

**Szödliget Község Önkormányzata Képviselő testületének  
3/2015. (II. 18.) önkormányzati rendelete  
a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárásról**

Szödliget Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogkörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 7. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. Általános rendelkezések**

**1. §** E rendelet célja Szödliget Község építészeti, községképi, illetve épített környezeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében az építésügyi hatósági engedélyhez kötött, illetve nem kötött építési munkákkal kapcsolatban – a helyi adottságok figyelembevételével – a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása.

**2. §** (1) E rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – Szödliget Község közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendelet előírásai nem vonatkoznak az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) kormányrendeletben meghatározott azon engedélyezési eljárásokra, amelyek esetében

- a) az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint a központi, illetve a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik, illetve
- b) az építendő összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.

(3) E rendelet hatálya kiterjed továbbá minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki (amely) az Önkormányzat közigazgatási területén jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött, illetve nem kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít.

(4) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre**

**3. §** (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden építési engedélyezési eljárást megelőzően, a 2.§ (2) bekezdésében fel nem sorolt esetek kivételével.

(2) Szödliget Község polgármestere (továbbiakban: Polgármester) településképi véleményezési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a

településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 22. § (4) bekezdése szerint folytatja le.

(3) A településképi véleményét Sződliget Község polgármestere Sződliget Község önkormányzati főépítészének (továbbiakban: Főépítész) szakmai álláspontja kikérésével adja ki.

### **3. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása**

**4. §** (1) A településképi véleményezési eljárás az építető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: Kérelmező) által a Polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul.

(2) A Polgármester településképi véleményét a Főépítész szakmai állásfoglalásával készíti elő.

(3) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre

- a) javasolja,
- b) feltétellel javasolja, illetve
- c) nem javasolja.

(4) A településképi véleményt és a benyújtott kérelmi dokumentáció egy záradékolt példányát – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek.

**5. §** (1) A 4. § (1) bekezdése szerinti kérelem dokumentációnak – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 22. § (3) bekezdésében foglaltakon túl – értelemszerűen az alábbi munkarészeket is tartalmaznia kell:

- a) műszaki leírást,
- b) tető-felülnézeti helyszínrajzot
  - ba) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények,
  - bb) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával,
  - bc) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát, metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
  - bd) valamennyi homlokzatot,
- c) A benyújtásra kerülő dokumentációban meg kell határozni az épületen esetlegesen elhelyezendő cégtáblák/cégfeliratok méretét, és az épületen történő elhelyezkedését.

### **4. A településképi véleményezési eljárás során figyelembevett szempontok**

**6. §** (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

- a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,

b) ha volt, akkor figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, illetve szakmai konzultáció során írásba foglalt – a településképi illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, véleményt.

(2) *A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy*

a) a beépítés módja – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,

b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,

c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok használatát, benapozását, vagy nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak a jogos érdekeit.

d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén

da) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,

db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) *Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy*

a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésű használatát,

b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) *Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy*

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,

b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

c) a terv településképi szempontból megfelelő javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,

d) a terv községképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy

e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(5) *A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy*

a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata

- aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
  - ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
  - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
  - ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
- b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel, a térfelügyelő kamera rendszerre, a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

## **5. Településképi bejelentési eljárás**

7. § (1) Településképi bejelentési eljárást folytat le a polgármester a község közigazgatási területén az engedély nélkül végezhető építési tevékenységek megkezdése előtt az alábbi esetekben:

### ***1. Építmények, épületek esetében:***

#### ***1. A község teljes közigazgatási területén minden meglévő épület***

- a) minden meglévő épület, építmény homlokzatához illesztett előtető, védőtető, árnyékoló, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, ha ehhez az épület tartószerkezetet nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni
- b) kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet,
- c) zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése, melynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg,
- d) megfelelőség igazolással vagy teljesítmény-nyilatkozattal és jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkező építményszerkezetű, vagy tömegtartózkodás céljára nem szolgáló, vagy legfeljebb 180 napig fennálló
  - da) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatóványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény (pavilonok, faházak, sátrak),
  - db) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény (pavilonok, faházak sátrak),
  - dc) levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
- e) emlékfal építése, melynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,
- f) park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal és műszaki specifikációval rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése,

g) közterületi kerítés, valamint közterület felől megjelenő bármilyen kerti építmény (pl.: gépkocsiszín, hulladékártoló, stb...) építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása,

## **2. Reklámok es hirdetémenyek esetében**

A közterület használatáról szóló 20/2012 (X.12.) helyi rendelet 12. §-ban meghatározott reklámok, hirdető-berendezések, plakátok elhelyezése esetében településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni.

## **3. Építmények rendeltetésének megváltoztatása esetében**

A község közigazgatási területén bármely épület, építmény rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha:

- a) az új rendeltetés parkoló igénye növekszik,
- b) lakó rendeltetés más rendeltetésre változik,
- c) bármely meglévő rendeltetés ipari, gazdasági, vendéglátó, egészségügyi rendeltetésre változik.

## **6. A településképi bejelentési eljárás során figyelembevett szempontok**

**8. § (1)** A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképi esztétikusan megjelenő, községképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(2) A telepítéssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:

- a) a tervezett megoldás léptékében, arányaiban megfelelően illeszkedik-e a kialakult településszerkezetbe,
- b) nem zavarja-e a környezetében lévő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóságát.

(3) A településrendezési eszközöknek és helyi előírásoknak való megfeleléssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:

- a) a tervezett megoldás megfelel-e a község szabályozási tervének és helyi építési szabályzata előírásainak,
- b) a reklám, vagy hirdető-berendezés mérete, nagysága, anyaga, kialakítása megfelel-e a közterület használatáról szóló 20/2012 (X.12.) helyi rendelet 12. §-ban meghatározott reklámok, hirdető-berendezések, plakátok elhelyezéséről rendelkező önkormányzati rendelet szabályainak.

(4) Az alaprajzi elrendezéssel, homlokzatképzéssel, tömegalakítással, anyaghasználattal, színezéssel, községképi megjelenéssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:

- a) a tervezett megoldás harmonikusan illeszkedik-e a környezetébe, figyelembe veszi-e a környező beépítés sajátosságait,
- b) a rendeltetésváltozás során a kialakítás megfelel-e az eredeti épület funkcionális, szerkezeti rendszerének és a gazdaságos megvalósítás követelményeinek,

c) kielégíti-e a helyi építészeti értékek védelmével kapcsolatos építészeti esztétikai elvárásokat.

(5) A bejelentési eljárás lefolytatása alapján a kérelem tárgyának fennmaradási érvényessége az igazolás kiállításának dátumától számítva:

a) állandó építmény esetén végleges,

b) legfeljebb 180 napig fennálló építmény esetén 180 nap,

c) reklámcélú hirdetés és hirdető-berendezése – kivéve cégér – esetén 1 év,

d) cégér, valamint cégjelző- és címjelző hirdetések és hirdető-berendezései esetén 5 év, de legfeljebb a működés befejezésének időpontjáig.

## **7. Településképi kötelezés**

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

a) a helyi építészeti és községképi értékvédelem érdekében, ha az építmény, műtárgy, településképi elem műszaki, esztétikai állapota vagy annak használati módja nem felel meg a helyi építési szabályzat előírásainak, különösen ha:

aa) műszaki állapota nem megfelelő, balesetveszélyes, homlokzati elemei hiányosak, töredezettek,

ab) nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják,

ac) megjelenése az egységes és harmonikus községképet lerontja,

ad) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelepítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg,

ae) a telek szabad területét nem a terület-felhasználási előírásoknak megfelelően használják,

af) az építkezéssel érintett telek és környezete - az átmeneti állapot ideje alatt – nincs megfelelően rendben tartva, bekerítve.

b) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó településképi elem, épület esetében:

ba) ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása mellett megvalósították,

bb) ha a bejelentési eljárás során, a polgármester tiltó és figyelmeztető felhívása ellenére megvalósították.

(2) A polgármester a kötelezési eljárás lefolytatása előtt tájékoztatást és felhívást küld az érintettnek.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott településképi kötelezés végre nem hajtása esetén 50.000 forint pénzbírságot kell kiszabni.

**10.§** A véleményezési vagy bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelmet a rendelet mellékletében meghatározott formanyomtatványon kell benyújtani.

## **8. Záró rendelkezések**

**11. §** (1) Ez a rendelet 2015. március 1. napján lép hatályba és a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2) A rendelet kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

**Juhász Béla**  
polgármester

**dr. Törőcsik Edit**  
jegyző

***Kihirdetési záradék:***

A rendelet kihirdetésre került: 2015. február 18.

dr. Törőcsik Edit

jegyző