

SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS

- TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSA
- TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁSA



TELEPÜLÉSKÉPI ELJÁRÁSOK

TELEPÜLÉSKÉPI ELJÁRÁSOK

MIÉRT?

KÖZÉRDEK:

A TELEPÜLÉSKÉP = KÖZÜGY + KÖZMEGEGYEZÉS + KÖZLEKEDÉS + KÖZFUNKCIÓ
≠ 2D

Az átutazó szemszögéből: szekvenciális látvány /tetszés/

A városlakó szemszögéből: hely ismeret /kötődés/

VÉDELEM CÉLJA: = EGYSÉG + STÍLUS + MINŐSÉG = „Baukultur”

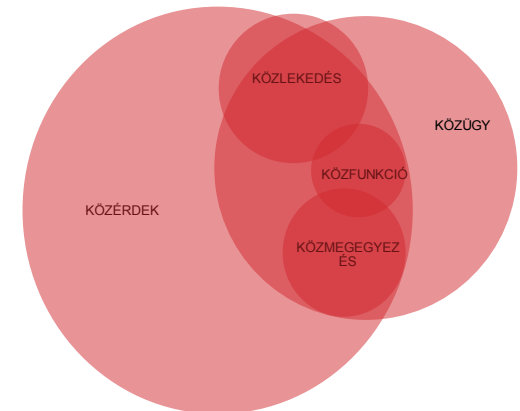
A település építészeti arculata, érteke, minősége megőrzése /2013. évi OTÉK 2.§ b-d/

VÉDELEM FUNKCIÓJA: = SZAKMA + TAPASZTALAT + KONTROLL + KONCEPCIÓ
≠ FÉK

A település részein belüli építészeti egység és stílus erősítése

A településrészek közötti kapcsolódás és átmenetek

Az építészeti stílusok egymásmelletti harmóniája megteremtése

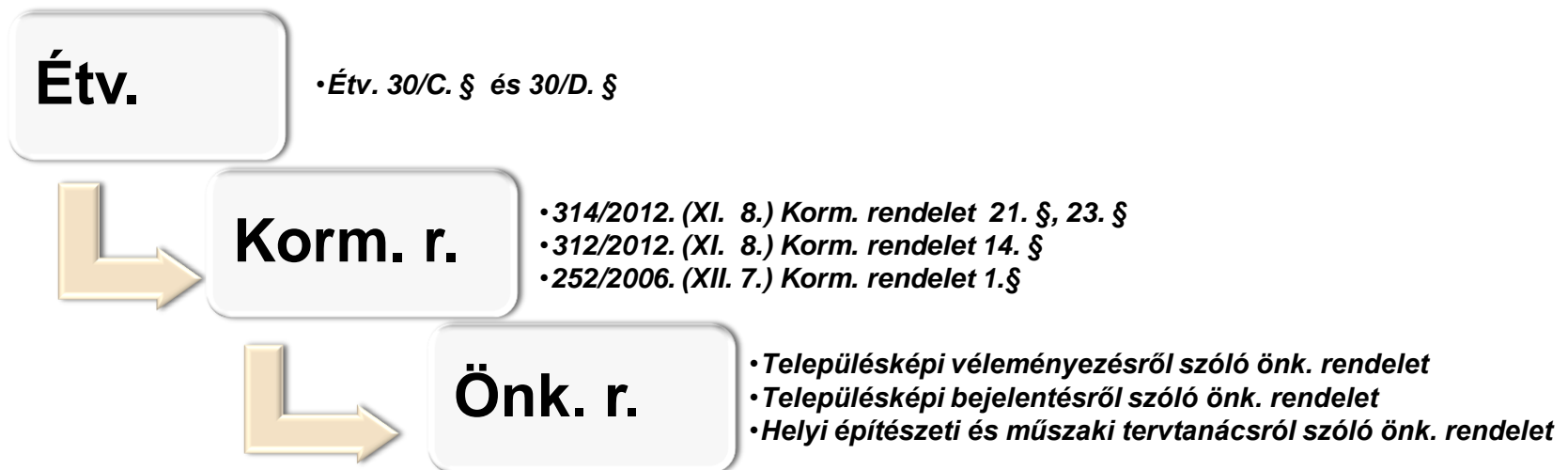


TELEPÜLÉSKÉPI ELJÁRÁSOK

MIÉRT?

JOGSZABÁLYI LEHETŐSÉG:

„...a települési önkormányzat polgármestere eljárást folytathat le...”



TELEPÜLÉSKÉPI ELJÁRÁSOK

MIÉRT?

JOGSZABÁLYI LEHETŐSÉG:

Településképi véleményezés

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (Étv.):

„30/C.§ (1) A települési önkormányzat polgármestere a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül az illeszkedési követelmények teljesítésével kapcsolatban – az összevont telepítési eljárással nem érintett, valamint az építészeti-műszaki tervtanácsról szóló kormányrendelet által nem szabályozott körben – véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez.”

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet:

„21.§ (1) Az építési tevékenységgel érintett telek helye szerinti település polgármestere településképi véleményezési eljárást (a továbbiakban: véleményezési eljárás) folytathat le...”

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet:

„14. § (1)b) Az építési engedélyezési, az összevont és kormányrendeletben meghatározott esetekben a fennmaradási engedélyezési eljárást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott esetekben településképi véleményezési eljárás előzi meg.

A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet:

„1.§ (1)... Az Étv.-ben a települési önkormányzat polgármesterének lehetővé tett településképi véleményezési eljáráshoz – önkormányzati rendeletben szabályozott – helyi tervtanácsai vélemény beszerzése során a 2. §-t, a 3. § (2) bekezdését, az 5. §-t, a 15–16. §-t kell alkalmazni.”

TELEPÜLÉSKÉPI ELJÁRÁSOK

MIÉRT?

JOGSZABÁLYI LEHETŐSÉG:

Településképi bejelentés

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (Étv.):

„**30/D.§(1)** Települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) polgármestere településképi bejelentési eljárást folytathat le – e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet keretei között, e tárgyban hozott önkormányzati rendeletben meghatározott esetekben és módon – hatósági engedélyhez nem kötött tevékenységek, a reklámelhelyezések és rendeltetismódosítások tekintetében.”

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet:

23. § (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást (a továbbiakban: bejelentési eljárás) folytathat le...”

TELEPÜLÉSKÉPI ELJÁRÁSOK MIKOR?

2013. FEBRUÁR 28-TÓL INDULÓ ELJÁRÁSOKBAN:

Székesfehérvár Megyei jogú Város Közgyűlésének

a településképi véleményezési eljárásról szóló **5/2013. (II.15.) rendelete**

a településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló **6/2013. (II.18.) rendelete**

a helyi építészeti és műszaki tervtanácsról szóló **7/2013. (II.18.) rendelete**

TELEPÜLÉSKÉPI ELJÁRÁSOK

MIKOR?

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉS

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS MEGINDÍTÁSA ELŐTT, HA:

- A TEVÉKENYSÉG:** ▪ *Építési engedélyhez kötött*
- AZ ÉPÍTMÉNY:** ▪ *Új-, vagy bővítés, átalakítás során létrejövő*
- *A helyi rendeletben meghatározott méretnél*
 - *kisebb*
 - *nagyobb*
 - *A helyi rendeletben meghatározott rendeltetésű*
- A HELYSZÍN:** ▪ *A településképi szempontból kiemelt jelentőségű területhez viszonyítva elhelyezkedő*
- *azon belül*
 - *azzal határosan*
 - *azon kívül*

ESETEK:



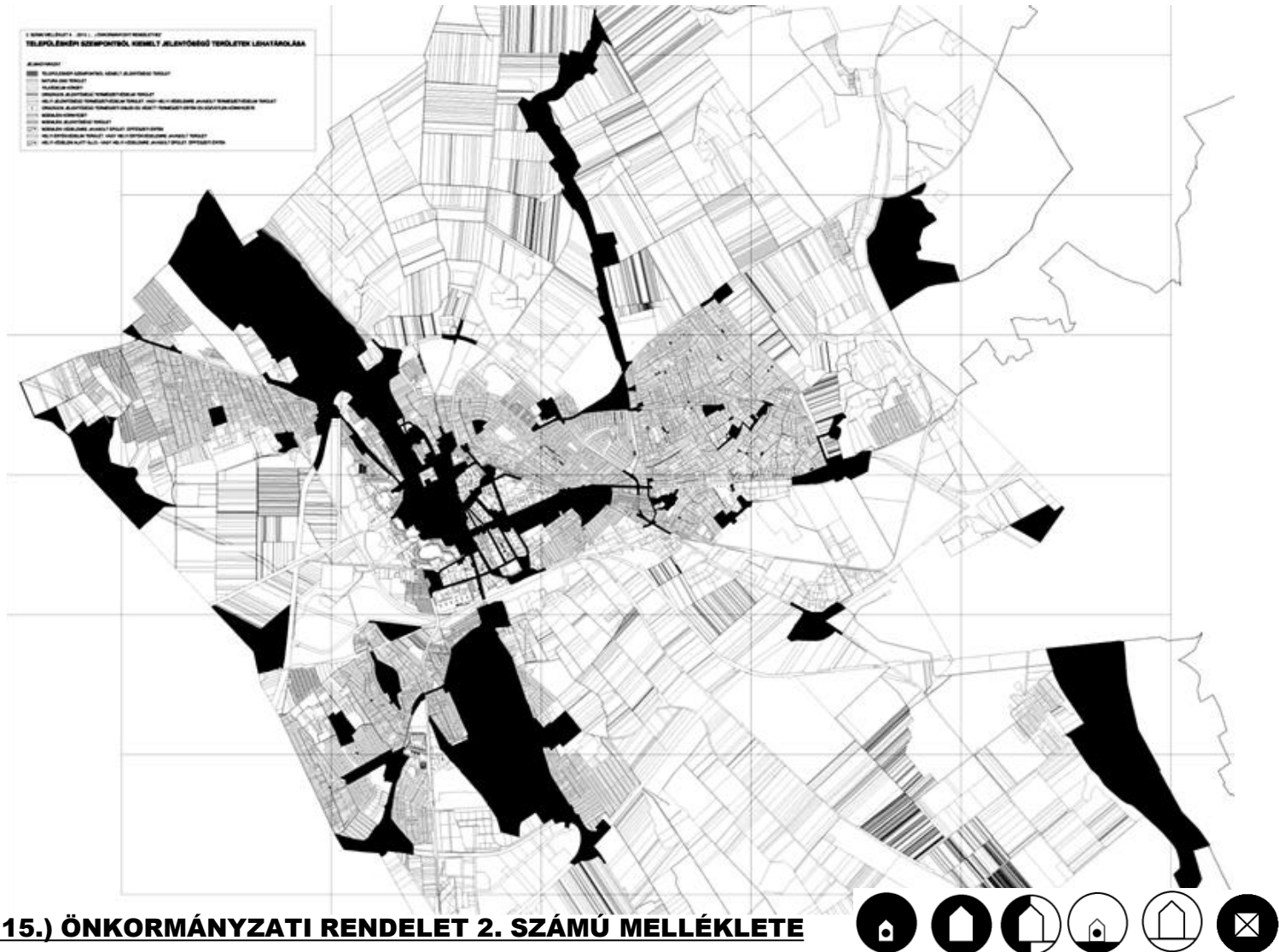
TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS

ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG MEGKEZDÉSE ELŐTT, HA:

- *Építési engedély nélkül végezhető*
- *Új-, vagy bővítés, átalakítás során létrejövő*
- *A helyi rendeletben meghatározott méretnél*
 - *kisebb*
 - *nagyobb*
- *A helyi rendeletben meghatározott rendeltetésű, jellegű*
- *A településképi szempontból kiemelt jelentőségű területen belül elhelyezkedő*



TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK



AZ 5/2013. (II.15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 2. SZÁMÚ MELLÉKLETE



TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK

JOGSZABÁLY + HELYI JELLEG

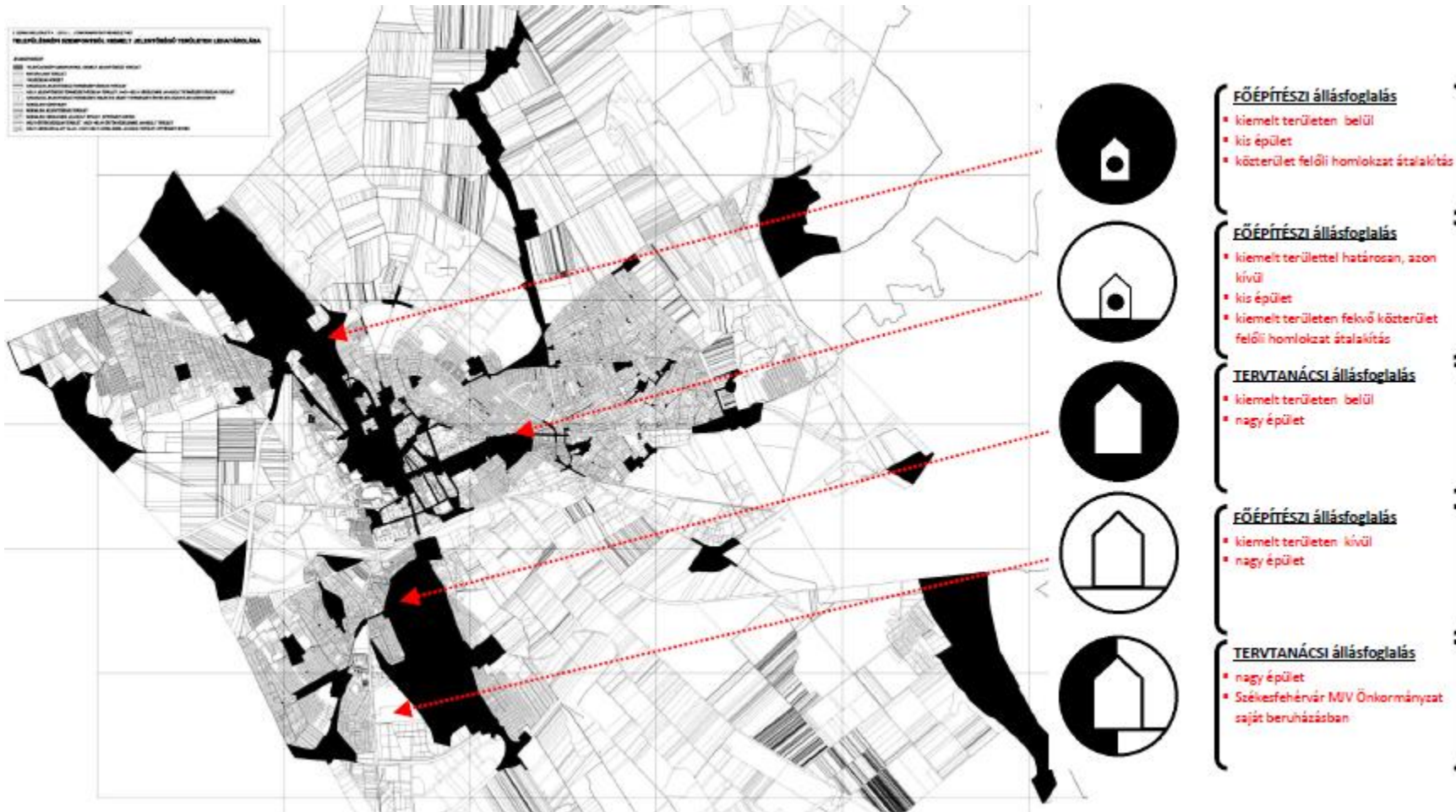
- Székesfehérvár településszerkezeti és városképi szempontból kiemelt jelentőségű útvonalai és közterületei, valamint ezek mentén az utcaképet alkotó, a közterületre néző épületek, építmények homlokzatai;
- jogszabályban, vagy Székesfehérvár hatályos településszerkezeti tervében, helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében meghatározott és jelölt
 - NATURA 2000 terület;
 - tájvédelmi körzet;
 - országos jelentőségű természetvédelmi terület;
 - helyi jelentőségű természetvédelmi terület, vagy helyi védelemre javasolt természetvédelmi terület;
 - országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték és közvetlen környezete;
 - műemléki környezet;
 - műemléki jelentőségű terület;
 - műemléki védelemre javasolt épület, építészeti érték;
 - helyi értékvédelmi terület, vagy helyi értékvédelemre javasolt terület;
 - helyi védelem alatt álló, - vagy helyi védelemre javasolt épület, építészeti érték;
 - városkapuk területe;
 - települési alközpontok-, valamint a jelentős intézményi központok területe és közvetlen környezetük.



TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉS

ESETEI

A VÉLEMÉNY ALAPJA SZEMPONTJÁBÓL



TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉS

ESETEI

AZ ÉPÍTMÉNYEK RENDELETETÉSE ÉS MÉRETE ALAPJÁN

JOGSZABÁLY

- **312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 3. számú melléklete szerinti építési tevékenységek** (a 2012. évi statisztikai átlag feletti mérettel)

+HELYI JELLEG

- **toronyjellegű építmény**, ha a legmagasabb pontja a rendezett terepszinttől meghaladja a 6 m-t (hírközlési torony, kémény, víztorony);
- **egyéb építmény** (reklámtartó, szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékfal, zászlórúd, utcabútor)



TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉS

Településképi véleményezés alá tartozó esetek
az épületek, építmények rendezetése és mérete alapján

5/2013. (II.15.) önkormányzati rendelet

4. §

a) a 3.§ szerinti településképi szempontból kiemelt területen amennyiben,

aa) az építési tevékenységgel érintett épület, építmény mérete vagy darabszáma nem haladja meg az 1. számú melléklet táblázata bármely oszlopában szereplő értéket és az építési tevékenység a közterületre néző homlokzatot, utcaképet érinti;

ab) az építési tevékenységgel érintett épület, építmény mérete vagy darabszáma meghaladja az 1. számú melléklet táblázata bármely oszlopában szereplő értéket.

b) a településképi szempontból kiemelt területen kívül, amennyiben,

ba) az építési tevékenységgel érintett épület, építmény mérete vagy darabszáma nem haladja meg az 1. számú melléklet táblázata bármely oszlopában szereplő értéket és az építési tevékenység - a településképi szempontból kiemelt területen belüli közterületre néző - homlokzatot, utcaképet érinti;

bb) az építési tevékenységgel érintett épület, építmény mérete vagy darabszáma meghaladja az 1. számú melléklet táblázata bármely oszlopában szereplő értéket.

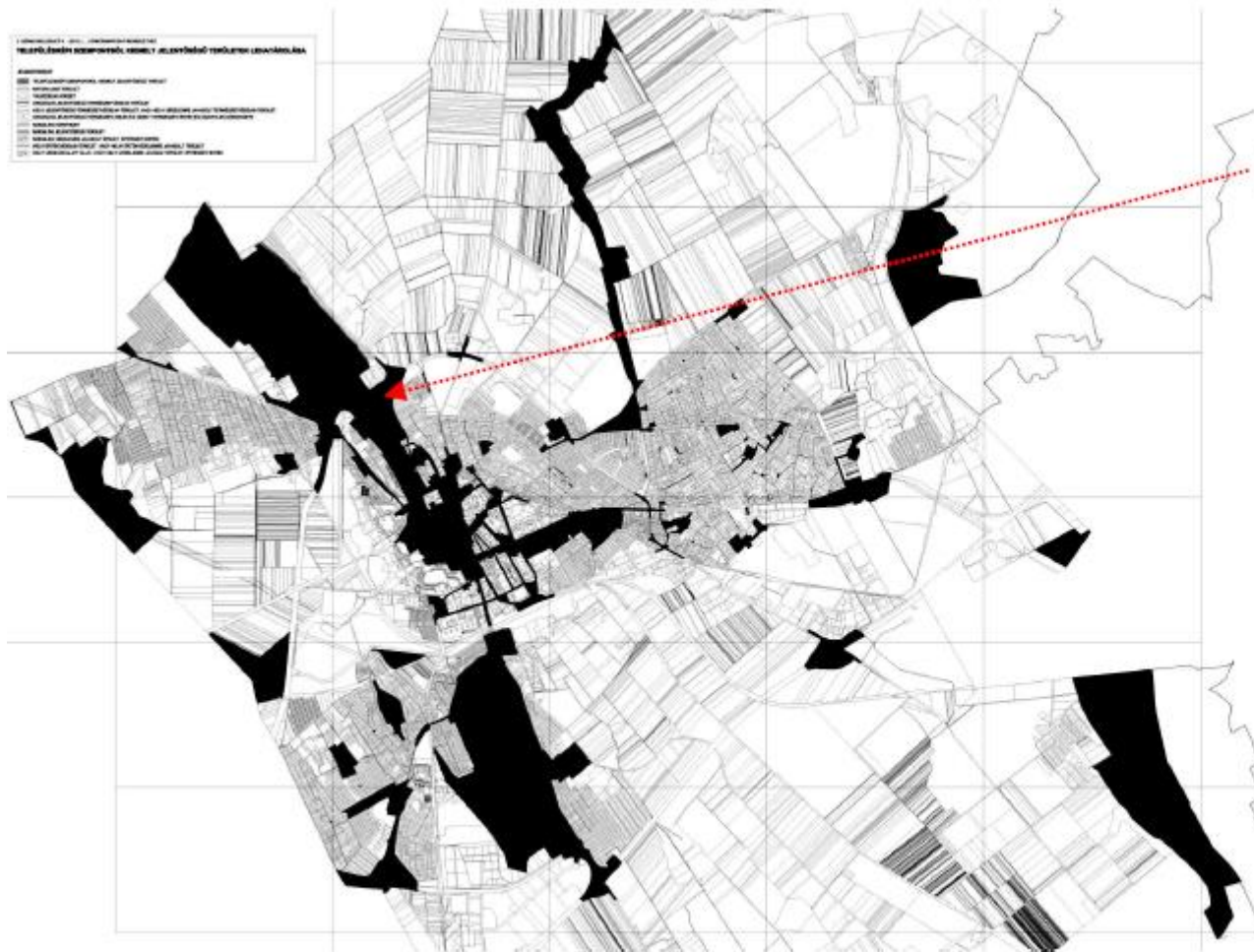
c) Székesfehérvár egész területén amennyiben, az építési tevékenység Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata saját beruházásában tervezett és az építési tevékenységgel érintett épület, építmény mérete vagy darabszáma meghaladja az 1. számú melléklet táblázata bármely oszlopában szereplő értéket.

Az épület, építmény rendezetése	A	B	C
	Ha a telken belül létesítendő épületek száma (db) több mint:	Ha az épület, építmény hasznos alapterülete* (m ²) nagyobb, mint:	Ha a létesítendő lakások (üdülő, szállás egységek) száma (db) több mint:
1. Lakóépület (új épület, vagy bővítés, átalakítás során létrejövő épület)			
2. Egylakásos lakóépület	3	150	3
3. Kétlakásos lakóépület	1	200	1
4. Három- és többlakásos lakóépület	1	300	3
5. Közösségi (szálló jellegű) lakóépület (otthon, szállás)	1	300	3
6. Üdülőépület	1	150	3
7. Nem lakóépület (új épület, vagy bővítés, átalakítás során létrejövő épület)			
8. hivatali (iroda) épület (iroda, igazgatási épület)	1	300	0
9. kereskedelmi (nagy- és kiskereskedelmi), szolgáltató épület (bevásárlóközpont, önálló üzlet, fedett piac, lakossági fogyasztásicikk-javító hely, szervizállomás)	1	500	0
10. szálláshely szolgáltató és vendéglátó épület (szálloda, motel, panzió, fogadó, egyéb nyaraló-pihenő otthon, tábor, valamint étterem, kávéház, büfé)	1	300	0
11. oktatási, egészségügyi ellátást szolgáló, valamint szórakoztatásra, közművelődésre használt épület	1	1200	0
12. közlekedési és hírközlési épület	1	100	0
13. ipari épület, raktár	1	750	0
14. mezőgazdasági célra használt gazdasági és raktárépület (istálló, magtár, pince, üvegház)	1	750	0
15. egyéb nem lakóépület (sport, üzemanyagtöltő)	1	150	0
16. toronyjellegű építmény, ha a legmagasabb pontja a rendezett terepszinttől meghaladja a 6 m-t (hírközlési torony, kémény, víztorony)	0	0	0
17. egyéb építmény (reklámtartó, szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékfal, zászlórod, utcabútor)	0	0	0

AZ 5/2013. (II.15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE



TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS



- **kiemelt területen belül**
- **nem engedély köteles építések:**

- felújítás, helyreállítás
- homlokzat átalakítás, ablakcsere
- hőszigetelés, színezés
- kémény 6,0 m-ig
- elötető, védőtető
- kereskedelmi épület bővítés 20m²-ig
- reklámtartó 4,5/9,0 m-től
- szobor, emlékmű, 6,0 m-ig
- emlékfal 3,0 m-ig
- kerítés építés, átalakítás
- szellőző, klíma, automata
- hulladékgyűjtő, tároló építmény
- utasváró fülke
- elektronikus hírközlési építmény, antenna 4,0 m-ig
- vendéglátó terasz, kitelepülés
- településképi szempontból jelentős reklám berendezés:

- hirdetőtábla, hirdetővitrin, reklámvitrin
- óriásplakát tartó-, illetve hirdető-berendezés,
- reklámtábla, hirdetőtábla,
- integrált információ-hirdető berendezés vagy szerkezet,
- totemoszlop és reklámzászló
- reklámálló építési védőháló, motívó
- az 1 m²-nél nagyobb felületű cég- és címtábla, egyedülálló tábla, valamint reklámálló motívó,
- cégér vagy cégérszerű reklámtábla,
- hirdetőoszlop,
- citylight berendezés,
- reklámkörtét.

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS

ESETEI

AZ ÉPÍTMÉNYEK RENDELETETÉSE ÉS MÉRETE ALAPJÁN

JOGSZABÁLY

- **312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 1. számú melléklete szerinti tevékenységek**

+HELYI JELLEG

- **Vendéglátóipari kitelepülés**, vendéglátó terasz, kerthelyiség építményeinek, építmény részeinek építése, vagy kihelyezése.
- **Településképi szempontból jelentős reklám berendezés elhelyezése**
 - az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített, illetve közterületen, vagy közhasználatra átadott magánterületen elhelyezett
 - **hirdetőtábla, hirdetővitrin, reklámvitrin**
 - **óriásplakát tartó-, illetve hordozó-berendezése,**
 - **reklámtábla, hirdetőtábla,**
 - **integrált információ-hordozó berendezés vagy szerkezet,**
 - **totemoszlop és reklámszázló**
 - **reklámcélú építési védőháló, molinó**
 - az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített
 - **az 1 m²-nél nagyobb felületű cég- és címtábla, egyedi tájékoztató tábla, valamint reklámcélú matrica,**
 - **cégér vagy cégérszerű reklámtábla,**
 - közterületen vagy közhasználatú magánterületen elhelyezett
 - **hirdetőoszlop,**
 - **citylight berendezés,**
 - **reklámkorlát.**



TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS

Településképi bejelentés alá tartozó építési tevékenységek

Az építési tevékenység megnevezése *	
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, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni.
2.	Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró–áthidalóját nem érintő, (de más anyagú nyílászáróra történő)–cseréje, 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 megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni.
5.	Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m ² 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.	Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a) beépítésre nem szánt területen a 9,0 m magasságot, b) beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot.
7.	Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
8.	Emlékfal építése, melynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t.
9.	Kerítés építése, átalakítása, bővítése. (ha az közterületre, vagy közhasználat elől el nem zárt magánterületre néz)
10.	Szellőző-, klíma-, áru- és pénzautomata építményen vagy építményben való elhelyezése, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni.
11.	Építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, és tároló elhelyezése
12.	Utasváró fulke építése.
13.	Elektronikus hírközlési építmény, az antennatartó szerkezet méretétől függetlenül a szerkezetre antenna felszerelése, ha az antenna bármely irányú mérete a 4,0 m-t nem haladja meg
14.	Településképi szempontból jelentős reklám berendezés elhelyezése, a rendelet 3.§ (2) bekezdésében meghatározott körben.
15.	Vendéglátóipari kitelepülés, vendéglátó terasz, kerthelyiség építményeinek, építmény részeinek építése, vagy kihelyezése.



TELEPÜLÉSKÉPI ELJÁRÁSOK

HOGYAN?

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS:

- SZÜKSÉGES:**
- **Kérelem**
 - **Építészeti-műszaki dokumentáció**
 - *műszaki leírás*
 - *helyszínrajz*
 - *homlokatkialakítás, utcakép, ábrázolása*
 - *reklámelhelyezés ábrázolása,*
 - *a rendeltetés meghatározása.*
- LEFOLYTATJA:**
- **Polgármester**
- ELŐKÉSZÍTI:**
- **Főépítész, vagy a Tervtanács**
- HATÁRIDEJE:**
- **15 nap**
- KAPCSOLÓDÓ
ELJÁRÁS:**
- **Tervtanács** (a helyi rendeletben meghatározott esetekben)
- EREDMÉNYE:**
- **Településképi vélemény** (+ tervtanácsi vélemény a helyi rendeletben meghatározott esetekben)
 - **Polgármester engedélyezésre javasolja**
 - *Feltétel nélkül*
 - *Feltétellel*
 - **Polgármester engedélyezésre nem javasolja**
 - *A kérelem tartalma, formája miatt*
 - *A tevékenység nem illeszkedése miatt*

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS:

- **Kérelem**
- **Építészeti-műszaki dokumentáció**
 - *műszaki leírás*
 - *helyszínrajz*
 - *alaprajz*
 - *homlokatkialakítás, utcakép, ábrázolása*
- **Polgármester**
- **Főépítész**
- **8 nap**
- **nincs**
- **Igazolás** (1 évig érvényes)
 - *Polgármester tudomásul veszi*
 - *Kikötés nélkül*
 - *kikötéssel*
- **Tiltó határozat**

TELEPÜLÉSKÉPI ELJÁRÁSOK

HOGYAN?

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS:

ÜGYINTÉZÉS FORMÁJA:

- **Papír** (csak a kérelem)
- **Digitális adathordozó** (a helyi rendeletben meghatározott tervtanácsi esetekben csak a tervdokumentáció)
- **ÉTDR** (csak a tervdokumentáció)

ELJÁRÁST KÖVETŐEN:

- **Építési engedélyezési eljárás**
- **Településképi véleményezés** (nem javasolt terv esetében, az átdolgozást követően)

JOGORVOSLAT:

- **Önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.**

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS:

- **Papír**
- **Digitális adathordozó**

- **Építési tevékenység megkezdhető**
- **Településképi bejelentés** (tiltás esetében, a terv átdolgozást követően)
- **Településképi kötelezés** (tiltás ellenére megkezdett tevékenység esetében)

- **A tiltó határozattal szemben Székesfehérvár Megyei Jogú Város Közgyűléséhez lehet fellebbezni.**

LANTAY ATTILA – FŐÉPÍTÉSZ

- TELEFON: +36 22 537 206
- E-MAIL: FOEPITESZ@PMHIV.SZEKESFEHERVAR.HU



SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL - FŐÉPÍTÉSZI IRODA
