

**Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
9/2015. (III. 27.) önkormányzati rendelete  
a településképi véleményezési eljárásról**

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 7. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. Általános rendelkezések**

1. §

E rendelet célja Sándorfalva Város építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban – a helyi adottságok figyelembevételével – a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása.

2. §

(1) E rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – Sándorfalva Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendelet előírásai nem vonatkoznak azon engedélyezési eljárásokra, amelyek esetében

- a) az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint a központi, vagy a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik, vagy amelyeknél
- b) az épített összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.

(3) E rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki (amely) az Önkormányzat közigazgatási területén jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít.

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

**II. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre**

3. §

E rendelet előírásai szerint – a 4. § (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 eredményezi – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészet-műszaki tervekkel kapcsolatban.

#### 4. §

(1) E rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni:

- Sándorfalva város településkép szempontból kiemelt területei,
- a Sövényházi út,
- a Hunyadi utca,
- a Rákóczi Ferenc utca,
- a Mátyás király utcának az Ady Endre utca és Petőfi Sándor utca közötti szakasza,
- az Ady Endre utcának a Mátyás király utca és a Széchenyi utca közé eső szakasza,
- az Alkotmány krt..

útvonalai és közterei mentén, továbbá – ha az érintett útszakasz beépítésre nem szánt területtel (út és egyéb közterület) határos – a közút területének határától számított 50 m-es sávon belül lévő ingatlanokon tervezett, jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkák építésének, fennmaradásának engedélyezése esetén. (**Rendelet Függeléke szerint**)

(2) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni továbbá – az ingatlan építési övezeti besorolásától függetlenül –

- a) a 9,00 m-es építménymagasságú, illetve az F+2 szintes vagy azoknál magasabb új építmények, valamint az ilyen magasságot eredményező emelet-ráépítések, tetőtér-beépítések,
- b) valamennyi 300 m<sup>2</sup> bruttó szintterületet meghaladó földszintes, valamint 1000 m<sup>2</sup> 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) nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet az építési tevékenységet követően meghaladó méretű közterületről látszó kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,
- e) önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén, amennyiben annak mérete az építési tevékenység után meghaladja
  - ea) beépítésre nem szánt területen a 9,0 m,
  - eb) beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot,
- f) helyi építészet értékvédelem alatt álló építményt érinti, valamint
- g) a köztéri műalkotások környezetalakítására vonatkozó, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészet-műszaki tervekkel kapcsolatban.

### **III. A településképi véleményezés eljárási szabályai**

#### **5. §**

A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a főépítész szakmai álláspontja képezi.

#### **6. §**

(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 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 véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítész szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indokolását.

#### **7. §**

A 6. § (1) bekezdése szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációnak a véleményezéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzatkialakítás utcaképi illeszkedésének ábrázolása fotómontázon, vagy digitális grafikán),
- b) közterületről látható reklámelhelyezés, felirat, cégér ábrázolása,
- c) a létesítés rendeltetésének meghatározása, a telepítésről és az építészeti kialakításról rövid műszaki leírás.

### **IV. A településképi véleményezés szempontjai**

#### **8. §**

(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 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.
- (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 főépítési minősítés során figyelembe kell venni.

## **V. Záró rendelkezés**

### 9. §

Jelen a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Sándorfalva, 2015. március 26.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna  
polgármester

Dr. Bánfi Margit  
jegyző

### **Záradék**

A rendelet kihirdetésének napja: 2015. március 27.

Dr. Bánfi Margit  
jegyző