

**Mád község Önkormányzata Képviselő-testületének  
11/2016. (VII.20.) önkormányzati rendelete  
a településképi véleményezési és a településképi bejelentési eljárásról**

Mád község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 3. és 7. pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

**1. Általános rendelkezések**

**1. §** E rendelet célja Mád község építészeti, településképi, illetve épített környezeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében, a helyi adottságok figyelembevételével az építésügyi hatósági engedélyhez kötött, és az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési munkákkal kapcsolatban a településképi illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása.

**2. A rendelet hatálya**

**2. §** (1) E rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – Mád község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendelet előírásai nem vonatkoznak az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) kormányrendeletben 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 építettő összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.

**3. §** (1) E rendelet hatálya kiterjed továbbá minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki (amely) az Önkormányzat közigazgatási területén

- a) jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
- b) jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
- c) reklám-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki, illetve
- d) meglévő építmény rendeltetését – részben vagy egészben – megváltoztatja.
- e) a település területén épülettel rendelkezik.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

- (3) A reklám-, illetve hirdető-berendezések kialakításával és elhelyezésével kapcsolatos szabályokat és követelményeket külön önkormányzati rendelet határozza meg.

### **3. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre**

4. § (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden építési, fennmaradási és összevont engedélyezési eljárást megelőzően.
- (2) A polgármester a Mád község Főépítész állásfoglalásának kikérésével jár el.

### **4. A településképi véleményezési eljárás**

6. § (1) A polgármester településképi véleményét a főépítész készíti elő.
- (2) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítési szakvéleményt.
7. § A polgármester településképi véleményének érvényességi ideje:
- építési engedélyezési eljárásban az engedély érvényességi ideje,
  - egyéb esetben a kiadmányozástól számított egy év.

### **5. A településképi véleményezés szempontjai**

8. § (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
- megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
  - ha volt, akkor figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, illetve szakmai konzultáció írásba foglalt – illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, véleményt, illetve hogy
  - 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 beépítés módja
- az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - figyelembe veszi-e a terep adottságait és annak megfelelő épülettömeget alkalmaz,
  - nem jár-e a meglévő terep indokolatlan mértékű átalakításával,
  - megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - figyelembe veszi-e a település egyéb területeiről való rálátási viszonyokat,
  - nem sérti –e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak a jogos érdekeit.
  - több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
    - biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
    - a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

9. § (1) A településképet befolyásoló tömegformálás szempontjából 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 szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
  - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (2) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz előírásai 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 településképi 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.
- (3) 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.
- (4) Az 8. § (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (1)-(3) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a főépítész minősítés során figyelembe kell venni.

## 6. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

10. § (1) E rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 1. mellékletében felsorolt építési munkák közül:

- a) Helyi értékvédelmi területen
  - aa) Az építési engedéllyel építhető építmény homlokzatának megváltoztatása esetében, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni, kivéve műemléki jelentőségű területen, a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 10 méterre álló meglévő épület átalakítása.

- ab) meglévő építmény homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő, de méretét, anyaghasználatát, tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő – cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén.
- b) Közterületről látható építési tevékenység esetén az alábbi esetekben:
- ba) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) – 6,0 m-t meg nem haladó magasságú – égéstermék-elvezető kémény építése esetén,
  - aa) 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.
  - bc) Szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, építmény, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni.
  - bd) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló.
  - be) kerti építmény, háztartási kemence, füstölő építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén,
- c) Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.
- d) Nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,
- e) Nettó 10 m<sup>3</sup> térfogatot és 2,0 m gerincmagasságot meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése esetén, amennyiben annak mérete az építési tevékenységet követően sem haladja meg a 50 m<sup>3</sup>-t, és a 3,0 m gerincmagasságot.
- f) Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén, amennyiben annak magassága
- a) beépítésre nem szánt területen több mint 5,0 m, de építési tevékenység után sem haladja meg a 9,0 m magasságot,
  - b) beépítésre szánt területen több, mint 3,0 m, de a építési tevékenység után sem haladja meg 4,5 m magasságot.
- g) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága több, mint 2,0 m, de nem haladja meg a 6,0 m-t.
- h) Megfelelőség igazolással vagy teljesítmény-nyilatkozattal és jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkező építményszerkezetű, vagy tömegtartózkodás céljára nem szolgáló, vagy legfeljebb 10-180 napig fennálló
- ha) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
  - hb) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
  - hc) levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
- i) Növénytermesztésre szolgáló üvegház építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, melynek legmagasabb pontja:
- ia) beépítésre nem szánt területen magasabb, mint 5,0 m, de az építési tevékenység után sem haladja meg a 9,0 m-t,
  - ib) beépítésre szánt területen az alapterülete nagyobb, mint 20 m<sup>2</sup> és magasabb, mint 2,0 m, de métere a az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100,0 m<sup>2</sup> alapterületet és a 4,5 m-t.
- j) Növénytermesztésre szolgáló fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, amennyiben

- ja) beépítésre nem szánt területen a legnagyobb magassága több, mint 4,0 m nem haladja meg 9,0 m-t,
- jb) beépítésre szánt területen alapterülete több mint 100 m<sup>2</sup> és magasabb, mint 3, 0, de nem haladja meg a nettó 500,0 m<sup>2</sup> alapterületet és a 3 m-es magasságot.
- k) A 2, 0 és 6,0 m közötti magasságú, illetve 10 és 60 m<sup>3</sup> között 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.
- l) Utasváró fülke.
- m) Közterülettel határos kerítés, támfal.

**11. § (1)** E 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.

(2) E rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet rendelet szerint építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz nem kötött reklám-elhelyezések közül

- a) az építmények közterületről látható homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített
  - aa) cég- és címtábla, cégér vagy cégérszerű reklámtábla, ha mérete meghaladja az 1,0 m<sup>2</sup>-t,
  - ab) egyedi tájékoztató tábla, ha mérete meghaladja az 1,0 m<sup>2</sup>-t,
  - ac) kirakat,
- b) az építmények közterületről látható homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített, építési telek, telek közterületről látható részén elhelyezett, illetve közterületen, vagy közhasználatra átadott magánterületen elhelyezett
  - ba) hirdetőtábla, hirdetővitrin, reklámvitrin, ha mérete meghaladja az 1,0 m<sup>2</sup>-t,
  - bb) reklámtábla (hirdetőtábla), ha mérete meghaladja az 1,0 m<sup>2</sup>-t
- c) közterületen vagy közhasználatú magánterületen elhelyezett
  - ca) hirdetőoszlop, elhelyezése esetén.

(3) Amennyiben az (2) 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.

## **7. A településképi bejelentés eljárási szabályai**

- 12. § (1)** A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul. A bejelentés e rendelet 1. sz. mellékletében foglaltakat tartalmazza. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni. A digitális adathordozón benyújtott dokumentáció pdf; jpg; file formátumú lehet.
- 13. § (1)** A 10-11. § szerinti tevékenység a bejelentés alapján – az (2) bekezdés szerinti igazolás birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével, vagy igazolás hiányában a bejelentéstől számított 9. napon – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.
- (2) A polgármester a bejelentés tudomásul vételét megtagadja, amennyiben a bejelentés nem felel meg a jelen rendeletben foglaltaknak, vagy a bejelentést hiányosan nyújtották be.
- (3) A 10. §-ban foglalt bejelentési kötelezettség alá eső tevékenység:
- a) hozzájárulás nélküli végzése esetén a polgármester a munkákat a hozzájárulás beszerzéséig leállíthatja, és a szabálytalan munkát végzőt bejelentési eljárásra kötelezi;
  - b) hozzájárulástól eltérő munka esetén a polgármester a munkákat leállíthatja és ez új bejelentési eljárást von maga után;
  - c) szabálytalanság esetén, amennyiben a szabályossá tétel feltételei nem állnak fenn az eredeti állapot helyreállításáról intézkedik.
- (4) A polgármester településképi bejelentési tudomásulvételének érvényességi ideje:
- a) a kiadmányozástól számított egy év, de
  - b) indokolt esetben a polgármester ettől eltérő érvényességi határidőt is megállapíthat.
- (5) A polgármester településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.
- (6) E rendeletben nem szabályozott eljárásjogi kérdésekben a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény előírásai irányadóak.

## **8. Településképi kötelezési eljárás**

- 14. § (1)** E rendelet előírásai szerint településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni:
- a) A településképet rontó reklámok, cégerek, hirdető-berendezések megszüntetése és eltávolíttatása érdekében, ha azok mérete, anyaga, megjelenése nem felel meg a reklámokról szóló külön önkormányzati rendeletben meghatározott szabályoknak, továbbá, ha:
    - aa) műszaki állapota nem megfelelő;
    - ab) tartalmi megjelenése idejemúlt, vagy aktualitását veszítette;
    - ac) nem illeszkedik a településképhez, és a jellemző települési látványba idegen elemként jelenik meg;
    - ad) előnytelenül változtatja meg az épület homlokzatát, tetőzetét, kirakatát, portálját;
    - ae) bejelentés nélkül helyezték el;

af) harsány színeivel, nagy méretével, kirívó, feltűnő módon jelenik meg a településképből.

b) A helyi építészeti és településképi értékvédelem érdekében, ha az építmény, műtárgy, településképi elem műszaki, esztétikai állapota vagy annak használati módja nem felel meg a helyi építészeti szabályzat és az értékvédelmi rendelet előírásainak, továbbá, ha:

ba) az épület jó karbantartása elmaradt, műszaki állapota nem megfelelő, balesetveszélyes, homlokzati elemei hiányosak, töredezettek, színezése lekopott;

bb) nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják;

bc) megjelenése, színezése az egységes és harmonikus településképet lerontja;

bd) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelépítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg;

be) a telek szabad területét nem a terület felhasználási előírásoknak megfelelően használják;

bf) az építkezéssel érintett telek és környezete –az építkezés és kapcsolódó munkálatok ideje alatt – nincs a vonatkozó előírásoknak megfelelően rendben tartva, bekerítve.

c) A bejelentési eljárás hatálya alá tartozó településképi elem, épület esetében:

ca) ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása mellett megvalósították;

cb) ha a bejelentési eljárás során, a polgármester tiltó és figyelmeztető felhívása ellenére megvalósították.

(2) A polgármester az (1) bekezdés szerinti eljárásban az érintett ingatlan tulajdonosát - a helyi építészeti értékek, a településképi védelme érdekében - az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.

## 9. Záró rendelkezések

**15. §** Jelen rendeletben meghatározott településképi kötelezettségek megszegése (esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (7) bekezdése szerint) és végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben a polgármester 50 000 forintig terjedő – ismételten kiszabható – bírság kiszabását rendelheti el.

**16. §** E rendeletben nem szabályozott eljárásjogi kérdésekben a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény előírásai irányadóak.

**17. § (1)** E rendeletben szabályozott bejelentési eljárás alól Mád Község Önkormányzata és intézményei – a Főépítész támogató véleménye alapján – mentesülnek.


(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a kérelmező egyszerűsített eljárás keretében jogosult eljárni.

**18. § (1)** Ez a rendelet 2016. július 21. napján lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

  
Tatárka József  
Polgármester



  
Novák András  
Jegyző