

**Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete**

8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.

Tel: 592 660. Pf.: 76. fax: 592 676

e-mail: [varpalota@varpalota.hu](mailto:varpalota@varpalota.hu)

---

**Előterjesztés**

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének

2019. április 26-i ülésére

*A rendelet tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.*

**Tárgy:** Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 28/2017. (XII.15.) önkormányzati rendeletének a módosítása

**Előterjesztő:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Előkészítő:** Mezei László főépítész

**Az előterjesztést megtárgyalta:**

Gazdasági Bizottság

Jogi és Ügyrendi Bizottság

*A rendelet tervezet törvényességi szempontból megfelel.*

Ellenőrizte:

**Bérczes Beáta**  
jogi előadó

**Sándor Tamás**  
aljegyző

**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben foglalt jogszabályi kötelezettségekből kiindulva Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 210/2017. (XII. 14.) határozatával elfogadta Várpalota Településképi Arculati Kézikönyvét és megalkotta a településképi védelméről szóló 28/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban TKR). A rendelet 2018. január 1-én lépett hatályba.

A Rendelet 37. §-a foglalkozik az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelményekkel, köztük a 37. § (1) és (2) bekezdéseiben a homlokzatokon megjelenő épületgépészeti és elektromos berendezésekkel:

### *29. „21. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények*

1. § (1) *Épületeken közterületről látható módon semmilyen vezeték, gépészeti és elektromos berendezés és azok tartozékai (gáz- vagy elektromos mérőóra, fogadószekrény, légtechnikai készülék, parabola-, mikrohullámú antenna, parapetkonvektor és klímaberendezés stb.) nem szerelhető fel, épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem helyezhetők el. Utólagosan épített (szerelt) kémény nem helyezhető el.*
- (2) *Ablakklíma berendezés és klíma-berendezések kültéri egységei oldalhatáron álló és zártosított beépítési mód esetén kizárólag a hátsókert felőli, valamint a 2,5 méternél szélesebb oldalkert felőli homlokzaton helyezhetők el. Meglévő épületeken lakófunkcióhoz kapcsolódó gépészeti berendezés csak közterületről nem látható módon, egyéb funkció esetén az épület megjelenéséhez illeszkedve helyezhető el. A kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, közterületre, vagy szomszéd telekre nem vezethető át. Szükség esetén a berendezés zaj elleni megfelelő árnyékolását biztosítani kell. A keletkező meleg levegőt a szomszédos épületek, rendeltetési egységek zavarása nélkül kell elvezetni. Új épület, épületrész esetében ablakklíma berendezés és klíma-berendezések kültéri egysége csak takartan helyezhető el.”*

A jogszabály gyakorlati alkalmazása során tapasztaltuk, hogy a rendelkezés komolyan korlátozza a település beépítésre szánt területein az ilyen berendezések, különösen a klíma kültéri egységek felszerelését. Alapjaiban a településképi arculati kézikönyvben lefektetett településképi elveket követve ez volt a jogalkotás célja. A helyi értékvédelemmel érintett területeken egyértelmű, hogy a város komoly szándéka a helyi identitás és épített örökség ápolása érdekében a szigorú korlátozás fenntartása, viszont a folyamatosan beérkező kérelmek, megkeresések felvetették a megengedőbb jogi szabályozást. A Gazdasági Bizottság 2018. szeptember 24-i ülésén tárgyalta a légkondicionáló berendezések ügyét és a 29/2018. (IX.24.) GB határozatában döntött a településképi védelméről szóló rendelet módosításának elindításáról.

Javaslatot dolgoztunk ki a hivatkozott rendelkezések kiegészítésére, miszerint bizonyos helyzetekben a helyi védelem alá nem tartozó területeken kívül álló többszintes, többalakos lakóépületeknél lehetővé tesszük klíma kültéri berendezések felszerelését. Eszerint ilyen épületeknél *klímaberendezés kültéri egysége egységes homlokzati megjelenés mellett erkély, franciaerkély, loggia belső oldalán, illetve függőleges homlokzati sávjában elhelyezhető. Erkély, loggia, franciaerkély nélküli homlokzaton vagy erkély, loggia, franciaerkély nélküli lakás homlokzati falán klímaberendezés kültéri egysége homlokzati szakaszonként egy*

*fügőleges oszlopban helyezhető el.* Az új javaslat próbálja elkerülni a diszkriminatív helyzeteket, hasonló jogokat biztosítva az erkélyes, illetve az erkély nélküli lakások számára.

A településrendezési eszközök folyamatban lévő teljes felülvizsgálata ebben az időszakban már a véleményezési dokumentáció összeállításának szakaszában járt és szükségesnek véltük a helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) megfogalmazásakor esetlegesen még felmerülő problémák rendezését is egy eljárásban kezelni a gépészeti berendezésekre vonatkozó rendelkezésekkel együtt. A településrendezési eszközök véleményezési dokumentációja kiküldésre került és a HÉSZ tervezet elkészült.

A TKR-el összefüggő jogalkalmazás során több esetben merült fel, hogy az egyes telekalakítási eljárások engedélyezésekor a történelmi telekhatár fogalmát pontosítani szükséges. A rendelkezés 2017-es elfogadásával az önkormányzat azt a célt szerette volna megvalósítani, hogy a sajátos helyi épített örökséggel rendelkező védett területeken, különösen a Felsőváros, az Alsóváros és Inota faluközpont területén belül ne lehessen a telekhatárok megváltoztatásával, telekösszevonással, telekhatár módosítással az egyedi városképet, tömegarányokat meghatározó telekstruktúrát átformálni. A gyakorlatban a történelmi telekhatár fogalmának használatánál viszont hiányzott a viszonyítási alap, az a történelmi állapot, amelynek a telekhatárait hiteles kiindulásnak lehet tekinteni. Várpalota levéltári adatbázisában megtalálható a város 1925-ös kataszteri térképe, amely koordinátarendszerét és pontosságát tekintve egyértelmű beazonosítást tesz lehetővé a hatályos ingatlan nyilvántartás térképi adatbázisával. A térképi adatállomány digitalizálása is megtörtént, adatait az önkormányzat felhasználhatja. Ezt a körülményt figyelembe véve készült javaslat a véleményezési dokumentációban a HÉSZ rendelkezései között a fogalom pontosítására. Miután a TKR 28. § (1) bekezdés a) pontja ugyanezt a rendelkezést tartalmazza, így onnan ezt törölni szükséges.

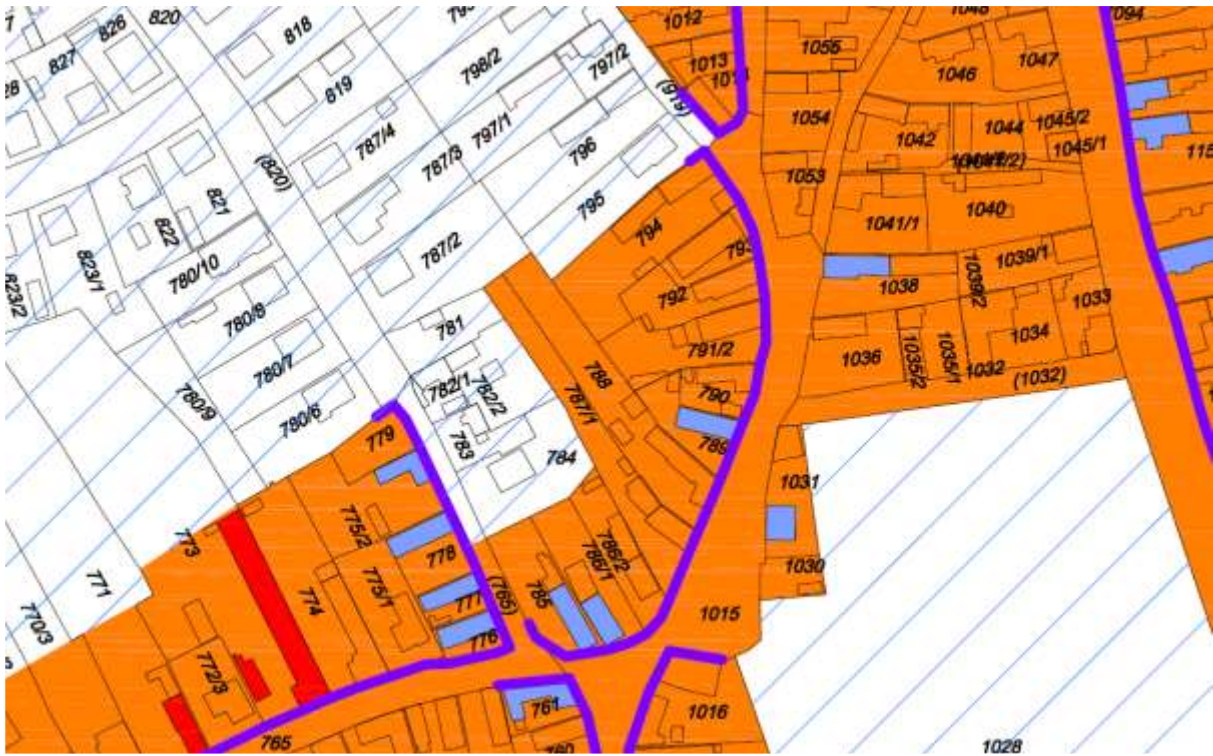
*28. §., (1) A helyi védett területeken belül —kivéve a szoc. réal. lakótelepet—:*

- a) ~~A történelmi telekszerkezet megővéséről gondoskodni kell, telekhatárrendezés, telekalakítás kizárólag a történelmi telekhatárok rekonstrukciója vagy az egyedi védelem alatt álló érték megővása, értéknövelő közéclü fejlesztése érdekében történhet,~~



kivonat az 1925-ös kataszteri térképből

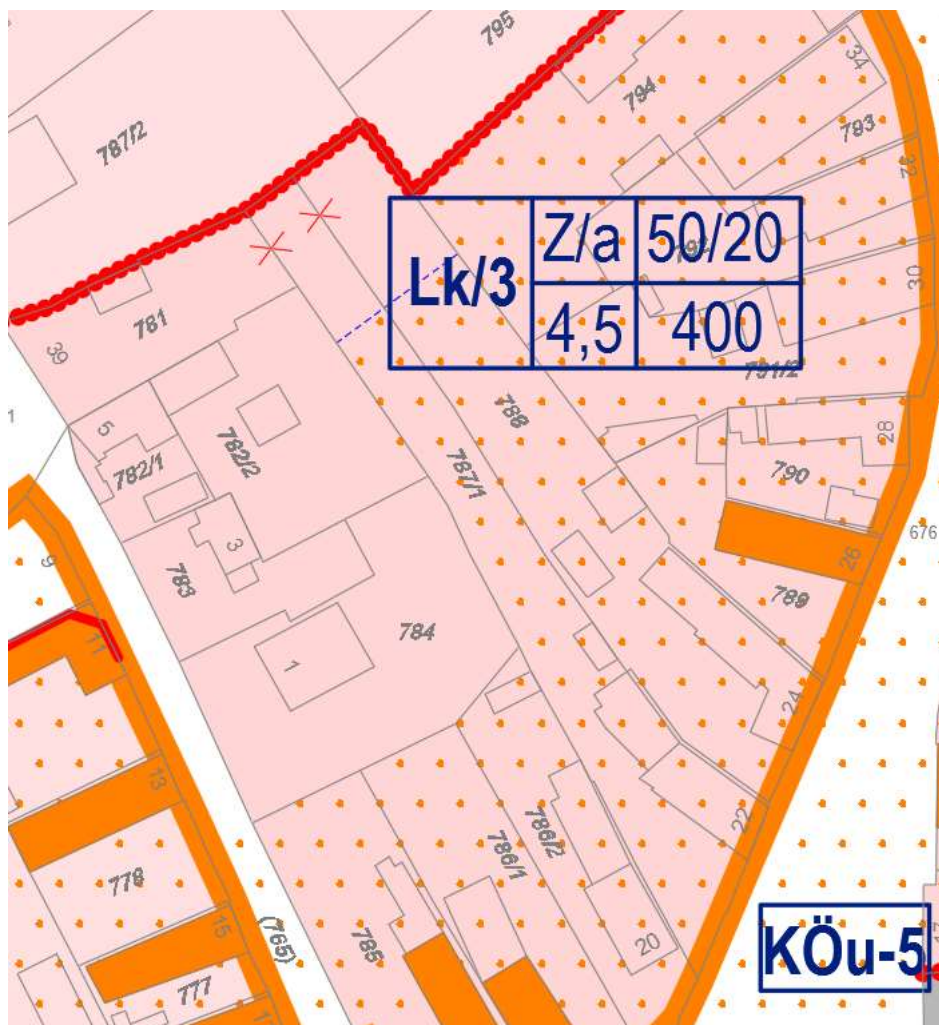
A HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervek készítésekor pontosításra került a Bán Aladár utca és a Csernyei utcák közötti sarok tömb övezeti határa, viszont a TKR még a jelenleg hatályos védett területi lehatárolást követi, ezért a TKR 1.2.1. mellékletét eszerint módosítani szükséges.



kivonat a hatályos TKR 1.2.1. mellékletéből



a TKR 1.2.1. mellékletének javasolt módosítása



kivonat a településrendezési eszközök véleményezési dokumentációjából, a belterület szabályozási tervlapjából

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízottja törvényességi felhívással élt a hatályos településkép-védelmi rendelet egyes rendelkezéseivel kapcsolatban miszerint a TKR 1.§ (1) bekezdése preambulumban nem tartalmazhat és a településkép-védelmi bírság fogalmát az adott helyeken pontosítani szükséges.

A törvényességi felhívást tájékoztatóként előterjesztésünkhöz mellékeljük. A felhívásban foglaltak szerint a TKR 1. alcíme és 1. §-a hatályon kívül helyezéséről a rendelet tervezetben gondoskodtunk, a TKR 29. alcíme és 53. § (2) bekezdésében pontosítottuk a településkép-védelmi bírság fogalmát.

A TKR módosítását tartalmazó rendelet-tervezet a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint készült el, melyet a 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában felsorolt szervekkel és Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (V.26.) önkormányzati rendeletében meghatározott gazdasági és civil szervezetekkel és a lakossággal lakossági fórum keretén belül leegyeztettük. A tervezettel kapcsolatban egy lakossági észrevétel született, amelyet az előterjesztéshez csatoltunk.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat) 17. §-a szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. A hatásvizsgálat során vizsgálni kell a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, melynek az alábbiak szerint tesztek eleget:

**1.) A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

A rendeletalkotással bizonyos korlátok között lehetővé válik a többszintes, többlakásos lakóépületek esetében a klíma kültéri berendezések elhelyezése. Ezáltal a felmerült lakossági igények rendezhetők. A történelmi telekhatár fogalmának pontosítása pedig gondoskodik a védett településszerkezet megőrzéséről.

**2.) A rendelet környezeti és egészségi következményei:**

A klíma berendezések elhelyezésének könnyítése hozzájárul a meleg nyári napokban a lakótelepeken élők életkörülményeinek, az érintett lakások komfortjának javításához.

**3.) A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A rendeletalkotás a jogalkalmazási terhek növekedésével meghatározóan nem jár.

**4.) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A rendeletalkotás elmaradása esetén a törvényességi felhívásban előírt jogszabály módosítási kötelezettségnek nem teszünk eleget.

**5.) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendeletalkotás pénzügyi kötelezettséggel nem jár. A jogalkalmazás személyi és tárgyi feltételei az építési igazgatásban adottak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassák az előterjesztésben foglaltakat és döntsenek a településkép-védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításáról.

Várpalota, 2019. április 17.

**Campanari-Talabér Márta**  
**polgármester**

## Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének

### .../2019. (.....) önkormányzati r e n d e l e t e

#### a településkép védelméről szóló 28/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdésében és a 9. mellékletében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Miniszterelnökség Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, továbbá Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (V.26.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 28/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 37. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) a) Épületeken a b) pontban foglalt esetek kivételével közterületről látható módon semmilyen vezeték, épületgépészeti és elektromos berendezés és azok tartozékai (gáz- vagy elektromos mérőóra, fogadószekrény, légtechnikai készülék, parabola-, mikrohullámú antenna, parapetkonvektor és klímaberendezés stb.), utólagosan épített (szerelt) kémény nem helyezhetők el.
- b) Helyi védelem alatt álló területeken kívüli többszintes, többlakásos lakóépület esetében klímaberendezés kültéri egysége egységes homlokzati megjelenés mellett erkély, franciaerkély, loggia belső oldalán, illetve függőleges homlokzati sávjában elhelyezhető. Erkély, loggia, franciaerkély nélküli homlokzaton vagy erkély, loggia, franciaerkély nélküli lakás homlokzati falán klímaberendezés kültéri egysége homlokzati szakaszonként egy függőleges oszlopban helyezhető el.”

2. § A Rendelet 29. alcíme és az 53. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „29. Településkép-védelmi bírság

(2) Amennyiben a felszólításra az elkövető 8 napon belül nem reagál, a Képviselő-testület településkép-védelmi bírságot szabhat ki.”

3. § A Rendelet 1.2.1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

4. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.
- (2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló eljárásokban kell alkalmazni.
- (3) Hatályát veszti a Rendelet
- a) 1. alcíme és 1.§-a,
  - b) a 28. § (1) bekezdés a) pontja.

V á r p a l o t a , 2019. április 26.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignácz Anita Éva**  
jegyző