

Sorszám: V/6.

Tárgy: Építési jogszabályok változása miatti rendeletalkotás
Előterjesztő: Dr. Földesi Szabolcs jegyző
Készítette: Gulyásné dr. Sáli Henrietta tanácsos
Véleményező Bizottság: Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság
Tervezett döntés: Rendelet
Döntés: Minősített többségi, nyílt szavazással

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2013. február 25-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2013. január 1-jével számos új jogintézményt vezetett be az építésügyi eljárások rendszerébe.

Az Étv. 6/A.§ (1)-(2) bekezdései értelmében **a települési önkormányzat előzetes tájékoztatást ad** az ügyfeleknek a helyi településrendezési előírások tartalmáról, ennek keretében javaslatot tehet a telek beépítésének feltételeire a településkép és az építészeti örökség megóvásával és minőségi alakításával kapcsolatban, **szakmai konzultációt biztosít** annak érdekében, hogy a fenti követelmények teljesüljenek, továbbá **a települési önkormányzat polgármestere jogszabályban meghatározott esetekben és módon véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez, valamint településképi bejelentési eljárást folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységek, reklámelhelyezések és rendeletmódosítások tekintetében.**

A fentiek teljesítése érdekében a települési önkormányzat az Étv. 62.§ (6) bekezdésében rendeletalkotási felhatalmazást kapott. A településkép védelme céljából szintén új jogintézményként kerülhet szabályozásra a helyi rendeletekben a településképi kötelezés.

Az új jogintézmények tekintetében az önkormányzatnak az előzetes tájékoztatás és a szakmai konzultáció lehetőségének biztosítása tekintetében szabályozási kötelezettsége van, ezzel szemben a településképi véleményezési, településképi bejelentési, valamint településképi kötelezési eljárások bevezetése lehetőség minden helyi önkormányzat számára.

Az Országos Főépítési Kollégium iránymutatásul önkormányzati rendelet-tervezeteket készített a nevezett eljárásokra vonatkozóan, amit Mezőberény Város Főépítésze a helyi viszonyokra tekintettel átdolgozott.

A polgármester, a helyi főépítész, valamint a Polgármesteri Hivatal illetékes munkatársai felülvizsgálták a tervezeteket, aminek eredményeképpen néhány ponton átdolgozásra került, és egységes szerkezetbe lett foglalva a vonatkozó szabályozás.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően – figyelemmel az új jogintézményekhez kötött eljárások körének áttekintésével, esetleges változtatásával – fogadja el a mellékelt rendelet-tervezetet.

Mezőberény, 2013. február 12.

Gulyásné dr. Sáli Henrietta
tanácsos

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testületének

.../2013. (...) önkormányzati rendelete

a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól, valamint a településképi véleményezési eljárásról, a településképi bejelentési eljárásról és a településképi kötelezés szabályairól

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (1) bekezdés ab) és ac) pontjában, valamint a 62. § (6) bekezdés 3. és 7. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32.cikk (1) bekezdés l) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet célja, hatálya

1.§

A rendelet célja Mezőberény építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében – a helyi adottságok figyelembevételével – a városképi illeszkedéssel követelmények érvényesítése, valamint beépítésre szánt területek rendeltetésszerű használatának biztosítása, összességében az épített környezet rendezett és esztétikus kialakítása.

2.§

- (1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – Mezőberény város közigazgatási területén végzett építési munkákra terjed ki, függetlenül attól, hogy az adott munka a jogszabályok szerint építésügyi hatósági engedélyhez, illetve településképi bejelentéshez kötött-e, vagy sem.
- (2) A rendelet előírásai nem vonatkoznak 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 kormányrendelet szerint a központi, illetve a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik, illetve
 - b) az építetű 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/amely Mezőberény közigazgatási területén
 - a) jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
 - b) jogszabályban építési hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
 - c) Mezőberény közigazgatási területén reklám-berendezést helyez el, tart fenn, vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki, illetve
 - d) meglévő építmény rendeltetését – részben vagy egészben – megváltoztatja.
- (4) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírásait jelen rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

3.§

E rendelet alkalmazásában

- 1. beépítési előírás:** a helyi településrendezési eszközök tartalmára alapozott, tájékoztató jellegű (szöveges és térképi adatokat tartalmazó) dokumentum, mely – a településképi és az építészeti örökség megóvásával és minőségi alakításával kapcsolatban – a telek beépítésének feltételeire, valamint az építmény(ek) kialakítására vonatkozóan további javaslatokat, ajánlásokat is tartalmazhat;
- 2. építési munka:** építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, illetve rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka.

II. FEJEZET A BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁS

3. A beépítési előírás iránti kérelem

4.§

- (1) A Mezőberény város közigazgatási területén végzett építési munkákra vonatkozóan az építtetőnek, illetve az általa megbízott tervezőnek – az építési munkával kapcsolatos helyi építési előírásokról, valamint a településképi követelményekről – beépítési előírást kérhet a Polgármesteri Hivataltól.
- (2) Beépítési előírást bármely építtető vagy egyéb módon érintett kérelmező, illetve az általa megbízott tervező bármely építési telek beépítésével, a beépítésre vonatkozó előírásokkal és követelményekkel kapcsolatban kérhet.
- (3) A beépítési előírás iránti kérelem benyújtásához az építési, illetve tervezési jogosultságot nem kell igazolni.
- (4) A beépítési előírás iránti kérelem benyújtása díj- és illeték-mentes.

5.§

- (1) Mivel a beépítési előírás az elvégezni kívánt konkrét építési munkával (munkákkal) kapcsolatos szabályokat és követelményeket tartalmazza, a kérelemben minden esetben meg kell nevezni valamennyi tervezett építési munkát függetlenül attól, hogy azok tervezése, illetve megvalósítása egy vagy több ütemben, illetve milyen sorrendben történik.
- (2) Amennyiben a beépítési előírás iránti kérelem benyújtásakor a konkrét építési munkák köre még nem ismert, az adott telek beépíthetőségével kapcsolatban általános tájékoztatás is kérhető.
- (3) A beépítési előírás iránti kérelem – a kérelmező egyértelmű megjelölésével és aláírásával – papír alapon és digitális formában (.pdf formátumban) is benyújtható.

4. A beépítési előírás tartalma

6.§

- (1) A beépítési előírás olyan – a hatályos településrendezési eszközökön alapuló – tájékoztató tartalmú (szöveges és térképi adatokat tartalmazó) dokumentum, mely a kiadástól számított egy évig érvényes és az építésügyi hatóságot, valamint településképi bejelentéshez kötött eljárás esetén a polgármestert – a jogszabályon alapuló, kötelező elemeket illetően – az érvényességi időn belül köti. A beépítési előírásban meg kell jelölni
 - a) a kötelező (a településrendezési eszköz előzetes megváltoztatása nélkül nem módosítható),
 - b) az irányadó (orientáló jellegű), valamint
 - c) a tájékoztató (pl. a műemléki, illetve helyi építészeti értékvédelemmel kapcsolatos), tartalmi és eljárási (pl. a településképi véleményezési eljárásra vonatkozó)

elemeket.

- (2) A beépítési előírás – az adott helyszín és környezete adottságait figyelembe véve, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – az illeszkedési követelményeket illetően az (1) bekezdés b) pontja szerint javaslatokat, illetve ajánlásokat is tartalmazhat.
- (3) A beépítési előírásban szereplő irányadó szabályozási elemektől, valamint a (2) bekezdés szerinti javaslatokban, illetve ajánlásokban szereplő illeszkedési követelményektől való eltérés esetén a tervdokumentáció műleírásában indokolni kell a településrendezési eszköz irányadó szabályozási elemeitől, illetve a beépítési előírásban foglalt egyéb javaslatoktól, ajánlásoktól való eltérés szükségességét és megalapozottságát.
- (4) A beépítési előírásban szereplő kötelező követelményeket és adatokat (a beépítésre, valamint az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket és egyéb előírásokat) – az építési munkával érintett ingatlan és környezete adottságait is figyelembe véve – együttesen kell értelmezni és alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- (5) A beépítési előírás nem mentesíti a tervezőt attól, hogy a tervezés során a helyszínen ellenőrizze a tervezési feladattal összefüggő, azt befolyásoló adottságokat, így különösen
 - a) a telek tényleges beépítését, a telken álló, valamint a szomszédos telkeken lévő építmények kialakítását és műszaki állapotát, valamint
 - b) az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét.
- (6) Az építési munkával érintett ingatlan, illetve a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében a főépítész javaslatot tehet a tervvel kapcsolatos koncepcionális, illetve tartalmi kérdések előzetes tisztázását célzó szakmai konzultációra.
- (7) A beépítési előírás építési munka végzésére nem jogosít.

5. A beépítési előírás kiadása

7.§

- (1) A beépítési előírás kiadását megelőzően – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kérelemmel érintett telek és környezete aktuális vizsgálata céljából helyszíni szemlét kell tartani.
- (2) A helyszíni szemle abban az esetben mellőzhető, ha ugyanarra az ingatlanra a kérelem benyújtását megelőző 3 hónapon belül került sor beépítési előírás kiadására.
- (3) A helyszíni szemle során vizsgálni kell különösen
 - a) a kérelemmel érintett, valamint a szomszédos telkek közterületről látható beépítését,
 - b) a kérelemmel érintett, valamint az azzal városképi szempontból együtt értelmezhető építmények
 - ba) jellemző méreteit,
 - bb) tömegalakítását,
 - bc) homlokzatának és tetőzetének építészeti kialakítását,
 - bd) a tervezés szempontjából lényeges rendeltetéseit, valamint
 - c) az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét.
- (4) A beépítési előírás kiadásáról – a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül – a főépítész gondoskodik.
- (5) A beépítési előírás kézbesítése postai úton történik, de – a kérelemben foglaltaknak megfelelően – (mellékletként, .pdf formátumban) elektronikus úton is továbbítható, illetve személyesen is átvehető.
- (6) A beépítési előírást az építési engedély iránti kérelemhez, valamint a településképi bejelentéshez mellékelni kell.

III. FEJEZET

A SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

6. A szakmai konzultáció célja

8.§

- (1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, illetve a beépítési előírás tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építtető, illetve az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítész gondoskodik.
- (2) A szakmai konzultációról keretében lehetőség van
 - a) a tervezés során felmerült alternatív megoldások értékelésére,
 - b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére, valamint
 - c) a beépítési előírásban foglalt irányadó szabályozási elemektől, illetve az Étv. 18.§ (2) bekezdése szerinti illeszkedési követelményekre vonatkozó javaslatoktól, ajánlásoktól eltérő tervezői megoldások egyeztetésére.

7. A szakmai konzultáció részletes szabályai

9.§

- (1) A szakmai konzultációt – az építési munkával érintett ingatlan megjelölésével, valamint a 16.§ (2) bekezdésében szereplő cél megnevezésével – az építtető, illetve az általa megbízott tervező kezdeményezi.
- (2) A tervezés során ugyanazzal az építési munkával kapcsolatban az építtető, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.
- (3) Az építészeti-műszaki terv előzetesen egyeztetett időpontban megtartott munkaközi egyeztetésére a tervezőnek – a munka készültségi fokának megfelelő, a szakmai konzultáció napjára dátumozott – munkaközi dokumentációt (terv-vázlatot) kell készítenie. A munkaközi dokumentációt a tervezőnek
 - a) a terv digitális feldolgozása esetén – elektronikus úton (.pdf formátumban) – a szakmai konzultációt legalább 5 nappal megelőzően meg kell küldenie, illetve
 - b) a terv papír alapú feldolgozása esetén a szakmai konzultáció során be kell mutatnia a főépítésznek.
- (4) Az építtető, illetve az általa megbízott tervező a szakmai konzultáció során elhangzottakról emlékeztetőt készít, melyet – ellenjegyzés céljából (szerkeszthető formátumban) – meg kell küldenie a főépítésznek. A főépítész az emlékeztetőt – változatlan tartalommal vagy indokolt esetben szöveges kiegészítésekkel – ellenjegyzi, és (.pdf formátumban) megküldi az építtetőnek és a tervezőnek.
- (5) Amennyiben a munkaközi terv feldolgozása papír alapon történt, a szakmai konzultáció során az egyeztetés résztvevői a munkaközi dokumentáció aktuális példányára szöveges, illetve rajzi kiegészítéseket, megjegyzéseket tehetnek, és a konzultáció végén a tervet dátummal kiegészítve szignálhatják. Az ilyen esetekben a munkaközi dokumentáció érintett tervlapjairól az építtető, illetve az általa megbízott tervező másolatot készít, és azokat a (4) bekezdés szerinti emlékeztetővel együtt kell kezelni.
- (6) A (4) és az (5) bekezdés szerinti eljárásért az építtetőnek, illetve a tervezőnek 15.000.- forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie szla tulajdonos, szla szám A díj befizetésének tényét igazoló bizonylatot az emlékeztető tervezetéhez mellékelni kell, ennek hiányában a főépítész az emlékeztető ellenjegyzését megtagadja.
- (7) A szakmai konzultációk alapján készített emlékeztetők – a hozzájuk tartozó munkaközi tervdokumentáció tartalmának megfelelően – a feleket kölcsönösen kötik a főépítész állásfoglalásra (szakvéleményre) alapozott településképi vélemény tartalmát illetően.

- (8) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció műleírása a szakmai konzultáció(k)ra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a terviratok között a (4) bekezdés szerinti emlékeztető(ke)t és az azokhoz tartozó munkaközi dokumentáció releváns tervlapjainak másolatát is szerepeltetni kell.
- (9) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz – azonosítható módon – tartozó munkaközi dokumentációk nyilvántartásáról a főépítész gondoskodik.

IV. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

8. A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások

10.§

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint – a 11.§ (1) és (2) bekezdésében felsorolt területekre, illetve építési munkákra vonatkozóan – településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
- a) új építmény építésére,
 - b) meglévő építmény – (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) a beépített szintterület növekedését eredményező – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
- (2) A 11. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt területekre és építési munkákra vonatkozó építésügyi hatósági engedélytől eltérő vagy építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési munkák – Mezőberény Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) jelen rendeletében meghatározottak szerint – csak településképi bejelentési eljárás alapján végezhetők.

9. A településképi véleményezési eljárással érintett területek

11.§

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
- a) Vt, Vtk jelű (településközpont vegyes),
 - b) Lk, Lkk jelű (kisvárosias lakóterületi),
 - c) Ks, Kp, Kst jelű (különleges)
- építési övezetek, valamint a
- d) Z jelű (zöldterületek)
- övezetek területén elhelyezkedő ingatlanokon tervezett, jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
- (2) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni továbbá – a konkrét helyszíntől és az ingatlan építési övezeti besorolásától függetlenül –
- a) a 9,00 m-es épületmagasságot meghaladó, illetve az F+2 szintes vagy azoknál magasabb új építmények, valamint az ilyen magasságot eredményező emeletráépítések, tetőtér-beépítések,
 - b) valamennyi 500 m² bruttó szintterületet meghaladó földszintes, valamint 1500 m² bruttó szintterületet meghaladó többszintes új építmény,
 - c) a b) pontban szereplő nagyságrendeket meghaladó meglévő építmény rendeltetését – a működést és a környező beépítéshez való viszonyt – megváltoztató,
 - d) helyi építészeti értékvédelem alatt álló építményt érintő, valamint építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

10. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

12.§

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul. A kérelmező legkésőbb a kérelem benyújtásáig a véleményezendő építészeti-műszaki

tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

- (2) A polgármester településképi véleményét – a 12. § (1) és (3) bekezdése szerint – a főépítész 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 – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek, és (.pdf formátumban) az (1) bekezdés szerint megadott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.

13.§

- (1) Az 12.§ (1) bekezdése szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációnak – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 22. § (3) bekezdésében foglaltakon túl – az alábbi munkarészeket is tartalmaznia kell:
 - a) műszaki leírást,
 - b) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát,
 - c) metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
 - d) valamennyi homlokzatot,
 - e) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,
 - f) látványtervet vagy modellfotót (kizárólag a helyi védelem alatt álló épületek esetén).
- (2) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció az Önkormányzat jelen rendelete szerint kiadott beépítési előírásban foglalt – a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, illetőleg a településképi illeszkedésre vonatkozó egyéb – javaslatoktól eltérő megoldást tartalmaz, az (1) bekezdés a) pontja szerinti műleírásban az eltérést indokolni kell.

11. A településképi véleményezés részletes szempontjai

14.§

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
 - a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) figyelembe veszi-e a beépítési előírásban szereplő további – a (város)építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve hogy
 - c) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (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 benapozását, illetve építmények kilátását,
 - 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 tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, 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 kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve 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 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, 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 meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (6) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

V. FEJEZET A TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

12. A településképi bejelentéshez kötött eljárások

15.§

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint – a 18. § (1) bekezdésében felsorolt területekre vonatkozóan – településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. számú mellékletében felsorolt – közterületről látható változással járó - építési munkák közül
- a) meglévő építmény homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő, de anyaghasználatát, osztását, illetve színét tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő – cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén,
 - b) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) – 6,0 m-t meg nem haladó magasságú – égéstermék-elvezető kémény építése esetén,
 - c) meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, bővítése, illetve megváltoztatása esetén, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,

- d) nettó 20,0 m² alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,
- e) nettó 50 m³ térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése esetén,
- f) önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén, amennyiben annak mérete az építési tevékenység után sem haladja meg
 - fa) beépítésre nem szánt területen a 9,0 m,
 - fb) beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot,
- g) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,
- h) emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,
- i) a 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, illetve a 60 m³ vagy annál kisebb térfogatú ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő építmény bővítése esetén,
- j) közterületi kerítés, valamint közterületről látható kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén,
- k) szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, építmény közterületről látható felületén való elhelyezése esetén, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,
- l) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló közterületről látható területen történő elhelyezése esetén.

16.§

A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználát

- a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
- b) a korábbi rendeltetéshez képest
 - ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
 - bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve
 - bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
- c) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha
- d) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.
- e) lakás funkciót szüntet meg, vagy hoz létre nem építési engedély köteles esetben, függetlenül attól, hogy a rendeltetés változás építési munkával jár, vagy sem.

17.§

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint – a 18. § (1) bekezdésében felsorolt területekre vonatkozóan – településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz nem kötött reklám-elhelyezések közül

- a) az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített

- aa) cég- és címtábla, cégér vagy cégérszerű reklámtábla,
- ab) egyedi tájékoztató tábla,
- ac) kirakat,
- ad) reklám-felületet is tartalmazó előtető, napvédő ponyva
- b) az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített, illetve közterületen, vagy közhasználatra átadott magánterületen elhelyezett
 - ba) hirdetőtábla, hirdetővitrin, reklámvitrin
 - bb) óriásplakát tartó-, illetve hordozó-berendezése,
 - bc) reklámtábla (hirdetőtábla),
 - bd) integrált információ-hordozó berendezés vagy szerkezet,
 - be) totemoszlop és reklámszázló
 - bf) reklám-célú építési védőháló, molinó
- c) közterületen vagy közhasználatú magánterületen elhelyezett
 - ca) hirdetőoszlop,
 - cb) citylight berendezés,
 - cc) megállító tábla,
 - cd) reklámkorlát,
 - ce) transzparens
 elhelyezése esetén.
- (2) Amennyiben az (1) bekezdésben felsorolt reklám-, illetve 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.

13. A településképi bejelentési eljárással érintett területek

18.§

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárási kötelezettség alá tartoznak a Vt, Vtk jelű (településközpont vegyes) övezetek, illetve építési övezetek területei, a más építési övezetben levő, de az épített örökség helyi értékeinek védelméről szóló 28/2011.(X.25.) önkormányzati rendelet értelmében helyi védelem, valamint az utcaképvédelem alatt álló épületek.
- (2) Településrendezési eszköz – a szabályozással érintett terület sajátosságai alapján – további területek esetében is előírhatja településképi bejelentési eljárás lefolytatását.

14. A településképi bejelentési eljárás lefolytatása

19.§

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
- (2) A dokumentációnak – a bejelentés tárgyának megfelelően – legalább az alábbi munkarészeket kell tartalmazni:
 - a) a 15.§ szerinti építési munkák esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített –
 - aa) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról
 - ab) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
 - ac) alaprajzot,
 - ad) valamennyi homlokzatot, valamint
 - ae) – amennyiben az építmény az utcaképben megjelenik – utcaképi vázlatot,
 - b) a 16. § szerinti rendeltetés-módosítások esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített –

- ba) műszaki leírást, mely ismerteti
- az új rendeltetésnek megfelelő (terület)használat, illetve technológia jellemzőit,
 - a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, továbbá
 - a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,
- bb) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
- bc) (szükség szerint) alaprajzot, valamint
- bd) (szükség szerint) homlokzatot vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványtervet, fotómontázst,
- c) az 17. § szerinti reklám-elhelyezések esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített –
- ca) műleírást,
 - cb) – közterületi elhelyezés esetén (a mobil megállító tábla kivételével) M=1:500 méretarányú, a közmű-szolgáltatókkal dokumentáltan egyeztetett – helyszínrajzot,
 - cc) a reklámberendezés elhelyezésének, illetve rögzítésének műszaki megoldását,
 - cd) az építmény érintett részletét, 2 m²-t meghaladó felületű berendezés esetén az érintett felület egészét ábrázoló homlokzatot, valamint
 - ce) látványtervet vagy fotómontázst.
- (3) A 15.§ (1) bekezdés d) és f) pontja, valamint a 16.§ a)-d) pontja szerinti eljárásért az építtetőnek, illetve a tervezőnek 15.000.- forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie szla tulajdonos, szla szám. A díj befizetésének tényét igazoló bizonylatot az (1) bekezdés szerinti bejelentéshez mellékelni kell, ennek hiányában a polgármester a bejelentés tudomásulvételét megtagadja.
- (4) A 15-17.§ szerinti tevékenység a bejelentés alapján – az (5) bekezdés szerinti igazolás birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.
- (5) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetésváltoztatást – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti, ha a bejelentés
- a) megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a (2) bekezdésben előírt követelményeknek,
 - b) a tervezett építési tevékenység, illetve reklám illeszkedik a településképhez,
 - c) a tervezett rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.
- (6) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés
- a) 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 meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a (2) bekezdésben előírt követelményeknek,
 - b) a tervezett építési tevékenység, illetve reklám nem illeszkedik a településképhez,
 - c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, illetve ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.
- (7) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolást, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 8 napon belül adja ki. A kiadott igazolás érvényességi ideje 1 év.

- (8) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.
- (9) Amennyiben a polgármester által kiállított igazolás érvényességi ideje lejár, az igazolást ismételtén meg kell kérni.
- (10) A bejelentés elmulasztása, a polgármester döntésének megszegése esetén e magatartás megszegőjével szemben 50.000 forintig terjedő pénzbírság szabható ki.
- (11) A kérelmező ügyfél a polgármester döntésével szemben a közlést követő 15 napon belül fellebbezhet Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testületéhez.

VI. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS

20.§

- (1) Települési kötelezési eljárást kell lefolytatni a településképet rontó reklámok, cégek megszüntetése érdekében, amennyiben a hirdetmény és hirdetőberendezés
 - a) állapota nem megfelelő,
 - b) nem illeszkedik a megváltozott környezetéhez.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek megszegése és teljesítésének elmaradása esetén a magatartás megszegőjével szemben 50.000 forintig terjedő pénzbírság szabható ki.
- (3) A településképi kötelezési eljárás a polgármester hatáskörébe tartozik.

VII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

21. §

- (1) Ez a rendelet 2013.-jén lép hatályba.
- (2) A rendeletben foglalt szabályokat a (3) bekezdésben foglalt kivétellel a hatályba lépést követően indult eljárások során kell alkalmazni.
- (3) A III. Fejezetben foglalt szabályokat a folyamatban levő tervezési munkák tekintetében is alkalmazni kell.

Mezőberény, 2013.

Siklósi István
polgármester

Dr. Földesi Szabolcs
jegyző

