

BALATONFÜRED VÁROS



POLGÁRMESTER

8230 Balatonfüred, Szent István tér 1.

Szám: 1/570- /2014.

Előkészítő: András István – Lipták János

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2014. november 13-i ülésére

Tárgy: Rendeletalkotás a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárásról

Tisztelt Képviselő-testület!

2013. év elején jelentősen megváltoztak az építésüggyel kapcsolatos jogszabályok.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról szóló, 312/2012.(XI.8.) számú Kormány rendelet egyértelműsíti azt, hogy mely építési munkák azok, amelyek csak építési engedély alapján végezhetőek és mely tevékenységekhez nem kell építési engedélyt kérni. A kormányrendelet szerint szűkült az építési hatóság által engedélyezendő munkák köre.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§(6) bekezdése felhatalmazza az önkormányzatokat, hogy ha ezeket a településképet befolyásoló (akár építési engedélyköteles, akár nem építési engedély köteles) tevékenységeket ellenőrzés alatt tartani, illetve befolyásolni, formálni szándékoznak, akkor arról helyi rendeletet alkothassanak. Az ellenőrzés alatt tartás során alkalmazandó eljárási szabályokat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 314/2012.(XI.8.) számú Kormányrendelet tartalmazza.

Az önkormányzatnak a városképet megőrző, azt kedvező irányba formáló tevékenysége azonban csak akkor érvényesíthető, ha megalkotja az erre vonatkozó rendeletét. Ez az előterjesztés ezt a célt szolgálja.

E munkák fölött az önkormányzati kontroll gyakorlásának a jogszabályi lehetőségét szükségesnek tartom megteremteni, ezért a mellékelt rendelet-tervezetet terjesztem jóváhagyásra a Tisztelt Képviselő-testület elé.

A rendelet-tervezetnek egy korábbi változatát a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság ez év tavaszán rendes ülésén is, majd rendkívüli, kibővített ülésén is megtárgyalta. Az ülésen elhangzott észrevételeket ez a rendelet-tervezet már tartalmazza.

A rendelet tervezete röviden a következőkről szól:

A 2.§-a arra hatalmazza fel a polgármestert, hogy a városi főépítési álláspont alapján az építési engedélyhez kötött munkákat véleményezze. A kérelmező a kérelmet papír alapon nyújtja be. Ehhez külön illetéket nem fizet, külön termellékletet sem csatol, hanem az

építésügyi hatósági eljáráshoz az elektronikus tárhelyre egyébként is feltöltött dokumentációhoz biztosít hozzáférést. A polgármester a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi véleményét az építtetőnek, továbbá feltölti azt az elektronikus tárhelyre is.

A polgármester által adott településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építési ügyben hozott döntés keretében vitatható. Ilyen esetben a II. fokú építésügyi hatóság az eljárás során az állami főépítést keresi meg a településképi véleménnyel kapcsolatosan.

A rendelet 3.§-a felsorolja azokat az egyébként nem építési hatósági engedélyköteles, de a városképet befolyásoló munkákat és tevékenységeket, amelyeket településképi bejelentési eljárás lefolytatásához kötünk. A bejelentést papír alapon lehet megtenni és ahhoz csak a megértéshez szükséges tartalmú dokumentációt kell csatolni. Illetéket nem kell fizetni. A polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 8 napon belül a kikötéseit megteheti, vagy a munkát megtilthatja. Egyéb esetben a munka a bejelentésben foglaltak szerint megkezdhető, végezhető. A polgármester által önkormányzati hatósági jogkörben adott településképi bejelentési igazolás a városi főépítész szakmai álláspontján alapul. A döntéssel szemben a Képviselő-testülethez lehet fellebbezni.

A 4.§ arra hatalmazza fel a polgármestert, hogy szükség esetén a városkép védelme érdekében önkormányzati hatósági döntésben felújításra, átalakításra vagy bontásra kötelezze az ingatlan tulajdonosát. A kötelezés ellen a Képviselő-testületnél lehet fellebbezni. Ez a kötelezési lehetőség reményeim szerint hatékony eszköz lesz arra, hogy – főleg üdülési főidényben – gyorsan megszüntethetők legyenek a településképet romboló dolgok. Egyébként továbbra is csak az a gyakorlat maradna, hogy a szezon elején kihelyezett, megépített, városképet rontó reklámot, építményt az eljárás elhúzódása miatt csak a szezon végére tudnánk megszüntetni, amikor már különben is okafogyottá válna, mert úgy is lebontanák.

Az 5.§ a mulasztások szankcionálására megállapítandó bírságokat szabályozza.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy vitassa meg az előterjesztést és alkossa meg a rendeletet. Elfogadás esetén egy későbbi döntésünkkel a rendelet alkalmazásához szükséges személyi feltételeket is meg kell teremteni.

Balatonfüred, 2014. november 4.

dr. Bóka István
polgármester

**Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2014. (...) önkormányzati rendelete
a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárásról,
valamint az ezekből fakadó kötelezettség megszegése esetén alkalmazható bírságról**

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) és (2) bekezdés pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 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:

1. A rendelet célja

1.§ A rendelet célja Balatonfüred Város településképi védelme, ennek érdekében a településképi megőrzésére és alakítására vonatkozó szempontok meghatározása, az építési tevékenységgel összefüggő, de más jogszabályokban nem szabályozott szakmai szempontok meghatározása és érvényre juttatása, valamint az ezekkel összefüggő helyi eljárási szabályok rögzítése.

2. Településképi véleményezési eljárás

2.§ (1) A polgármester *településképi véleményezési* eljárást folytat le minden építési-, összevont- és fennmaradási építéshatósági engedélyezési eljárást megelőzően, amelyekhez számára a vonatkozó jogszabály hatáskört biztosít. A településképi vélemény a főépítész álláspontján alapul.

(2) A településképi véleményezés során a település és a helyszín épített és természeti környezetének adottságaihoz, jellegzetességeihez és értékeihez való harmonikus illeszkedést kell megvizsgálni a vonatkozó jogszabályokban meghatározottak mellett - az alábbi szempontokat is figyelembe véve:

- a) a kialakult település-, telekszerkezethez való illeszkedés,
- b) a tervezett, távlati városfejlesztési elképzeléseknek való megfelelés,
- c) a védett és védendő örökségre gyakorolt hatás,
- d) a tervezett rendeltetés, használat illeszkedése a környezetbe,
- e) a magassági illeszkedés megfelelése,
- f) a tervezett épület- és tetőtömegek alakítása, a homlokzatok tagolódása, a nyílászárók kiosztása, arányainak illeszkedése a környezetbe és az épület rendeltetéséhez,
- g) a homlokzati anyaghasználat és színezés illeszkedése a környezetbe,
- h) a reklám- és tájékoztató eszközök megfelelése az utcaképpel és a helyi rendelkezésekkel,
- i) a gépészeti és egyéb berendezések, tartozékok elhelyezésének, takarásának városképi megfelelése,
- j) a gépkocsi-behajtók és garázsbejáratok kialakítási módjának, a telken belüli parkolók elhelyezésének város-, utcaképi megfelelése,
- l) telken belüli zöldfelületek város-, utcaképi megfelelése,
- m) a kerítések kialakítási módjának (magasság, átláthatóság, anyaghasználat, színezés) utcaképi illeszkedése,

- n) a közhasználatra átadott és közterületről látható telekrészekben a burkolatok, műtárgyak, köztárgyak, növényzet, díszkivilágítás és hirdető-berendezések kialakításának városképi megfelelése.

(3) A főépítész a településképi véleményezési eljárás megindítása előtt előzetes egyeztetési, konzultációs lehetőséget biztosít a tervezőnek és a megbízónak.

(4) A kérelem benyújtásának módját, a dokumentáció tartalmát, a polgármester véleményezésének a módját és a vélemény szükséges tartalmát, valamint a jogorvoslati lehetőséget külön jogszabály szabályozza.

(5) A kiadott véleményekről és dokumentumokról a polgármester nyilvántartást vezet és azokat 5 évig megőrzi.

3. Településképi bejelentési eljárás

3.§ (1) Az alábbiakban felsorolt, egyébként építésügyi hatósági, vagy örökségvédelmi engedély nélkül végezhető, a településképet befolyásoló építési munkák és tevékenységek, csak a polgármester *településképi bejelentési* eljárása alapján végezhetőek az eljárásban kiadott igazolás alapján a (8) bekezdésben foglalt eset kivételével:

- a) Elő és oldalkertben *új*, vagy *meglévő építmény* létesítése, átalakítása, újjáépítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elbontása, továbbá épület homlokzatához illesztett, vagy szabadon álló előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, átalakítása, bővítése, homlokzatszínezés, homlokzatburkolás, utólagos hőszigetelés, nyílászáró formáját, anyagát, vagy színét megváltoztató cseréje, tetőhéjazat anyagának és színének megváltoztatása, kémény építése, mellvédek, korlátok megváltoztatása, ezekre és kerítésekre takaró felületek utólagos kihelyezése.
- b) Az épületben meglévő önálló rendeltetési egységek számának vagy rendeltetésének megváltoztatása, amelynél az új, vagy megváltozott számú rendeltetés jellege, várható forgalma, parkolóhely vonzata befolyásolhatja a városképet.
- c) Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület, építmény - fogyasztó teraszok burkolása és fedése is -, árnyékoló építése, bővítése mérettől, anyaghasználatától függetlenül.
- d) Reklámtartó építmény építése, reklámberendezések, reklámhordozók, cégérek elhelyezése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, bővítése, megváltoztatása mérettől függetlenül, közterületen és magánterületen, épületre, építményre szerelve, vagy attól függetlenül, beleértve továbbá az építményre, vagy attól különállóan telepített értékesítési célú, illetve reklámozó árubemutatókat, továbbá árusító- és pénzkiadó-automatákat is.
- e) Megfelelőség igazolással, jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkező építményszerkezetű, tömegtartózkodás céljára nem szolgáló, vagy 180 napig fennálló
 - ea) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatónyos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - eb) kiállítási építmény,
 - ec) levegővel felfűjt vagy feszített fedések, sáterszerkezetek,
 - ed) ideiglenes fedett lovarda építése.

- f) Növénytermesztésre szolgáló üvegház, fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, melynek alapterülete meghaladja beépítésre nem szánt területen a 100 m²-t.
- g) A bruttó 50,0 m³-nél nem nagyobb térfogatú vagy a 1,5 m-nél nem mélyebb magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése elő- és oldalkertben.
- h) Előkertben telek határa mentén és attól 1m széles sávban belül a természetes terepszint 0,6 m vagy annál nagyobb mértékű végleges jellegű megváltoztatása.
- i) Utcái kerítés és támfal építése, az elő és oldalkertben kerti építmény, háztartási célú kemma, hűsüstölő létesítése.
- j) Elő- és oldalkertben mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
- k) Elő- és oldalkertben közterületről látható módon elhelyezett napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, elektronikus hírközlési építmény, áru- és pénzaomata, kerékpártartó, elhelyezése, építményen vagy attól független megoldással.
- l) Előkertben építménynek minősülő háztartási célú hulladékgyűjtő és tároló, sorompó, árnyékoló elhelyezése.

(2) *Településképi bejelentési* eljárás lefolytatása alapján végezhetőek a jogerős építési engedélytől eltérően megvalósuló – az eltérést illetően egyébként építési hatósági engedélyhez nem kötött, a közterületről látható, az utcaépet befolyásoló építési munkák is.

(3) A *településképi bejelentési* eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképi harmonikusan megjelenő, városképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni az alábbiak szerint:

- a) megfelelően illeszkedik-e a tervezett megoldás léptékében, arányaiban a kialakult településszerkezetbe és utcaépbe,
- b) nem zavarja-e a környezetében levő utcák, terek, épületek, építmények, használhatóságát,
- c) a tervezett megoldás megfelel-e a város szabályozási tervének és helyi építési szabályzata előírásainak,
- d) a reklám, vagy hirdető-berendezés mérete, nagysága, anyaga, kialakítása megfelel-e a reklámok, reklámberendezések, hirdetmények és hirdető-berendezések elhelyezéséről szóló önkormányzati rendelet szabályainak és a városképi illeszkedés igényeinek,
- e) kielégíti-e a helyi építészeti értékek védelmével kapcsolatos építészeti esztétikai elvárásokat.

(4) A *településképi bejelentési* eljárás lefolytatása alapján a kiadott igazolás érvényessége az igazolás kiállításának dátumától számítva:

- a) állandó építmény esetén végleges,
- b) legfeljebb 180 napig fennálló építmény esetén 180 nap,
- c) reklámcélú hirdetmény és hirdető-berendezése – kivéve cégér – esetén 1 év,

- d) cégér, valamint cégjelző- és címjelző hirdetések és hirdető-berendezései esetén 3 év, de legfeljebb a működés befejezésének időpontjáig,
- e) útbaigazító hirdetés esetén 2 év, de legfeljebb a működés befejezésének időpontjáig.

(5) A (4) bekezdésben rögzített idő letelte után az építményt, berendezést külön felszólítás nélkül el kell bontani, az építőanyagot el kell szállítani, az ingatlan eredeti állapotát helyre kell állítani, vagy a határidő eltelte előtt újabb bejelentési eljárást kell kezdeményezni. Ezek elmulasztása a 4. § szerinti kötelezési eljárást vonhat maga után.

(6) A bejelentés elmulasztása esetén, ha az építmény, berendezés, rendeltetés – a kész építmény, vagy utólag pótolta bejelentési dokumentáció tartalma alapján megállapítható módon – a (3) bekezdésben foglalt követelményeknek megfelel, azt a polgármester utólagos igazolással veszi tudomásul, és egyúttal az e rendeletben szabályozott módon bírság kiszabásáról is intézkedik.

(7) A településképi bejelentés igazolása az önkormányzati főépítész szakmai álláspontján alapul.

(8) A bejelentés alapján a kivitelezési munka, avagy tevékenység megkezdhető, a berendezés felszerelhető a bejelentésben foglaltak szerint, ha a bejelentésnek az Önkormányzati Hivatalba történő megérkezésétől számított 8 napon belül azt a polgármester nem tiltja meg. Egyéb esetben a polgármester igazolásában foglaltak szerint (kikötésekkel, vagy anélkül) kezdhető és építhető meg az építmény, folytatható a tevékenység. A bejelentést csak személyesen, vagy postai úton, papír alapon lehet megtenni, elektronikus úton nem.

(9) A bejelentés adattartalmának a vonatkozó jogszabály szerintinek kell lennie és hozzá a kérelem tárgyának megfelelő, a megértéshez szükséges tartalmú dokumentációt kell csatolni.

(10) A hiányos, vagy elbírálásra alkalmatlan bejelentés esetén a polgármester hiánypótlási felhívást nem bocsát ki, a hiányos bejelentés alapján az igazolás kiadását megtagadja és a tevékenység megkezdését megtiltja.

(11) A főépítész a településképi bejelentési eljárás megindítása előtt előzetes egyeztetési, konzultációs lehetőséget biztosít a tervezőnek és a megbízónak.

(12) A polgármester (1) bekezdés szerinti döntésével szemben a települési önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni.

(13) A településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése, a bejelentés elmulasztása esetén a polgármester bírság kiszabását rendeli el.

(14) A kiadott igazolásokról és az azokat megalapozó dokumentumokról a polgármester nyilvántartást vezet, azokat 5 évig megőrzi.

4. Településképi kötelezés

4.§ (1) Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni az épített környezet és városkép védelme érdekében az alábbi esetekben:

- a) ha az építmény, műtárgy, településképi elem, valamint a telek szabad területének használati módja nem felel meg a helyi építési szabályzat és értékvédelmi rendelet előírásainak, műszaki állapota és kinézete nem megfelelő, különösen ha:
 - aa) nem a terület-felhasználási előírásoknak és rendeltetésének megfelelően használják,
 - ab) műszaki állapota nem megfelelő, balesetveszélyes,

- ac) formája, anyaghasználata, megjelenése, színezése zavarja az egységes és harmonikus város- és utcaképet,
 - ad) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelepítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg,
 - ae) az építkezéssel érintett telek és környezete - az átmeneti állapot ideje alatt – nincs a vonatkozó előírásoknak megfelelően rendben tartva, bekerítve.
- b) a településképet rontó reklám, cégér, hirdető-berendezés megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha az a városi reklámrendeletben meghatározottaknak nem felelnek meg, ha:
- ba) szabályellenesen helyezték el,
 - bb) anyaga, mérete, színe révén nem illeszkedik a településképhez, előnytelenül változtatja meg az épület homlokzatának, tetőzetének megjelenését,
 - bc) műszaki állapota nem megfelelő,
 - bd) tartalma idejétmúlt, vagy félrevezető,
- c) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó épület, településképi elem esetében:
- ca) ha azt bejelentési kötelezettség elmulasztása mellett valósították meg,
 - cb) ha a polgármester bejelentési eljárás során adott tiltó döntése ellenére megvalósították, vagy az igazolásban tett kikötéseinek figyelmen kívül hagyásával valósították meg.
- (2) A polgármester a kötelezési eljárás lefolytatása előtt tájékoztatást és felhívást küld az érintettnek.
- (3) Az eljárás eredményeképpen az (1) bekezdés szerinti eljárásban a polgármester az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész, reklámberendezés felújítására, átalakítására, vagy elbontására kötelezheti.
- (4) Az eljárást minden esetben az ingatlan tulajdonosával, közös tulajdon esetében a tulajdonosok összességével szemben egyetemlegesen kell lefolytatni.
- (5) A (3) bekezdésben meghatározott településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén kötelezett az e rendeletben szabályozott módon ismételt is kiszabható bírsággal sújtható.
- (6) A kötelezési eljárásban hozott döntés ellen az önkormányzati képviselő testületnél lehet fellebbezni.

5. Településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása, továbbá a településképi bejelentés elmulasztása esetén alkalmazható bírság

5.§ (1) E rendeletben szabályozott bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén magánszemély 5.000-50.000,- Ft-ig terjedhető, jogi személy 10.000,-50.000 Ft –ig terjedhető pénzbírsággal sújtandó, ha az elmulasztott bejelentés tárgyában a polgármester utólagos igazolással tudomásul veszi az elmulasztott bejelentést. A bírságot az utólagos igazolás kiadásával egyidejűleg kell kiszabni. A bírságot a bírságolt jövedelmi és vagyoni viszonyainak mérlegelése nélkül az elmulasztott bejelentéssel megvalósult tevékenység méreteinek, értékének figyelembevételével kell meghatározni.

(2) E rendelet alapján megállapított településképi kötelezési ügyben hozott jogerős döntésben foglaltak végrehajtásának elmulasztása esetén magánszemély 5.000-50.000,- Ft-ig terjedhető, jogi személy 10.000,-50.000 Ft –ig terjedhető pénzbírsággal sújtandó. Az első alkalommal kiszabásra kerülő bírság mértékét ezen határok között a bírságolt jövedelmi és vagyoni viszonyainak mérlegelése nélkül a kötelezettséggel érintett tevékenység méreteinek, értékének figyelembevételével kell meghatározni. A bírságról szóló döntésben a bírság megfizetésére is és az előírt kötelezettség teljesítésére is határidőt kell megállapítani.

(3) A (2) bekezdés szerinti bírságról szóló döntésben megállapított újabb határidő eltelte után, ha a kötelezettségének kötelezett továbbra sem tett eleget, az újabb bírság mértéke 50.000,- ft, mely addig ismételhető, míg a kötelezettség teljesítésére nem kerül.

6. Záró rendelkezés

6.§ Ez a rendelet 2014. december 1-én lép hatályba.

dr. Bóka István sk.
Polgármester

dr. Tárnoki Richárd sk.
jegyző,

Általános indoklás

2013. év elején a 312/2012. (XI.8.) számú Kormány rendelt jelentősen leszűkítette azoknak a munkáknak és tevékenységeknek a körét, amelyek végzéséhez engedélyt kell kérni az építési hatóságtól. Ugyanakkor az „építési törvény” megadja a lehetőséget az Önkormányzatok számára, hogy az építési hatósági engedélyköteles munkákat is és az egyébként hatósági engedélyhez nem kötött, de a városképet befolyásoló munkákat és tevékenységeket is befolyásolhassák.

Ez a városképet megőrző, azt kedvező irányba formáló lehetőség azonban csak akkor biztosított, ha erről helyi rendelet születik. Ellenkező esetben a munkáknak egy igen jelentős hányada kontroll nélkül folyhat. Ennek következménye a folyamatosan romló városkép lenne. Balatonfüredet meg kell óvni attól, hogy ez bekövetkezzen. Ez indokolja a rendelet megalkotásának szükségességét.

Részletes indoklás

1.§ A rendelet célját határozza meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben biztosított felhatalmazással összhangban.

2.§ Felhatalmazza a polgármestert, hogy véleményezze a építési hatósági engedély alapján végezhető munkákat, valamint szabályozza a vélemény kialakítása során vizsgálandó szempontokat.

3.§ Meghatározza azokat az egyébként nem építési hatósági engedélyköteles, de a városképet befolyásoló munkákat és tevékenységeket, amelyek csak településképi bejelentési eljárás során kiadott igazolás alapján végezhetőek, valamint meghatározza az eljárás során érvényesítendő szempontokat.

4.§ Meghatározza azokat az eseteket, amelyeknél a városkép védelme érdekében településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni, amelynek során önkormányzati hatósági döntésben felújításra, átalakításra vagy bontásra kötelezhetőek az ingatlan tulajdonosai.

5.§ A bejelentési kötelezettség elmulasztása esetére, valamint a településképi kötelezési ügyben hozott döntésben foglaltak végrehajtásának elmulasztása esetére vonatkozó bírságolásokat szabályozza.

6.§ A rendelet hatályba léptetésének időpontját határozza meg.