Sorszám: 11/4.

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

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2013. február 25-i ülésén a következő határozatot hozta:

> 89/2013.(II.25.)sz. határozat:
> Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy az Építési jogszabályok változása miatti rendeletalkotás megtárgyalása két fordulóban történjen meg, a rendelet-tervezet kerüljön kiküldésre véleményezés céljából a Mezőberényi Városvédő és Városszépítő Egyesület valamint a Mezőberényi Helytörténeti és Tájvédelmi Egyesület részére.
> Felelős: Dr. Földesi Szabolcs jegyző
> Határidő: értelem szerint

A határozat értelmében a helyi építésügyi eljárások szabályozását tartalmazó rendelet-tervezet el lett postázva az érintett egyesületeknek. Az egyesületek részéről megküldött észrevételek az előterjesztéshez mellékelve lettek.

A rendelet-tervezetben a februári állapothoz viszonyítva néhány ponton történt változás: a megjelölt illetékek összege csökkentésre került, továbbá az érintett övezetek szűkebb köre lett meghatározva a településképi véleményezési eljárás esetében (rendelet-tervezet 11.§ (1) bekezdése). A könyebb tájékozódás érdekében a rendelet-tervezeten túl, az övezeteket ábrázoló Mezőberény belterületi szerkezeti terve is csatolásra került.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően fogadja el a mellékelt rendelet-tervezetet.

Mezőberény, 2013. március 13.

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 építtető 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 településkép 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 5.000.- 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 főépítészi 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 eljárási kötelezettség alá tartoznak a Vt, Vtk jelű (településközpont vegyes), a Ks,Kp, Kst jelű (különleges), valamint a Z jelű (zöltdterületek) építési övezetek területén elhelyezkedő ingatlanokon, illetve 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 ingatlanokon tervezett, jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti – műszaki tervek.
(2) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni továbbá – a konkrét helyszíntől és az ingatlan építési övezeti besorolásától függetlenül –
a) valamennyi 500 m^2 bruttó szintterületet meghaladó földszintes, valamint 1500 m^2 bruttó szintterületet meghaladó többszintes új építmény,
b) az a) pontban szereplő nagyságrendeket meghaladó meglévő építmény rendeltetését – a működést és a környező beépítéshez való viszonyt – megváltoztató,
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 főépítészi 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 anyaghasz-nálatát, 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 m^2 alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,
e) nettó 50 m^3 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 m^3 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 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.
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 reklámzászló
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 m^2-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 2.000.- 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 településképbe,
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 településképbe,
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 ismételten 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, cégérek 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

Mezőberényi Városszépítő és Városvédő Egyesület
5650 Mezőberény, Fő út 4-6.
E-mail: mezoberenyvarosvedo@freemail.hu

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete
5650 Mezőberény, Kossuth tér 1.

Tisztelt Képviselő-testület!

Köszönettel vettük, hogy Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete 89/2013. (II. 25.) számú határozatával egyesületünknek is megküldte az építési jogszabályok változása miatti rendelet tervezetét 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.

A rendelet tervezetet áttekintettük, és az alábbi véleményt alakítottuk ki:

1. A tervezet nagyon sok jogszabályt és helyi rendeletet figyelembe véve került összeállításra, részletekbe menő helyi szabályokat alkotva, a tárgyban jelzett téma teljeségére törekedve.
2. A tervezett rendelet 2. § (3) d) pontjában a „meglévő építmény rendeltetését részben vagy egészben megváltoztatja" kifejezést alkalmazza. A vonatkozó jogszabályban rendeltetésváltozásról van szó, tehát nincs jelentősége a részben vagy egésznek való megfogalmazásnak, hisz a rendeltetésváltozás ezt magában foglalja.
3. A tervezet 11. § (1) bekezdésében használt jelöléseket pontosan megjelenítenénk, hogy mit jelentek a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 6. számú melléklete szerint.
4. A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 22. § (3) e) pontjában szerepel a „rövid műszaki leírás a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításról", a tervezet13. §-a szintén műszaki leírást kér. Véleményünk szerint pontosítani kellene, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet túl ez még mit takar, vagy egyáltalán mit takar.

Mezőberényi Városszépítő és Városvédő Egyesület
5650 Mezőberény, Fő út 4-6.
E-mail: mezoberenyvarosvedo@freemail.hu

Ugyan itt az f) pontot pontosítanánk az épített örökség helyi értékeinek védelméről szóló 28/2011. (X. 25.) önkormányzati rendelet értelmében, amely nemcsak épületekre, hanem utcaképvédelem alatti épületekre is vonatkozik.

5. Jónak tartjuk, hogy a tervezet 18. §-ában megjelölt épületekre alkalmazza a 15. §-ban megjelölt építési munkákra a rendelet előírásait, melyek egyébként az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 1. számú mellékletében, mint építési engedély nélküli építési tevékenységek jelennek meg.
6. A rendelet tervezet több helye igazgatási szolgáltatási díj megfizetéséről rendelkezik, minden esetben szükségesnek látjuk a számlatulajdonos és számlaszám megjelölést.
7. Fontosnak tartjuk, hogy az épített örökség helyi értékeinek védelméről szóló 28/2011. (X. 25.) önkormányzati rendeletben megfogalmazottak a módosult jogszabályokat figyelembe maradéktalanul teljesüljenek a tervezetben.

Ha lehetőségük van, és a jogszabályok biztosítják, véleményünket vegyék figyelembe a rendelet megalkotásánál.

Mezőberény, 2013. március 12.

Tisztelettel:

Öreg István
elnök

Mezőberényi Városszépítő
és Városvédő Egyesület
5650 Mezőberény, Fő út 4-6. sz.
Adószám: 18373947-1-04

Mezőberényi Helytörténeti és Tájvédelmi Egyesület

5650 Mezőberény Kölcsey ltp. 1/A

Mezőberény Város

Önkormányzati Képviselő-testülete

Mezőberény

Tisztelt Képviselő-testület!

Egyesületünk az „Építési jogszabályok változása miatti rendeletalkotással" kapcsolatos tervezetet áttanulmányozta, az észrevételeket piros színnel kiemelve annak szövegébe beillesztette.

Az így kiegészített anyagot mellékelten továbbítjuk.

Mezőberény 2013. március 7.

Henger Péter

elnök

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 építtető 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 településkép 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.

(Javasoljuk hogy a beépítési előírás terjedjen ki legalább a tárgyi kérelemben jelzett ingatlan előtti közterültre vonatkozó előírásokra (HÉSZ kivonata) is hiszen előfordulhat hogy új gépjármű beállót vagy járdát is kívánnak építeni, ami érintheti a csapadékvíz elvezető rendszert, azok átereszeit, vagy a nyílt árkot zárt csatornával szeretné a tulajdonos kiépíteni. Hasznos ha az építtető és a tervező ismeri a felhasználható járda vagy árok burkolatok típusait, anyagit. Továbbá a méretezett belvízelvezetés figyelembe vételével készülnek a zárt csatornaszakaszok és a kapubejárók átereszei és azok folyásszintjei. Hasznosnak itélnénk azt a jellegű adatszolgáltatást is ami arra vonatkozna hogy a tárgyi közterületen az elkövetkező 1-3 évben milyen már ismert önkormányzati beruházások fognak történni, amit szintén figyelmbe kell venni (megnyert pályázatok).

(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, közműveit, közlekedési létesítményeit (út, buszmegálló kerékpárút gyalogos sáv, közös kerékpáros – gyalogos sáv), csapadékvíz elvezető rendszerét berendezéseit, műtárgyait és növényzetét, zöldterültét.

(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, közműveit, közlekedési létesítményeit (út, buszmegálló kerékpárút gyalogos sáv, közös kerékpáros – gyalogos sáv), csapadékvíz elvezető rendszerét berendezéseit, műtárgyait és növényzetét, zöldterültét.

(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.

(Javasoljuk hogy a szakmai konzultáción minden félek éppen készüljön kézzel vagy géppel írott jegyzőkönyv melyet mind a kérelmező vagy megbízottja a tervező és a főépítész aláír. Ez képezze az alapját a kérelmező által elkészítendő emlékeztetőnek. Ez a helyszíni jegyzőkönyv azért fontos mert ezzel a későbbi félreértések, meghatározottaktól eltérő tervezés, kiküszöbölhető. Továbbá nem születnek téves értelmezésekből rosszul összeállított és vitaalapot képező emlékeztetők)

(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.(Ez a szignálás ne legyen vagylagos, javasuljuk hogy a terv dátumozva és szignálva legyen minden esetben). 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 főépítészi 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 (zöltdterületek)
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 m^2 bruttó szintterületet meghaladó földszintes, valamint 1500 m^2 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).
(Javasoljuk 'g' pontként belevenni a felsorolásba azt az esetet, amikor nem az épület hanem az ingatlan előtti utcakép, közterületen történik átalakítás (pl meglévő nyílt rok zárt csatornává történő átépítése és új jellegű zöldterület, növénytelepítés alakul ki az ingatlan tulajdonosa által és kérelmére) Ez főleg a központi belterület esetében városképi szempontból fontos.

(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 főépítészi 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 anyaghasz-nálatát, 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 m^2 alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,

e) nettó 50 m^3 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 m^3 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.

(Javasoljuk 'm' pontként belevenni a felsorolásba szolgáltatói, vendéglátó vagy akár magán célból épülő parkolók, kerékpár tárolók, kiemelt virágágyások az ingatlan tulajdonosa által és kérelmére közterületen épülő vagy közterületről látható esetét) Ez főleg a központi belterület esetében városképi szempontból fontos.

16.§

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 és ingatlan előtti gépkocsi-forgalmat, illetve

bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek, és/vagy rakodóhely, kerékpár tárolók 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

(Javasoljuk a felsorolásba belevenni az 'a' ponthoz a közvilágítási, hírközlési, nagyfeszültségű hálózatok oszlopszerkezetei, kresz tábla oszlopai és tartószerkezetei, különálló tartószerkezeteket, növények törzse, műtárgyak , hidak, felüljárók, alúljárók tartószerkezetei-támfalai-szárnyfalai – bélésfalai- határoló falai is)

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 reklámzászló
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 m^2-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 településképbe,

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 településképbe,

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 ismételten meg kell kérni.

(10) A bejelentés elmulasztása, a polgármester döntésének megszegése esetén e magatartás megszegőjével szemben 50.000 forintig terjedő pénzbírság szabható ki, (és elrendelheti az egyébként nem megfelelő, engedéllyel nem rendelkező, nem egyeztetett szerkezetek építmények, reklámfelületek elbontását)

(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, cégérek 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