



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: VEB/005/929-2/2018.
Ügyintéző: Mészölyné
Szerv. egység: Állami főépítész
Telefon: 88/579-314

Tárgy: Zánka község
településképi rendelet
tervezetének
véleményezése

Filep Miklós
polgármester
Zánka Község Önkormányzata

Zánka

Iskola utca 11.
8251

Tisztelt Polgármester Úr!

A Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztetési felületre feltöltött Zánka község településképi rendelet tervezetét megvizsgáltam és a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 43/A. § (6) bekezdés c) pontja és (7) bekezdése alapján az alábbi **állami főépítészeti véleményt** adom:

A rendelet készítésének célja:

A település teljes közigazgatási területére településképi rendelet (továbbiakban: Tkr.) készítése a *településképi védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. tv. (továbbiakban: Tktv.) és az Eljr.-ben foglaltaknak megfelelően.

A digitális felületen elérhető településképi rendelet tervezet (továbbiakban: R.) átvizsgálása után **az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

A településképi rendelet megalkotása során a településképi védelmével kapcsolatos jogszabályok mellett figyelemmel kell lenni a *jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvényben (továbbiakban: Jat.) és a *jogszabályszerkesztésről* szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben (továbbiakban: IRM rendelet) foglaltakra is.

Az IRM rendelet 51. § (1) bekezdése alapján a szabályozás indoka, célja az önkormányzati rendeletben nem rögzíthető.

A helyi védelem alá helyezés alapjául szolgáló *értékvizsgálatot* az Eljr. 23/B. § (1) bekezdése nevesíti. Ettől eltérő fogalommagyarázat csak abban az esetben indokolt, ha az Eljr. szerinti eszközök nem állnak az önkormányzat rendelkezésére.

Az Eljr. 22. §-a szerint az egyes, településképi szempontból meghatározó területekre területi építészeti és egyedi építészeti követelmény állapítható meg, ami a (4) – (6) bekezdések

KORMÁNYMEGBÍZOTTI KABINET

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

Telefon: 88/579-313, Fax: 88/550-835, e-mail: vemkh.epitesugy@veszprem.gov.hu

szerint megengedő, tiltó vagy kötelező érvényű lehet. A (7) bekezdés értelmében a helyi területi védelemmel és a településképi szempontból meghatározó területtel nem érintett egyéb területek esetében egyedi építészeti követelményként csak az építmények anyaghasználatára és a fás szárú növényfaj vagy növényfajok telepíthetőségére vonatkozó, tiltó építészeti követelmény állapítható meg. Más követelmény, illetve a teljes településre vonatkoztatható ún. *általános előírás* megtételére nincs jogszabályi lehetőség.

Amennyiben a R. 7. §-a szerinti területek együttesen lefedik a település teljes közigazgatási területét, úgy a fenti rendelkezésekhez való igazodás érdekében a 8. fejezet címét és rendelkezéseit a *település egész területe* kifejezés helyett a 7. § *hatálya alá tartozó területek* kifejezésre indokolt kicserélni. Ennek megfelelően kell az egyedi építészeti követelményekről szóló 16. és 17. §-ban foglaltakat is pontosítani.

Mindezért a R. 8. §-át kérem átfogalmazni és javítani, vagy törölni. Amennyiben a szakasz nem kerül törlésre, úgy a (9) bekezdést kérem a Jat. 2. § (1) bekezdésébe foglalt normavilágosság követelménye alapján a 21. §-ba átemelni.

Településképi követelmény a helyi építési szabályzatban (továbbiakban: HÉSZ) meghatározható helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket nem tartalmazhat. A kerítés, mint építmény elhelyezhetőségéről a HÉSZ rendelkezhet, ezért a R. 14. § (11) és a 16. § (3) bekezdése mellőzendő.

A területi és egyedi építészeti követelmények körét az Eljr. 17/C. fejezete tartalmazza. Az Eljr. nem ad lehetőséget a közterületekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények megállapítására. Ezért a R. 18. §-a törlendő azzal, hogy annak a zöldfelületekre vonatkozó rendelkezéseit a 17. §-ban lehet szerepeltetni.

Az Eljr. külön fejezetben szabályozza a reklámokra, reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények körét. Ezekre az Eljr. 23/H. § (2) bekezdése szerinti településképi követelmények terjeszthetők ki. Ezért, és a normavilágosságra hivatkozva kérem, hogy a R. 19. és 20. §-a egy fejezet alá kerüljön.

A R. 21. §-át az Eljr. 23/G. §-ban foglaltak alapján átgondolni és pontosítani szükséges, valamint felhívom a figyelmet „A nagy sebességű elektronikus hírközlő hálózatok kiépítése érdekében már meglévő légvezetékes vagy meglévő szabadvezetékes fizikai infrastruktúra elektronikus hírközlésről szóló törvény szerinti” felhasználás tekintetében a Tktv. 14. § (2a) bekezdésében foglaltakra is.

A településképi rendeletben, az Eljr. 22. § (2) bekezdés b) pontja szerint kell a településszerkezet, a településkarakter, a tájképi elem, és egyéb helyi adottságok alapján a *településképi szempontból meghatározó* területeket megállapítani. Ezért a más jogszabály által már megállapított védelmi területek nem sorolhatóak a településképi szempontból meghatározó területek körébe. Így a R. 22. § (1) bekezdésében nevesített természeti és természetközeli területekre és értékekre településképi követelmény nem írható elő.

„A településkép védelme szempontjából kiemelt területek” a Tktv. 11/B. §-a és 1. melléklete, valamint az Eljr. 22. § (2) bekezdés b) pontja értelmében nem taroznak a településképi szempontból meghatározó területek közé. Az ilyen területeket a Tktv. 11/B. §-a értelmében csak a reklámok és reklámhordozók elhelyezésével kapcsolatban lehet figyelembe venni.

Ezekon túlmenően a nevezett szakasz olyan előírásokat is tartalmaz, amelyek vagy a HÉSZ-ben rögzíthetők, vagy más jogszabály rendelkezik róluk, illetve normatartalom hiányában jogszerűen nem érvényesíthetők. Mindezek alapján a R. 22. §-a törlendő.

A R. 23. § a) pontját kérem kiegészíteni (pontosítani) az alábbiak szerint:

a) a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló külön jogszabály ...

R. véleményezési eljárásának megindítását követően került módosításra az Eljr. A változtatások 2018. 02. 15-től hatályosak és a folyamatban lévő eljárásokra nem terjed ki. Ennek ellenére, hogy az elfogadásra kerülő Tkr.-t ne kelljen az Eljr. változtatása miatt módosítani, vizsgálatom és megállapításaim során az Eljr. (módosítással érintett) 18/A. - 18/E. fejezeteinek jelenleg hatályos rendelkezéseire is figyelemmel voltam.

Az Eljr. 25. §-a értelmében az önkormányzat kérelemre, a településképi követelményekről szakmai konzultációt, ezen belül szakmai tájékoztatást biztosít. A konzultációt, amelyről emlékeztető készül, a R. kötelezővé teheti. Az emlékeztetőben foglaltak csak az önkormányzatot kötik. Ezért a konzultáción kapott tájékoztatás az építető vagy a tervező számára nem lehet kötelező, és nem írható elő számukra azzal kapcsolatban rendelkezés, vagy számonkérés. (R. 25. § (4), 26. § (1) bekezdés b) pont)

A településképi véleményezési eljárás nem hatósági eljárás, így nincs lehetőség hiánypótlásra, tekintettel arra is, hogy a véleményt a beérkezéstől számított 15 napon belül kell megadni, és a Tktv. 9. § (3) bekezdése szerint, amennyiben a polgármester az adott határidőn belül nem nyilvánít véleményt, hozzájárulását megadottnak kell tekinteni. A vélemény nem önálló döntés, az építési engedély részét fogja képezni, így külön érvényességi ideje sincs. Az építető a kapott településképi véleménnyel vagy él és azzal együtt az építési engedély iránti kérelmét benyújtja az építésügyi hatóság felé, vagy sem. A településképi vélemény csak a hozzá kapcsolódó építési engedély iránti kérelemmel együtt él.

Az Eljr. 26. § (3) bekezdése előírja, hogy a véleményezési eljárás során mit kell vizsgálni. Ebbe a HÉSZ megfelelőségének vizsgálata nem tartozik bele.

A tervezett rendeltetés, használat illeszkedése nem településképi követelmény, ezért vizsgálata nem a polgármester, hanem az építési engedélyezést lefolytató építésügyi hatóság feladata. Az alaprajzi megoldások, metszetek vizsgálata is túlmutat a polgármester (főépítész) hatáskörén. Amennyiben az épület tömege vagy homlokzati kialakítása településképi szempontból kifogásolható, akkor az építetőnek és a tervezőnek kell eldönteni, hogy a változtatás érdekében kívánja-e az alaprajzi megoldásokat, épületszerkezetet módosítani.

A R. 26. § (6) bekezdéséből a 25. § (3) bekezdésére figyelemmel kérem a *tervtanácsi* kifejezést törölni.

A R. 27. § (1) bekezdését kérem az Eljr. 26/B.§ (1) bekezdése szerint megvizsgálni és módosítani.

A R. 28. § (2) bekezdésének második mondatát kérem átfogalmazni úgy, hogy abból egyértelműen kiérződjön, miszerint az Eljr. 26/B. § (3) bekezdésének megfelelően, az építészeti-műszaki dokumentációt be kell nyújtani.

A Tktv. értelmében és az Eljr. 18/C. fejezetében foglaltak alapján a településképi bejelentési eljárás hatósági eljárás, amire a jogszerű hallgatás intézménye vonatkozik. A polgármester által hozandó határozat a bejelentett cselekmény tudomásulvételéről és nem engedélyezéséről szól, így annak hatálya, érvényességi ideje nincs, annak megállapítására külön jogszabály sem ad felhatalmazást. Ezért a R. 28. § (6) bekezdése mellőzendő.

Az Eljr. hiánypótlásra lehetőség biztosít, de a határidő megállapításakor figyelemmel kell lenni arra, hogy a teljesítésre biztosított napok száma - az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) alapján - a Tktv. 10. § (2) bekezdésében megállapított 15 napos eljárási határidőbe beleszámít.

A településképi bejelentési eljárásban a HÉSZ vizsgálatára csak a rendeltetismód változás bejelentése esetében kerülhet sor. Ennek megfelelően kérem a R. 29. § (2) bekezdés c) pontjának pontosítását.

A Tktv. 11. § (1) bekezdése alapján a R.-ben előírt településképi követelmények teljesülése érdekében a polgármester kötelezési eljárást folytat le, amennyiben arról az önkormányzat a településképi rendeletben döntött. Ebben az esetben a polgármesternek kötelessége a kötelezési eljárást lefolytatni, nem mérlegelés kérdése.

A Tktv. 11. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat a Tkr.-ben eldöntheti, hogy kíván-e a településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetén bírság kiszabásával élni. Amennyiben igen, úgy a polgármesternek e rendelkezés szerint el kell járnia. Mérlegelési joga a polgármesternek a Tkr.-ben meghatározott, az egyes jogsértések esetén kiszabható bírság összegén vagy összeghatárán belüli mérték megállapításában van, a vétség súlyától függően.

Kérem a R. 30. §-ának fentiek szerinti pontosítását, kiegészítését.

A R. 31. §-a jogszabálysértő, ezért azt törölni szükséges. Az Ákr. a Tktv.-ben és az Eljr.-ben foglaltak értelmében és körében, és csak a bejelentési, valamint a kötelezési eljárásra terjed ki.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Az IRM. értelmében a jogszabály tervezetét világosan, közérthetően és ellentmondás mentesen kell megszövegezni, és a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. Fontos, hogy az átlátható, következetes felépítésű előírások jogszerűen teljesíthetők legyenek, az egyes rendelkezések ne mondjanak egymásnak ellent.

Ezeknek az elvárásoknak a R. egy-két kivétellel eleget tesz.

A fentiekben foglaltak figyelembevételével Zánka község településképi rendelet tervezetére vonatkozó véleményem **egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását.**

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

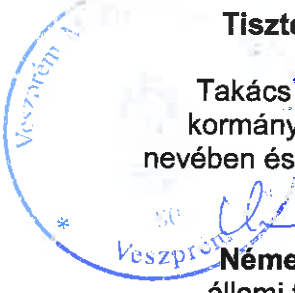

Az Eljr. 43/A. § (8) bekezdése alapján a polgármester a R. elfogadás előtt ismerteti a képviselő-testülettel a beérkezett véleményeket, az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását, egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet, illetve az elfogadott vélemények alapján a kézikönyv tervezetében és a településképi rendelet tervezetében javasolt módosításokat.

A 43/B. § (1) bekezdése szerint a polgármester az elfogadott kézikönyvet és településképi rendeletet, illetve ezek módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi és megküldi hitelesített pdf és szerkeszthető digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt

- a Lechner Tudásközpontba,
- az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak,
- a megyei kormányhivatal járási hivatala építésügyi osztályának.

Az Eljr.-ben meghatározott állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2018. 02. 28.

**Tisztelettel:**
Takács Szabolcs
kormány megbízott
nevében és megbízásából

Németh Zsolt
állami főépítész

