

**BÖKÖNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**20/2016. (XII. 13.) számú**  
**r e n d e l e t e**

**A településképi véleményezési eljárásról**

Bököny Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a 62. § (6) bekezdésének 3. és 7. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**Településképi véleményezési eljárás**

**1. §**

(1) Településképi véleményezési eljárás lefolytatása szükséges a 2. §-ban részletezett esetekben a helyi építészeti és műszaki tervtanács szakmai álláspontja alapján.

(2) Amennyiben a helyi építészeti és műszaki tervtanács akadályoztatása vagy határozatképtelensége miatt szakmai álláspontját a polgármester által meghatározott határidőben nem alakítja ki, a településképi vélemény a Településfejlesztési Bizottság álláspontján alapul.

**2. §**

A polgármester a helyi építészeti és műszaki tervtanács szakmai álláspontjára alapozva folytat le településképi véleményezési eljárást építésre, bővítésre, településképet érintő átalakításra irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz:

a) rendeltetéstől függetlenül, a tervezési területen a 300 m<sup>2</sup> szintterületet meghaladó építmény esetében,

b) önálló reklámtartó építmény, melynek a mérete az építési, bővítési, településképet érintő átalakítási tevékenység után meghaladja

ba) beépítésre nem szánt területen a 9,0 m magasságot,

bb) beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot,

c) helyi egyedi védelem alatt álló építmény szomszédságában lévő építmény esetében,

d) településképi területi védelem alá tartozó területen lévő építmény esetében,

e) közterületen vagy közlekedési területen lévő építmény esetében, valamint

f) valamennyi olyan fennmaradási engedélyezési eljárásban, mely a helyi építési szabályzat megsértésével megvalósuló jogszerűtlen építési tevékenység esetén indult.

g) háromnál több rendeltetési egységet tartalmazó építmény esetében,

h) műemléki jelentőségű területen és műemléki környezetben levő építmény esetében, valamint

i) elektronikus hírközlési építmény esetében,

j) középület esetén.

k) Olyan épület esetében, amelynél a beépített alapterület több mint 20%-án 25 foknál kisebb, vagy 45 foknál nagyobb hajlásszögű tető létesül.

l) Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött olyan építési tevékenység esetén, amelynél a beépített alapterület több mint 20%-án 25 foknál kisebb, vagy 45 foknál nagyobb hajlásszögű tető létesül.

### 3. §

(1) A településképi véleményezés során vizsgálandó, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

a) megfelel-e a vonatkozó településrendezési eszköz, a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia elveinek és előírásainak, és

b) megfelel-e az elvárható szakmai igényesség és szakszerűség követelményeinek.

(2) A településképi véleményezés során a telepítéssel kapcsolatban vizsgálandó

a) a kialakult településszerkezetnek és telekszerkezetnek való megfelelés,

b) a tervezett, távlati adottságokat, a településfejlesztési terveket figyelembe vevő megfelelés,

c) a vertikális megfelelés, és

d) a beépítés környezeti illeszkedése, továbbá a természetvédelem, a rálátás és látványvédelem követelményének való megfelelés.

(3) A településképi véleményezés során az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálandó, hogy

a) a földszinti alaprajz - a tervezett rendeltetés, valamint az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően - nem korlátozza-e, vagy zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlan használatát, és

b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének vagy homlokzatának településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) A településképi véleményezés során az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálandó, hogy

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, vagy 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 berendezés elhelyezésére és kialakítására,

d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,

e) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye - megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz, és

f) tömegalakítása, homlokzatfelület színezése, anyaghasználata harmonizál-e.

(5) A településképi véleményezés során a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálandó, hogy

a) a közterületre benyúló építményrész, szerkezet, berendezés (különösen díszvilágító és hirdető berendezés) milyen módon befolyásolja a közterület használatát,

b) korlátozza-e vagy zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és azok biztonságát,

c) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait,

d) az útkapcsolathoz illetve a csapadékvíz elvezetéshez megfelelően illeszkedik-e,

e) a terv megfelelő javaslatot ad-e az esetleg szükségessé váló - közterületet érintő - beavatkozásra.

#### 4. §

A véleményezés lefolytatásához szükséges építészeti-műszaki tervdokumentáció - 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 tartalmazza:

- a) műszaki leírás,
- b) fotódokumentáció a tervezési területről,
- c) tető-felülnézeti helyszínrajz
- ca) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények, továbbá
- cb) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával,
- d) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajza,
- e) metszet a megértéshez szükséges mértékben,
- f) valamennyi homlokzati rajz, melyen feltüntetésre kerül a meglévő és tervezett hirdető- és reklámbereendezések helye,
- g) utcakép ábrázolása, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik, valamint
- h) látványterv vagy modellfotó legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézetel.

#### Településképi bejelentési eljárás

#### 5. §

A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le

- a) a településképi helyi védelméről szóló önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: helyi értékvédelmi rendelet) meghatározott településképi területi védelem alá tartozó területen, műemléki környezetben, valamint egyedi védelem alatt álló építményre vonatkozóan a 6. § 1., 4., 13-14. és 19-20. pontjában meghatározott építési tevékenységek esetén, valamint
- b) a helyi építési szabályzatban meghatározott lakó és vegyes terület felhasználású övezetekben és a hozzájuk kapcsolódó közterületeken, zöldterületeken valamint közúti közlekedési övezetekben a 6. § 2-3., 5-12., 15-17. és 19-20. pontjában meghatározott építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek esetén.

#### 6. §

Településképi bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenységek:

(1) A műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 50 méterre álló meglévő épület átalakításának kivételével az építési engedéllyel építhető építmény felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, nyílászáróinak cseréje, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell

- a) megváltoztatni,
- b) átalakítani,
- c) elbontani,
- d) kicserélni,
- e) megerősíteni vagy
- f) változatlan formában újjáépíteni.

(2) Meglévő - legalább 6 lakást magában foglaló - építmény utólagos hőszigetelése, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.

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

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

a) megváltoztatni,

b) átalakítani,

c) megbontani,

d) kicserélni,

e) megerősíteni vagy

f) újjáépíteni.

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

(6) Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után meghaladja a nettó 25 m<sup>3</sup> térfogatot, de nem haladja meg a nettó 50 m<sup>3</sup> térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.

(7) Önálló és nem önálló reklámtartó építmény építése, elhelyezése, korszerűsítése, megváltoztatása, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg

a) beépítésre nem szánt területen a 9,0 m magasságot, vagy

b) beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot,

és mind az a), mind a b) pont esetén a reklámfelület mérete meghaladja a 2,0 m<sup>2</sup>-t.

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

(9) Emlékfal építése, melynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t.

(10) Park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal és műszaki specifikációval rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése.

(11) A telek természetes terepszintjének - építési tevékenységgel összefüggő - 1,0 m, vagy annál kisebb mértékű végleges jellegű megváltoztatása, amennyiben az a közterülethez közvetlenül kapcsolódik.

(12) A közterülethez közvetlenül kapcsolódó támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, melynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,0 m magasságot.

(13) Utcai kerítés építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása.

(14) Szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen való elhelyezése, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit

a) megváltoztatni,

b) átalakítani,

c) elbontani,

d) kicserélni,

e) megerősíteni vagy

f) újjáépíteni.

- (15) Telken belüli közmű pótló műtárgy építése esetén.
- (16) Utasváró fulke építése esetén.
- (17) Zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése, melynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg.
- (18) Elektronikus hírközlési építmény:
- a) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha annak bármely irányú mérete a bruttó 6,0 m-t nem haladja meg, vagy
- b) az antennatartó szerkezet méretétől függetlenül a szerkezetre antenna felszerelése, ha az antenna bármely irányú mérete a 4,0 m-t nem haladja meg.
- (19) Meglévő épület közterületről látható homlokzatához illesztett előtető, védőtető, fedett terasz beépítése, zárttá tétele, körbeépítése esetén, amennyiben az nem építési engedélyköteles.
- (20) Előkertben vagy oldalkertben elhelyezendő 12 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kerti építmény építése, a meglévő bővítése vagy megváltoztatása.

## 7. §

- (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le
- a) a műemléki jelentőségű területen és a helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott helyi területi védelem alá tartozó területen, valamint egyedi védelem alatt álló építményre vonatkozóan valamennyi hirdető- és reklám-berendezés esetén,
- b) a hirdetésmények elhelyezéséről és szabályozásáról szóló helyi rendeletben (a továbbiakban: helyi reklámrendelet) meghatározott esetekben, valamint
- c) a helyi építési szabályzatban meghatározott lakó és vegyes terület felhasználású övezetekben és a hozzájuk kapcsolódó közterületeken, zöldterületeken valamint közúti közlekedési övezetekben hirdető- és reklámberendezés építése, a meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetén, amennyiben reklámfelület mérete meghaladja a 2,0 m<sup>2</sup>-t.
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt reklám-, vagy hirdető-berendezés kialakításával és elhelyezésével kapcsolatos szabályokat és követelményeket a helyi reklámrendelet határozza meg.
- (3) Amennyiben az (1) bekezdésben felsorolt reklám-, vagy hirdető-berendezés 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.

## 8. §

- A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le azon építmények rendeltetésnek megváltoztatása esetében, amikor
- a) az új rendeltetés parkoló igénye növekszik, vagy jelentősen megváltoztathatja az ingatlan gépkocsi forgalmát,
- b) lakás rendeltetése változik, egyéb rendeltetésű építmény rendeltetésének lakás rendeltetésűvé módosításul, vagy
- c) az új rendeltetés szerinti területhasználat telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé.

## 9. §

(1) A polgármester a településképi bejelentési eljárásban a tevékenység tudomásulvételéről vagy megtiltásáról szóló döntés kialakítása során - különösen - az alábbi szempontokat veszi figyelembe:

- a) jogszabályi előírásoknak való megfelelés,
- b) a kialakult településszerkezetnek és telekszerkezetnek való megfelelés,
- c) a tervezett, távlati adottságokat, a településfejlesztési terveket figyelembe vevő megfelelés,
- d) vertikális megfelelés,
- e) területfelhasználás megfelelése, és
- f) épület belső elrendezésének és szerkezetének funkcionális megfelelése.

(2) Amennyiben a tevékenység megfelel az (1) bekezdésben felsorolt szempontoknak, a polgármester a tervezett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltás tudomásul vételéről igazolást állít ki, melynek érvényességi ideje a kérelemnek megfelelő, de legfeljebb

- a) reklám- vagy hirdető berendezés esetén - b) pont kivételével - 2 év,
- b) cégér, cég- és címtábla esetén 5 év.

(3) A településképi bejelentés igazolása műszaki tervtanács szakmai álláspontján alapul.

(4) A (2) bekezdés szerinti érvényességi időtartam letelte után a bejelentés ismételt benyújtandó.

(5) A bejelentő a polgármester döntésével szemben a kézhezvételtől számított 15 napon belül fellebbezhet Bököny Község Önkormányzata Képviselő-testületéhez. A Képviselő-testület döntését a fellebbezés benyújtását követő munkaterv szerinti, rendes ülésén hozza meg.

## 10. §

(1) A településképi bejelentési eljárás a polgármesterhez benyújtott - papíralapú - bejelentésre indul. A bejelentés melléklete a papíralapú dokumentáció vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozó.

(2) A dokumentáció - a bejelentés tárgyának megfelelően - legalább az alábbi munkarészeket tartalmazza:

a) a 6. § szerinti építési munka 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 homlokzati rajzot,

ae) - amennyiben az építmény az utcaképben megjelenik - utcaképi vázlatot, valamint

af) közterületen elhelyezendő építmények esetén az aa-ae) pontokban előírtakon túl helyszínrajz a térfalakkal bezárt szélességben, legalább az érintett közterület utcákkal határolt hosszúságában, melyen feltüntetendők a közterületen elhelyezendő építmény környezetében lévő épületek bejáratai, a közterületen már meglévő műtárgyak, köztárgyak, növényzet, a díszvilágító és hirdető-berendezések helye, gyalogos és kerékpáros út nyomvonalai, valamint a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdető-berendezések tervezett kialakítása is,

b) a 7. § szerinti reklám-elhelyezés esetében

ba) műleírást,

- bb) közterületi elhelyezés esetén M=1:500 méretarányú, a közmű-szolgáltatókkal dokumentáltan egyeztetett - helyszínrajzot,
  - bc) a rekláamberendezés elhelyezésének, illetve rögzítésének műszaki megoldását,
  - bd) a legalább 2 m<sup>2</sup> felületű berendezés esetén az érintett homlokzat egészét ábrázoló homlokzati rajzot, valamint
  - be) látványtervet vagy fotómontázst, önálló fényforrással rendelkező vagy megvilágított reklám esetén éjszakai utcaképet is tartalmazóan, vagy
  - c) a 8. § szerinti rendeltetés-módosítások esetében
    - ca) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület)használat, vagy technológia jellemzőjét, a rendeltetés-módosítás következtében - a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő - változásokat, hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,
    - cb) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
    - cc) szükség szerint alaprajzot, valamint
    - cd) szükség szerint homlokzatot vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványtervet, fotómontázst.
- (3) Amennyiben a bejelentés tárgya a (2) bekezdés több pontját érinti, a dokumentáció valamennyi munkarészt tartalmazza.

## **Településképi kötelezés**

### **11. §**

- (1) Településképi kötelezési eljárás lefolytatása szükséges:
- a) a településképet rontó reklámok, cégek megszüntetése érdekében, amennyiben a reklám- vagy hirdető-berendezés nem felel meg a helyi reklámrendeletben meghatározott szabályoknak, különösen, ha a hirdetmény és hirdető berendezés:
    - aa) állapota nem megfelelő,
    - ab) megjelenése idejétmúlt vagy félrevezető,
    - ac) nem illeszkedik a megváltozott környezetéhez, vagy
  - b) a helyi építészeti értékvédelem érdekében, amennyiben a településképi elem (egyedi és területi) fenntartása, karbantartása, vagy rendeltetésének megfelelő használata a helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott szabályokkal ellentétes, különösen
    - ba) az épület jókarban tartása, homlokzati elemeinek, színezésének védelme, egységes megjelenésének biztosítása vagy rendeltetésének megfelelő funkciójának megőrzése,
    - bb) az építési övezetre előírt zöldterület biztosítása,
    - bc) a telek területfelhasználási szabályoknak megfelelő használata, vagy
    - bd) építkezések átmeneti állapota keretében a terület adottságának megfelelő szintű bekerítése, rendben tartása.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén e magatartás megszegőjével szemben 50.000 forintig terjedő pénzbírság szabható ki.

## **Záró rendelkezések**

### **12. §**

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon, 2016. december 14. napján lép hatályba.