

**Nyírbátor Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**9/2015. (II.25.) önkormányzati rendelete**

**a településképi véleményezési, településképi bejelentési és kötelezési eljárásról**

Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 3. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 7. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatáról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23 § (5) bekezdés 5. pontjában Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. A rendelet célja**

**1. §**

E rendelet célja Nyírbátor Város építészeti, városképi értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal, egyes területeken építési engedélyhez nem kötött tevékenységekkel kapcsolatban – a helyi adottságok figyelembevételével – a városépítészeti illeszkedéssel és településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakításával összefüggő szempontok, eljárási szabályok rögzítése.

**2. A rendelet hatálya**

**2. §**

- (1) E rendelet előírásai nem vonatkoznak a külön jogszabályban meghatározott azon engedélyezési eljárásokra, amelyek esetében:
  - a) az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint a központi, vagy a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik és
  - b) az építető összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálatot kezdeményezett.
- (2) E rendelet hatálya kiterjed minden természetes és jogi személyre, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki (amely) Nyírbátor Város közigazgatási területén jogszabályban meghatározott építési hatósági engedélyhez kötött tevékenységet végez, azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít és e rendelet hatálya alá tartozó tevékenységet végez, valamint egyes területeken építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végez.
- (3) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Kormányrendeletben (a továbbiakban: Korm. R.) nem szabályozott esetekben e rendeletben foglaltakat is alkalmazni kell.

**3. A településképi véleményezési eljárás**

### 3. §

- (1) Jelen rendelet előírásai szerint a (4) bekezdésben meghatározott területekre településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni új építmény építésére, meglévő építmény bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárások hatálya alá tartozó azon építési tevékenységekkel összefüggésben, melyekre jogszabály tervtanácsai vélemény beszerzését nem írja elő.
- (2) A polgármester településképi véleményezési eljárását a Korm. R. 21-22. § előírásai szerint folytatja le.
- (3) A polgármester településképi véleményét a településrendezési és az építészeti-műszaki tervdokumentációkról szóló kormányrendeletben meghatározott esetekben tervtanácsai, egyéb esetekben a települési főépítési állásfoglalás alapozza meg.
- (4) A településképi véleményezési eljárást kötelezően kell lefolytatni az 1. melléklet szerint, különösen az alábbi területeken:
  - a) Helyi védelem alatt álló építményt érintő építési munkák,
  - b) Épületek építése, bővítése, átalakítása az alábbi területeken:
    - ba) Műemléki környezetben,
    - bb) Helyi értékvédelmi területen,
  - c) Minden közhasználatú építmény esetében, mely beépítésre szánt területeken helyezkedik el,
  - d) Sárkányfürdő és környezetében lévő különleges területen, a tervezett belterületi határon belül,
  - e) Köztemető és környezetét érintő (kerítés, árusító pavilonok) építendő építmények esetén.
- (5) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképből harmonikusan megjelenő, városképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.
- (6) A telepítéssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:
  - a) a tervezett beépítés 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 kilátását,
  - c) figyelembe veszi-e a rálátásból adódó városképi igazodás helyi jellegét és követelményeit,
  - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, vagy meglévő építmény bővítése esetén:
    - da) biztosított lesz-, vagy megmarad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
    - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek,
    - dc) amennyiben az építési tevékenységet ütemezetten kívánják megvalósítani, az egyes befejezett ütemek megfelelnek-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

- (7) A településrendezési eszközöknek való megfeleléssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:
- a) a tervezett megoldás megfelel-e a településrendezési eszközökben szereplő előírásoknak,
  - b) a szabályozás által kialakult állapotként jelölt esetben a javasolt kialakítás megfelelően igazodik-e a kialakult beépítéshez, telekszerkezethez, utcaképhez és összességében kedvező településképi megjelenést eredményez-e.
- (8) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatos részletes szempontok:
- a) az alkalmazott építészeti megoldások megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszközök által rögzített előírások 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, kialakítása és összhangban van-e a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásaival,
  - d) a tervezett homlokzati megoldás gépészeti és egyéb beépített berendezései, tartozékai elhelyezése, takarása, megfelelő-e a városképi megjelenésben,
  - e) a tetőzet kialakítása – hajlásszöge, esetleges tetőfelépítményei, anyaga, jellemző részletei – megfelelően illeszkednek-e a környezet adottságaihoz, elősegítik-e az építmény városképi szempontból előnyösebb megjelenését.
- (9) A polgármester településképi véleményét a Városfejlesztési Iroda közreműködésével a főépítész készíti elő.

#### 4. Településképi bejelentési eljárás

##### 4. §

- (1) A (3) bekezdésben meghatározott, építési hatósági engedélyhez nem kötött tevékenységek a 2. mellékletben meghatározott területeken csak településképi bejelentési tudomásulvétel alapján végezhetők.
- (2) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképi bejelentésben esztétikusan megjelenő, városképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.
- (3) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a 2. mellékletben lehatárolt területen, alábbi esetekben:
  - a) Lakó- és településközponti vegyes területek övezetében
    - aa) teljes homlokzatfelületet érintő színezés,
    - ab) 20 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése
    - ac) 25 m<sup>3</sup> térfogatot el nem érő nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése bővítése
    - ad) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, építése, elhelyezése
    - ae) utcai kerítés építése, felújítása helyreállítása, átalakítása, megváltoztatása,
    - af) reklámtartó építmény építése és
    - ag) közterületen telefonfülke, újságárusító pavilon létesítése esetén.

- b) a meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben:
- ba) az új rendeltetés parkoló igénye növekszik,
  - bb) lakó rendeltetés más rendeltetésre változik,
  - bc) bármely meglévő rendeltetés ipari, gazdasági, vendéglátó, egészségügyi rendeltetésre változik.
- c) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz nem kötött reklámelhelyezések közül
- ca) az építmény homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített cég- és címtábla, cégér, vagy cégérszerű reklámtábla, egyedi tájékoztató tábla kirakat, hirdetőtábla, hirdetővitrin, reklámtábla reklám-felületet is tartalmazó előtető, napvédő ponyva totemoszlop, reklámpilon és reklámzászló és
  - cb) a városképet meghatározó hirdető-berendezések, hirdetmények elhelyezéséről szóló helyi önkormányzati rendeletben meghatározott közterületen elhelyezett hirdető-berendezések létesítésére és elhelyezésére.
- (4) Amennyiben hatósági engedélyhez nem kötött reklám-, és hirdető-berendezések elhelyezésére közterületen kerül sor, a közterület-használati szerződés megkötésére csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a bejelentés tudomásulvételét tartalmazó igazolás alapján, és az abban meghatározott kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

## 5. §

- (1) A polgármester településképi bejelentési igazolását a Városfejlesztési Iroda közreműködésével a főépítész készíti elő.
- (2) Településképi bejelentési eljárás esetében a polgármester a tervezett tevékenységet, reklámelhelyezést vagy a rendeltetésváltozást
  - a) tudomásul veszi vagy,
  - b) megtagadja az építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetés változás megkezdését.
- (3) A polgármester a településképi bejelentési eljárást megelőzően konzultációs lehetőséget biztosít az azt kezdeményező részére.
- (4) A polgármester a településképi bejelentési eljárással kapcsolatos állásfoglalását 8 napon belül közli a kérelmezővel.
- (5) Az állásfoglalás hatálya kiállításának dátumától számítva:
  - a) állandó építmény esetén 3 év,
  - b) legfeljebb 180 napig fennálló építmény esetén 180 nap,
  - c) reklámcélú hirdetmény és hirdető-berendezése – kivéve cégér –esetén 1 év,
  - d) cégér, valamint cégjelző- és címjelző hirdetmények és hirdető-berendezései esetén 5 év, de legfeljebb a működés befejezésének időpontjáig,
  - e) útbaigazító hirdetmény esetén 2 év, de legfeljebb a működés befejezésének időpontjáig.

## 6. §

- (1) A bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy a tervezett építési tevékenység összhangban van-e az épített és természeti örökséggel, illeszkedik-e a település kialakult, vagy kialakulandó képéhez, vagyis:
  - a) megfelel-e a településrendezési eszközökben foglalt kötelező előírásainak
    - aa) a telepítés és beépítés módjában (elő-, oldal- és hátsókerthelvényezett),
    - ab) az épület tömegképzésében (magasság, tetőforma, anyaghasználat).
- (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, vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, vagy nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak a jogos érdekeit, a szabályoknak megfelelő beépíthetőségét.
  - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, vagy meglévő építmények bővítése esetén
    - da) biztosított lesz az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága, és
    - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:
  - a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, és a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
  - b) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - c) a terv megfelelő javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
  - d) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére.

## **5. Településképi kötelezés**

### **7. §**

- (1) Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni:
  - a) településképet rontó reklámok, cégérek, hirdető-berendezések megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha azok mérete, anyaga, megjelenése nem felel meg a városképet meghatározó hirdető-berendezések, hirdetmények elhelyezéséről szóló helyi önkormányzati rendeletben meghatározott szabályoknak, különösen, ha:
    - aa) műszaki állapota nem megfelelő,
    - ab) tartalmi megjelenése idejétmúlt, vagy aktualitását veszítette,
    - ac) nem illeszkedik a településképbe, és a jellemző városképi látványban idegen elemként jelenik meg,
    - ad) előnytelenül változtatja meg az épület homlokzatát, tetőzetét, kirakatát, portálját,
    - ae) bejelentés nélkül helyezték el,
    - af) harsány színeivel, nagy méretével, kirívó, feltűnő módon jelenik meg a városképben.
  - b) a helyi építészeti értékvédelem érdekében, ha az építmény, műtárgy, településképi elem műszaki, esztétikai állapota vagy annak használati módja nem felel meg a helyi építési szabályzat és értékvédelmi rendelet előírásainak, különösen ha:

- ba) műszaki állapota nem megfelelő, balesetveszélyes, homlokzati elemei hiányosak, töredezettek, színezése lekopott,
  - bb) nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják,
  - bc) megjelenése, színezése az egységes es harmonikus városképet lerontja,
  - bd) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzet telepítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg,
  - be) a telek szabad területet nem a terület felhasználási előírásoknak megfelelően használják,
  - bf) az építkezéssel érintett telek és környezete - az átmeneti állapot ideje alatt – nincs a vonatkozó előírásoknak megfelelően rendben tartva, bekerítve.
- c) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó településképi elem, épület esetében:
- ca) ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása mellett 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 az érintettnek.
- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott településképi kötelezés végre nem hajtása esetén 50.000 forintig terjedő pénzbírságot lehet kiszabni.

#### 8. §

- (1) A véleményezési eljárás lefolytatása iránti kérelmet a rendelet 3. mellékletében meghatározott formanyomtatványon kell benyújtani.
- (2) A bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelmet a rendelet 4. mellékletében meghatározott formanyomtatványon kell benyújtani.

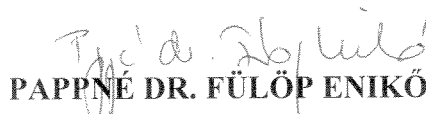
#### 6. Záró rendelkezések

#### 9. §

- (1) Ez a rendelet 2015. február 26-án lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatálybalépés idején folyó eljárásokban is alkalmazni kell.

  
**MÁTÉ ANTAL**  
polgármester

K.m.f.

  
**PAPPNÉ DR. FÜLÖP ENIKŐ**  
aljegyző