

Előzetes véleményezési anyag

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2014. (...) önkormányzati rendelete

a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárásról

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2. alcím tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/C. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 7. pontjában, a 3. alcím tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/D. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 3. pontjában, a 4. alcím tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (7) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 7. pontjában, kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében biztosított jogkörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. § (1) E rendelet hatálya Eplény község (a továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területére terjed ki.
- (2) E rendelet hatálya kiterjed továbbá minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki (amely) az Önkormányzat közigazgatási területén
- a) jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
 - b) reklám-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki, illetve
 - c) meglévő építmény rendeltetését – részben vagy egészben – megváltoztatja.
- (3) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet), valamint a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárásról önkormányzati rendelet előírásait – az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel – együtt kell alkalmazni.

2. Településképi véleményezési eljárás

2. § (1) A polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le az építési engedélyezési eljárást, vagy építési engedélyezési eljáráshoz nem kötött építési tevékenység megkezdést, vagy rendeltetismódosítást megelőzően

- a) védett területen minden építési tevékenység,
 - b) nem védett területen építési engedélyhez kötött tevékenység, kivéve az egy egységet magában foglaló lakóépület,
 - c) intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, ipari és vállalkozási célú területen minden építési tevékenység
 - d) közterületen reklámhordozó berendezés építése, elhelyezése,
 - e) rendeltetésmódosítás esetén, ha az gazdasági, ipari, vállalkozási célú, illetve környezeti terhelést (zaj, rezgés, bűz, káros anyag kibocsátás) okoz,
 - f) korábban kiadott engedély módosítása esetén.
- (2) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképből harmonikusan megjelenő, településképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.
- (3) A településképi vélemény iránti kérelmet papír alapon, a dokumentációt papíralapon vagy digitális adathordozón, PDF vagy JPEG fájlformátumban, a polgármesterhez kell benyújtani.
- (4) A polgármester, a főépítész szakmai véleményének figyelembevételével, alakítja ki a településképi állásfoglalását.

3. § (1) A telepítéssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:
- a) a beépítés módjának a környezetbe illeszkedés követelményeivel való megfelelést,
 - b) a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságainak, rendeltetésszerű használatának és fejlesztése lehetőségeinek megfelelő figyelembevételét,
 - c) a szomszédos ingatlanok benapozása, szomszédos épületekről történő kilátás, valamint azok megközelíthetősége korlátozásának mértékét,
 - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatóságának, és a beépítés javasolt sorrendjének a rendezett településképpel kapcsolatos követelményekkel való megfelelést,
 - e) a létesítéshez szükséges vagy annak következtében fellépő gépjárműterhelésnek a közterületek használhatóságára, valamint a szomszédos épületek beépíthetőségére gyakorolt hatását.
- (2) A településrendezési eszközöknek való megfeleléssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:
- a) a helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben foglalt kötelező előírásoknak való megfelelést,
 - b) eltérő építészeti megoldás esetén a beépítésnek és a településképi megjelenésnek a szabályozási terv irányadó szabályozásával való egyenértékűségét, esetleges kedvezőbb hatásait.

- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:
- a) a földszinti alaprajznak a tervezett rendeltetés és az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredő, szomszédos ingatlanok rendeltetés szerű használatát korlátozó, vagy zavaró hatásának mértékét,
 - b) az alaprajzi megoldásoknak az épület tömege és homlokzatai településképi szempontú megjelenésére gyakorolt – esetlegesen kedvezőtlen – hatásait.
- (4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatos részletes szempontok:
- a) a homlokzat és a tetőzet kialakításával kapcsolatos építészeti megoldásoknak a kialakult, valamint a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez való illeszkedését,
 - b) a homlokzatot tagolásának, a nyílászárók kiosztásának az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival való összhangját,
 - c) a rendeltetéssel összefüggő hirdető-berendezések elhelyezésére és kialakítására, a reklámozási tevékenység feltételeinek biztosítására vonatkozó megoldások megfelelőségét,
 - d) az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére vonatkozó megoldások településképi szempontból való megfelelőségét, kedvező hatásait,
 - e) a tetőzet kialakításának, hajlásszögének és esetleges tetőfelépítményeinek a domináns környezet adottságaihoz való illeszkedését,
- (5) A határoló közterületekkel való kapcsolat vizsgálatával összefüggő részletes szempontok:
- a) a közterület fölé benyúló építményrészeknek, szerkezeteknek és berendezéseknek a közterület használatára, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetésekre és berendezésekre gyakorolt hatását,
 - b) a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdető-berendezések kialakítását,
 - c) a településre gyakorolt környezeti hatást.

3. Településképi bejelentési eljárás

4. § (1) Településképi bejelentési eljárást folytat le a polgármester az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendelet alapján az építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek megkezdése előtt:
- a) az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,

- b) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
 - c) kerítés építése, átalakítása, bővítése,
 - d) önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetén,
- (2) A meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés
- 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 és parkolóhelyek számát, illetve
 - c) érinti a közterület kialakítását, növényzetét, az ott zajló közlekedést.
- (3) Az építési hatósági engedélyhez kötött, de jogerős engedélytől eltérően megvalósuló – az eltérést illetően egyébként építési hatósági engedélyhez nem kötött – építési munkák csak településképi bejelentési eljárás lefolytatása alapján végezhetőek.
5. § (1) A településképi bejelentési eljárás az építtető vagy a tervező (továbbiakban a bejelentő) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú építészeti-műszaki dokumentációt vagy azt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni. A digitális adathordozón benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció PDF vagy JPEG file formátumú lehet.
- (2) A bejelentésnek tartalmazni kell:
- a) bejelentő nevét,
 - b) a bejelentő lakcímét (jogi személy, illetve jogi személyiséggel rendelkező szervezet esetén székhelyének a címét), a bejelentő aláírását,
 - c) a folytatni kívánt építési tevékenység, reklám elhelyezés, vagy rendeltetésváltoztatás megjelölését,
 - d) a konkrét munka építészeti-műszaki dokumentációját.
6. § (1) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképi esztétikusan megjelenő, településképi 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 levő 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 település szabályozási tervének és helyi építési szabályzata előírásainak,
 - b) a reklám, vagy hirdető-berendezés mérete, nagysága, anyaga, kialakítása megfelel-e a jogszabályi előírásoknak.
- (4) Az alaprajzi elrendezéssel, homlokzatképzéssel, tömegalakítással, anyaghasználattal, színezéssel, településképi 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,
 - d) megjelenésével, színezésével, méreteivel nem okoz-e zavart a történeti jelentőségű, műemléki- és helyi értékvédelmi területek és épületek vonatkozásában, valamint a település kiemelt jelentőségű közterületei felüli látványban.
- (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 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.

4. Településképi kötelezés

7. § (1) Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni:
- a) településképet rontó reklámok, cégérek, hirdető-berendezések megszüntetése és eltávolítása érdekében különösen, ha:
 - aa) műszaki állapota nem megfelelő,
 - ab) tartalmi megjelenése idejétmúlt, vagy aktualitását veszítette,
 - ac) nem illeszkedik a településképhez, és a jellemző településképi 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 településképhez.
 - b) helyi építészeti és településképi 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, töredezetek, színezése lekopott,
 - bb) nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják,
 - bc) megjelenése, színezése az egységes és harmonikus településképet lerontja,
 - bd) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló fásítás, növényzettelépítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg,
 - be) a telek szabad területét 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 forint pénzbírságot kell kiszabni.

8. § (1) A véleményezési eljárás lefolytatása iránti kérelmet a rendelet 1. függelékében meghatározott formanyomtatványon kell benyújtani.
- (2) A bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelmet a rendelet 2. függelékében meghatározott formanyomtatványon kell benyújtani.

5. Záró rendelkezések

9. § Ez a rendelet a 2014.én lép hatályba.

Fiskál János
polgármester

Dr. Mohos Gábor
jegyző

1. számú melléklet az Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárásról szóló .../2014. (... ..) önkormányzati rendeletéhez

.
. .

1. függelék az Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárásról szóló .../2014. (... ..) önkormányzati rendeletéhez

.
. .

2. függelék az Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárásról szóló .../2014. (... ..) önkormányzati rendeletéhez

.
. .

2. számú melléklet az Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárásról szóló .../2014. (.....) önkormányzati rendelethez

3. számú melléklet az Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárásról szóló .../2014. (... ..) önkormányzati rendeletéhez

4. számú melléklet az Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárásról szóló .../2014. (... ..) önkormányzati rendelethez