



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: VEB/005/2976-2/2017.  
Ügyintéző: Mészölyné  
Szerv. egység: Állami főépítész  
Telefon: 88/579-314

Tárgy: **Nagyvázsony** község  
településképi rendelet  
tervezetének  
véleményezése

**Fábry Szabolcs**  
polgármester  
Nagyvázsony Község Önkormányzata

Nagyvázsony

Kinizsi u. 96.  
8291

**Tisztelt Polgármester Úr !**

A Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztetési felületre feltöltött Nagyvázsony 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 főépítészti véleményt** adom:

**Általános megállapítások:**

Az önkormányzat a településképi rendelet tervezetét (továbbiakban: R.) a településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: TAK) tervezete alapján, az Eljr. V. fejezetében foglaltakra figyelemmel, és a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Felelős Helyettes Államtitkársága által készített Szerkezeti Minta (továbbiakban: Segédlet) alkalmazásával állította össze.

A TAK tervezet véleményezése megtörtént, elfogadása még nem. A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. (továbbiakban: Tktv.) és az Eljr. vonatkozó előírásainak értelmében a R. elfogadását a TAK jóváhagyása meg kell, hogy előzze. Ilyen előírás, hogy a helyi területi védelemmel érintett terület és a településképi szempontból meghatározó terület, illetve a reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények csak a TAK alapján kerülhetnek meghatározásra.

**Észrevételek:**

A 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 foglaltakra is. Ennek megfelelően a R. bevezető részében javaslom a felsorolásban szerepeltetni a R.

véleményezésében résztvevő államigazgatási szervek mellett a „partnerségi egyeztetés szabályai” szerinti résztvevőket is.

A R. 1. § (3) bekezdését – a Segédlettől eltérően – javaslom a 4. §-ba áthelyezni, mivel ez a rendelkezés nem tartozik a rendelet célja és hatálya körébe, ez egy konkrét előírás.

A R. 3. § b) pontjában szereplő *cégreklám* helyett kérem egy másik kifejezés használatát. A cégreklám használata félrevezető lehet, mivel a reklám fogalmát a Tktv. 11/F. § 3. pontja határozza meg.

A Tktv. 3. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a településképi rendelet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 57. §-ának helyi építészeti örökség szerinti egyedi és területi védelmére (helyi védelemre), védetté nyilvánítására, a védettség megszűntetésére vonatkozó helyi szabályait és településképi követelményeit tartalmazhatja.

Amennyiben az önkormányzat a helyi védelem eszközével élni kíván, úgy a R.-ben – az Eljr., és a Segédlet útmutatása alapján -, az alábbiakat kell meghatározni, illetve szabályozni:

*A helyi (és nem egyedi) védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek :*

a helyi védelem feladata,

a helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetésének részletes szabályai,

*A helyi területi védelem meghatározása:*

a helyi területi védelem jegyzéke (a területi védelem lehatárolását tartalmazza, utalva a mellékletre, amely tételesen ismerteti az érintett utcákat, ingatlanokat).

*A helyi egyedi védelem meghatározása:*

a helyi egyedi védelem jegyzéke (az egyedi védelemmel érintett építmények, elemek, telkek lehatárolását tartalmazza).

*Az egyedi védelemhez kapcsolódó kötelezettségek:*

(Itt az egyedi védelem alatt álló építészeti örökség tulajdonosának kötelezettségeit, a védelem és az építési tevékenységek összefüggéseit kell rögzíteni.)

A helyi építészeti örökség védelmének szakmai szabályait az Eljr. tartalmazza, azokat a R. nem ismételheti meg.

Fenti elvárásoknak a R. nagyjából eleget tesz, de igen gyakran keveredik az egyedi védelemre vonatkozó rendelkezés a területi védelemre vonatkozó előírásokkal.

A 4. § (1) és (2) bekezdésében a helyi védelem célja megismétlődik, az a 2. §-ban már rögzítésre került, így annak megismétlése szükségtelen.

A (3) bekezdés a helyi védelem feladatait tartalmazza, ezért az *egyedi* jelző téves, törlendő. Az egységes jogértelmezés érdekében a magasabb szintű jogszabály szerinti fogalmakat kell alkalmazni. A helyi védelem a településképet meghatározó építészeti és táji értékek védelme, ami azonban nem azonos a *helyi értékvédelemmel*. Kérem a fejezetcímben szereplő kifejezést alkalmazni.

A (4) bekezdés szerint a helyi védelem alá helyezett értékek jegyzékét az 1. melléklet tartalmazza. Sem a bekezdésből, sem a mellékletből nem derül ki, hogy azok területi vagy egyedi védelmet élveznek. A két kategória szerinti értékeket külön-külön kell meghatározni, mivel a velük szemben támasztott követelmények csak úgy értelmezhetők. Az egyedi

védelem esetében legyenek feltüntetve azok az értékvizsgálatban megállapított jegyek is, amelyek alapján a védettség elrendelésre kerül. Figyelemmel a 9. § (1) bekezdésére is.

Mindezek értelmében a védettség elrendelésének és megszüntetésének szabályai az 5. § (1), (2) és a 6. § (1) bekezdésében nem csak az egyedi védelemre érvényesek.

A 6. § (2) bekezdés b) pontját mellőzni kell, mivel szakhatósági állásfoglalás hatósági eljárásban, és csak törvény, kormányrendelet alapján kérhető. Önkormányzat nem állapíthat meg ilyen hatáskört.

A (3) bekezdést az alábbi szerint javaslom átfogalmazni:

... - *beszerezhető még az érintett ingatlanok tulajdonosai, érintet helyi, szakmai, társadalmi szervek, egyesülések (a továbbiakban együtt: érdekeltek) álláspontja.* Így a továbbiakban is egyértelmű, hogy kik tartoznak az érdekeltek körébe.

A 7. § (2) és (3) bekezdésének a törlése szükséges. A polgármesternek önkormányzati rendelet nem adhat felhatalmazást a helyi védelem ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével vagy törlésével kapcsolatos intézkedésre.

Általános védelmet a tv., az Eljr. nem ismer. Feltételezhetően *általánosként* a 9. § (2) és (3) bekezdésében a teljes védett épületet és nem annak egy elemét, részét kellene érteni. Ezért vagy pontosítani kell a bekezdéseket, vagy körül írni mi értendő általános védelem alatt.

A 9. § (2) bekezdés első mondatában vagy az *esetén* vagy a *során* kifejezés felesleges. Ugyan itt az *engedélyezhető*k helyett az *alkalmazható*k kifejezést kell alkalmazni. Az engedélyezés szabályait a 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet rögzíti.

A 9. § (3) bekezdés e) pontját kérem átgondolni, és javaslom törölni az ea), eb), ec) és ed) pontokat, mivel azok feleslegesek, túl általánosak, és ezért nem számon kérhetőek. Helyette javasolt konkrétabb előírások megadása a Tktv. 11/A § (3) bekezdése alapján.

A 9. § (4) bekezdésében foglaltak előírására az önkormányzatnak nincs jogszabályi felhatalmazása. Az építési engedélyezési eljárásokat megelőzően, a R.-ben meghatározott építési tevékenységekre vonatkozóan, így a helyi egyedi védettség alatt álló építmények engedélyköteles tevékenységére is kiterjedően, településképi véleményezési eljárást lehet lefolytatni. A polgármester a véleményét a R. szerint az önkormányzati főépítész vagy helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontjára alapozza. Egyéb esetben a védett értékek építési munkái előtt főépítész vélemény nem írható elő.

A 14. § (1) bekezdésében kérem pontosítani, hogy hol lehet betekinteni a nyilvántartásba (pl.: az önkormányzatnál, honlapon, stb.). Javaslom pl. a helyi védettséget megalapozó értékvizsgálatot a R. függelékében szerepeltetni.

A R. 16. §-a és az 1. melléklet nincs összhangban. Mint már arra korábban utaltam, a melléklet nem egyértelmű, az abban foglaltak alapján jogszerű eljárás nem folytatható. Ez azért is problémás, mivel a TAK tervezete helyi egyedi és területi védettséget nem tartalmaz.

A helyi területi védelemmel érintett területek ismeretének hiányában vitatható a R.-nek a HÉSZ övezetire, építési övezeteire való utalása. Megítélésem szerint, a 16. §-hoz kapcsolódóan nem az övezetekre, építési övezetekre kell hivatkozni, hanem a védett területen belüli területfelhasználási módokra, mivel egy HÉSZ módosítása vagy hatályon kívül helyezése megakadályozhatja a településképi rendeletben előírtak teljesíthetőségét.

Az Eljr. 23/E. § (3) bekezdésének értelmében a helyi területi védelemmel érintett területekre a HÉSZ számára területi építészeti követelmények állapíthatók meg. Ezek a követelmények a településképet meghatározó beépítés telepítési módjának, a beépítés jellemző szintszámának vagy az épület legmagasabb pontjának, a kerti építmények, műtárgyak, a kerítésalakítás és a közterület alakítási terv által érintett terület lehatárolásának általános meghatározására terjedhetnek ki.

Ennek értelmében a 16. § e), f), g), h) pontja, mivel azok egyedi építészeti követelményeket tartalmaznak, nem szerepelhetnek a paragrafusban.

A III. és IV. fejezeteket kérem átdolgozni úgy, hogy a TAK-ban meghatározott és elnevezett területek szerepeljenek benne, mert az Eljr. 23/E. § alapján a településképi szempontból meghatározó területeket a TAK-ra épülve kell meghatározni. Az Eljr. szerint a településképi rendelet és a HÉSZ között összhangnak kell lenni, ami viszont nem azt jelenti, hogy a két önkormányzati rendeletet együtt is kell alkalmazni. Az Eljr. és a Segédlet szerint, a R. területi lehatárolásai nem a HÉSZ területfelhasználása szerinti, hanem a helyi területi védelemmel érintet, településképi szempontból meghatározó és egyéb területek lehetnek.

A 18. § (1) bekezdését kérem törölni, mert ezekre az Eljr. 22. § (6) bekezdése értelmében kizárólag kötelező területi építészeti követelmény határozható meg.

A 25. § (1) bekezdés a) pontjába a pontosság érdekében kérem beszúrni a „helyi” szót, a j) pontját pedig kiegészíteni „*törvény erejénél fogva*” kifejezésre.

Az Eljr. 23/G. § c) pontja alapján a R. 26. §, 27. §, és 28. §-át törölni szükséges. A helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelmények állapíthatók meg.

A 29. § (1) bekezdésében szereplő lakóterületet kérem pontosítani, ugyanis a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint kizárólag nagyvárosias és kisvárosias lakóterületre vonatkozóan van lehetőség szabályozást előírni. A (3) bekezdésből előzőek alapján kérem törölni az „*Lf-M, Lf-L, Lf-1 és az Lf-3*” szövegrészt.

A 29. § (5) bekezdésében a „*felmentést adhat*” szövegezés helyett kérem a Tktv. 11/B. § (4) bekezdése szerinti „*eltérést enged*” használatát. Itt fontos rögzíteni, hogy az önkormányzat kíván-e élni ezzel a lehetőséggel, vagy nem.

Ugyanezen § (6) bekezdése törlendő, mivel ezt a Tktv. 11/A. § (4) bekezdése szabályozza, ismétlése felesleges.

A R. 30. §-ából kérem törölni a konkrét jogszabályi hivatkozást.

A 31. §-ban előírt arculati terv egyrészt többlet költséget okoz az építtetőnek, másrészt ennek előírására az önkormányzatnak nincs jogszabályi felhatalmazása.

A 32. §-át javaslom átfogalmazni a következőre: „*...közigazgatási területén valamennyi, a külön Korm. rendeletben meghatározott építési engedély köteles építési tevékenységek tekintetében.*”

A 33. § (1) bekezdésében „*szakmai állásfoglalás*” helyett kérem a „*szakmai álláspont*” használatát, mert a szakmai állásfoglalás egy nem ide illő fogalom.

A (3) bekezdésből kérem törölni a hiánypótlás lehetőségét, mivel ez nem a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény szerinti eljárás, így arra nincs lehetőség.

A 33. § (4), (5), (6) és (7) bekezdéseket kérem törölni, mert az Eljr. 26. § (3) bekezdése már szabályozza ezeket, így felesleges szerepeltetni.

A 35. § (1) bekezdését kérem átírni a következőre: „A településképi bejelentési eljárás a polgármester települési főépítész szakmai közreműködését veheti igénybe.”

A (4) bekezdésben szereplő 1 és 4 évre szóló érvényesség megadására nincs lehetősége az önkormányzatnak, jogszabály nem ad rá felhatalmazást.

A 39. § (3) bekezdését javaslom törölni, mert azt a Tktv. 14. §-a már tartalmazza.

Az 1. melléklet III. pontját és 4. mellékletet tartalom hiányában mellőzni kell.

A 2. melléklet 5. rész c) pontját kérem pontosítani „- ha tervezett” kifejezéssel.

Több helyen szerepel a R.-ben hivatkozás „R.”-ként a helyi építési szabályzatra, kérem ezt az első alkalomnál rögzíteni, mivel így a rövidítés nem magától értetődő.

Az egész R. szövegére érvényes, hogy sok helyen gépelési hiba miatt, de hiányzik a szóköz.

Az elfogadott településképi rendeletet módosítással lehet pontosítani, kiegészíteni, megváltoztatni, de elsődleges szempontnak kell lennie, hogy az a Jat.-nak megfelelően a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal bírjon. Nem a mennyiség a fontos, hanem, hogy az előírások teljesíthetők legyenek, mert csak azzal érvényesülhet a településképi védelme.

### **Szakmai véleményem összefoglalása:**

Amennyiben a fentiekben kért módosítások, javítások, átdolgozások megtörténtek, **úgy javaslom** a R. testületi jóváhagyását.

### **Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

Az Eljr. 21. § (1) bekezdése szerint a TAK-ot a települési önkormányzat normatív határozata mellékleteként fogadja el. A TAK elfogadása meg kell, hogy előzze a R. elfogadását.

Az Eljr. 43/A. § (8) bekezdése alapján a polgármester az 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 főépítészeti hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatalnak,
- a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi 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, 2017. 11. 09.**

**Tisztelettel:**



Takács Szabolcs  
kormány megbízott  
névében és megbízásából

  
**Németh Zsolt**  
állami főépítész