

**Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése**  
**5/2013. (II.15.) önkormányzati rendelete**

**a településképi véleményezési eljárásról**

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 7. pontjában, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

*I. FEJEZET*  
*ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK*

**1. §**

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

**2. §**

- (1) A rendeletet hatálya Székesfehérvár Megyei Jogú Város (továbbiakban: Székesfehérvár) közigazgatási területére terjed ki.
- (2) E rendeletet a településképi véleményezési eljárásra kell alkalmazni.
- (3) *A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

**1. Értelmező rendelkezések**

**3. §**

- (1) A rendelet alkalmazásában a településképi szempontból kiemelt terület
  - a) Székesfehérvár településszerkezeti és városképi szempontból kiemelt jelentőségű útvonalai és közterületei, valamint ezek mentén az utcaképet alkotó, a közterületre néző épületek, építmények homlokzatai;
  - b) jogszabályban, vagy Székesfehérvár hatályos településszerkezeti tervében, helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében meghatározott és jelölt
    - ba) NATURA 2000 terület;
    - bb) tájvédelmi körzet;
    - bc) országos jelentőségű természetvédelmi terület;
    - bd) helyi jelentőségű természetvédelmi terület, vagy helyi védelemre javasolt természetvédelmi terület;
    - be) országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték és közvetlen környezete;
    - bf) műemléki környezet;
    - bg) műemléki jelentőségű terület;
    - bh) műemléki védelemre javasolt épület, építészeti érték;
    - bi) helyi értékvédelmi terület, vagy helyi értékvédelemre javasolt terület;
    - bj) helyi védelem alatt álló,- vagy helyi védelemre javasolt épület, építészeti érték;
    - bk) városkapuk területe;

- bl) települési alközpontok-, valamint a jelentős intézményi központok területe és közvetlen környezetük.
- c) az a) pont szerinti útvonalak, közterületek és a (b) pont szerinti területek lehatárolását a rendelet 2. számú térképi melléklete tartalmazza.

## II. FEJEZET A TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

### 2. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

#### 4. §

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni *az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló 312/2012. (XI.08.) Kormányrendeletben meghatározott építési engedélyezési eljárásokat megelőzően,

- 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.

### 3. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

#### 5. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa (továbbiakban együtt: kérelmező) kérelmére indul. A kérelmet Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteréhez (továbbiakban: Polgármester) a Korm. rendeletben meghatározott tartalommal kell benyújtani.
- (2) A Polgármester a településképi véleményét
  - a) a 4.§ (1) bekezdés aa) és b) pontjai szerinti esetekben a városi főépítész szakmai véleményére,
  - b) a 4.§ (1) bekezdés ab) és c) pontjai szerinti esetekben a helyi építészeti-műszaki tervtanács (továbbiakban: Tervtanács) álláspontjára alapozza.
- (3) Ha a Tervtanács szakmai álláspontját akadályoztatása vagy határozatképtelensége miatt a Polgármester által megjelölt határidőben nem tudja kialakítani, a Polgármester településképi véleményét a városi főépítész szakmai álláspontjára alapozza.
- (4) A kérelem mellékletét képező, építészeti-műszaki dokumentációt a Korm. rendelet szerinti formában, az elektronikus tárhelyre történő feltöltéssel kell benyújtani.
- (5) A Tervtanács véleményére alapozott esetekben, az építészeti-műszaki dokumentációt a (4) bekezdés szerinti formán kívül, papír alapon 1 példányban és nem szerkeszthető formátumú digitális adathordozón 5 példányban is be kell benyújtani.
- (6) A településképi véleményezési eljárás során hiánypótlásra nincs lehetőség.
- (7) A Polgármester a településképi véleményezési eljárást a Korm. rendeletben meghatározottak szerint folytatja le.

(8) A Polgármester településképi véleményét a városi főépítész készíti elő.

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

##### **6. §**

- (1) A kérelemnek és mellékleteinek meg kell felelniük a Korm. rendeletben meghatározott tartalmi és formai követelményeknek.
- (2) A véleményezési eljárás során a Korm. rendeletben meghatározottakon kívül vizsgálni kell, hogy az építési tevékenység megfelel-e a helyi jellegnek, összhangban van-e az épített és természeti örökséggel, vagy figyelembe veszi-e az átalakuló épített környezetet:
  - a) a telepítés és beépítés módjában,
  - b) a településrendezési eszköznek való megfelelésben,
  - c) az épület homlokzata és tetőzete – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – építészeti kialakításában,
  - d) a határoló közterülettel való kapcsolatban.
- (3) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell továbbá, hogy
  - a) indokolatlan mértékben korlátozza-e a szomszédos ingatlanok építési jogait,
  - b) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése, átalakítása esetén
    - ba) biztosított-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
    - bb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (4) A településrendezési eszköznek való megfelelés tekintetében vizsgálni kell továbbá, hogy a tervezett építési tevékenység
  - a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
  - b) figyelembe veszi-e a beépítési előírásban szereplő további – a településrendezési és építészeti illeszkedésre vonatkozó – előírásokat.
- (5) Az épület homlokzata és tetőzete kialakítása tekintetében vizsgálni kell továbbá, hogy
  - a) a homlokzat egészének stílusa, tagolása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival, a szomszédos homlokzatokkal, valamint megfelel-e a korszerűség követelményeinek;
  - b) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
  - c) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület külső gépészeti és egyéb külső berendezései, tartozékai elhelyezésére.
- (6) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell továbbá, hogy a tervezett építési tevékenység
  - a) segíti, szolgálja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
  - b) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, a meglévő, vagy telepítendő növényzetét,
  - c) szükségessé tesz-e közterületet érintő beavatkozásokat és a terv tartalmaz-e erre vonatkozó javaslatokat,
  - d) a közterület fölé benyúló építmény-részei, szerkezetei és berendezései befolyásolják-e a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő növényzetre.
- (7) Az (1) bekezdésben szereplő alap, a (2) bekezdésben szereplő általános, valamint a (3)-(6) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a városi főépítész szakmai véleményének és a helyi építészeti-műszaki tervtanács álláspontjának kialakításakor egyaránt figyelembe kell venni.

#### *III. FEJEZET*

#### *ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK*

##### **7. §**

(1) Ez a rendelet 2013. február 28. napján lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a 2013. február 28. napját követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

## 8. §

- (1) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Székesfehérvár Megyei Jogú Önkormányzat Közgyűlésének Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének, valamint egyes belterületi területrészeinek szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004. (II.24.) rendelete
- a) 4. § (16) bekezdése,
  - b) 22. § (3) bb) alpont, 13. sora
  - c) 26. § (4) c) pontja harmadik francia bekezdése,
  - d) 27. § (3) c) pontja második francia bekezdése,
  - e) 53. § (4) i) pontja
- hatályát veszti.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Székesfehérvár Megyei Jogú Önkormányzat Közgyűlésének a Belváros és tágabb környezetének szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 8/2004. (II.24.) rendelete
- a) 8. § (9) bekezdése,
  - b) 20. § (5) bekezdése,
  - c) 20. § (6) bekezdése,
- hatályát veszti.
- (3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Székesfehérvár Megyei Jogú Önkormányzat Közgyűlésének Székesfehérvár, Videoton Holding Zrt. és környéke szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 26/2006. (XI.28.) rendelete
- a) 3. § (1c) pontja,
  - b) 3. § (2) bekezdése
- hatályát veszti.
- (4) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Székesfehérvár Megyei Jogú Önkormányzat Közgyűlésének Székesfehérvár Megyei Jogú Város Ráchegy szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 34/2007. (XI.30.) rendelete
- a) 3. § (2) bekezdése,
  - b) 4.§ (9) második francia bekezdése,
  - c) 6.§(5) bekezdése
- hatályát veszti.

Székesfehérvár, 2013.február 15.

dr. Cser-Palkovics András  
polgármester

dr. Bóka Viktor  
jegyző

Záradék:

A rendelet 2013. .... napján kihirdettem:

dr. Bóka Viktor  
jegyző

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

Az épület, építmény rendeltetése	A	B	C
	Ha a telken belül létesítendő épületek száma (db) több mint:	Ha az épület, építmény hasznos alapterülete* (m <sup>2</sup> ) nagyobb, mint:	Ha a létesítendő lakások (üdülő, szállás egységek) száma (db) több mint:
<b>1. Lakóépület (új épület, vagy bővítés, átalakítás során létrejövő épület)</b>			
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
<b>7. Nem lakóépület (új épület, vagy bővítés, átalakítás során létrejövő épület)</b>			
8. hivatali (iroda) épület (iroda, igazgatási épület)	1	300	0
9. kereskedelmi (nagy- és kiskereskedelmi), szolgáltató épület (bevásárlóközpont, önálló üzlet, fedet 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 raktáregyület (istálló, magtár, pince, üvegház)	1	750	0
15. egyéb nem lakóépület (sport, üzemenyagtöltő)	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, zászlórúd, utcabútor)	0	0	0

\*: Lakóépület hasznos alapterülete: a lakás (lakások) összes helyiségeinek területe, továbbá többlakásos házakban a házak közös használatú helyiségeinek területe is.

Nem lakóépület hasznos alapterülete: az épület rendeltetésének megfelelő célú területek összessége; a hasznos alapterületbe nem tartozik bele az épületszerkezetek által elfoglalt terület, a segédberendezések üzemi területe (fűtő- és légkondicionáló berendezések, áramfejlesztők területe) és az átjárók területe.

