**Javaslat Vecsés Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2016.(IV.28.) rendelet módosítására[[1]](#footnote-1):**

A VÉSZ értelmező-rendelkezéseket tartalmazó 2.§-a az alábbi két fogalommal egészül ki:

1. ***szállásrendeltetés:*** *a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló jogszabály, valamint a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló jogszabály szerinti szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített vagy használt épület, önálló rendeltetési egységet képező épületrész vagy terület;*

*12a.* ***szállás jellegű rendeltetés****: olyan nem lakás és nem szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített vagy használt, egy vagy több önálló rendeltetési egységet magában foglaló szállás jellegű épület vagy épületrész, melynek létesítési célja az ingatlan tartós, vagy átmeneti használatba adása lakásbérlet, házbérlet, albérlet vagy ágybérlet keretében.*

**Javasolt a VÉSZ VIII. fejezet Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai kiegészítése egy 27/A. §-sal a szálláshely létesítés szabályairól:**

### *„****27/A. Szálláshely létesítése***

***27/A.§*** *(1)**A VÉSZ eltérő rendelkezése hiányában a területen épület, épületrész vagy terület kizárólag az alábbi szállásrendeltetéssel és szállás jellegű rendeltetéssel létesíthető:*

1. *a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló jogszabályban[[2]](#footnote-2) meghatározott*
2. *szálloda,*

*ab) panzió,*

*ac) kemping,*

*ad) közösségi szálláshely (pl. turistaszálló, diákszálló, munkásszálló),*

*ae) egyéb szálláshely,*

*af) magán szálláshely;*

1. *a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló jogszabályban[[3]](#footnote-3) meghatározott*

*ba) gyermek- és ifjúsági tábor,*

*bb) pihenőház (pl. munkásszállás, vendégszállás)*

*bc) diákotthon, kollégium és*

*be) a sportlétesítményben üzemelő, szálláshely céljára szolgáló önálló rendeltetési részegység (sportszálló);*

1. *a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény[[4]](#footnote-4) hatálya alá tartozó*

*ca) ápolást, gondozást nyújtó intézmény (pl. idősek otthona),*

*cb) hajléktalan-szálló;*

1. *tartós vagy átmeneti bérbeadásra - lakásbérlet, házbérlet, albérlet vagy ágybérlet – szolgáló szállás jellegű épület, épületrész.*

*(2) Az egyes építési övezetekben – a (3), (4) és (5) bekezdés szerinti feltételek mellett – kizárólag az 5. melléklet szerinti szállásrendeltetés és szállás jellegű rendeltetés céljából létesíthető épület, önálló rendeltetési egységként épületrész vagy terület (együtt létesítmény).*

*(3) Az 5. mellékletben jelölt szállásrendeltetés céljára létesítmény csak az Étv. 30/A. §-a szerinti esetben, illetve állami vagy helyi önkormányzati közfeladatot jogszabály vagy erre irányuló szerződés alapján ellátó intézmény által e közfeladat ellátása céljából létesíthető, üzemeltethető vagy használható.*

*(4) A szállásrendeltetésű épületek 40 m2-t meghaladó alapterületű szobája és a szállás jellegű épületek 40 m2 alapterületet meghaladó rendeltetési egysége esetén az (1), (2) és (3) bekezdésben foglaltak mellett a VÉSZ lakás rendeltetési egység számra vonatkozó előírásait kell alkalmazni.*

*(5) Új szállás jellegű épület létesítése esetén a jogszabályok szerint szükséges gépjármű-elhelyezést legalább 50 %-ban épületben kell biztosítani. ~~és a gépkocsitároló megépítéséhez szükséges min. 20 m~~~~2~~~~/szgk. alapterületet a beépített alapterületbe akkor is bele kell számítani, ha az az épülettel egy időben nem valósul meg.~~*

*(6) Ezen alcím létesítésre vonatkozó rendelkezéseit a rendeltetés-módosításra is alkalmazni kell.*

*(7) Ezen alcím alkalmazásában rendeltetés-módosításnak minősül az is, ha a 27/A.§ valamely alpontjában meghatározott rendeltetés helyett más alpont szerinti rendeltetésre létesítik vagy használják a létesítményt.*

*(8) Az 5. mellékletben az övezeteket meghatározó területfelhasználási egységre vonatkozó általános előírástól a VÉSZ az egyes övezetekre eltérő szabályokat állapíthat meg.”*

Az előírásokban az országos jogszabályok szerinti fogalmakat és – néhány kivételtől eltekintve - az ezekben meghatározott nagyságrendet (szobaszámot és ágyszámot) használja a VÉSZ is.

Az országos jogszabályokhoz képest történő szigorítás az egyes területfelhasználási kategóriáknál vagy építési övezeteknél lenne meghatározva.

Az 5. melléklet az átláthatóbb, táblázatos megjelenésen kívül tartalmazza azokat a szállásrendeltetéseket is, amelyek csak az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés megléte esetén vagy állami vagy helyi önkormányzati közfeladatot ellátó intézmény által létesíthetők. Pl. egy idősek otthonát létesíthet önkormányzat vagy állami tulajdon intézmény, de üzleti alapon csak az önkormányzattal kötendő településrendezési szerződés alapján.

Az 5. melléklet fentieken kívül jelzi, hogy melyik területfelhasználási egységben van egyéb előírás is a VÉSZ-ben az országos előírásokhoz képest.

**Az egyes területfelhasználási egységekre és övezetekre vonatkozó előírások módosítása:**

A **kertvárosi lakóterületnél**, a **falusias lakóterületnél** és a **településközponti területnél** van szigorítás a nagyságrendben és az általánostól eltérő rendeltetési egységszám meghatározásában. Ilyen előírások az alábbi öveteknél vannak:

***Lke*** *jelű kertvárosi lakóterület:*

Az övezetekben

1. szállásrendeltetésű épület nem létesíthető,
2. a szállás jellegű épület rendeletetési egységeinek a száma nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett lakásszámot.

***Lf*** *jelű falusias lakóterület:*

1. *változat:*

Az építési övezetekben az 1000 m2 teleknagyságot meghaladó telken az 5. melléklet szerinti

1. szállásrendeltetésű épület létesíthető azzal, hogy

aa) panzió legfeljebb 10 szobával és 25 ággyal,

ab) egyéb szálláshely és magánszálláshely legfeljebb 10 szobával és 25 ággyal,

1. szállás jellegű épület legfeljebb **4** rendeltetési egységgel

létesíthető. ~~de 200 telekm~~~~2~~~~-ként legfeljebb egy szoba vagy rendeltetési egység lehet.~~

1. *~~változat:~~*

~~Az övezetekben~~

1. ~~szállásrendeltetésű épület nem létesíthető,~~
2. ~~a szállás jellegű épület rendeletetési egységeinek a száma nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett lakásszámot.~~

***Vt*** *jelű település központi terület:*

Az övezetekben a 1000 m2 teleknagyságot meghaladó telken 5. melléklet szerinti

* 1. szállásrendeltetésű épület létesíthető, azzal, hogy

aa) szálloda legfeljebb 10 szobával és 25 ággyal,

ab) panzió legfeljebb 10 szobával és 25 ággyal,

ac) egyéb szálláshely és magánszálláshely legfeljebb 10 szobával és 25 ággyal,

* 1. szállás jellegű épület legfeljebb **4** rendeltetési egységgel

létesíthető~~, de 150 telekm~~~~2~~~~-ként legfeljebb egy szoba vagy rendeltetési egység lehet~~.

***Vi*** *jelű intézményi terület:*

Az építési övezetekben az 5. melléklet szerinti szállásrendeltetés létesíthető a vonatkozó jogszabályok szerint.

Szállás jellegű rendeltetés csak a lakórendeltetést is lehetővé tevő építési övezetekben létesíthető azzal, hogy a létesíthető rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg az építési övezetben létesíthető lakásszámot.

***Gksz, K-Sp, K-Lsp, K-Re*** *építési övezetek és a* ***Köu-P és Kb-Re*** *jelű övezetek:*

Az építési övezetekben és az övezetekben az 5. melléklet szerinti szállásrendeltetés létesíthető a vonatkozó jogszabályok szerint az építési előírások szerinti kiegészítéssel.

Szállás jellegű rendeltetésű épület nem létesíthető.

Annak, hogy a szállásrendeltetésű és a szállás jellegű épületekből ne legyenek rendeltetés-módosítással lakások, az szabna határt a reményeink szerint, hogy előírásra kerülne, hogy amennyiben a szállásrendeltetésű épületek szobájának vagy a szállás jellegű épületek rendeltetési egységének alapterülete meghaladja a 40 m2-t, akkor a lakásra vonatkozó előírások vonatkoznak rájuk és az építési övezeti előírásban meghatározott lakásszám szerint létesíthetők.

Ezzel ne lehetne lakás célú rendeltetésmódosításra hatósági igazolást kiadni és a földhivatalban ekként bejegyeztetni csak az építési övezetben megengedett lakásszám mértékéig.

**Egyéb, kapcsolódó módosítási javaslatok:**

***Lf*** *jelű falusias lakóterület:*

Az építhető lakásszámot javasolt újra gondolni a meglévő nagy telkek miatt. Mivel azonban vegyesen vannak kisebbek is, az építhető lakásszámra vonatkozó javaslat az alábbi:

A falusias lakóterület *Lf-O-1 és Lf-O-2* jelű építési övezetében egy épületben legfeljebb két lakást, az *Lf-O-1* jelű építési övezetben 1400 m2 telekméret felett, és az *Lf-O-2* jelű építési övezetben 1200 telekméret felett legfeljebb 2 épületben legfeljebb 2-2 lakást lehessen építeni a jelenlegi általánosan 2 lakás helyett.

***Vt*** *jelű településközponti terület*

A területen van egy általános szabály: „Az egyes építési övezetekben legfeljebb 200 telekm2-ként egy, de legfeljebb hat rendeltetési egységet vagy lakást tartalmazó épület létesíthető, kivéve, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.”

Viszont a kialakult beépítésű településközpont területek építési övezetében – ***Vt-2***jelű – csak 2 lakást lehet ma építeni, ezt 4-re javaslom megemelni, azzal, hogy 250 telekm2-ként egy lakást, de legfeljebb egy 4 lakásos vagy az 1200 m2 feletti telken kettő két-két lakásos épületet lehessen építeni. A többi építési övezetben a lakásszám nem változik.

**Parkolás:**

Többször merült fel igényként, hogy az országos jogszabályok (OTÉK) felhatalmazása alapján az OTÉK mellékletében meghatározott gépjármű és kerékpár elhelyezési kötelezettséget Vecsés sajátos helyzetéhez igazítsuk. Ezen belül szükséges lenne a családiházak esetén a gépjárműelhelyezési kötelezettséget növelni, mivel jellemzővé vált a családonkénti két autó. Pontosítani szükséges a szálláshelyekre és a szállás jellegű épületekre vonatkozó gépjármű-elhelyezési kötelezettséget is.

Erre is készítettem egy javaslatot a szállás-koncepcióval összhangban, ami a **VÉSZ 6. melléklete** lenne.

Kapcsolódóan szükséges **ezzel egyidejűleg** a közterületen pótolható, létesíthető parkolásról és ezek megváltási lehetőségéről, összegéről egy külön önkormányzati parkolási rendeletet alkotni. Ez ugyanis nem szabályozható a VÉSZ-ben.

**A VÉSZ szöveges kiegészítési javaslata:**

***„29/A. Gépjárművek és kerékpárok tárolására vonatkozó előírások***

***29/A. §***

*(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű, autóbusz és kerékpár**elhelyezési kötelezettséget legalább a 6. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) – (7) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.*

*(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek számának megtartása mellett.*

*(3) A rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell teljesíteni, amennyiben e rendelet vagy más jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik.*

*(4) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkológép)*

*a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettség teljesítése és az ezen felüli többletférőhelyek helybiztosítása érdekében alkalmazható, legfeljebb a megépített parkolóhelyek 50%-án,*

*b) alkalmazása esetén kizárólag az önálló (egymástól független) gépjármű használatot biztosító rendszer telepíthető,*

*c) felszínen nem telepíthető, csak épületben vagy terepszint alatti építményben helyezhető el, ahol a tervezett parkoló-gép elhelyezéséhez szükséges belmagasság biztosítandó,*

*d) a használatba vételi engedély kiadása előtt telepítendő.*

*(5) A gépjármű-elhelyezési kötelezettség – amennyiben az igazolhatóan telken belül nem valósítható meg - teljesíthető a tervezett építkezés helyszínétől a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül álló saját tulajdonú telken, parkolóházban vagy mélygarázsban lévő saját tulajdonú parkolóhelyen vagy pénzbeli megváltással a külön jogszabályban foglaltak alapján.*

*(6) Személygépjármű és autóbusz várakozóhely céljára kizárólag burkolt felület létesíthető.*

*(7) A lakásokhoz szükséges kerékpártárolók épületen belül biztosítandók.*

*(8) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges rakodási lehetőséget, tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell biztosítani, kivéve a legfeljebb napi egy alkalommal történő rakodási igényt, ha ez megoldható a közterület használatának korlátozása nélkül, de a rakodóhely kialakítása a közterületek használatára vonatkozó külön jogszabályok szerint történhet.”*

# *5. melléklet a 6/2016.(IV.28.) rendelethez*

**Szálláshely létesítése**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| A VÉSZ 27/A. § (1) bekezdése szerinti rendeltetések | | | **Az övezetet meghatározó területfelhasználás** | | | | | | | | | | |
| **Lk** jelű kisvárosi lakóterület. | **Lke** jelű kertvárosi lakóterület | **Lf** jelű falusias lakóterület. | **Vt** jelű település központi  terület | **Vi** jelű intézmé-nyi  terület | **Gksz** jelű keresk. - szolgáltató  terület | **K-Sp** jelű sportolási célú különleges  terület | **K-Lsp** jelű lovassport különleges terület | **K-Re** jelű rekreációs  különleges  terület | **Köu-P**  autópálya pihenő közlek.  övezet | **Kb-Re**  jelű beép. nem szánt rekreációs terület |
| **a)** | aa) | szálloda | - | - | - | + | + | + | - | + | - | - | - |
| ab) | panzió | + | - | +\* | +\* | + | + | + | + | + | + | + |
| ac) | kemping | - | - | - | - | - | + | - | + | + | - | + |
| ad) | közösségi szálláshely (turistaszálló, diákszálló, munkásszálló, stb.) | - | - | - | + | + | + | - | + | - | - | - |
| ae) | egyéb szálláshely | - | - | +\* | +\* | +\* | + | - | - | - | - | - |
| af) | magán szálláshely | - | - | +\* | +\* | +\* | - | - | - | - | - | - |
| **b)** | ba) | gyermek- és ifjúsági tábor | - | - | - | - | - | - | + | - | + | - | + |
| bb) | pihenőház (munkásszállás, vendégszállás) | - | - | - | + | + | + | + | + | + | - | - |
| bc) | diákotthon, kollégium | - | + | + | + | + | - | - | - | - | - | - |
| bd) | sportszálló | - | - | - | - | - | - | + | + | + | - | - |
| **c)** | ca) | ápolást, gondozást nyújtó létesítmény | - | + | + | + | + | - | - | - | + | - | - |
| cb) | hajléktalan-szálló | - | - | - | ­- | - | - | - | - | - | - | - |
| **d)** | szállás jellegű épület vagy épületrész, több rendeltetési egységgel | | - | - | +\* | +\* | +\* | - | - | - | - | - | - |

„+” létesíthető, „-” nem létesíthető, A VÉSZ 27/A.§ (3) bekezdése szerinti feltételekkel létesíthető \* az építési övezeti előírások figyelembe vételével

*6. melléklet a 6/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelethez*

## **Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik, autóbuszok és kerékpárok**

## **számának megállapítása**

**I. Személygépjárművek:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Rendeltetés** | **Elhelyezendő személygépjárművek száma** |
| **1.~~a~~** | ~~1 vagy 2 lakásos épület esetén,~~ lakásonként | 2 |
| **~~1.b~~** | ~~3-nál több lakásos épület esetén, lakásonként~~ | ~~1,5~~ |
| **2.a** | kereskedelmi, vendéglátó - beleértve a terasz, kerthelyiség területét is - és szolgáltató önálló rendeltetési egységnél 100 m2 bruttó alapterületig minden megkezdett 20 m2-e után | 1 |
| **2.b1** | kereskedelmi, vendéglátó - beleértve a terasz, kerthelyiség területét is - és szolgáltató önálló rendeltetési egységnél a 100 m2 feletti bruttó alapterület minden megkezdett 30 m2-e után | 1 |
| **3.a** | szállásrendeltetésű épület minden vendégszobája után, szállás jellegű rendeltetéscéljára szolgáló épület vagy épületrész minden önálló rendeltetési egysége után (kivéve a gyermek-és ifjúsági tábor, diákszálló, sportszálló, ápolást, gondozást nyújtó intézmény, pihenőház - munkásszálló, vendégház -, hajléktalanszálló) | 1 |
| **3.b** | az alap- és középfokú oktatásban résztvevők számára szolgáló kollégium, gyermek-és ifjúsági tábor, diákszálló, sportszálló, ápolást, gondozást nyújtó intézmény minden 20 férőhelye után | 1 |
| **3.c** | a pihenőház (munkásszálló, vendégház) minden 4 férőhelye után | 1 |
| **3.d** | a 3.a, 3.b és 3.c alatti önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után | 1 |
| **4.** | bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója vagy tanterme után | 1 |
| **5.** | kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után | 1 |
| **6.** | kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető - minden megkezdett 100 m2 nettó alapterülete után | 1 |
| **7.a** | lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után | 1 |
| **7.b** | lelátóval rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után | 1 |
| **8.** | igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után | 1 |
| **9.** | ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helységei alapterületének minden megkezdett 300-m2-e után | ~~1~~**2** |
| **10.** | raktározási önálló rendeltetési egység alapterületének minden megkezdett 1000 m2-e után | ~~1~~**2** |
| **11.** | közforgalmú vasúti személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén minden 1000 lakos után | ~~1~~**2** |
| **12.** | irodai jellegű rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után | 1 |

***1*** *A 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkeket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai*

*figyelembe vételével*

***II. Autóbuszok:***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Rendeltetés** | **Elhelyezendő autóbuszok száma** |
| **1.** | szállásrendeltetésű épület minden 150 férőhelye után | ~~1~~**2** |
| **2.** | kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység minden 200 férőhelye után | 1 |
| **3.** | 300 munkavállalónál többet foglalkoztató ipari, raktározási telephelyeken minden 200 dolgozó után | 1 |
| **4.** | 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén minden 200 férőhely után | 1 |

***III. Kerékpárok:***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Rendeltetés** | **Elhelyezendő kerékpárok száma** |
| **1.a** | 1 vagy 2 lakásos épület esetén, lakásonként | 2 |
| **1.b** | 3-nál több lakásos épület esetén, lakásonként | 1 |
| **2.a** | kereskedelmi és szolgáltató önálló rendeltetési egységnél 1000 m2 bruttó alapterületig minden megkezdett 150 m2-e után | 2 |
| **2.b** | kereskedelmi és szolgáltató önálló rendeltetési egységnél a 1000 m2 feletti bruttó alapterület minden megkezdett 500 m2-e után | 2 |
| **2.c** | vendéglátóegység fogyasztóterének minden megkezdett 75 m2 alapterülete után | 2 |
| **3.a** | szállásrendeltetésű épület minden 15 vendégszobája után, szállás jellegű rendeltetéscéljára szolgáló épület vagy épületrész minden 4 önálló rendeltetési egysége után (kivéve a gyermek-és ifjúsági tábor, diákszálló, sportszálló, ápolást, gondozást nyújtó intézmény, pihenőház - munkásszálló, vendégház -, hajléktalanszálló) | 2 |
| **3.b** | az alap- és középfokú oktatásban résztvevők számára szolgáló kollégium, gyermek-és ifjúsági tábor, diákszálló, sportszálló, ápolást, gondozást nyújtó intézmény minden 20 férőhelye után | 1 |
| **3.c** | a pihenőház (munkásszálló, vendégház) minden 15 férőhelye után | 1 |
| **3.d** | a 3.a, 3.b és 3.c alatti önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 100 m2 nettó alapterülete után | 1 |
| **4.** | bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója vagy tanterme után | 2 |
| **5.** | kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után | 1 |
| **6.** | kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető - minden megkezdett 100 m2 nettó alapterülete után | 1 |
| **7.a** | lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 20 férőhelye után | 2 |
| **7.b** | lelátóval rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 20 férőhelye után | 2 |
| **8.** | igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 100 m2 nettó alapterülete után | 1 |
| **9.** | ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 munkahelye után | 1 |
| **10.** | raktározási önálló rendeltetési egység alapterületének minden megkezdett 2000 m2-e után | 1 |
| **11.** | közforgalmú közösségi közlekedési megállóhelyenként minimum | 5 |
| **12.** | irodai jellegű önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 100 m2 nettó alapterülete után | 1 |

**A településkép védelméről 8/2018. (V.31.) önkormányzati rendeletének (Tkr.) módosítása a szállásépületekhez kapcsolódóan**

A hatályos településkép védelmi rendeletünk rögzíti, hogy a jogszabályban meghatározott esetekben a nem építési engedély köteles rendeltetés-módosításoknál előzetesen településképi bejelentést kell tenni, amit az országos jogszabályok a polgármesterhez delegáltak, aki a főépítész szakmai véleményét figyelembe véve ezt tudomásul veszi vagy megtiltja.

A rendelet alapvetően már ma is tartalmazza a rendeltetés-változással kapcsolatos bejelentési eljárás kötelezettségét függetlenül attól, hogy ez hol valósul meg, de ezt érdemes lenne pontosítani az alábbiak szerint:

***„34. §*** *(1) E rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni*

*a) a HÉSZ Szabályozási tervi mellékletében jelölt településszerkezeti jelentőségű útvonalai mentén, továbbá – ha az érintett útszakasz beépítésre nem szánt területtel határos – a közút területének határától számított 150 m-es sávon belül lévő nem kizárólag lakáscélú építmények tekintetében*

*b) az alábbi településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában a nettó szintterület 50%-át el nem érő lakó rendeltetést tartalmazó és a nem lakó rendeltetésű épület esetén:*

*ba) a Központi,*

*bb) az Intézményi,*

*bc) a Tömbösen beépített kisvárosias,*

*bd) a kertvárosias és falusias,*

*be) a Fejlesztési és a Kiemelt fejlesztési*

*TSZM területeken*

*c) jelen rendelet 1.a és 1.b mellékletében felsorolt, valamint ezekkel közvetlenül határos ingatlanokon,*

*d) a Szent István tér, Piac tér, Halmy József tér, Erzsébet tér kiemelt városi köztereken és az ezekkel határos utcák mentén lévő ingatlanokon*

***e) helyszíntől függetlenül a szállás vagy szállás jellegű rendeltetésű épületek***

*tervezett, jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött olyan építési munkáira vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban, amelyek –* ***az e) pont szerinti épületeket kivéve*** *- a településkép megváltozásával járnak.”*

***„39. §*** *(1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni* ***meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén****, amennyiben*

*a) az új rendeltetés szerinti területhasználat telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,*

*b) az épületben új lakás vagy más új rendeltetési egység keletkezik,*

*c) a rendeltetés megváltozása szállás vagy szállás jellegű rendeltetés, vagy ezen belül más típusú rendeltetés létrehozására irányul.*

*(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni továbbá minden olyan esetben, amikor településrendezési eszköz a rendeltetés-módosítást feltételekhez köti, illetve járulékos beavatkozásokra vagy intézkedésre vonatkozó kötelezettséget ír elő.”*

Szintén pontosítani szükséges a településképi bejelentési eljárás elmulasztásának szankcionálását, mivel bár ennek lehetőségét tartalmazza a Tkr. 46.§-a, de több jogszabályi hivatkozáson keresztül értelmezhető csak. Célszerűnek látszik egyértelművé tenni, mert jelenleg nincsen semmi visszatartó hatása.

A módosítási javaslat a Tkr. VIII. fejezet módosítására vonatkozik. Tartalmilag nem változik az ebben rögzített kötelezési és bírságolási lehetőség, de egyértelműen lenne megfogalmazva:

„***VIII. FEJEZET***

***TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS***

**24. A településképi kötelezés és a településképi bírság**

**45.§** A reklám, reklámhordozó elhelyezése esetén a polgármester a Tr. 26/D. § -ban foglaltak szerint 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, 15 napon belül értesíti a megyei kormányhivatalt.

**46. §** A polgármester – nem a 45. § - ban foglalt esetekben - a Tr. 26/D. § -ban foglaltak szerint 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, a Tr. 26/E. § szerint jár el.

**47. §**  *(1) A polgármester a településképi kötelezési határozatában*

*a) a településképi követelmény nemteljesítése,*

*b) a településképi bejelentés elmulasztása,*

*c) a településképi bejelentéshez kötött tevékenységnek a bejelentéstől számított két éven túl történő végzése,*

*d) a településképi bejelentés tudomásulvételét követően az attól eltérő végrehajtás, valamint*

*e) a településképi bejelentéssel érintett tevékenység vagy rendeltetési mód megváltoztatás megtiltását követően a tevékenység folytatása vagy a rendeltetési mód megváltoztatása*

*esetén az ingatlan-tulajdonossal szemben településkép-védelmi bírságot szab ki.*

*(2) Az (1) bekezdés szerinti településkép-védelmi bírság összege*

*a) a településképi követelmény nemteljesítése esetén legalább tízezer, legfeljebb egymillió forint,*

*b) a településképi bejelentés elmulasztása esetén legalább tízezer, legfeljebb egymillió forint,*

*c) a településképi bejelentéshez kötött tevékenységnek a bejelentéstől számított két éven túl történő végzése esetén legalább tízezer, legfeljebb kettőszázezer forint*

*d) a településképi bejelentés tudomásulvételét követően az attól eltérő végrehajtás esetén legalább ötvenezer, legfeljebb egymillió forint,*

*e) a településképi bejelentéssel érintett tevékenység vagy rendeltetési mód megváltoztatás megtiltását követően a tevékenység folytatása vagy a rendeltetési mód megváltoztatása esetén legalább százezer, legfeljebb egymillió forint.”*

Egyéb módosítás a telken belüli zöldfelületek kondicionáló képessége növelése céljából:

A 23. § a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

***„(6) Az egyes építési övezeti és övezeti előírásokban meghatározott telken belüli zöldfelületek esetén minden telekm2-ként legalább 2 db, 12/14 cm törzskerületű lombos fát kell ültetni.”***

1. **Vastag pirossal** jelezve a Képviselő-testület által igényelt módosítások [↑](#footnote-ref-1)
2. jelenleg a 239/2009.(X.20.) Korm. rendelet 2.§-ában [↑](#footnote-ref-2)
3. jelenleg a 173/2003.(X.28.) Korm. rendelet 2. mellékletében [↑](#footnote-ref-3)
4. jelenleg az 1993. évi III. tv. [↑](#footnote-ref-4)