

Alkalmazott jogszabályok

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet), az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.), valamint az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény.

Mikor kell az eljárást lefolytatni

A Rendelet 66. § (1) bekezdése szerint **településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni** a nem építésiengedély-köteles, valamint az egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek közül az alábbi építési tevékenységeket megelőzően:

a) védett érték közterületről látható

aa) átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, illetve homlokzatának megváltoztatása,

ab) homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, bővítése, illetve megváltoztatása, valamint

ac) szellőző-, klíma-, illetve fűtőberendezés kültéri egysége, napelem, napkollektor építése, cseréje,

b) az a) pontban meghatározottakon kívüli építmény közterületről látható

ba) átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti elemeit meg kell változtatni, át kell alakítani, el kell bontani, ki kell cserélni, meg kell erősíteni vagy változatlan formában újjá kell építeni, amennyiben történeti telepszerű lakóterületen vagy történeti kisvárosias lakóterületen található,

bb) homlokzati nyílászárója osztásának megváltoztatása, amennyiben telepszerű lakóterületen, történeti telepszerű lakóterületen vagy történeti kisvárosias lakóterületen található,

bc) homlokzati felületképzésének, illetve színének megváltoztatása, utólagos hőszigetelése, amennyiben telepszerű lakóterületen, történeti telepszerű lakóterületen vagy történeti kisvárosias lakóterületen található,

bd) homlokzatához illesztett előtető vagy védőtető építése, átalakítása, bővítése, illetve megváltoztatása, amennyiben telepszerű lakóterületen, történeti telepszerű lakóterületen vagy történeti kisvárosias lakóterületen található,

be) részén napelem, illetve napkollektor építése, cseréje, amennyiben telepszerű lakóterületen, történeti telepszerű lakóterületen vagy történeti kisvárosias lakóterületen található,

c) **kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület** építése, valamint bővítése,

d) történeti kisvárosias lakóterületen, történeti gazdasági területen és kertvárosi lakóterületen a közterületen, valamint a közterületi telekhatártól számított 15 méteren belül, továbbá a telepszerű lakóterületen és történeti telepszerű lakóterületen

da) **nem emberi tartózkodásra szolgáló**, az építési tevékenységet követően a 12 m² -es bruttó alapterületet, illetve vízszintes vetületi méretet meghaladó

építmény

építése, elhelyezése, valamint bővítése,

db) **támfal** építése, bővítése, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, valamint megváltoztatása.

A Rendelet 66. § (2) bekezdése szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a nem építésiengedély-köteles, az építési tevékenységet követően 300 m²-t meghaladó bruttó alapterületű **levegővel felfújtt vagy feszített fedés** építése és bővítése esetén.

A Rendelet 66. § (3) bekezdése alapján az építésügyi hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött, de **a végleges engedélytől, egyszerű bejelentéstől eltérően készülő** – módosított építésügyi hatósági engedélyhez vagy módosított egyszerű bejelentéshez nem kötött – építési tevékenység az (1) bekezdésben meghatározott esetben településképi bejelentés alapján végezhető.

A Rendelet 67. §-a alapján településképi **bejelentési eljárást kell lefolytatni** az építmény, illetve az önálló rendeltetési egység **rendeltetésének** – a külön jogszabályban meghatározott rendeltetésmódosítási eljárás hatálya alá nem tartozó – **megváltoztatása** esetén, valamint az **önálló rendeltetési egységek számának változásakor**, amennyiben

a) az új rendeltetés szerinti területhasználat a korábbi rendeltetéshez képest többletparkolóhelyek kialakítását teszi szükségessé,

b) érinti a közterület kialakítását, a közterületen lévő berendezést vagy növényzetet, valamint a kapcsolódó közterület közúti, gyalogos vagy kerékpáros forgalmát,

c) lakás jön létre vagy szűnik meg,

d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, illetve vendéglátó egység jön létre,

e) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,

j) garázs vagy gépkocsibeálló szűnik meg.

A Rendelet 68. §-a szerint **településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés létesítése, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, illetve megváltoztatása esetén.**

Az eljárás menete

A településképi bejelentési eljárás önkormányzati hatósági ügy, amely kérelemre indul. A településképi bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelmet írásban kell benyújtani a polgármesterhez.

A kérelem benyújtása illetékmentes és ahhoz a jogszabályban meghatározott mellékleteket kell csatolni.

A társaság, mint gazdálkodó szervezet, valamint a jogi képviselő elektronikus ügyintézésre köteles. Az ügyintézési határidő 15 nap.

A településképi bejelentés mellékletét képező dokumentációnak – a bejelentés tárgyának megfelelően – a következő munkarészeket kell tartalmaznia.

Tervezett építési tevékenység esetén:

- műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról,
- helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével, amennyiben a változás azokat érinti,
 - alaprajzot, amennyiben a változás azt érinti,
 - a megértéshez szükséges metszetet,
 - valamennyi érintett homlokzat tervét, valamint
 - utcaképi látványtervet vagy fotómontázst, valamint színtervet, amennyiben a változás az utcaképben megjelenik.

Amennyiben a tervezett építési tevékenység védett értéket érint a fentiekén túl:

- a védett egyedi érték beavatkozással érintett részének a jelenlegi és az eredeti állapotot bemutató dokumentációját,
- az anyaghasználatra és az építési technológiára vonatkozó részletes műszaki ismertetést,
- a zöldterületet, illetve növényzetet érintő munka esetén a kertfelmérési rajzot és növényjegyzéket, valamint a kialakításra vonatkozó kertészeti dokumentációt.

Rendeltetésmódosítás, valamint az önálló rendeltetési egységek számának változásakor:

- műszaki leírást, amely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő használat technológia jellemzőit,
- a rendeltetésmódosítás következtében a környező ingatlanokat érintő hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,
 - helyszínrajzot a szomszédos építmények és terepviszonyok feltüntetésével,
 - a megértéséhez szükséges alaprajzot, valamint
 - a megértéshez szükséges homlokzati tervet vagy a közterületről látható felületek változását bemutató látványtervet vagy fotómontázst.

Reklám, reklámhordozó esetén:

- a reklám-, reklámhordozó, illetve reklámhordozót tartó berendezés formájának, mennyiségének, méretének és technológiájának leírását,
- a műszaki berendezés által igénybe vett helyszínt és elhelyezésének módját.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a Rendelet 60. § (1) bekezdése alapján a településképi védelme érdekében kérelemre a főépítész tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről. A Rendelet 60. § (2) bekezdése szerint **a főépítési szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező településképi bejelentési eljárás-köteles tevékenység esetén.**

A településképi bejelentésről szóló döntés előkészítése során a polgármester beszerzi a főépítész szakmai véleményét. A védett értéket érintő tevékenység esetén a polgármester kérheti a Kőbányai Tervtanács szakmai véleményét.

A településképi bejelentési eljárásban az Ákr. szerinti jogszerű hallgatásnak van helye. A bejelentési eljárásban az eljárás szünetelésének nincs helye.

A polgármester az Ákr. szerinti teljes eljárásban a tervezett építési tevékenységet, reklám és reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatást – feltétel meghatározásával vagy anélkül – **tudomásul veszi**, ha a bejelentés

- megfelel az előírt tartalmi és formai követelményeknek,
- a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképi követelményeknek, a tervezett reklám, reklámhordozó elhelyezése illeszkedik a településképi követelményeknek, valamint a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt elhelyezési követelményeknek, és
- a tervezett rendeltetésváltás megfelel a helyi építési szabályzatban foglalt követelményeknek.

A polgármester az Ákr. szerinti teljes eljárásban **megtiltja** az építési tevékenységet, reklám és reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését, és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha

- a tervezett építési tevékenység nem illeszkedik a településképi követelményeknek,
- a tervezett reklám, reklámhordozó elhelyezése esetén nem illeszkedik a településképi követelményeknek, vagy nem felel meg a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt elhelyezési követelményeknek,
- a tervezett rendeltetésváltás nem felel meg a helyi építési szabályzatban foglalt követelményeknek.

A polgármester az Ákr. szerinti teljes eljárásban **megszünteti az eljárást**, ha a kérelem és melléklete nem felel meg a jogszabályban meghatározott követelményeknek vagy az eljárás okafogyottá válik.

A polgármester önkormányzati hatósági döntésével szemben a Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületéhez lehet fellebbezni.

A településképi bejelentéshez kötött tevékenységet a bejelentéstől számított két éven belül lehet megvalósítani. A polgármester a településképi bejelentéstől számított két év letelte előtt legalább 60 nappal felhívja a bejelentéshez kötött tevékenység jogosultját a tevékenység végzésére vonatkozó jogosultság közelgő megszűnésére, valamint annak jogkövetkezményeire.

A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását, és ha bejelentési eljárás lefolytatásának elmulasztását észleli, a tevékenység folytatását a bejelentési eljárás során megtiltotta vagy azt tudomásul vette, de attól eltérő végrehajtást tapasztal településképi kötelezési eljárást indít, illetve reklám, reklámhordozó elhelyezése esetén 15 napon belül értesíti a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező fővárosi és megyei kormányhivatalt.

Az ügyintézők neve és elérhetősége a [Polgármesteri Hivatal/Főosztályok/Hatósági Főosztály/Építésügyi Osztály](#) menüpont alatt található meg.

A kapcsolódó nyomtatvány az [Ügyintézés/Nyomtatványok](#) menüpont alatt tölthető le.