



Száma: 2450/2013.

## ELŐTERJESZTÉS

### A településképi véleményezési és bejelentési eljárásról

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város településképe jelenleg vegyes képet mutat. Olykor az egységes utcakép hiánya, oda nem illő homlokzati díszítések tobzódása, utcakép-idegen elemek megjelenése, hirdetési felületek rossz elhelyezése rontja városrészeink megjelenését. Mátészalkán az utóbbi években jelentős mértékű fejlesztések történtek, ami országos szinten elenyészőnek mondhatók, azonban az itt élők életére jelentős hatással vannak. Nem kell messzire menni, a történelmi városközpont, az új városközpont, közterületek, épületek, park újulnak illetve újultak meg a közelmúltban.

Többek között ezek az újítások, az építésügyi hatósági, valamint általános városüzemeltetési eljárások során tapasztalt szabályozások hiánya hívta életre a településképi véleményezési és bejelentési eljárás bevezetését. Ezen szabályozások alkalmazásával a továbbiakban egységes utcaképek, irányíthatóan kialakuló arculat valósítható meg, mellyel városunk összképe harmonikus egészet alkot a jelenlegi, eléggé vegyes megjelenésekkel szemben.

Az előterjesztés mellékleteként 2 db rendelet tervezetet csatoltam, az egyik a településképi véleményezési-, a másik a településképi bejelentési eljárás részleteit taglalja.

A településképi véleményezési eljárás az építési engedélyezési kérelmekhez csatolandó településképi vélemény megadására vonatkozik. A szabályozás rendelkezik többek között az új épületek építésének, a meglévő épületek bővítésének a településképet érintő engedélyezési dokumentumaik mindegyikének, valamint az elhelyezni kívánt (akár magán-, akár közterületen) reklámfelületek létrehozásának véleményezéséről. A véleményezési folyamat papíron és digitális adathordozón történő dokumentáció becsatolását igényli a kérelmező részéről, az eljárás díja 5.000 Ft kérelmenként. A véleményt a város főépítész készíti elő a Polgármesternek, aki vagy jóváhagyja, vagy elutasítja a tervezett megoldást. A főépítész vizsgálja többek között a dokumentáció tartalmát, környezetbe illesztést, esetlegesen a közvetlen környezetére nézve zavaró hatásokat, homlokzatok tagolását, stb.

A településképi bejelentési eljárás a nem építési engedélyezési kötelezettséggel rendelkező, de meghatározó településképi elemek létrehozásának jóváhagyásáról szól. A szabályozás rendelkezik többek között a homlokzatok felújításának, előtető építésének, épületek és épületegységek rendeltetése megváltoztatásának, rendeltetési egységek száma megváltozásának, reklámok elhelyezésének, kerítés építésének, lakásklimák kültéri egységeinek elhelyezésének jóváhagyásáról. A rendeletben meghatáro-

zott dokumentáció benyújtásával, 1.000 Ft eljárási díj megfizetése mellett a hatóság a kérelmet megvizsgálja, és jóváhagyását, vagy elutasító határozatát megadja.

Az engedély nélküli, a bejelentési szabályozásokat érintő építési tevékenységek megvalósítása esetén bírság kiszabására nyílik lehetőség, maximum 50.000 Ft értékben, egyéb szankciók alkalmazása mellett.

Mindkét szabályozás alapvetően a rendeletek mellékletét képező térképen jelölt történelmi városrészbe eső, szabályozások által részletezett építési tevékenységek, valamint a társasházakat érintő munkálatok esetén kötelezően betartandó.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy a fentiek figyelembevételével az előterjesztést tárgyalja meg, és a rendelettervezetekben foglaltakat hagyja jóvá.

Mátészalka, 2013. október 30.



  
**Szabó István**  
polgármester

## RENDELET-TERVEZET

### **Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2013.( ) önkormányzati rendelete a településképi véleményezési eljárásról**

Mátészalka Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62.§ (6) bekezdés 7. pontjában szereplő felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) a, pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településképi véleményezési eljárás részletes szabályairól a következő önkormányzati rendeletet alkotja.

### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **1.§**

#### **A rendelet hatálya**

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed:
- a) a rendelet 1. mellékletében körülhatárolt területre,
  - b) Mátészalka Város közigazgatási területén lévő valamennyi társasházias ingatlanra,
  - c) Mátészalka Város közigazgatási területén lévő valamennyi ingatlanra, amelyen műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, illetve egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység van.

### **A TÉRKÉPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS**

#### **A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások**

#### **2.§**

- (1) 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 építető összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.
- (2) A jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.
- a) új építmény építése
  - b) meglévő építmény – (a meglévő tetőtér beépítését is ideértve) a beépített szintterület növekedését eredményező-bővítésére, illetve a településképet érintő épület átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekre,
  - c) építési engedélyhez kötött reklámfelületek létesítésére.

## **A településképi véleményezési eljárás lefolytatása**

### **3.§**

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építető, az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa vagy azoknak az írásban meghatalmazott tervezője (a továbbiakban: kérelmező) kérelmére indul. A meghatalmazás egy eredeti példányát a kérelemhez mellékelni kell.
- (2) A polgármester településképi véleményét a főépítész készíti elő.
- (3) A 4.§ szerint az építetőnek, illetve a tervezőnek 5.000.- forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. A díjat Mátészalka Város Önkormányzatának 10700402-25452208-51100005 számú bankszámlájára kell befizetni. A díj befizetésének tényét igazoló bizonylatot a kérelemhez mellékelni kell.

## **A dokumentáció tartalma**

### **4.§**

- (1) Az 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 a telepítésről és az építészeti kialakításról,
  - b) legalább 1:500 léptékű helyszínrajzot a szomszédos építmények és a meglévő, valamint kialakítandó terepviszonyok részletes ábrázolásával,
  - c) az építési tevékenységgel érintett ingatlan és a közterület csatlakozásán a végleges terepkialakítást, a csapadékvíz elvezetésének módját,
  - d) a véleményezés tárgyát képző építési tevékenységtől függően az érintett építmény 1:100 léptékű, valamennyi homlokzati rajzát,
  - e) az érintett építmény, épület 1:100 léptékű alaprajzait és metszeteit,
  - f) az építmény vagy a véleményezés tárgyát képző építési tevékenység utcaképi rajzát, valamint látványtervet vagy fotómontázst,
  - g) építési engedélyhez kötött önálló reklámhordozó esetében 1:25 léptékű, elő- és oldalnézetét.

## **A településképi véleményezés részletes szempontjai**

### **5.§**

- (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 előírásokon szereplő, továbbá a városkép építészeti illeszkedésre vonatkozó-javaslatokat.

- (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, azok beépíthetőségét, illetve a szomszédos építmények átalakítását,
  - 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 (ütemezése) 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 közterület, illetve 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 kialakuló épített környezethez,
  - b) a homlokzatok 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 berendezési tartozékai elhelyezésére továbbá, hogy
  - e) a tetőzet kialakítása- különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei megfelelően illeszkednek-e 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 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 e telepítendő fákra, fasorokra.

- (6) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a főépítési vélemény-előkészítés során egyaránt figyelembe kell venni.

### **Záró rendelkezések**

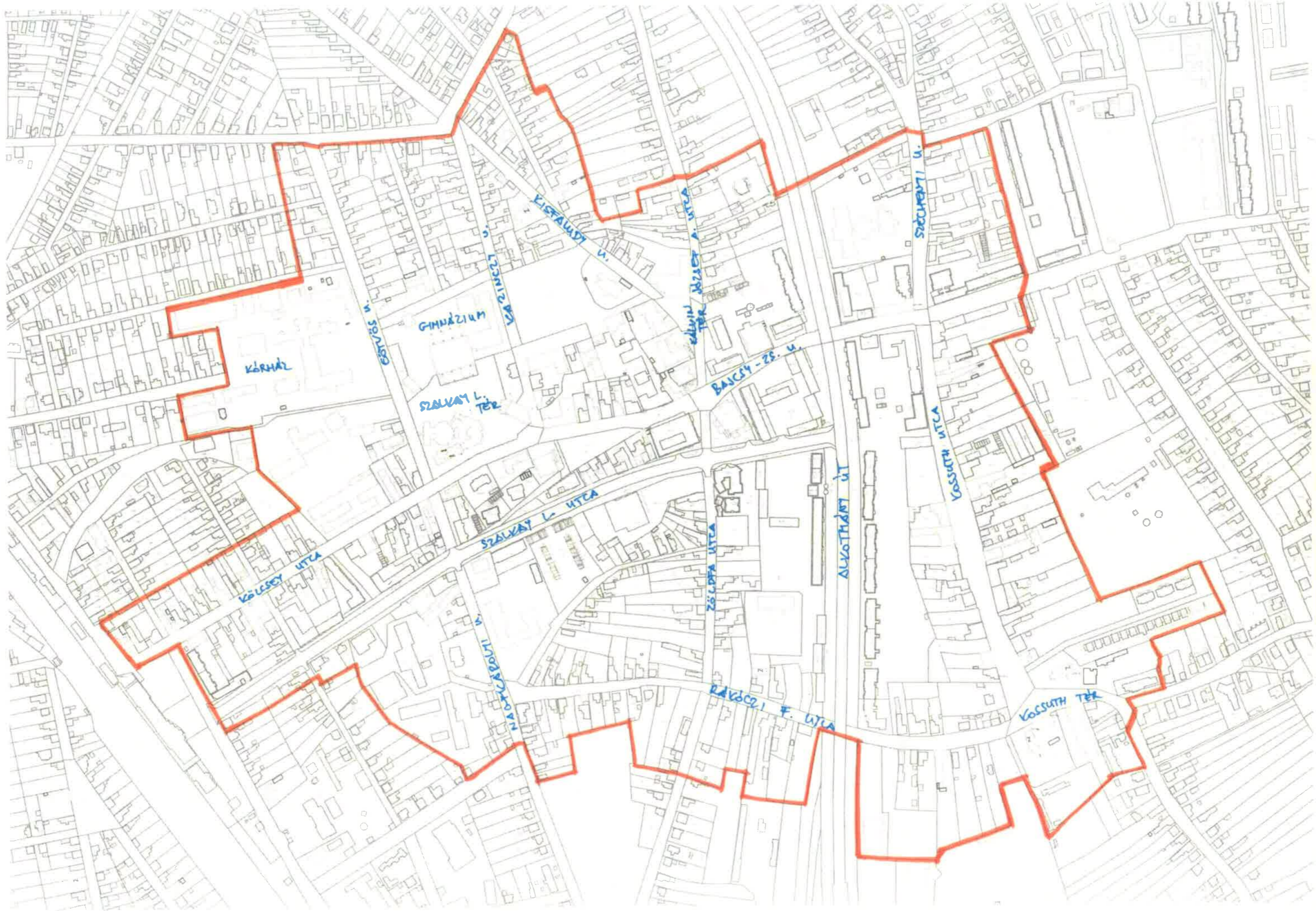
#### **6.§**

A rendelet 2013. december 1. napján lép hatályba.

**Szabó István**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző







## RENDELET-TERVEZET

### **Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2013.(.....) önkormányzati rendelete a településképi bejelentési eljárásról**

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62.§ (6) bekezdés 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) a, pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településképi bejelentési eljárásról a következő önkormányzati rendeletet alkotja:

### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **1.§**

#### **A rendelet hatálya**

(1) A rendelet területi hatálya kiterjed:

- a) a rendelet 1. mellékletében körülhatárolt területre,
- b) Mátészalka Város közigazgatási területén lévő valamennyi társasházias ingatlanra,
- c) Mátészalka Város közigazgatási területén lévő valamennyi ingatlanra, amelyen műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, illetve egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység van.

#### **A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre**

#### **2.§**

(1) A jelen rendelet előírásai szerint – az 1. § (1) bekezdésében felsorolt valamennyi területre 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. mellékletében felsorolt építési munkák közül:

a, Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró - áthidalóját nem érintő - cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.

b, Meglévő építményben - alapozást nem igénylő - új égéstermék-elvezető kémény létesítése, ha annak megvalósítása nem jár a meglévő építmény tartószerkezetének megbontásával, átalakításával, megerősítésével.

c, Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.

d, Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell



- da)* megváltoztatni,
- db)* átalakítani,
- dc)* megbontani,
- dd)* kicserélni,
- de)* megerősíteni vagy
- df)* újjáépíteni.

e, Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.

f, Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet, kivéve műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 50 méterre álló új épület építését, vagy meglévő épület építésügyi hatósági engedélyhez kötött bővítését vagy átalakítását.

g, Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m<sup>3</sup> térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot. Kivéve, ha az építmény magánterületen helyezkedik el és a közterületről nem látható.

h, Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.

i, Kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

j, Napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit

- ja)* megváltoztatni,
- jb)* átalakítani,
- jc)* elbontani,
- jd)* kicserélni,
- je)* megerősíteni vagy
- jf)* újjáépíteni.

(2) Az 1. § (1) bekezdésében felsorolt valamennyi területre vonatkozóan, építésügyi hatósági engedélyhez kötött, de a jogerős engedélytől eltérően megvalósuló – az eltérést illetően építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött – építési munkák csak településképi bejelentési eljárás alapján végezhetők.

### 3.§

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

- 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.

### **A településképi bejelentési eljárás lefolytatása**

#### **4. §**

- (1) A településképi bejelentési eljárás az építető, az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa vagy azoknak az írásban meghatalmazott tervezője (a továbbiakban: kérelmező) kérelmére indul. A meghatalmazás egy eredeti példányát a kérelemhez mellékelni kell.
- (2) A bejelentés tárgyától függően – a megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített – dokumentációnak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 23.§ (3) bekezdésében foglaltakon túlmenően az alábbi munkarészeket kell tartalmazni:
  - a) legalább 1:500 léptékű helyszínrajzot a szomszédos építmények és a meglévő, valamint kialakítandó terepviszonyok részletes ábrázolásával,
  - b) a bejelentés tárgyát képező építési tevékenységtől függően az érintett építmény 1:100 léptékű, valamennyi homlokzati rajzát
  - c) önálló reklámhordozó esetében 1:25 léptékű, elő- és oldalnézetét
  - d) reklámfelület homlokzatra történő elhelyezése esetén az épület egész homlokzati rajzát,
  - e) amennyiben az építmény vagy a bejelentés tárgyát képező építési tevékenység az utcaképbén megjelenik, utcaképi változatot, valamint látványtervet vagy fotómontázst,
  - f) amennyiben a bejelentési eljárás lefolytatásához szükséges, az érintett építmény 1:100 léptékű, épület alaprajzát, metszetét.
- (3) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.
- (4) A településképi bejelentési eljárás során hiánypótlásra nincs lehetőség.
- (5) A településképi bejelentés tudomásulvételét tartalmazó igazolás érvényessége 6 hónap.
- (6) Az eljárásért a kérelmezőnek 1.000 Ft igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A díjat Mátészalka Város Önkormányzat 10700402-25452208-51100005 számú bankszámlájára kell befizetni. A díj befizetésének tényét (átutalási megbízás teljesítését vagy készpénz átutalást igazoló szelvénnel) igazolni kell. Az igazgatási szolgáltatási díj semmilyen indokkal nem téríthető vissza.
- (7) A bejelentés tárgyát képező építési tevékenység a bejelentés alapján – a 4.§ (4) bekezdés szerinti igazolás birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével

vel – az igazolás érvényességi idején belül bármikor elvégezhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(8) A bejelentés tárgyát képező építési munka befejezéséről a polgármestert, a bejezést követő 8 napon belül írásban értesíteni kell.

### **Záró rendelkezések**

#### **5. §**

A rendelet 2013. december 1. napján lép hatályba.

**Szabó István**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző







**VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ**

**ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 2450/2013.**

**A településképi véleményezési és bejelentési eljárásról**

**Előterjesztés készítéséért felelős: Kovács István**

**Előterjesztést véleményezi még:**

<p><b>NÉV:</b>                  DR. NABAI ÉVA                  ÖNKORMÁNYZATI                  JOGI KÖZTÁRSASÁG</p>	<p><b>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</b>                  A 2011. évi. CLXXXIX. tv. (Mótv.) 50. § foglaltak                  keretében a rendelkezések megalkotásával                  mindezzel többlet szükséges. <i>Falógi Rita</i></p>
<p><b>NÉV:</b></p>	<p><b>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</b></p>
<p><b>NÉV:</b></p>	<p><b>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</b></p>
<p><b>NÉV:</b></p>	<p><b>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</b></p>
<p><b>NÉV:</b></p>	<p><b>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</b></p>
<p><b>NÉV:</b></p>	<p><b>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</b></p>

**Előterjesztést ellenőrizte: 2013. 11. 19**

*[Signature]*  
**Dr. Takács Csaba jegyző**

**Előterjesztést jóváhagyta: 2013.**

*[Signature]*  
**Szabó István polgármester**