

# Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 47/2012. (XII. 27.) önkormányzati rendelete

## a településképi véleményezési eljárásról

Sopron Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 7. pontjában szereplő felhatalmazás alapján a településképi véleményezési eljárás részletes szabályairól a következő rendeletet alkotja.

E rendelet alapját képezik az Étv. 6/A. § (2) bekezdésében; a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: KR); továbbá az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Kódex) foglaltak.

### **1. A rendelet célja**

**1. §** A rendelet célja Sopron Megyei Jogú Város épített környezetének esztétikus alakítása. Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekkel kapcsolatban - a helyi adottságok figyelembe vételével - legfőbb cél, hogy azok illeszkedjenek a város építészeti értékeihez, és érvényesüljenek a településfejlesztési célok.

### **2. A rendelet hatálya**

**2. § (1)** A rendelet területi hatálya a 4. §-ban foglalt eltérésekkel Sopron közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet előírásai nem vonatkoznak a Kódexben meghatározott azon engedélyezési eljárásokra, amelyek esetében

a) az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint a központi, illetve a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik,

b) az építetett összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.

(3) A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki, vagy amely Sopron Megyei Jogú Város közigazgatási területén jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységet kíván végezni, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít.

### **3. A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások**

**3. § (1)** A 4. § (1) bekezdésében felsorolt területeken és az ott felsorolt területfelhasználási egységeken belül történő építési tevékenységekre, illetve felsorolt építményekre vonatkozóan a jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden

a) új építmény építésére, érvényben lévő építési engedély módosítására,

b) meglévő építmény - (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) a beépített szintterület növekedését eredményező - bővítésére; az épület tömegének, homlokzatának jelentős megváltoztatásával járó, illetve a településképet jelentősen érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

(2) A 4. § (1) bekezdésében felsorolt területekre és építési tevékenységekre vonatkozó építésügyi hatósági engedélytől eltérő és építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységek - az önkormányzat külön rendeletében meghatározottak szerint - csak településképi bejelentési eljárás alapján végezhetők.

## **4. A településképi véleményezési eljárással érintett területek**

4. § (1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni

a) minden helyi védelem alatt álló építménnyel, illetve utcakép-, helyi területi védelem, vagy kilátásvédelem alá tartozó terület építményeivel, továbbá az azokkal szomszédos telken álló építmények építészeti-műszaki terveivel kapcsolatban;

b) Sopron közigazgatási területén fekvő ingatlanra tervezett, 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb összes szintterületű új építmény, építményrész építészeti-műszaki terveivel kapcsolatban;

c) a városkapu szerepet betöltő utak mentén, valamint a városképi szempontjából meghatározó utak mentén, egy építési telek mélységig minden engedélyköteles építmény építészeti-műszaki terveivel kapcsolatban;

d) Sopron közigazgatási területén, a nagyvárosias lakó, valamint a vegyes építési övezetekbe tervezett, 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb összes szintterületű új építmények műszaki terveivel kapcsolatban;

e) a város egész területén építésügyi hatósági engedélyhez kötött szobor, emlékmű, díszkút építészeti-műszaki terveivel kapcsolatban;

f) a város egész területén az építésügyi hatósági engedélyhez kötött önálló reklámtartó építmények építésével kapcsolatban.

(2) A városkapu szerepet betöltő utak e rendelet alkalmazásában:

- a) 84. sz. főút,
- b) Somfalvi út,
- c) Harkai út,
- d) Pozsonyi út,
- e) Győri út
- f) Balfi út,
- g) Fehér út.

(3) A városkép szempontjából meghatározó utak e rendelet alkalmazásában:

- a) Csengery utca,
- b) Lackner Kristóf utca,
- c) Ady Endre utca,
- d) Lővér körút,
- e) Kőszegi út,
- f) Híd utca.

5. § (1) A településképi vélemény alapját az önkormányzati építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalása képezi a 4. § (1) bekezdés a), b), c) pontban részletezett építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

(2) A tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat külön rendelete tartalmazza.

(3) A 4. § (1) bekezdés d), e), f) pontok szerinti településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési tevékenységekre vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a főépítész szakmai álláspontja képezi.

(4) Amennyiben a tervtanács határozatképessége objektív okok miatt nem biztosítható, kivételes esetben az (1) bekezdés szerinti tervtanács állásfoglalást a főépítész - (3) bekezdés szerinti - szakmai állásfoglalása helyettesítheti.

(5) A tervezési terület, illetve az építési tevékenység sajátosságai alapján indokolt esetben a polgármester vagy - a polgármester egyetértésével - a főépítész kezdeményezheti a (3) bekezdés szerinti építészeti-műszaki terv tervtanács véleményezését.

## **5. A véleményezési eljárás lefolytatása**

6. § (1) A településképi véleményezési eljárás az építetű, 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 - az 5. § (1) és (3) bekezdése szerint - 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 véleményezési eljárás megindításához - a KR-ben előírtakon túl - minden esetben csatolni kell az 5. § (1) és (3), kivételes esetben (4) bekezdése szerinti tervtanács állásfoglalást vagy főépítész szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.

(5) A véleményezési kérelmet a 1. sz. mellékletben meghatározott papír alapú formanyomtatványon kell benyújtani. A hiányosan benyújtott kérelemmel kapcsolatban nincs lehetőség hiánypótlás kiírására. A hiányos, vagy nem elbíráható kérelem esetén a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre nem javasolja.

(6) A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

(7) A településképi véleményezési eljárás illetéke, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvényben (a továbbiakban: ltv.) meghatározott, az első fokú közigazgatási hatósági eljárásért fizetendő illeték, amelyet az eljárás kezdeményezésekor, a bejelentési úrlapra felragasztott illetékbélyeggel kell leróni. A településképi határozat elleni fellebbezés illetéke, az ltv.-ben meghatározott, az első fokú közigazgatási hatósági határozat elleni fellebbezésért fizetendő illeték, amelyet a fellebbezésre felragasztott illetékbélyeggel kell leróni.

**7. §** A 6. § (1) bekezdése szerinti építészeti-műszaki tervdokumentáció a külön jogszabályban foglaltakat kell, hogy tartalmazza.

## **6. A településképi véleményezés részletes szempontjai**

**8. §** (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki dokumentáció megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt előírásoknak.

(2) A telepítéssel kapcsolatban különösen is vizsgálni kell, hogy

a) megfelelően veszi figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,

b) nem korlátozza indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,

c) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén

ca) biztosított lesz, vagy marad az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,

cb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban különösen is vizsgálni kell, hogy

a) a földszinti alaprajz - a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően - nem korlátozza, illetve zavarja indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,

b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban különösen is vizsgálni kell, hogy

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,

b) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

c) megfelelő a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezése és kialakítása,

d) a terv városképileg megfelelő megoldást tartalmaz az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy

e) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei - megfelelően illeszkednek a domináns környezet adottságaihoz.

(5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően különösen is vizsgálni kell, hogy

a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata

aa) korlátozza a közúti közlekedést és annak biztonságát,

ab) korlátozza, illetve zavarja a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,

ac) megfelelően veszi figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően

ad) a terv megfelelő javaslatokat ad az esetleg szükségessé váló - a közterületet érintő - beavatkozásokra,

b) 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 tervtanácsi, illetve a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

## **7. Záró rendelkezések**

**9. §** A jelen rendelet 2013. január 1. napján lép hatályba, és rendelkezéseit az ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Dr. Fodor Tamás  
polgármester

Dr. Dobos József  
jegyző

1. sz. Melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 47/2012. (XII. 27.) önkormányzati rendelethez

Sopron MJV Polgármesteri Hivatal  
Városfejlesztési Osztály  
Városépítészeti Csoport  
9400 Sopron, Fő tér 1.

3.000 – Ft  
illeték

**KÉRELEM TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSHOZ**

1. Kérelmező (építető) neve, (szervezet neve, képviselője):  
.....  
.....
2. Kérelmező (építető) címe/székhelye, telefonszáma, e-mail címe:  
.....  
.....
3. A tervezett építési tevékenység helye:  
.....
4. Az érintett telek helyrajzi száma:  
.....
5. A tervezett építési munka rövid leírása:  
.....  
.....
6. A településképi véleményezési eljárásra az alábbi joghely alapján van szükség (a megfelelő pont bekarikázandó): *Sopron Megyei jogú Város Önkormányzat közgyűlésének a településképi véleményezési eljárásról szóló 47/2012. (XII.27.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdése*
  - a) *építésügyi hatósági engedélyhez kötött helyi védelem alatt álló építmény, vagy utcakép- ill. kilátásvédelem alá tartozó terület építményeinek építése;*
  - b) *1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb összes szintterületű új építmény, építményrész építése;*
  - c) *városkapu szerepet betöltő, vagy városképi szempontjából meghatározó utak mentén egy építési telek mélységig engedélyköteles építmény;*
  - d) *nagyvárosias lakó, vagy vegyes építési övezetben 300 m<sup>2</sup> -nél nagyobb építmények építése;*
  - e) *a város egész területén építésügyi hatósági engedélyhez kötött szobor, emlékmű, díszkút építése;*
  - f) *a város egész területén építésügyi hatósági engedélyhez kötött önálló reklámtartó építmény építése;*
7. Az ÉTDR tárhelyre feltöltött építészeti-műszaki tervdokumentáció ÉTDR azonosítója:  
.....
8. A kérelemhez csatolt dokumentum (a megfelelő pont bekarikázandó):
  - a) *tervtanácsai állásfoglalás*
  - b) *főépítészeti szakvélemény*

Kelt: Sopron, 2013. ....

.....  
Kérelmező (építető) aláírása