület
28.	156/1	Józan dűlő 3.	lakóépület
29.	05/5	Újberek	épület

2. TÉRKÉP-MELLÉKLET

Várdomb község településképinek védelméről szóló...../2017. () önkormányzati rendelethez

Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

VÁRDOMB
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL
MEGHATÁROZÓ TERÜLETEI
2017.



JELMAGYARÁZAT

- *A* jelű terület (településmag)
- *B* jelű terület (új családi házas területek)
- *C* jelű terület (egyéb beépített lakóterületek)
- *D* jelű terület (szőlőhegyek és tájképvédelmi szempontból frekventált területek)

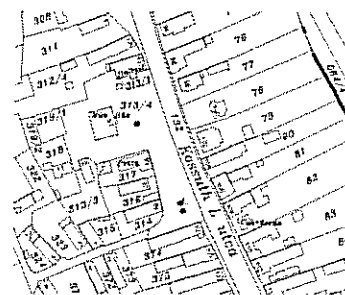
Függelék
Helyi védelemre javasolt építmények adatlapjai

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 1.****CIM:**

Település: Várdomb
Utca, házszám: Kossuth u.
Hrsz: 313/4

JELENLÉGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

**AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:**

szoborfülke, kereszt, emlékmű

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

A Kossuth utca teresedésében található a talapzatos kökereszt és szoborfülke.

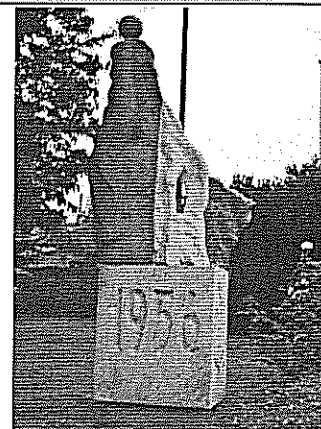
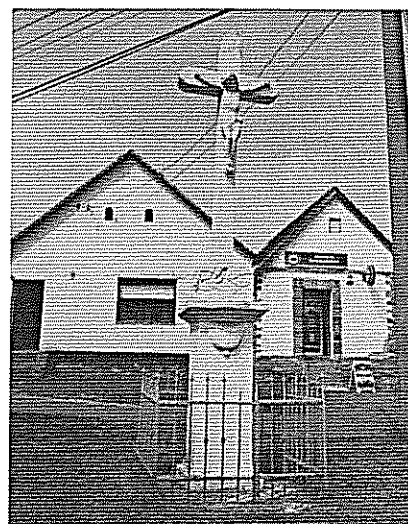
A művelődési ház előtti kertben található az 1956-os emlékmű.

VÉDENDŐ:

Kereszt, szoborfülke, emlékmű.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt a szoborfülke meszelése.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 2.****CÍM:**

Település: Várdomb
Utca, házszám: Kossuth u. 99.
Hrsz: 314

JELENLEGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:

lakóépület

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

Az oldalhatáron álló lakóházat utcára merőleges nyeregtetővel létesítették. Az utcai homlokzaton a tornácajtó az eredeti. A jelenlegi egy ablak helyett feltehetően két keskenyebb osztott üvegezésű ablak volt látható.

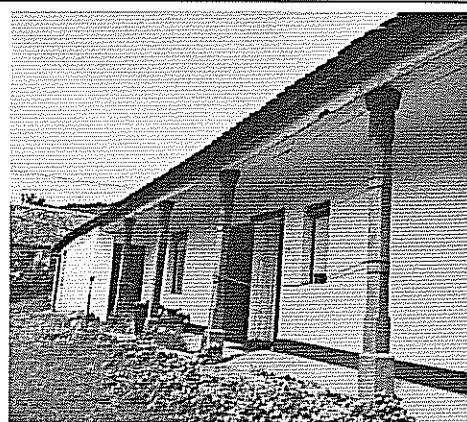
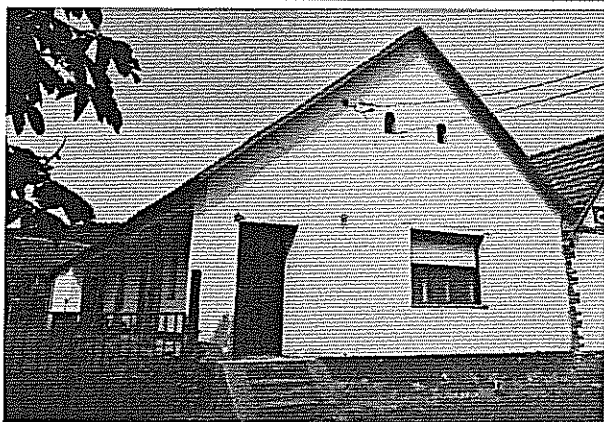
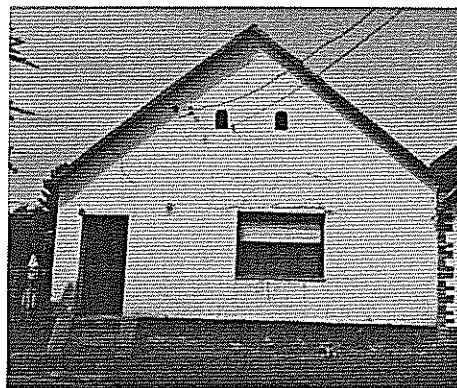
Az udvari homlokzatot mellvéd nélküli, pilléres tornácsor határolja.

VÉDENDŐ:

Az épülettömege, udvari homlokzata.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt az utcai homlokzat rekonstrukciója fellelhető korabeli fotók alapján, az eredeti utcai nyílásrend (tornácajtó + 2 ablak) visszaállításával.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 3.****CIM:**

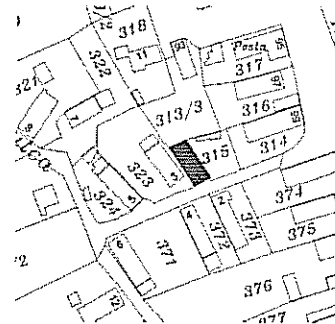
Település: Várdomb

Utca, házszám: Gábor Á. u. 1.

Hrsz: 315

JELENLÉGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

**AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:**

lakóépület

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

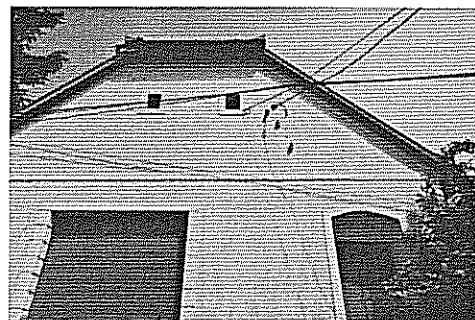
Az utcára merőleges nyeregtetős, csonkakontyolt lakóházat feltehetően a XIX. század végén építették. Az utcai homlokzat eredeti nyílásrendje feltehetően: 2 ablak + tornácajtó. A két ablak helyett egy nagyobb ablak került beépítésre. Az udvari homlokzat karakteres eleme a mellvéd nélküli falazott oszlopos tornáca.

VÉDENDŐ:

A lakóépület tömege, udvari homlokzata.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt az utcai homlokzat eredeti nyílásrendjének visszaállítása, rekonstrukciója.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 4.****CIM:**

Település: Várdomb

Utca, házszám: Gábor Á. u. 20.

Hrsz: 362/1

JELLENLEGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELLENLEGI RENDELTETÉSE:

lakóépület

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

A feltehetően a XX. század elején épített lakóház utcára merőleges nyeregtetővel létesült. Utcai homlokzatán fellelhetőek az eredeti vakolatsávok.

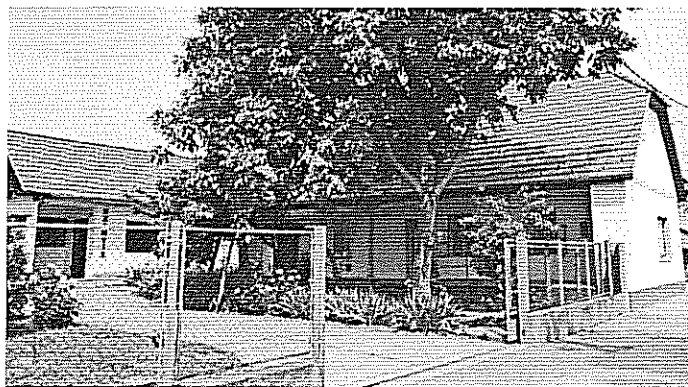
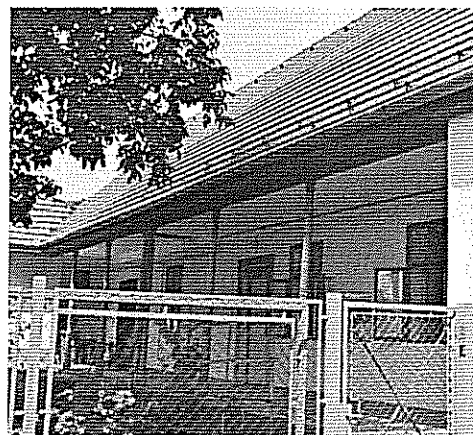
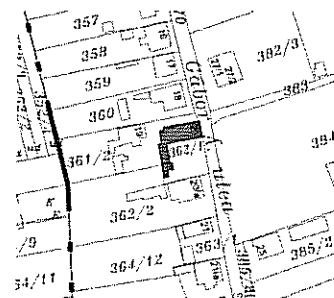
Udvari homlokzatának karakteres eleme egyenes záródású oszlopos tornáca. Az udvari homlokzat ablakai, nyílásrendje eredeti kialakítású.

VÉDENDŐ:

A lakóépület tömege, homlokzatai.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt az utcai homlokzat rekonstrukciója fellelhető korabeli fotók, illetve a településen található hasonló építési idejű és kialakítású házak eredeti kialakításának figyelembe vételével (2 ablak + tornácajtó kialakítása).

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP

SORSZÁM: 5.

CIM:

Település: Várdomb

Utca, házszám: zártkert

Hrsz: 1712

JELENLEGI VÉDELEM:

JAVASOLT VÉDELEM:

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNY JELENLEGI RENDELTETÉSE:

gazdasági épület - prэшáz

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

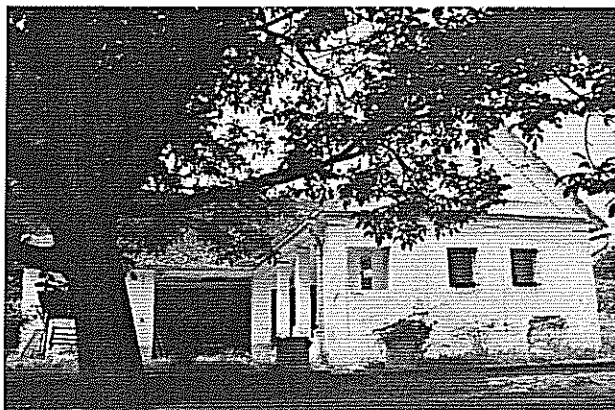
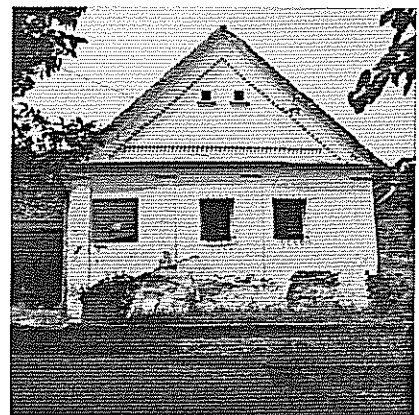
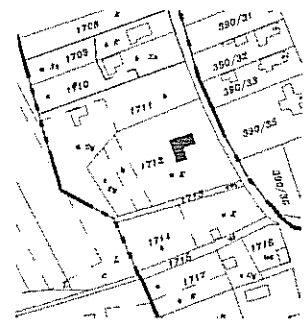
Az L alaprajzú nyeregtetős prэшázat feltehetően a XIX. század második felében építették. Az épület útra néző homlokzata gazdagon tagolt, díszített. Az udvari homlokzat karakteres elemei a falazott tornácoszlopok.

VÉDENDŐ:

A gazdasági épület tömege, homlokzatai.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt az épület homlokzatainak felújítása.



Meridián Mérnöki Iroda Kft

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 6.****CÍM:**

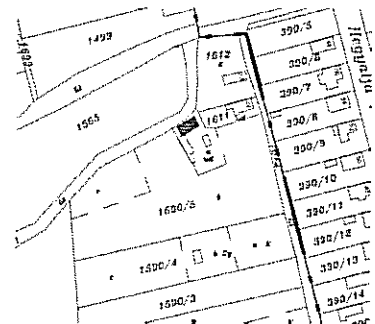
Település: Várdomb

Utca, házszám: zártkert

Hrsz: 1590/5

JELENLÉGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

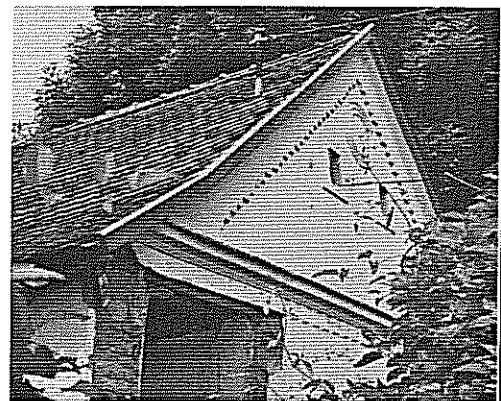
helyi védelem

**AZ ÉPÍTMÉNY JELENLEGI RENDELTETÉSE:**

présház

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

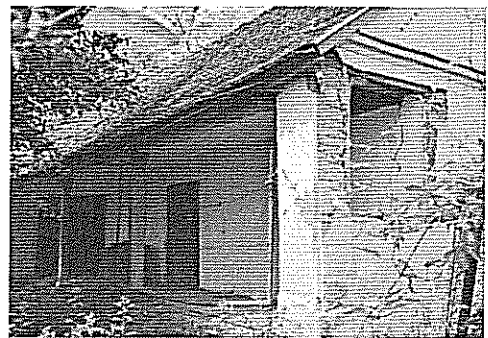
Az épület nyeregtetővel létesült, keleti fő homlokzata gazdagon díszített, vakolatsávokkal tagolt. A déli homlokzaton mellvéd nélküli oszlopos tornác található.

**VÉDENDŐ:**

a gazdasági épület tömege, homlokzatai.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt az épület teljes felújítása.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 7.****CÍM:**

Település: Várdomb
Utca, házszám: zártkert
Hrsz: 1598

JELEMLEGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNY JELENLEGI RENDELTETÉSE:

gazdasági épület

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

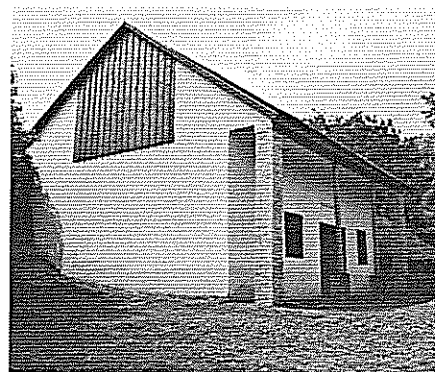
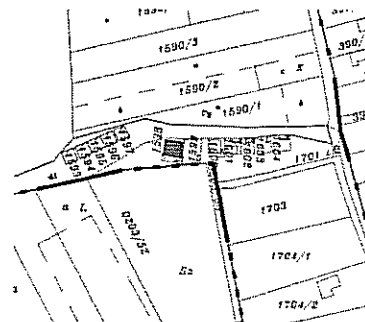
A présház az úttal párhuzamos nyeregtetővel létesült a XIX. század végén. Az épületet az elmúlt években felújították az eredeti pinceajtó, felirati tábla meghagyásával.

VÉDENDŐ:

A gazdasági épület tömege, főhomlokzata.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt a két vasbeton tornácoszlop fehérre festése, vagy kiváltása.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 8.****CIM:**

Település: Várdomb
Utca, házszám: Kossuth L. u.
Hrsz: 424/2

JELENLÉGI VÉDELEM:

JAVASOLT VÉDELEM:
helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:

kereszt

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

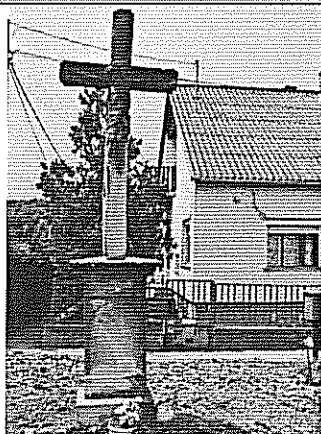
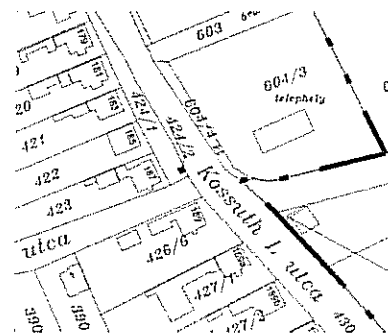
A talapzaton álló kőkereszt a Kossuth L. utca és a Pílisi utca csatlakozásánál található.

VÉDENDŐ:

A kereszt.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt a kereszt felújítása kőrestaurátor bevonásával.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201
Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 9.****CÍM:**

Település: Várdomb

Utca, házszám: Kossuth L. u. 152.

Hrsz: 106

JELENLÉGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNY JELENLEGI RENDELTETÉSE:

Lakóépület

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

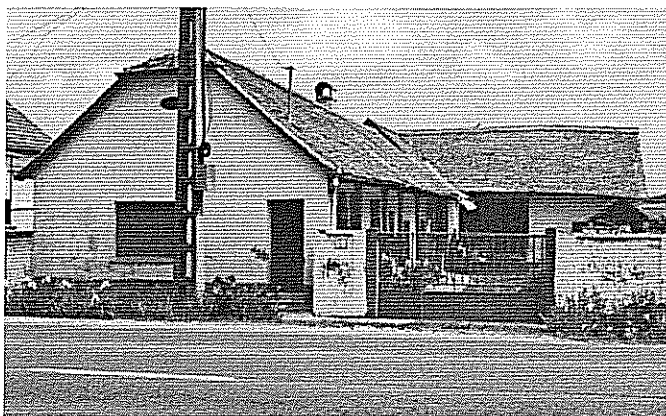
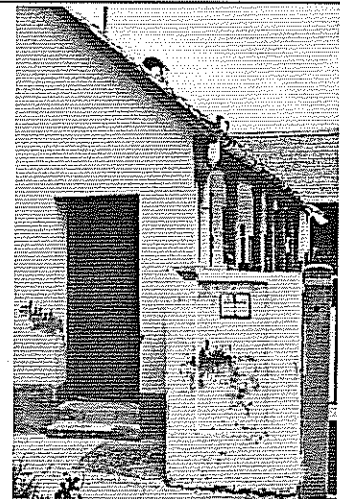
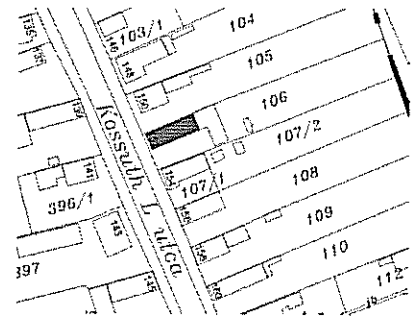
Az utcára merőleges tengellyel létesített lakóház feltehetően a XIX. század végén épült. Az utcai homlokzatot átalakították, a tornácajtó eredeti. Az udvari homlokzat karakteres eleme az egyenes záródású oszlopos tornáca. A gazdasági épület a lakóépületre merőleges tengellyel, a főépülettel egybeépítve létesült.

VÉDENDŐ:

Az épület tömege, udvari homlokzata.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt az utcai homlokzat nyílásrendjének helyreállítása (2 ablak + tornácajtó).

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 10.****CIM:**

Település: Várdomb

Utca, házszám: Kossuth u. 139.

Hrsz: 395

JELLENLEGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELLENLEGI RENDELTETÉSE:

lakóépület

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

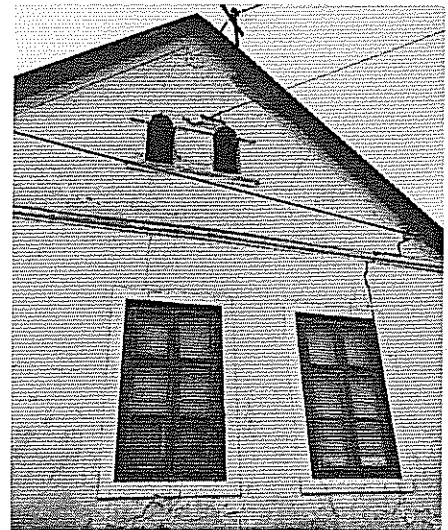
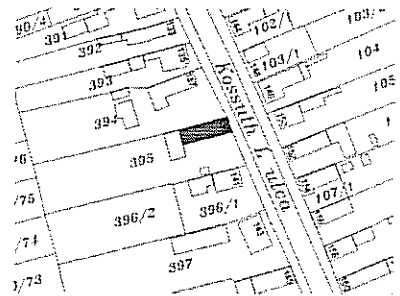
A lakóépületet utcára merőleges nyeregtetővel építették. Az utcai homlokzatot vakolatsávok tagolják, az ormfalon 2 íves padlásszellőző található. A 2 osztott üvegezésű ablak vakolatkeretes. A tornácajtót befalazták. Az udvari homlokzatot feltehetően tornác zárta, amelyet beépítettek.

VÉDENDŐ:

A lakóépület.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt a homlokzatok rekonstrukciója fellelhető korabeli fotók, illetve a település hasonló adottságú épületeinek figyelembe vételével.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 11.****CIM:**

Település: Várdomb

Utca, házszám: Temető

Hrsz: 1630

JELENLÉGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:

kereszt, kápolna +stációk

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

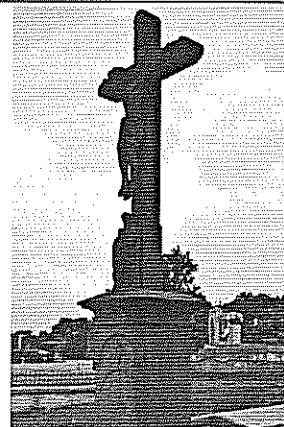
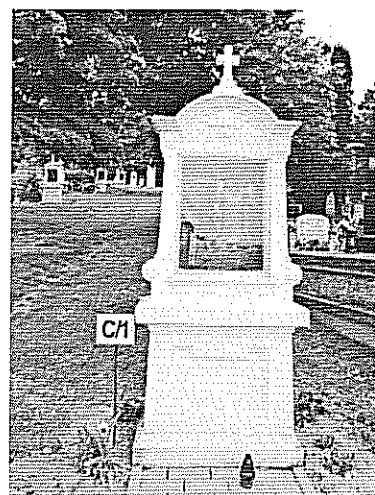
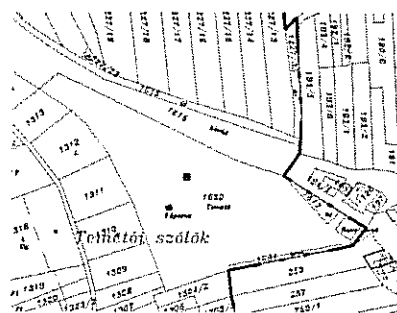
A temető magaslati pontján áll a kápolna, előtte a stációk. A talapzaton álló kereszt a kápolnától déli irányban található. A temető és környezete karbantartott.

VÉDENDŐ:

A kápolna, a stációk, a kereszt.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt a kereszt felületi felújítása.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 12.****CIM:**

Település: Várdomb
Utca, házszám: Petőfi S. u.
Hrsz: 252

JELEMLEGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELEMLEGI RENDELTETÉSE:

Szent Vendel szobor

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

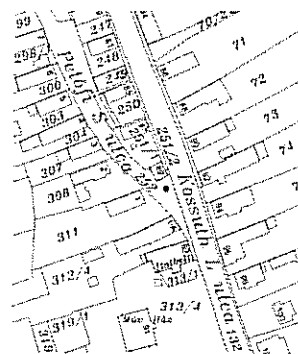
A Petőfi utca és a Kossuth utca csatlakozásánál található a talapzaton álló, festett Szent Vendel szobor. A szobrot kerítés veszi körül, a környezete gondozott.

VÉDENDŐ:

A szobor.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt a festett felületek javítása, ahol szükséges.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 13.****CÍM:**

Település: Várdomb

Utca, házszám: Kossuth u. 89.

Hrsz: 251/2

JELENLEGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNY JELENLEGI RENDELTETÉSE:

gazdasági épület

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

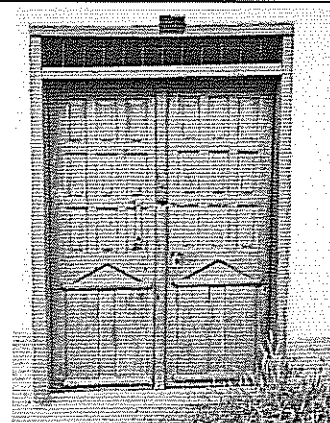
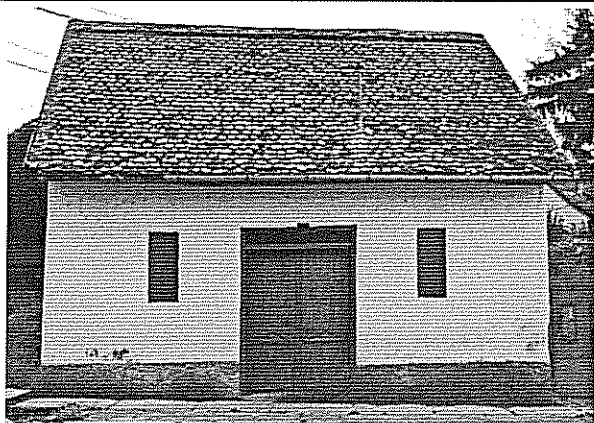
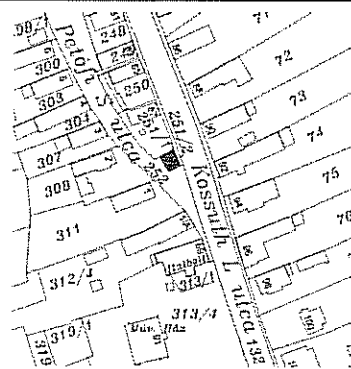
Az épület a Kossuth I. utcában a Petőfi Sándor utca csatlakozásánál található, amelyet a Kossuth utcával párhuzamos tengellyel létesítettek. A főhomlokzat nyílásrendje: 2 ablak, középen pinceajtó. Az ablakok zsalugáteresek, az ajtó kazettás.

VÉDENDŐ:

Az épület tömege, főhomlokzata.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Korrekciót nem igényel.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 14.****CÍM:**

Település: Várdomb
Utca, házszám: Kossuth u. 91.
Hrsz: 313/1

JELLENLEGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELLENLEGI RENDELTETÉSE:

vendéglő

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

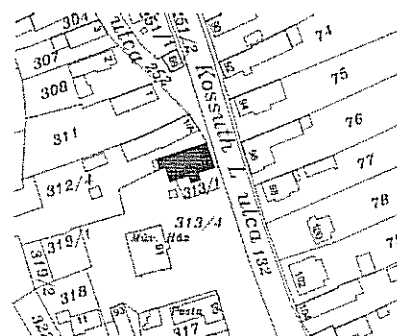
Az épület a Kossuth utca teresedésében található, annak egyik fő térhatároló elemeként. Az épület eredetileg is fogadóként működhetett, amely funkció napjainkra is megmaradt. Az épület karakteres eleme tornácos főbejárata.

VÉDENDŐ:

Az épület tömege, homlokzatai.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Korrekción nem igényel.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 15.****CIM:**

Település: Várdomb

Utca, házszám: Kossuth u. 110.

Hrsz: 83

JELENLEGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:

lakóépület

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

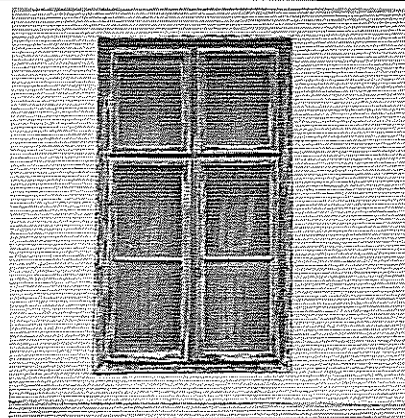
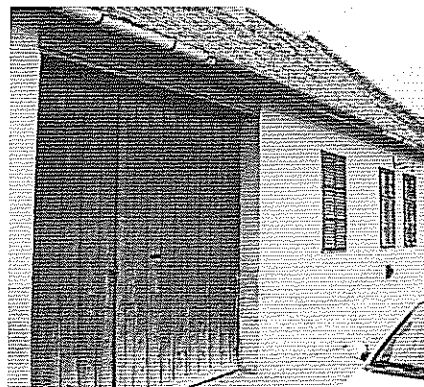
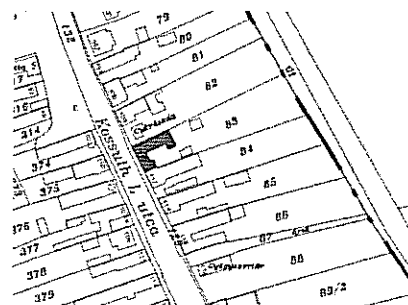
Az épület U alaprajzú, a telek keretes, zártosú beépítésű. A lakóház utcai homlokzatának nyílásrendje: 2 ablak + kapu + 2 ablak. Az ablakok osztott üvegezéssel készültek.

VÉDENDŐ:

A lakóépület tömege, utcai homlokzata.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt az utcai homlokzat rekonstrukciója korabeli fotók alapján. (Feltehetően a homlokzatot vakolatsávok, ablakkeretezések tagolták.)

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 16.****CIM:**

Település: Várdomb

Utca, házszám: Kossuth u. 111.

Hrsz: 379

JELENLÉGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:

lakóépület

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

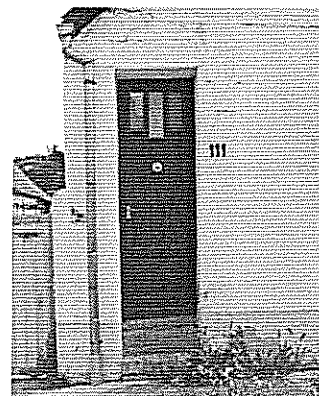
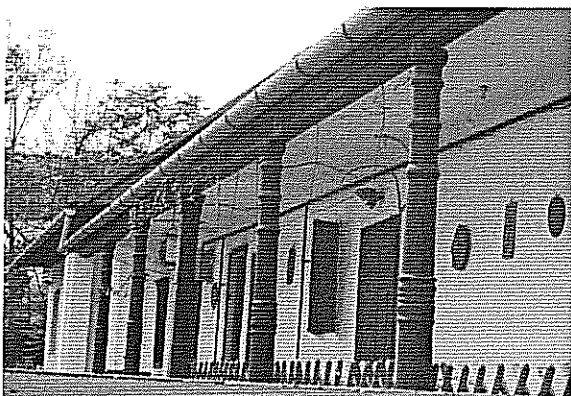
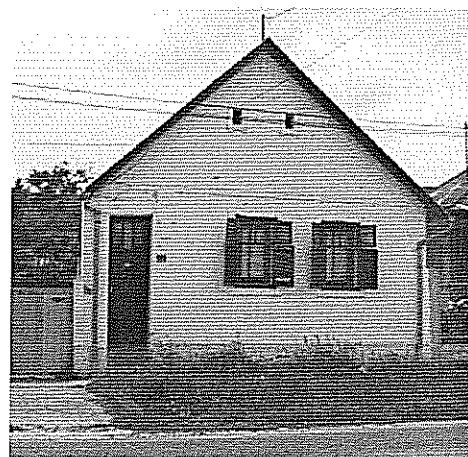
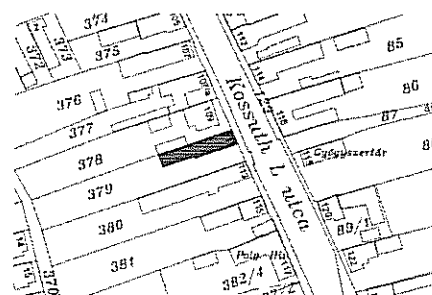
A lakóházat feltehetően a XIX. század végén, a XX. század elején építették. Az épület az utcára merőleges nyeregtetővel létesült. Utcai homlokzatának nyílásrendje: tornácajtó + 2 zsalugáteres ablak. Az udvari homlokzat karakteres eleme oszlopos tornáca.

VÉDENDŐ:

A lakóépület tömege, homlokzatai.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Korrekciónak nincs szüksége.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 17.****CIM:**

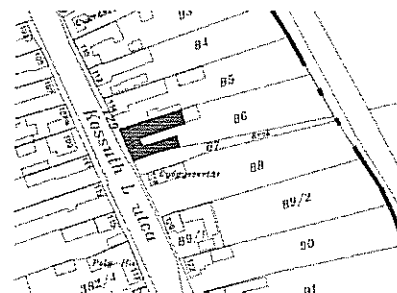
Település: Várdomb

Utca, házszám: Kossuth u. 116.

Hrsz: 86

JELENLÉGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

**AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:**

lakóház

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

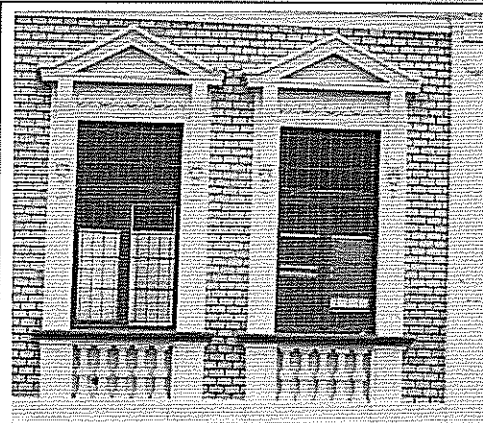
Az épület feltehetően a XIX. század, XX. század fordulóján épült és a polgárosodás jegyeit hordozza. Az utcai homlokzat nyílásrendje: 3 ablak + kapu + 2 ablak. Az ablakkeretezések, a téglarchitektúra alkalmazása teszi mozgalmassá az épületet.

VÉDENDŐ:

Az épület tömege, homlokzatai.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

A pala helyett kerámia tetőcserép alkalmazása javasolt héjazatként.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 18.****CIM:**

Település: Várdomb

Utca, házszám: Kossuth u. 121.

Hrsz: 384

JELENLÉGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:

általános iskola épülete

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

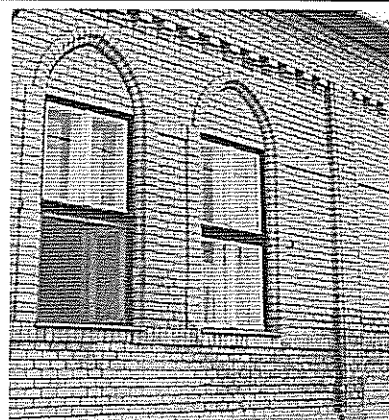
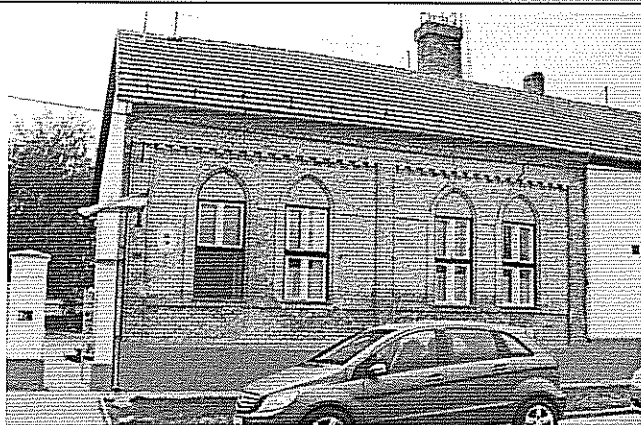
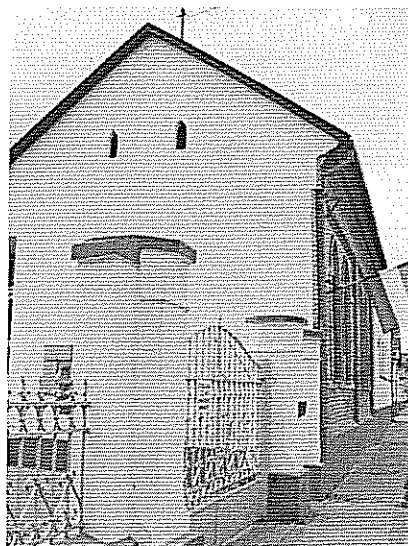
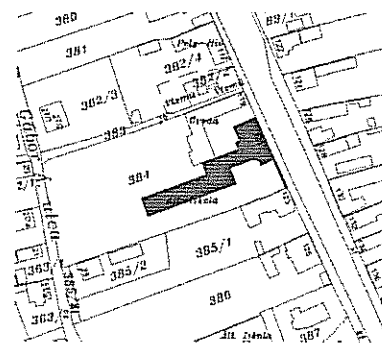
A hézagosan zártosú beépítésű ingatlan épülete általános iskolaként működik. A téglarchitektúrás utcai homlokzat nyílásrendje 2 + 2 ablak. Az utcai kerítés hangsúlyos pillérekkel, lábazattal, kovácsoltvas elemekkel létesült.

VÉDENDŐ:

Az épület tömege, homlokzatai, a kerítés.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Korrekciót nem igényel.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 19.****CIM:**

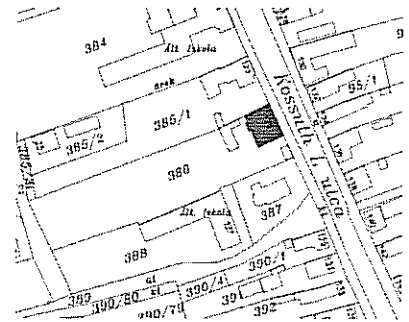
Település: Várdomb

Utca, házszám: Kossuth u. 125.

Hrsz: 386

JELENLÉGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

**AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:**

plébánia épülete

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

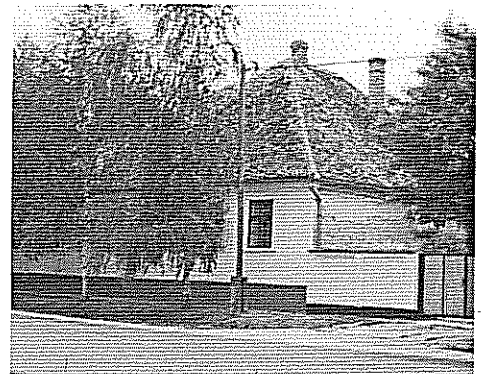
A római katolikus templom szomszédságában építették a plébánia épületét, amelynek tömegével, utcai homlokzatának kialakításával, nyílásrendjével környezetének meghatározó épülete.

VÉDENDŐ:

Az épület tömege, főhomlokzata.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Korrekciót nem igényel.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 20.****CÍM:**

Település: Várdomb
Utca, házszám: Kossuth u.
Hrsz: 387

JELENLÉGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:

kereszt

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

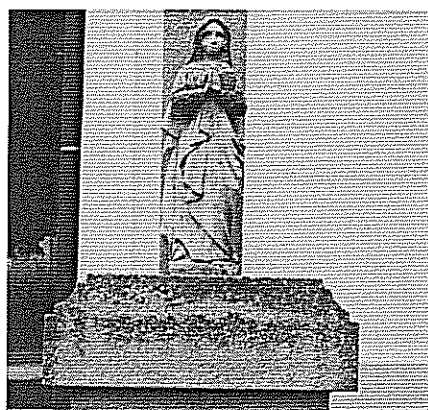
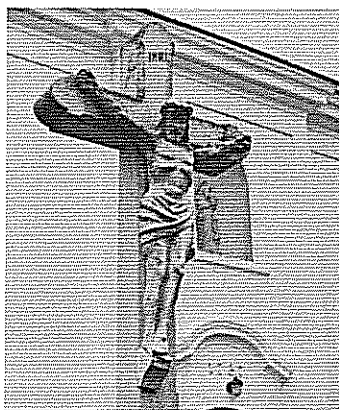
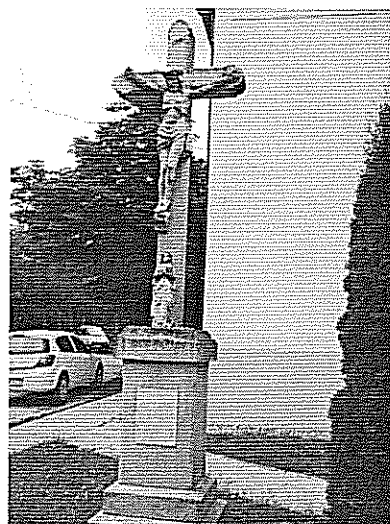
A talapzaton álló kereszt a templom előtt található.

VÉDENDŐ:

A kereszt.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Korrekciót nem igényel.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.

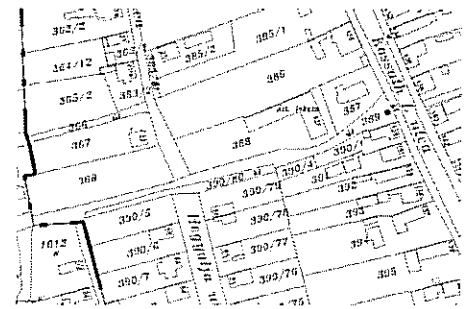


ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 21.****CÍM:**

Település: Várdomb
Utca, házszám: Kossuth u.
Hrsz: 389

JELLENLEGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

**AZ ÉPÍTMÉNYJELLENLEGI RENDELTETÉSE:**

emlékmű

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

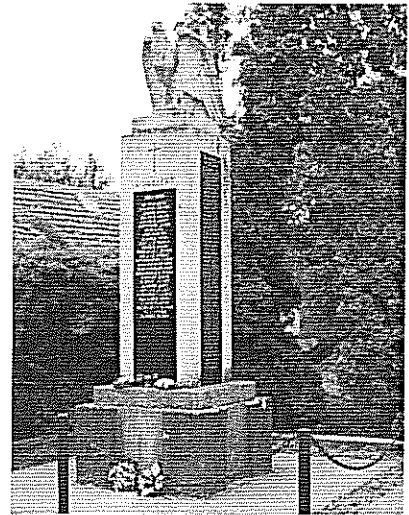
A világháborús emlékmű a Kossuth utcában található, a templom mellett. Az emlékmű tetején turul szobor látható.

VÉDENDŐ:

Az emlékmű.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Korrekción nem igényel.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 22.****CÍM:**

Település: Várdomb

Utca, házszám: Kossuth u. 136.

Hrsz: 97

JELENLÉGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:

református imaház

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

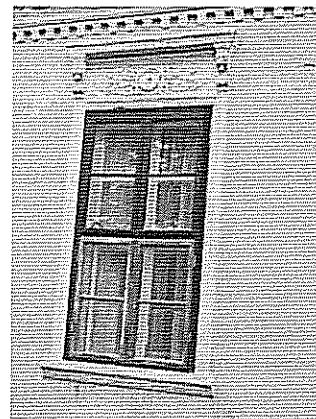
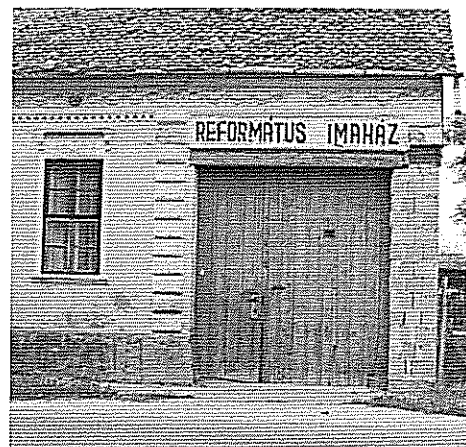
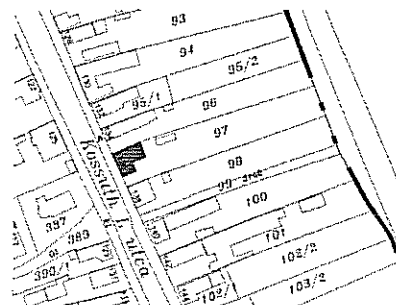
Az utcával párhuzamos nyeregtetővel kialakított imaház a katolikus templommal szemben található. Az épület utcai homlokzatának nyílásrendje: 3 ablak + kapu. Az utcai homlokzat gazdagon díszített, az ablakok vakolatkeretekesek. Az épület romos állapotban van.

VÉDENDŐ:

az épület tömege, utcai homlokzata.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt az épület teljes felújítása.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 23.****CIM:**

Település: Várdomb
Utca, házszám: Kossuth u. 83.
Hrsz: 249

JELENLÉGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:

pince épület

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

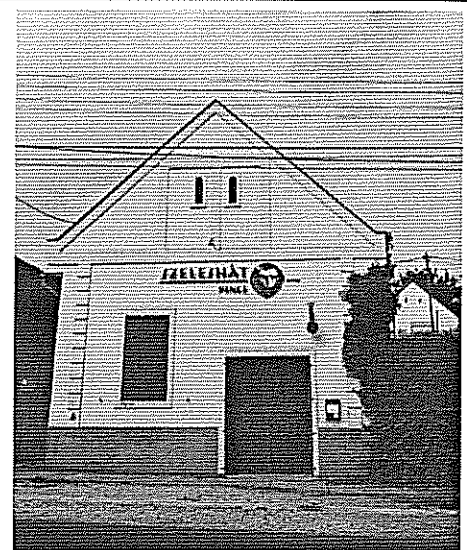
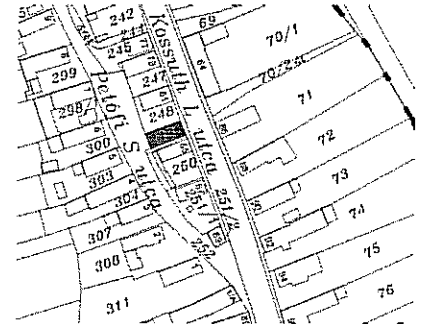
A gazdasági épület a község központjában található. az épület utcára merőleges nyeregtetővel létesült, ormfala a tetőgerinc fölé emelkedik. A homlokzatot vakolatsávok, valamint az esztétikusan kialakított felirat és cégér teszi mozgalmassá.

VÉDENDŐ:

Az épület tömege, főhomlokzata.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Korrekción nem igényel.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 24.****CIM:**

Település: Várdomb

Utca, házszám: zártkert

Hrsz: 1719

JELENLÉGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:

gazdasági épület

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

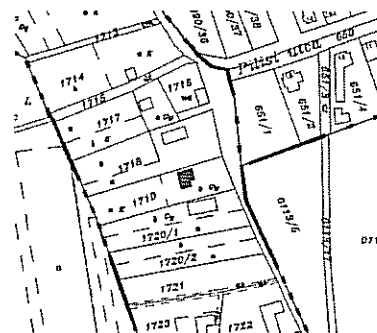
Az L alaprajzú présházat az elmúlt években újítták fel, melynek gazdagon díszített ormfala (keretes padlásszellőzők, napsugaras motívum) az épület legkarakteresebb eleme.

VÉDENDŐ:

Az épület tömege, főhomlokzata.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Korrekcíót nem igényel.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 25.****CIM:**

Település: Várdomb

Utca, házszám: zártkert

Hrsz: 1722

JELLENLEGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELLENLEGI RENDELTETÉSE:

gazdasági épület

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

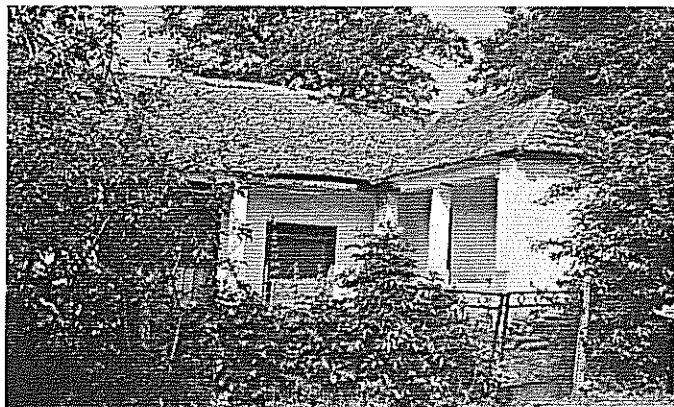
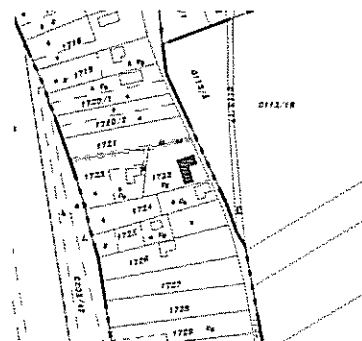
A szőlőhegyre jellemző L alaprajzú présház utcai homlokzatán látható a két eredeti kialakítású ablak. Az udvari homlokzatokat falazott, vakolt tornácoszlopok szegélyezik.

VÉDENDŐ:

Az épület tömege, homlokzatai.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt az épület teljes felújítása, szerkezeti megerősítése.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 26.****CIM:**

Település: Várdomb
Utca, házszám: zártkert
Hrsz: 1736

JELENLEGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELENLEGI RENDELTETÉSE:

gazdasági épület

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

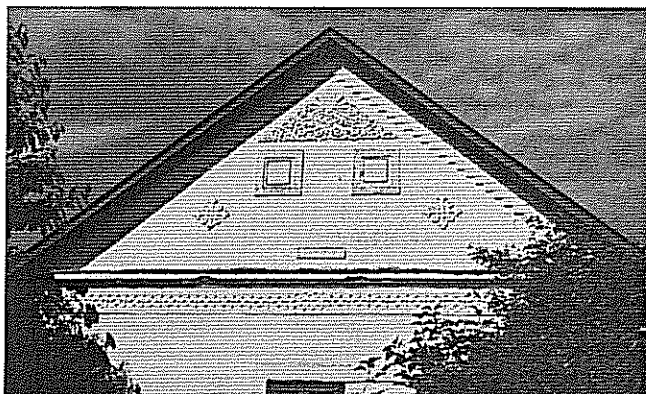
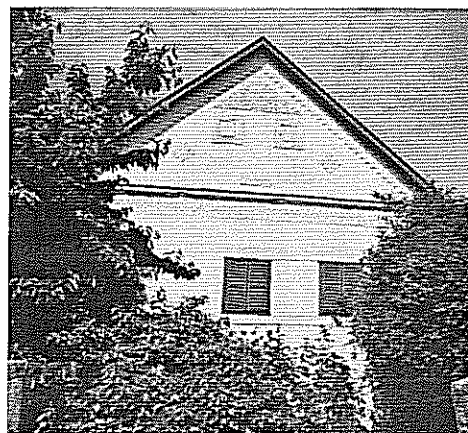
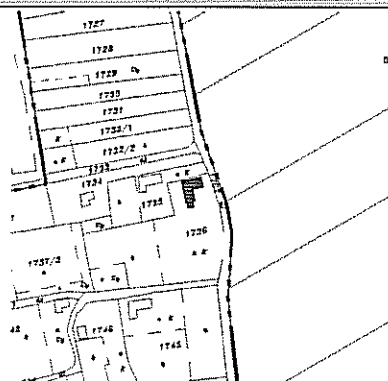
Az L alaprajzú épület a szőlőhegyi népi prësházaknak megfelelően L alaprajzú. A sárkózi motívumokkal gazdagon díszített főhomlokzat oromfalán az építés éve látszódik: 1889.

VÉDENDŐ:

Az épület tömege, homlokzatai.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Korrektciót nem igényel.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP**SORSZÁM: 27.****CÍM:**

Település: Várdomb
Utca, házszám: zártkert
Hrsz: 1755

JELLENLEGI VÉDELEM:**JAVASOLT VÉDELEM:**

helyi védelem

AZ ÉPÍTMÉNYJELLENLEGI RENDELTETÉSE:

gazdasági épület

AZ ÉPÍTMÉNY ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

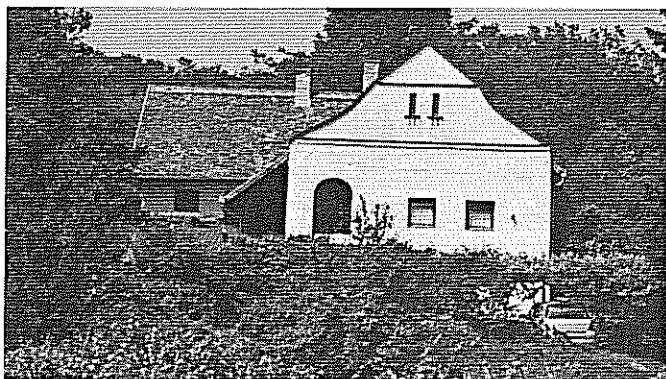
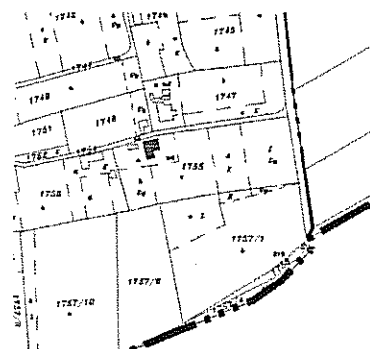
Az épület a szőlőhegyre jellemző L alaprajzi kialakítással létesült. A főhomlokzat ablakai átépítésre kerültek. Oromfala íves kialakítású.

VÉDENDŐ:

Az épület tömege, főhomlokzata.

KORREKCIÓS JAVASLAT:

Javasolt a főhomlokzat rekonstrukciója fellelhető korabeli fotók alapján.

**Meridián Mérnöki Iroda Kft**

Telefon: 74/419-283 Fax: 74/510-201

Cím: 7100 Szekszárd, Ybl Miklós u. 3.



**Várdomb Község Önkormányzata Képviselő-testületének
14/2017.(XII.19.) önkormányzati rendelete
Várdomb Község településképiének védelméről**

Várdomb Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a) – h) pontjai kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró az állami főépítési hatáskörében eljáró Tolna Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter és a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet célja, hatálya és értelmező rendelkezések

1. §

- (1) A rendelet célja Várdomb község sajátos településképiének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása
 - a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával;
 - b) településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
 - c) településképi követelmények meghatározásával;
 - d) településképi-érvényesítési eszközök szabályozásával,
 - e) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.
- (2) Jelen rendelet hatálya Várdomb község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A rendelet alkalmazásában használt fogalmak jegyzéke és magyarázata:
 - a) Áttört jellegű kerítés: olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya nem haladja meg a teljes kerítés felület 60 %-át. Az áttört jellegű kerítés legfeljebb 60 cm magas lábazattal, a lábazat felett legfeljebb 60 cm szélességű tömör felületekkel (pillérek) rendelkezhet.
 - b) Építészeti egységes megjelenés: a homlokzat összetartozó építészeti elemeinek (falfelület, tetőfelület, tetőfelépítmények, nyílászárók, lábazat, párkányok, nyílászáró-keretezések, ornamentális díszítések) egységes formájú, anyagú és színű megjelenítése

**II. FEJEZET
A HELYI VÉDELEM**

2. A helyi védelem feladata

2. §

A helyi védelem feladata a védelmet igénylő építészeti örökség

- a) meghatározása, dokumentálása,
- b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
- c) megőrzése, megőriztetése, károsodásának megelőzése,
- d) a lakossággal történő megismertetése.

3. A helyi egyedi védelem alá helyezés és a védelem megszűnésének szabályai

3. §

- (1) A helyi egyedi védelem alá helyezés a településképi értékvizsgálat alapján, vagy egyéni kezdeményezésre történhet.
- (2) Egyéni kezdeményezés esetén a helyi egyedi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes, vagy jogi személy írásban kezdeményezheti a Várdomb község polgármesterénél (továbbiakban: polgármester).
- (3) A helyi egyedi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés iránti kezdeményezésnek tartalmazni kell:
 - a) a védendő épület, épületrész pontos helyét (utca, házszám),
 - b) a védelem alá helyezés vagy megszüntetés javaslatának rövid indokolását.
- (4) A helyi egyedi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról a kezdeményezőt és a tulajdonost a helyben szokásos módon értesíteni kell.
- (5) A helyi egyedi védettség alá helyezésre, vagy megszüntetésre irányuló javaslatot a döntést megelőzően legalább 30 napra a község háza hirdetőtábláján ki kell függeszteni.
- (6) Egyéni kezdeményezés esetén a védetté nyilvánításhoz a települési főépítész, vagy ilyen feladatra jogosult tervező által készített egyedi településképi értékvizsgálat szükséges.
- (7) A helyi védelem alá helyezéssel vagy annak megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről a települési főépítész, illetve annak hiányában a polgármester gondoskodik.
- (8) Helyi egyedi védelem alatt álló építmény csak a védettség törlése után bontható el.

4. A helyi építészeti örökség nyilvántartására vonatkozó kötelezettségek

4. §

A települési főépítész, annak hiányában a polgármester gondoskodik a helyi építészeti örökség nyilvántartásának vezetéséről.

5. A helyi egyedi védelem meghatározása

5. §

A település helyi egyedi védelem alatt álló építményeit a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

6. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

6. §

A helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökséget a tulajdonos köteles jó karban tartani, állapotát megóvni. A használat, az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység nem veszélyeztetheti az adott építészei örökség fennmaradását.

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

7. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

7. §

Várdomb településképi szempontból meghatározó területei a rendelet 2. térkép-mellékletében lehatárolt:

- a) „A” jelű terület (településmag);
- b) „B” jelű területek (új családi házas területek);
- c) „C” jelű területek (egyéb belterületi lakóterületek);
- d) „D” jelű területek (szőlőhegyek és tájképvédelmi szempontból frekventált területek).

IV. FEJEZET A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

8. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

8. §

Gazdasági, valamint általános mezőgazdasági területen álló épületek kivételével épület közterületről látszó homlokzati falának külső burkolataként, valamint 15°-nál meredekebb hajlásszögű tetőfedés anyagaként nem alkalmazható fém vagy műanyag sík-, hullám- vagy trapézlemez.

9. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

9. §

- (1) „A” jelű terület lakótelkein a közterület felőli építési határvonal – ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik - az utcában lévő beépített ingatlanok többségének előkert-mélysége által meghatározott vonal, melyre új főépítmény közterület felé néző homlokzat-felületének legalább 80 %-át rá kell illeszteni.
- (2) „B” és „C” jelű területen:
 - a) a terület lakótelkein a közterület felőli építési határvonal – ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik - az utcában lévő beépített ingatlanok többségének előkert-mélysége által meghatározott vonal, melyre új főépítmény közterület felé néző homlokzat-felületének legalább 60 %-át rá kell illeszteni.
 - b) utcai telekhatáron kerítésépítési szándék esetén áttört jellegű kerítést kell létesíteni.
- (3) „D” jelű területen kerítésépítési szándék esetén élősvényből, fából vagy oszlopokra kifeszített dróthálóval rendelkező kerítést kell létesíteni.

10. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

10. §

- (1) Valamennyi településképi szempontból meghatározó („A”, „B”, „C” és „D” jelű) területen:
 - a) az épületek közterület felől látható homlokzati falfelületének színezése során harsány, rikító színek alkalmazása tilos;
 - b) tetőfedő-felújítás és új építés esetén tilos a natúr égetett cserép vörös-barna színárnyalataitól eltérő színű tetőfedő anyagot alkalmazni;
 - c) főépítmény közterületről látható homlokzatának építészeti egységes megjelenését tilos felújítás során megváltoztatni;
 - d) közterület felé néző homlokzaton parabola-antenna és homlokzatra szerelt kémény elhelyezése tilos.
- (2) „A” és „D” jelű területen:
 - a) új főépítményt 35-45° hajlású nyeregtetővel kell ellátni, a tetősíkból kiugró tetőfelépítmény (torony, tetőablak), továbbá erkély és loggia nem létesíthető

- b) új építés vagy tető-felújítás esetén főépítmény tetőfedő anyagaként csak vörös vagy barna színárnyalatú égetett cserép, betoncserép vagy égetett cserép utánzatú cserepes lemez alkalmazható;
- c) homlokzati falfelületet vakolattal kell ellátni.
- (3) „B” és „C” jelű területen:
 - a) főépítmény tetőfedő anyagaként sík fémlemez, trapézlemez, műanyag hullámlemez, hullámpala, síkpala és bitumenes lemez nem alkalmazhatók;
 - b) új főépítményt 25-45° hajlású magastetővel kell ellátni.
- (4) „A”, „B”, „C” és „D” jelű területen:
 - a) Lakó- és vegyes területen ingatlanonként legfeljebb 2 m² befoglaló méretű, a helyben működő vállalkozást népszerűsítő cégtábla, üzletfelirat, továbbá ezen felül legfeljebb egy darab, legfeljebb 0,7 m² oldal-felületű cégér helyezhető el.
 - b) Üzlethelyiség kirakat-felületének legfeljebb 20 %-a a helyben működő vállalkozást népszerűsítő felirat, grafikai megjelenítés céljára használható fel.
 - c) Gazdasági területen ingatlanonként legfeljebb 10 m² felületű, a helyben működő vállalkozást népszerűsítő cégtábla, üzletfelirat, hirdetőtábla helyezhető el.
 - d) Ingatlanonként egy darab 1 m² legnagyobb befoglaló méretű, az ingatlan elidegenítésére vonatkozó hirdetés elhelyezhető.
 - e) Lakossági apróhirdetések kizárólag az önkormányzat által e célra rendszeresített apróhirdetési táblákon helyezhetők el.

11. A helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelmények

11. §

A helyi védelem alatt álló építményekre az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) helyi védelem alatt álló épületet eredeti (hagyományos) tömegében, tetőformájában kell megtartani, érintetlenül hagyva az eredeti homlokzati elemeket (nyílások, tagozatok, diszek), belső korszerűsítés, átalakítás és bővítés azonban megengedett.
- b) helyi védelem alatt álló épület csak úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati-, utcafépí megjelenése ne változzon, a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
- c) helyi védelem alatt álló épület homlokzatainak, vagy egyéb épületrészeinek esetleges stílusbeli, arány- vagy ritmushibája felújítás során településképi eljárás keretében korrigálható az egységes építészeti kialakítás érdekében.
- d) parabola-antenna, homlokzati égéstermék kivezető, hűtő vagy fűtő berendezés külső egysége, fémkémény, gázvezeték, valamint bármilyen, az épület eredeti megjelenését zavaró létesítmény csak közterületről nem látható épületrészen helyezhető el.
- e) helyi védelem alatt álló épületek, épületrészek eredeti külső megjelenését, egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész- és befoglaló méreteit, eredeti anyaghatását, eredeti színhatását (ha ismert), ha nem ismert, a feltételezhetően hasonló színhatását, eredeti épülettartozékait és felszereléseit az értékvizsgálattól függően az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni, illetve helyreállítani.
- f) Helyi védelem alatt álló emlékművet, szobrot, keresztet eredeti formájában kell megtartani, felújítás esetén az ismert eredeti állapot visszaállítandó.

12. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

12. §

- (1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban a kiemelten kezelendő tájképvédelmi területbe nem tartozó, beépítésre nem szánt területek alkalmasak.

- (2) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban a településképi szempontból meghatározó „A”, „B”, „C”, és „D” jelű területek nem alkalmasak.
- (3) A sajátos építményre, műtárgyra vonatkozó anyaghasználati követelmények: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 18. pontjában meghatározott sajátos építmények terepszinttől mért 3 m-nél magasabb tartószerkezeti részei csak fémszerkezetből vagy fából készíthetők.

13. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

13. §

- (1) Utasvárók oldalfelületén utasvárónként legfeljebb 2 m² reklámfelület alakítható ki.
- (2) A településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Kormányrendelet 1. § 5. pontjában meghatározott kioszkok homlokzati felületén egységenként legfeljebb 2 m² reklámfelület alakítható ki.
- (3) Közterületen csak egységes típusú információs vagy egyéb célú berendezés helyezhető el egymástól legalább 300 m távolságra.
- (4) A település szempontjából jelentős esemény közterületen évente összesen 12 naptári hét időszakra, mobil eszközön a Polgármester hozzájárulásával reklámozható.

14. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

14. §

- (1) 20 kV-nál magasabb feszültségű új elektromos távvezeték beépítésre szánt területen nem helyezhető el.
- (2) 0,4 - 20 kV közötti feszültségű új elektromos vezeték belterületen csak terepszint alatt helyezhető el.
- (3) 0,4 kV feszültséget meg nem haladó új, vagy átépítésre kerülő elektromos vezeték, valamint hírközlési vezeték a Kossuth Lajos utca és az Erkel sor területén csak terepszint alatt helyezhető el.
- (4) Új, vagy rekonstrukcióra kerülő hírközlési vezeték terepszint alatt, vagy – amennyiben az érintett utcaszakaszon rendelkezésre áll - meglévő elektromos hálózat tartószerkezetére szerelve helyezhető el.

V. FEJEZET KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

15. Rendelkezés a szakmai konzultációról

15. §

- (1) A településképi védelme érdekében az ügyfél kérésére a főépítész vagy annak hiányában a polgármester tájékoztatást ad és a vonatkozó jogszabály szerinti szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről.
- (2) Az ügyfél konzultációs kérelmére a polgármesternek vagy a nevében eljáró személynek legfeljebb 8 napon belül biztosítani kell a konzultációs lehetőséget.
- (3) A szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező a következő esetekben:
 - a) a lakóépületek egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó építési munkálatok megkezdése előtt;

- b) magánterületen elhelyezni kívánt cégér, cégfelirat, valamint az ingatlanon működő vállalkozás egyéb hirdetményeinek elhelyezése előtt.
- (3) Kötelező szakmai konzultáció esetén az ügyfél köteles az építési szándékát tartalmazó, a vélemény-formálásra alkalmas tervet bemutatni.
- (4) A szakmai konzultációról a polgármester vagy megbízottja jegyzőkönyvet készít.

VI. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

16. A véleményezési eljárással érintett építmények köre

16. §

A polgármester az A jelű, D jelű településképi szempontból meghatározó területeken, a helyi védelem alatt álló építmények és a közhasználatú épületek esetében a vonatkozó jogszabály szerint építési engedélyhez kötött építmény építésére, bővítésére, építési engedélyezési eljárásokhoz ad településképi véleményt az engedélyezési eljárásokat megelőzően.

17. A véleményezési eljárás szabályai

17. §

- (1) A település polgármestere településképi véleményezési eljárást folytat le a településképi védelme érdekében.
- (2) A polgármester a véleményt a települési főépítész szakmai véleményére alapozza.
- (3) A településképi véleményezési eljárásra irányuló kérelmet és tervdokumentációt papír alapon kell benyújtani.
- (4) A polgármester véleményében engedélyezésre feltétellel, vagy feltétel nélkül javasolja, vagy nem javasolja a tervezett építési tevékenységet.

VII. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

18. Bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre

18. §

Az „A” és „D” jelű településképi szempontból meghatározó területeken és a helyi védelem alatt álló építmények ingatlanain az alábbi építésügyi hatósági engedélyhez és egyszerű bejelentési eljáráshoz nem kötött építési tevékenységek esetében településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:

- a) főépítmény építése, bővítése, közterületről látszó homlokzatának, tetőfelületének átalakítása, felújítása, korszerűsítése, színezése, homlokzatának megváltoztatása, előtető építése;
- b) közterületre szánt reklámhordozók elhelyezése.

19. A bejelentési eljárás részletes szabályai

19. §

- (1) A település polgármestere bejelentési eljárást folytat le a településképi védelme érdekében.
- (2) A polgármester a véleményt a települési főépítész szakmai véleményére alapozza.

- (3) A településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló kérelmet és tervdokumentációt papír alapon kell benyújtani.
- (4) A polgármester határozatában a tervezett építési tevékenységet feltétellel, vagy feltétel nélkül tudomásul veszi, vagy megtiltja.

VIII. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

20. A településképi kötelezési eljárás

20. §

A településképi követelmények érvényesülése érdekében a polgármester a vonatkozó jogszabály szerint településképi kötelezési eljárást folytat le, amely az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására vonatkozhat.

21. A településképi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke

21. §

- (1) A településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11. §-ában nevesített településképi bírság alkalmazásának esetei
 - a) a településképi eljárás kezdeményezésének elmulasztása;
 - b) a településképi követelmények be nem tartása;
 - c) a településképi bejelentésről hozott határozatban foglaltaktól eltérő építési tevékenység végzése;
 - d) a településképi kötelezésben hozott döntés végre nem hajtása.
- (2) A településképi bírság mértéke:
 - a) kötelező településképi eljárás kezdeményezésének elmulasztása esetén 100.000 forint;
 - b) településképi követelmények be nem tartása, valamint a településképi bejelentési határozatban foglaltaktól eltérő építés esetén a szabálytalanul megvalósított építményérték 40 %-a, de legfeljebb 1.000.000 forint;
 - c) településképi kötelezésben hozott döntés végre nem hajtása esetén a döntéssel érintett építési beavatkozás értékének 30 %-a, de legfeljebb 1.000.000 forint.
- (3) A (2) bekezdés b) és c) pontjaiban szereplő építményértéket az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Kormányrendelet 1. mellékletében foglalt szabályok szerint kell kiszámítani.
- (4) A településképi bírság befizetésének határideje 60 nap. A határidőre be nem fizetett településképi bírságot a helyi adók módjára kell behajtani.

IX. FEJEZET

ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

22. A településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönzése

22. §

- (1) A védett érték megóvása, állagának megőrzése céljából pályázat útján önkormányzati támogatás adható.
- (2) A helyi védelem támogatására felhasználható összeget minden évben az Önkormányzat költségvetési rendeletében kell meghatározni.

- (3) A támogatás feltételeit, folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött támogatási szerződésben kell rögzíteni.

X. FEJEZET ZÁRÓ ÉS ÁTMENETEI RENDELKEZÉSEK

23. Hatályba léptető rendelkezés

23. §

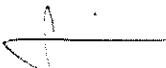
Jelen rendelet 2018. január 1 napon lép hatályba.

24. Hatályon kívül helyező rendelkezések

24. §

E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Várdomb Község Képviselő-testületének Várdomb Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2007. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének 1.§ (4) bekezdése; 3.§ (5) és (8) bekezdése; 4.§ (1), (2) és (4) bekezdése; 7.§ (3), (4) és (5) bekezdése; 9.§ (3) bekezdése; 21.§ (5) bekezdésének utolsó („Új épületet a helyi építészeti hagyományokkal összhangban kell kialakítani.” megfogalmazású mondata; 23.§ (2) bekezdése; 27.§-a, 28. §-a, 29. §-a, 30. §-a, 31. §-a; valamint a rendelet 3. melléklete.

Várdomb, 2017. december 18.


Simon Csaba
polgármester




Dr. Herczig Hajnalka
jegyző

Kihirdetés napja: 2017. december 19.




Dr. Herczig Hajnalka
jegyző

1. MELLÉKLET

Várdomb község településképeznek védelméról szóló 14/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelethez

Helyi védelem alatt álló építmények			
Sorszám	Helyrajzi szám	Utca, házszám	Megnevezés
1.	313/4	Kossuth L. utca	Kereszt, szoborfülke , emlékmű
8.	424/2	Kossuth L. utca	kereszt
11.	1630	Temető	Kápolna, stációk, kereszt
12.	252	Petőfi S. u.	szobor
18.	384	Kossuth L. utca 121.	épület, kerítés
19.	386	Kossuth L. utca 125.	lakóépület
20.	387	Kossuth L. utca	kereszt
21.	389	Kossuth L. utca	emlékmű