

A településkép védelméről szóló **2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban településképi törvény) 12. § (2) bekezdése c) pontja alapján:**

**„Felhatalmazást kap az önkormányzat képviselő-testülete (közgyűlése), hogy – a (2a) bekezdés szerinti jogszabályok hatálya alá tartozó településképi szempontból kiemelt jelentőségű, egyedi településkép-védelem alatt álló terület kivételével – a településképi rendeletben állapítsa meg a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra vonatkozó részletes szabályokat.”**

Az önk. rendelet megalkotásához további szabályozási keretet pedig a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: településképi rendelet) fogalmaz meg.**

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2017 decemberében megalkotta a **településkép védelméről szóló 36/2017. (XII.22.) önkormányzati rendeletét.**

**Fenti rendelet módosítása vált szükségessé gyakorlati tapasztalatok, valamint a jogszabályok, felhatalmazó rendelkezések változása okán.**

#### **1-7. §**

Ezen paragrafusokban a rendelet hatálya, célja és a vonatkozó jogszabályokkal összhangban az értelmező rendelkezések kerülnek szabályozásra.

**Helyi építészeti örökség egyedi, vagy területi védetté nyilvánítása (helyi védelem) az önkormányzati rendeletben történhet meg.**

#### **8-13. §**

A szabályozás a **védetté nyilvánítás menetét határozza meg.** Rendelkezik továbbá a **nyilvántartás kötelező tartalmi elemeiről**, mely jogszabályhelyet a **vonatkozó magasabb szintű jogszabályokkal összhangban kell alkalmazni**, tekintve, hogy **magasabb szintű jogszabály is tartalmaz rendelkezéseket a nyilvántartásba vételről.**

#### **14. §**

**A meghatározó területek köre az alábbi területekhez igazodik:**

- helyi jelentőségű **természetvédelmi terület és a védett természeti érték,**
- **a műemlék területe, műemléki környezet területe,** (maga a műemlék nem tartozik bele)
- **városközpont** meghatározott része
- **a NATURA 2000 terület, a fokozottan védett természetvédelmi terület,** az országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosó területe;

A helyi területi védelem alatt álló terület egyrészt a HÉSZ korábbi védett övezet szűkített lehatárolásához igazodik, és ide tartozik a zsidó temető. Tágabb városrészt érint viszont, mint a meghatározó terület városközpont része.

Tekintve, hogy a meghatározó terület a helyi területi védelemmel részben fedi egymást szükséges a szabályozás párhuzamosságának kiküszöbölése. Így a jelen rendeletben meghatározott a meghatározó terület vonatkozásában megállapított egyedi építészeti követelményekre vonatkozó rendelkezéseket a helyi védelemben részesülő területekre vonatkozó területi építészeti követelmények alcímben szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

## 15. §

Az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények a rendelet által szabályozott meghatározó terület, valamint helyi egyedi- és helyi területi védelem alatt álló építmények, értékek vonatkozásában alkalmazandó rendelkezések.

## 16. § -18. §

A településképi rendelet 23/E. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően a beépítés telepítési módja vonatkozásában - területi építészeti követelmények keretében - felhatalmazást kap az önkormányzat jogszabályalkotásra.

A beépítés módja tekintetében egy épület lehet oldalhatáron álló, szabadon álló stb. Ezeket a fogalmakat a HÉSZ tartalmazza és fogalmaz meg építészeti követelményeket. Ehhez képest jelen önkormányzati rendeletben esztétikai követelmények megfogalmazására van mód, például az alábbiak szerint:

*„Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.”*

Fenti szabályozás azonban nem került be az önkormányzati rendeletbe tekintve, hogy amennyiben az adott ingatlanon más beépítési móddal már helyeztek el épületet, lehetetlenné válhat a beépítési százalék figyelembe vétele mellett is további épület elhelyezése.

A színtszámok tekintetében szintén a HÉSZ tartalmaz előírásokat. Szükséges azonban a kiugró pontok tekintetében az önkormányzati rendeletben foglalt szabályozás, azaz, hogy egy adott egységes utcaképébe ne legyen beilleszthető több szinttel magasabb építmény a helyi védett területeken.

A településkép szempontjából meghatározó területi építészeti követelmények a korábbi, hatályon kívül helyezett a településkép védelméről 36/2017. (XII.22) önkormányzati rendeletben:

*„35. § (1) A településképet meghatározó kerítés kialakításnak –a) az utcafronton max. 60 cm lábazattal és legfeljebb 1,80 m magassággal, áttört kivitelben*

*b) az oldalkerti és hátsókerti telekhatáron lábazat nélkül, legfeljebb 1,80 m magassággal és tömör kivitelben is készülhet.*

*(2) Az utcai kerítésen legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 3,0 m szélességű, vagy 1 db legfeljebb 5,0 méter szélességű gépkocsi behajtást biztosító kapu, és legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 1,5 m szélességű személykapu létesíthető.*

*(3) A sportpályák biztonsági kerítései az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően is készülhetnek.”*

**A 16/2018. (II.13.) Korm. rendelet módosította a Korm. rendelet 23/E. § (3) bekezdését, mellyel a Korm. rendelet 2018. február 14-én hatályba lépő módosítását követően törlésre került a kerítéskialakítás meghatározása a területi építészeti követelmények közül.**

„23/E. § (3) A területi építészeti követelmény kiterjedhet – a településképi szempontból meghatározó vagy a helyi területi védelemmel érintett terület tekintetében –

a) a beépítés telepítési módjának (amely telepítési mód figyelembevételével a helyi építési szabályzat az építési helyet egyedi módon határozhatja meg),

b) a beépítés jellemző szintszámának vagy az épület legmagasabb pontjának (amely érték figyelembevételével a helyi építési szabályzat a beépítési magasságot meghatározza),

c) a közterület alakítási terv által érintett terület lehatárolásának általános meghatározására.”

**A kerítésre vonatkozó szabályozás ezért nem került be az önkormányzati rendeletbe.**

**Fentiek miatt tehát a kerítés vonatkozásában területi településképi építészeti követelmény nem határozható meg az önkormányzati rendeletben.**

**A településképi rendelet felülvizsgálatával szükségessé vált a HÉSZ párhuzamos rendelkezéseinek felülvizsgálata is. A kerítés vonatkozásában a HÉSZ korábban is tartalmazta ezeket a rendelkezéseket. Azt nem tudni, hogy a kerítés alakítására vonatkozó felhatalmazás miért került ki a Korm. rendeletről.**

**A Korm. rendelet 23/F. § (2) bekezdése:**

„Az egyedi építészeti követelmény a településképhez való illeszkedés biztosítására és a minőségi településkép kialakítása vagy védelme érdekében – a településképi szempontból meghatározó, vagy a helyi egyedi védelemmel érintett terület tekintetében – az építési tevékenységgel érintett

a) építmény

aa) anyaghasználatára,

ab) tömegformálására,

ac) homlokzati kialakítására,

b) telken a zöldfelületek kialakításának módjára, és

c) sajátos építményfajták elhelyezésének módjára

**határozható meg.”**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény (rövidített nevén: Étv.) 2. § 8. pontja alapján:**

„**Építmény:** építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/2012. (XII.20.) Korm. rendelet (rövidített nevén: OTÉK) 1. számú melléklet 60. pontja alapján:**

„**Kerítés:** a telek területét a közterülettől, a telek közhasználat céljára átadott területétől, illetve a szomszédos telkek területétől vagy a telek különböző rendeltetésű vagy használatú részeit térben elválasztó, lehatároló építmény.”

**Mindezek alapján a kerítés olvasatukban az építmény fogalomkörébe tartozik.**

A településképi védelméről szóló **2016. évi LXXIV. tv. 10. § (1) bekezdése értelmében:**

„**10. § (1) Az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi bejelentési eljárást**

*a) folytathat le - a 8. § (3) bekezdése szerinti kormányrendelet keretei között, településképi rendeletben meghatározott esetekben és módon - **hatósági engedélyhez** és az Étv. 33/A. §-a szerinti **egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek és a rendeltetismódosítások,***

*b) folytat le a reklámok és reklámhordozók elhelyezése tekintetében.”*

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012. (XI.8.) korm. rendelet 1. melléklete tartalmazza az „Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek” felsorolását.**

**Fenti 312/2012. korm. rendelet 1. mellékletében foglalt felsorolás kiterjed az alábbiakra is:**

-**Kerítés,** kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, építménynek minősülő növénytámasz, növényfelfuttató rács építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

Mindezek alapján olvasatunkban a „területi építészeti követelmények” helyett az „**egyedi építészeti követelményeknél” akár meghatározhatóak az önkormányzati rendeletben a kerítések kialakításának feltételei.**

**Az egyedi építészeti követelmények körébe nem került továbbá be az alábbi tervezet:**

„*Épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések egysége, kivezetése, tartozékai, parapet konvektor, vagy klímaberendezés kültéri egysége takarás nélkül nem helyezhető el vagy közterületről nem látható módon, az épület alárendelt homlokzatára kell telepíteni.”*

**Fenti rendelkezéshez értelmező rendelkezés is készült az alábbiak szerint:**

„**épületgépészeti berendezés:** Az épületeken belüli csőhálózatok azok szerelvényei és a hozzájuk kapcsolódó berendezések, jellemzően fűtéstechnikához, vízellátás-csatornázáshoz, gázellátáshoz (égéstermék-elvezetés), légtechnikához, szellőzéshez, klímatechnikához kapcsolódóan.

**parapet konvektor:** Zárt égésterű, nem kéménybe köthető konvektor, mely az égéshez szükséges levegőt a falba épített csövön szívja be és az égéstermékot oda fújja vissza.”

Végül azonban a javaslat **nem került be a rendeletbe tekintve, hogy annak gyakorlati megvalósulása még nem látható. A parapet konvektor** esetén például a külső kivezetés

lezárása életveszélyt idézhet elő, a **klimatechnika** esetén pedig egyértelműsíteni volt szükséges, hogy a **takarás milyen formában valósulhat meg**. Amennyiben **fém rámpa segítségével, szinte ugyanaz az esztétikai hatás érhető el**, az „edzett” (vízlepergető, időálló) szövet/textil esetén kérdés **célszerű-e a homlokzati színválasztással** – többnyire pasztell szín a rendelet szerint - **egyező színű takarás alkalmazása, mivel így a tisztíthatóság kérdéses**. **Sötét, esetleg fekete anyaghasználat esetén pedig az esztétikai cél nem érhető el**. A klíma elhelyezésének „összerendezettsége” azaz ismétlődő, szimmetrikus elhelyezése is **felmerült**, ez azonban **műszaki szempontból sem biztos, hogy indokolható**. Ezen kívül a rendelt csak a **hatályba lépését követő eljárásokban alkalmazható**, így a **korábbi gyakorlattal nem mindig összeegyeztethetőek ezek a szabályok**. Azaz ha az **adott védett településrészen már elhelyezésre kerültek épületgépészeti berendezések azok összhangja nehezen valósítható meg**. Ilyen szempontból **érdekes, ha a későbbi elhelyezések korlátozva vannak olyan módon, hogy esetleg az egyáltalán nem vagy csak aránytalan többletköltséggel valósítható meg**.

## 19. §

A **helyi védelemben részesülő értékek köre** a településképi rendeletből adódóan is kiterjed mind a **helyi területi-, mind a helyi egyedi védelemre**. Így ebben az alcímben mind a **helyi területi védelem** alatt álló építmények, területek, mind a **helyi egyedi védelem** alatt álló építmények **vonatkozásában kerülhetnek meghatározásra a területi építészeti követelmények**.

A helyi védelemben részesülő értékekre vonatkozó területi építészeti követelmények körében a településképi rendelet értelmében a **beépítési mód és a beépítés színtszáma vonatkozásában van felhatalmazása a testületnek rendeletalkotásra**. A meghatározó övezetben érvényes szabályozás **így megismétlésre kerül ebben az alcímben**.

## 20. §

**A helyi területi védelem területi- és egyedi építészeti követelmények a korábbi hatályon kívül helyezett a településképi védelméről 36/2017. (XII.22) önkormányzati rendeletben:**

*„Az 1. mellékletben lehatárolt területen a településképet meghatározó:*

- a) beépítés színtszáma új beépítés esetén a Helyi Építési Szabályzatnak megfelelően, legfeljebb földszint + 1 emelet + padlástér lehetséges.*
- b) kerítéskialakításnak e rendelet egyéb előírásai hiányában az utcafronton max. 60 cm lábazattal és legfeljebb 1,80 m magassággal, áttört kivételben kell történnie,*
- c) tetőforma a új beépítés esetén magastető minimálisan 30° maximálisan 45° tetőhajlásszöggel létesíthetők, ez alól kivételt képezhetnek a társasházak, közintézmények, gazdasági épületek.”*

**A 16/2018. (II.13.) Korm. rendelet módosította a Korm. rendelet 23/E. § (3) bekezdését, mellyel a Korm. rendelet 2018. február 14-én hatályba lépő módosítását követően törlésre került a kerítéskialakítás meghatározása a területi építészeti követelmények közül.**

**„23/E. § (3) A területi építészeti követelmény kiterjedhet – a településképi szempontból meghatározó vagy a helyi területi védelemmel érintett terület tekintetében –**

- a) a beépítés telepítési módjának (amely telepítési mód figyelembevételével a helyi építési szabályzat az építési helyet egyedi módon határozhatja meg),
- b) a beépítés jellemző színtszámának vagy az épület legmagasabb pontjának (amely érték figyelembevételével a helyi építési szabályzat a beépítési magasságot meghatározza),
- c) a közterület alakítási terv által érintett terület lehatárolásának általános meghatározására.”

**A kerítésre vonatkozó szabályozás ezért nem került be az önkormányzati rendeletbe.**

**Ennél a jogszabályhelynél kerül megfogalmazásra az alábbi szövegrész:**

*„Az e rendeletben meghatározott a meghatározó terület vonatkozásában megállapított egyedi építészeti követelményekre vonatkozó rendelkezéseket a helyi védelemben részesülő értékek esetén az ebben az alcímben szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.”*

**Fenti szabályozás lényege, hogy a helyi területi védelem köre beletartozik a meghatározó terület körébe, így szükséges a meghatározó területnél előírt követelményektől eltérő szabályozás esetén megteremteni a jogszabályi biztosítékot a két szabályanyag egymással ellentmondó rendelkezéseinek kiküszöbölésére.**

Tekintve, hogy a helyi területi és helyi egyedi védelem alatt álló érték vonatkozásában e rendelet **19 §-a nem tartalmaz eltérő területi építészeti követelményeket, így nem szükséges a kivétel alkalmazása a meghatározó terület területi építészeti követelményei alól.**

## **21. §**

**A zöldfelület kialakítására vonatkozó előírások településképi szempontból megnevezésű alcím a környezetvédelmi hatóság véleményezése alapján került bele az önkormányzati rendeletbe.**

## **22-27. §**

A szabályozás az **egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése** vonatkozásában, valamint a **reklámhordozók** vonatkozásában tartalmaz rendelkezéseket.

## **28. §**

**A szabályozás indoka:**

A településképi törvény **„11/B. § (4)** A településképi rendelet vagy a 2. § (2a) bekezdés szerinti jogszabály legfeljebb évente összesen tizenkét naptári hét időszakra eltérést engedhet az (1) és (2) bekezdésben, továbbá az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott tilalmak és követelmények alól, ha a település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében az szükséges.”

**11/B. §. (1)** A település közigazgatási területéhez tartozó - az 1. mellékletben meghatározott - fokozott védelem alatt álló területen lévő közterületen és magánterületen reklámhordozó és reklám - jogszabályban meghatározott kivétellel - **nem helyezhető el.** Az 1. melléklet 1. és 6. pontjában meghatározott közterületen és magánterületen a jogszabályban meghatározott, az adott terület fokozott védelmi besorolása szerinti jelleget nem befolyásoló funkcionális célokat szolgáló utcabútor elhelyezhető.

(2) Az 1. mellékletben meghatározott területen kívül reklámhordozó közterületi és magánterületi elhelyezésére vonatkozó szerződés legfeljebb tizenöt évre köthető.

A településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet 2. § (3) bekezdése értelmében:

„2. § (3) Ha e rendelet eltérően nem rendelkezik, közterületen reklám közzétételére, illetve reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként **kizárólag utcabútor használható**. Reklám közzétételére, illetve reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként közterületen a közművelődési célú hirdetőoszlop kivételével hirdetőoszlop nem alkalmazható. Ha a magántulajdon tárgyát képező reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés közterületen, köztulajdonban álló ingatlanon vagy köztulajdonban álló, közforgalmú személyszállítási szolgáltatást végző személy tulajdonában álló ingatlanon kerül elhelyezésre, a reklámhordozóra, reklámhordozót tartó berendezésre e rendelet közterületi, illetve köztulajdonban álló ingatlanon történő reklámközzétételre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.”

### 29-32. §

A szabályozás az **egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**, valamint a **nyilvántartott műemléki értékre vonatkozó kiegészítő településképi követelményeket** határozza meg.

### 33-36. §

A településképi rendelet 26/B. § (3) bekezdésében foglaltak értelmében a településképi bejelentési eljárásához kötelező mellékelni az alábbiak szerint az építészeti, műszaki ill. egyéb tervet:

„26/B. § (3) A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló **építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet**, továbbá rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt **kell mellékelni**.”

A településképi törvény 10. § (1) bekezdése értelmében:

„10. § (1) Az **önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi bejelentési eljárást**

a) **folytathat le - a 8. § (3) bekezdése szerinti kormányrendelet keretei között, településképi rendeletben meghatározott esetekben és módon - hatósági engedélyhez és az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek és a rendeltetismódosítások,**

b) **folytat le a reklámok és reklámhordozók elhelyezése tekintetében.**”

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) korm. rendelet 1. melléklete tartalmazza az „**Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek felsorolását**.”

Fenti 312/2012. korm. rendelet 1. mellékletében foglalt felsorolás többek között kiterjed az alábbiakra is:

- a napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése.  
-Kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, építménynek minősülő növénytámasz, növényfelfuttató rács építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

**A településképi törvény 10. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás tehát fenti korm. rendeletben foglalt eljárásokra terjedhet ki.** Azaz a felhatalmazás a rendeletalkotás lehetőségét írja elő, kérdés viszont, ha szabályozza az önkormányzat ezt a területet, a korm. rendeletben felsorolt valamennyi kategória esetén kötelező-e lefolytatni bejelentési eljárást, vagy azon belül szelektálhat a jogalkotó.

Jelen önkormányzati rendeletben a településképi önkormányzati rendelet szempontjából **bejelentés köteles eljárások közé végül több szabályozási kör nem került bele a 312/2012. korm. rendelet 1. mellékletéből**, így a kerítés, a járda és a klíma, riasztóberendezés sem.

Több aggály is felmerült ugyanis, például a fent említett építészeti dokumentáció kérdése. Azaz a **településképi rendelet értelmében településképi bejelentési eljárásnál építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet** kell mellékelni a kérelemhez. Ez a szabályozás **kerítés, a járda és a klíma, riasztóberendezés stb. esetben túlzónak bizonyul**, illetve maga a **településképi rendelet sem határoz meg konkrét követelményeket erre a szabályozási körre vonatkozóan**. Olyan rendelkezéseket foglal magában, hogy bizonyos lehatárolt, védelem alatt álló építményeken, illetve érintett területeken nem helyezhetőek el utcafronti részen, vagy csak takarásban helyezhetőek el.

### 37. §

**A bírság kapcsán felmerülő kérdések:**

**A településképi törvény 11. §-ában foglaltak értelmében:**

*„11. § (1) Ha az ingatlan tulajdonosa a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette, az önkormányzat polgármestere (főpolgármestere) felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.*

*(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi, egyidejűleg - ha a (3) bekezdés szerint a településképi rendelet lehetőséget biztosít településképvédelmi bírság kiszabására - az ingatlantulajdonost településképvédelmi bírság megfizetésére is kötelezi.*

*(3) Az önkormányzat képviselő-testülete (közgyűlése) a településképi követelmények hatósági döntésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetére az ingatlantulajdonossal szemben 1 000 000 forintig terjedő, közigazgatási bírságnak minősülő településképvédelmi bírság kiszabását rendelheti el.*

*(4) A településképvédelmi bírság az önkormányzat bevételeit képezi.”*

**A településképi rendelet 26/F. §-ában foglaltak értelmében:**

*„26/F. § (1) A településképvédelmi bírság kiszabása esetén a polgármester a közigazgatási szabályszegések szankcióinak átmeneti szabályairól, valamint a közigazgatási eljárásjog*



**reformjával összefüggésben egyes törvények módosításáról és egyes jogszabályok hatályon kívül helyezéséről szóló törvény alapján dönt a bírság összegéről.**

*(2) A bírságot a bírság összegét megállapító határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül az önkormányzatnak a Magyar Államkincstárnál vezetett - és a határozatban is megjelölt - előirányzat-felhasználási számlájára kell átutalási megbízással teljesíteni, vagy készpénz-átutalási megbízással postai úton befizetni.”*

A közigazgatási szabályszegések szankcióinak átmeneti szabályairól, valamint a közigazgatási eljárásjog reformjával összefüggésben egyes törvények módosításáról és egyes jogszabályok hatályon kívül helyezéséről szóló **2017. évi CLXXIX. törvény 3. § (2) bekezdése értelmében:**

*„3. § (2) A helyi önkormányzat képviselő-testületének rendelete alapján megállapítható közigazgatási bírság **felső határa** - a jogsértő személyétől függően - **természetes személyek esetén kétszázezer forint, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén kétmillió forint lehet.** A közigazgatási bírság felső határát az önkormányzati rendeletben a jogsértés jellegével arányban kell megállapítani.”*

**A településképi törvény tehát arra az esetre tartalmaz rendelkezést, amikor a településképi követelményeket az ingatlan tulajdonosa sérti meg.** Ebből következően azt is szankcionálja.

A településképi rendelet már úgy fogalmaz a **településképi bírság kiszabása esetén** a polgármester a közigazgatási eljárási átmeneti szabályairól szóló **2017. évi CLXXIX. törvény alapján dönt a bírság kiszabásáról.** Ebben a törvényben konkrét felhatalmazás van rendelet keretében meghatározni a bírság felső határát.

Mindezek alapján a kérdésként merült fel, hogy a bírság csak az ingatlan tulajdonossal szemben szabható-e ki, illetve ebből következően a bejelentési kérelmet csak az ingatlan tulajdonosa adhatja-e be. Hiszen az alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal és nem is terjeszkedhet túl azon.

A gyakorlatban azonban az ingatlan és az épület tulajdonjoga elválhat egymástól.

Ebből következőleg jelenleg a rendelet-tervezetben a kérelmet az építtető vagy más kérelmező nyújthatja be és a bírság is azzal szemben szabható ki a településképi követelményeket megszegte.