

TAB VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

11/2016. (VI.30.)

RENDELETE

a településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárás szabályairól, valamint a településképi kötelezésről

Tab Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/D. § (1) bekezdésében, a 62. § (6) bekezdés 2., 3., és 7. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet célja

1. §

A rendelet célja Tab város építészeti, városképi, valamint természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében a település területén megvalósításra tervezett építési munkákkal, közterületről látható reklámok elhelyezésével kapcsolatban – a helyi adottságok figyelembe vételével – a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása.

A rendelet hatálya

2. §

- (1) A rendelet hatálya Tab város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Nem terjed ki a rendelet hatálya az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott azon engedélyezési eljárásokra, amelyek esetében
 - a) az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet szerint a központi, illetve a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik,
 - b) az építető összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.
- (3) A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki, vagy amely Tab város közigazgatási területén jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez, vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít, illetve ingatlan tulajdonjogával rendelkezik.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

A településképi véleményezési eljáráshoz kötött tevékenységek

3. §

Az építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban a település közigazgatási területén tervezett építési munkákra településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.

A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

4. §

(1) A településképi véleményezési eljárás az építtető vagy megbízottja (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott papíralapú kérelemre indul. A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

(2) A polgármester a kérelem beérkezését követően haladéktalanul – határidő megjelölésével – bekéri a települési főépítész szakmai álláspontját.

(3) A polgármester településképi véleményét - a települési főépítész készíti elő.

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

a) javasolja,

b) feltétellel javasolja, vagy

c) nem javasolja.

(5) Amennyiben a benyújtott kérelem vagy a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentáció nem felel meg a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Korm. rendelet) és az e rendeletben meghatározottaknak, vagy a tervezett építési tevékenység nem felel meg a településképi illeszkedési követelményeknek, akkor a polgármester véleményében nem javasolja engedélyezésre a tervezett építési tevékenységet.

(6) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítési szakmai álláspontot, melynek tartalmaznia kell a részletes indoklást is.

(7) A polgármester a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi véleményét a kérelmezőnek, továbbá elektronikus formában feltölti az elektronikus tárhelyre.

5. §

A településképi véleményezési eljárás kérelméhez a Korm. rendelet 22. § (3) bekezdésében leírt tartalmú építészeti-műszaki tervdokumentációt kell csatolni.

A településképi véleményezés részletes szempontjai

6. §

(1) A településképi véleményezési eljárás során az építészeti-műszaki tervdokumentációt a Korm. rendelet 21. § (3) bekezdésében részletezett általános szempontok szerint kell vizsgálni.

(2) Az építmény elhelyezésével kapcsolatos részletes szempontok:

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

b) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,

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

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

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

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatos részletes szempontok

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

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

(4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatos részletes szempontok

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

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

c) megfelelő-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezése és kialakítása,

d) a terv városképileg megfelelő 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 kapcsolatos részletes szempontok

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,

(6) Az (1) bekezdésben meghatározott általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben meghatározott részletes szempontokat a főépítész szakmai álláspont kialakítása során egyaránt figyelembe kell venni.

III. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

A településképi bejelentési eljárásához kötött tevékenységek

7. §

Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a település közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben egyszerű bejelentési eljárásához kötött építési tevékenységek, valamint az utcafronti homlokzaton elhelyezendő bármely típusú reklám-, illetve hirdetőtáblák esetén.

A településképi bejelentési eljárás lefolytatása

8. §

(1) A településképi bejelentési eljárás az építető vagy az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott papíralapú kérelemre indul.

(2) A polgármester a kérelem beérkezését követően haladéktalanul – határidő megjelölésével – bekéri a települési főépítész szakmai álláspontját.

(3) A polgármester településképi bejelentési eljárásban alkotott véleményét - a települési főépítész készíti elő.

(4) A polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 8 napon belül

a) a tervezett építmény építését, reklám- illetve hirdetőtábla elhelyezést– kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi, és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti, ha az illeszkedik a településképhez,

b) megtiltja az építmény építését, vagy a tábla elhelyezését – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a tervezett tábla elhelyezés az épített környezetbe nem illeszkedik, és emiatt nem felel meg a településképi követelményeknek.

(5) Az igazoláshoz, illetve a tábla elhelyezés megtiltásához minden esetben csatolni kell a főépítési szakmai álláspontot, melynek tartalmaznia kell a részletes indoklást is.

(6) Ha a polgármester a (4) bekezdésben foglalt határidőn belül nem nyilvánít véleményt, hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

9. §

A településképi bejelentéshez a Korm. rendelet 23. § (3) bekezdésében leírt tartalmú építészeti-műszaki tervdokumentációt kell csatolni.

IV. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉSI ELJÁRÁS

10. §

(1) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le :

a) a helyi építészeti- és városképi értékvédelem érdekében, ha az építmény- és környezete:
aa) nem megfelelő műszaki állapotú, homlokzati elemei hiányosak, töredezettek, színezése lekopott,

ab) nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják,

- ac) megjelenése, színezése az egységes és harmonikus városképet lerontja,
 ad) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítás, növényzettelépítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg,
 ae) a telek szabad területét nem a területfelhasználási előírásoknak megfelelően, településképet lerontó módon használják,
 af) az építkezéssel érintett telek és környezete - az átmeneti állapot ideje alatt –nincs a vonatkozó előírásoknak megfelelően rendben tartva, bekerítve,
 ag) az építmény, vagy reklámtábla elhelyezés nem a településképi bejelentés során megadott igazolásnak megfelelően, vagy bejelentés nélkül valósul meg.
 b) településképet rontó reklám, cégér, hirdető berendezés, információs elem megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha annak mérete, anyaga, megjelenése nem felel meg az esztétikus környezet kialakítás követelményeinek, különösen, ha:
 ba) műszaki állapota nem megfelelő,
 bb) a megjelenített tartalom aktualitását veszítette, a megjelenített rendeltetés, vagy tevékenység megszűnt,
 bc) nem illeszkedik a településképhez, és a jellemző városképi látványban idegen elemként jelenik meg,
 bd) előnytelenül változtatja meg az épület homlokzatát, tetőzetét, kirakatát, portálját,
 be) bejelentés nélkül helyezték el,
 bf) harsány színeivel, nagy méretével, kirívó, feltűnő módon jelenik meg a városképben.
 c) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó településképi elem, épület esetében:
 ca) ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása ellenére megvalósították,
 cb) 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 a tulajdonosnak.
 (3) A településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén többször ismételhető, 150.000 forintig terjedő bírságot kell kiszabni.

Záró rendelkezések

11. §

A településképi véleményezési és bejelentési eljárás díj- és illetékmentes.

12. §

(1) E rendelet 2016. július 15. napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit az ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Tab Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2013. (IV. 26.) számú, a településképi véleményezési eljárás szabályairól szóló rendelete hatályát veszti

(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Tab Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2013. (VI. 28.) a közösségi együttélés szabályairól szóló rendelete 7. §-a hatályát veszti.

Tab, 2016. június 29.

Dr. Vanó Szilárd
Jegyző



Schmidt Jenő
polgármester

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

TAB VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

a településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárás szabályairól, valamint a településképi kötelezésről szóló rendelethez

Tab Város Önkormányzata Képviselő-testülete 8/2013. (IV. 26.) számon a településképi véleményezési eljárás szabályairól rendeletet (továbbiakban hatályon kívül helyezett rendelet) alkotott. Az időközben megváltozott magasabb szintű jogszabályok és a rendelet alkalmazásának tapasztalatai miatt annak felülvizsgálata vált szükségessé. Mivel a hatályon kívül helyezett rendelet a kötelezési eljárásról nem rendelkezett, illetve a jogszabályi háttér is megváltozott, annak hatályon kívül helyezése mellett új rendelet alkotása indokolt.

A hatályon kívül helyezett rendelet területi hatálya nem terjedt ki a település teljes közigazgatási területére. A tapasztalat azt mutatja, hogy a jelenleg hatályos építési engedélyezéssel kapcsolatos jogszabályok alapján az esztétikus településképi kialakítása nem minden esetben érvényesíthető. Kikerült a szabályozásból, hogy lakóövezetben gazdasági épület csak már meglévő lakóépület esetén létesíthető. Így építésjogilag lehetővé vált olyan ingatlanok létrejötte, amelyeknél a tulajdonos kizárólag gazdasági épületet létesít, állattartási, tárolási, vagy egyéb nem lakófunkcióval, lakását pedig a szomszédos telken alakítja ki. Az így létrejövő, a tanyasi beépítésekhez hasonló beépítést az építésügyi hatóság csak az elutasító településképi vélemény birtokában akadályozhatja meg. Indokolt ezért a településképi véleményezési eljárásnak a teljes közigazgatási területre történő kiterjesztése.

A lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületű új lakóépület építését nem építésügyi hatósági engedélyhez, hanem egyszerű bejelentéshez köti. Mivel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint a településképi véleményezési eljárás alá csak az építési engedély köteles építések vonhatók, a nem építési engedély kötelesek településképi bejelentési eljárás alá, szükséges a településképi bejelentési eljárásnak az egyszerű bejelentés köteles építményekre való kiterjesztése.

A települési önkormányzat a közigazgatási területén belül területének gazdája. Ez megnyilvánul abban is, hogy a közösség javára – helyi rendeleteibe foglalt – előírásai megvalósítását, végrehajtását kikényszerítse. Ehhez a településképi védelme tekintetében megfelelő eszköz a településképi kötelezési eljárás.

A településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárás lefolytatását a jogszabály a polgármester hatáskörébe utalja. A vélemény szakmai megalapozottságát főépítész, vagy települési tervtanácsi szakmai állásfoglalás elkészítéséhez köti. Mivel az e körben felmerülő ügyek feltételezett gyakorisága kicsi, települési tervtanács létrehozása nem indokolt, így a vélemény előkészítése minden esetben a települési főépítész feladata.

Tab, 2016. június 29.



Schmidt Jenő
polgármester