

Tájékoztató az önkormányzat településképi hatósági feladatairól és az ingatlantulajdonosok ehhez kapcsolódó teendőiről.

Tisztelt Súriak!

A lakóépületek korszerűsítésére, felújítására egyre több állami támogatási forma áll rendelkezésünkre, ami örömteljes fejlődést eredményez településünkön is. Sokan éltek/élnek is e lehetőségekkel, épül, szépül a falu, a házak megújulnak.

Felhívom az ingatlantulajdonosok figyelmét, hogy a tulajdonosra az építési munkákra vonatkozóan több kötelezettség is hárul, amit szem előtt kell tartani a szabályos megvalósítás érdekében.

A települési önkormányzat törvényekben meghatározott építésügyi feladatait

- a településfejlesztési és rendezési terv elkészítése és helyi építési szabályok rendeleti megállapítása, valamint
- a településképi követelmények rendeletbe foglalása jelenti.

A helyi építésügyi és településképi rendeleteket (az országos hatályú rendeletekkel együtt) a település közigazgatási területén belül minden építési munkánál be kell tartani.

A helyi jogszabályok megismerésében és alkalmazásában ad segítséget az önkormányzat által megbízott **települési főépítész**, aki minden építési munka előtt – kérésre, személyesen, vagy írásban – tájékoztat az építési előírásokról és a településképi követelményekről is az adott telken tervezett munkára vonatkozóan.

A településképi védelméről szóló **hatályos 1/2020.(II.26.) Önkormányzati rendelet** (Tkr.) tartalmazza a helyben elvárt településképi követelményeket.

A követelmények érvényesítésére több eszköz is áll az önkormányzat rendelkezésére (a rendeletben részletezve).

A településképi követelményekre vonatkozó önkormányzati érvényesítési eszközök a következők:

1. Településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció (röviden: konzultáció):(Tkr. 17. §) *– eljárási határidő: 8 nap*

A helyi rendelet **minden építési, felújítási, átalakítási munka esetén kötelezővé teszi az előzetes konzultációt**, mely konzultáció keretében a települési főépítész tájékoztatást ad a tervezett munkával kapcsolatos általános és helyi építésügyi szabályokról és a helyi településképi követelményekről (anyag, színhasználat, formavilág, illeszkedés, továbbá az épületek, építmények telken való elhelyezkedésének, méreteinek előírásai) A konzultáció minden esetben teljes képet ad az előírásokról, aminek - ha előzetesen tájékozódik az építető – biztosan szabályos építési munka lesz az eredménye.

A konzultáció kifejezetten fontos a lakóépületek esetében, ahol engedélyezési eljárást nem folytat az építési hatóság, csak utólagos kontroll van, ami szerencsétlen esetben komoly anyagi hátránnyal járhat.

A konzultációt a Tkr.3. melléklete szerinti nyomtatvánnyal lehet kérni az önkormányzatnál akár személyesen, akár postán benyújtva.

2. Településképi véleményezés (Tkr. 18. §)- eljárási határidő: 15 nap

Az építési engedélyhez kötött építési munkák engedélyezése, vagy fennmaradási engedélyezés előtt kérni kell a településképi véleményt (ez a tervező feladata, ahogy az előzetes konzultáció is!) Az építési engedélyezési benyújtandó dokumentáció kötelező eleme az önkormányzattól bekért településképi vélemény.

A véleményt a Tkr. 4. melléklete szerinti nyomtatvány kitöltésével és az engedélyezési dokumentáció megküldésével kell kérelmezni (a dokumentációt a tervező az ÉTDR felületen nyújtja be az önkormányzathoz, ahogy az építési engedélyt is kéri) A vélemény iránti kérelmet az építetető papír alapon is benyújthatja a helyi önkormányzathoz, de a dokumentációnak az ÉTDR felületen kell rendelkezésre állni a vonatkozó kormányrendelet értelmében.

3. Településképi bejelentés (Tkr. 19. §) – eljárási határidő: 15 nap.

A Tkr. részletesen kifejti, milyen – **építési engedélyhez nem kötött munkák és a kormányrendeletben nevesített egyéb munkák előtt** kell településképi bejelentést tenni.

A kérelmet a Tkr.4. melléklete szerinti kérelemmel kell benyújtani. A kérelemhez mellékelt dokumentációban részletesen fel kell sorolni, milyen építési munkákat tervez az építetető, a tervezett beavatkozásokhoz milyen anyagot, milyen színeket használ, mekkora méretben létesül a tervezett beavatkozás, mikorra tervezi az építési munkákat.

Felhívom a figyelmet, hogy a bejelentett munkát a bejelentés tudomásul vételétől számított **6 hónapon belül meg kell kezdeni** és a munka szabályos teljesítését az önkormányzat (főépítész útján) ellenőrzi. A bejelentést érdemes ennek a határidőnek az ismeretében időzíteni.

Kiemelem a fontosabb településképi bejelentéshez kötött eseteket:

- **meglévő épület felújítása, korszerűsítése, homlokzati beavatkozások** (pl. utólagos hőszigetelés, nyílászáró csere, műszaki berendezések elhelyezése (ezekre vonatkozóan szigorú szabályokat határoz meg a rendelet, hol, mit lehet elhelyezni!), homlokzat színezés, tetőhéjzat csere. (a Tkr. tartalmazza, milyen anyagok, színek használata tiltott, erre minden esetben figyelni kell a munkák tervezésekor. A településképi konzultáció során tudják tisztázni, milyen anyagok, színek használhatók a felújításkor, hol helyezhető el épület, melléképület a telken),
- (Az építési engedélyezési eljárásokat szabályozó) **312/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 1. mellékletében felsorolt esetekből a helyi rendeletben (19. § (2) bekezdés a) pont) nevesített munkák**, (a konzultáció keretében előre tisztázható, mely esetek településképi bejelentés kötelesek),
A bejelentési kérelemhez minden esetben a tervezett építési munkát bemutató, a településképi és építési szabályoknak való megfelelést igazoló építészeti dokumentációt kell csatolni.
- **Az utcafronti kerítés építése, átalakítása, felújítása** (csak áttört kerítés létesíthető!)
- **Reklám célú berendezések elhelyezése** önállóan és homlokzaton is, (erre vonatkozóan további kormányrendeleteket is figyelembe kell venni)
- **A meglévő épület rendeltetésének megváltoztatása előtt, vagy a rendeltetési egységek számának változásakor.** Az önkormányzati hatóság ezekben az esetekben az általános és helyi építési szabályoknak való megfelelést is vizsgálja.
A kérelemhez az új (vagy megváltozott számú) rendeltetésnek való építésügyi és településképi **megfelelést igazoló építészeti tervdokumentációt kell csatolni!**

A rendeltetés változás és a rendeltetési egységek számának változása esetében az önkormányzatnak külön hatósági feladata még a változásról szóló **hatósági bizonyítvány** kiadása, amire vonatkozóan a tulajdonosnak/építtetőnek külön kérelmet kell benyújtania a polgármesterhez. (eljárási határidő: 10 nap) A hatósági bizonyítványt a földhivatali eljárásban használhatja fel, amikor az új rendeltetést kéri a nyilvántartásban feltüntetni.

4. Településképi kötelezés és településképvédelmi bírság (Tkr. 20.§):

Amennyiben a településképvédelméről szóló helyi rendeletben foglaltaktól eltérő, a településképi követelményeknek nem megfelelő, vagy bejelentés nélküli, vagy a bejelentésben/kötelezésben foglaltaktól eltérő munkát tapasztal az önkormányzat, a településképi kötelezés eszközével élhet.

A kötelezés előtt első lépésben figyelmeztetést bocsát ki az észlelt munkával kapcsolatban, mely figyelmeztetésben rögzíti a szabálytalanság tényét és határidővel **lehetőséget ad a szabályos állapot önkéntes kialakítására, vagy a bejelentés pótlólagos megtételére.**

A felhívás szerinti önkéntes teljesítés esetén a szabályossá tételt, pótlólagos bejelentést az önkormányzat tudomásul veszi.

Ha a megadott határidőre az önkéntes teljesítés nem történik meg, a településképi hatóság (önkormányzat) kötelezést bocsát ki és településképvédelmi bírságot szab ki, aminek mértékét a Tkr. 20. § tartalmazza az eltérő esetekre vonatkozóan.

Természetesen nem célunk a bírságolás, ezt csak végső esetben, a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben foglaltaknak megfelelően alkalmazza az önkormányzati hatóság.

Célunk a figyelem felkeltése a hatályos helyi szabályok önkéntes követésére, és ösztönzés arra, hogy minden tervezett építési munka előtt

vegyék igénybe a hivatalban a konzultáció lehetőségét, a települési főépítész szakmai segítségét. (személyes ügyfélfogadás kedden délelőtt, egyeztetett időpontban, elektronikus úton pedig a hivatal e-mail címén kérhető tájékoztatás és segítség).

Súron a helyi településképvédelméről szóló jogszabály ismerete hiányában településképi bejelentés nélkül elindult, elvégzett építési munkák felmérését a települési főépítész (feladata keretében) intézi, ennek eredményeként az érintettek felhívást kapnak majd az elmaradt **településképi bejelentés pótlólagos megtételére, amit önkéntesen teljesíthetnek** a felhívásban szereplő határidőig.

Kérem, hogy a **Súr Község Önkormányzata Képviselő-testülete által elfogadott, a településképvédelméről szóló 1/2020.(II.26.) Önkormányzati rendeletet** olvassák el figyelmesen, és építési munka tervezése esetén bátran keressék főépítészünket, Nyuli Editet a hivatalban, vagy akár telefonon is.

Bármilyen építési munka szándékának felmerülésekor kérem, keressék a főépítészt a Hivatalban, vagy közvetlenül az alábbi elérhetőségeken, email: polgarmester@sur.hu , liebetedit@gmail.com , telefon: 34/375-033, 34/575-004 vagy 30/627-7512.

Súr, 2022. február „.....”

Nyuli Edit s.k.

települési főépítész

Sógorka Miklós s.k.

polgármester