



BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: 106.

Dénes György	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	III.02.		X			X
Pénzügyi osztályvezető			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető						
Aljegyző	III.17.		PFB		OKEB	
Jegyző			III.19.			

Meghívott személy(ek): -

Melléklet(ek):

- rendelettervezet

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2015. március 26-i ülésére

Tárgy: Javaslat a településképi véleményezési eljárásról szóló rendelet megalkotására

Rendeletalkotási javaslat

Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2015. (....) önkormányzati rendeletét a településképi véleményezési eljárásról.

INDOKOLÁS

Az államigazgatási reform keretében a Kormány 2012. év utolsó hónapjaiban számos, az építésügyet alapvetően megváltoztató új működési struktúra kialakítására vonatkozó kormányhatározatot fogadott el és módosította az 1997. évi LXXVIII. törvényt, azaz az Építési törvényt (Étv). Az elfogadott kormányrendeletek jelentősen átstrukturálták az építésügyet.

2013. január 1-től életbe lépett többek között a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet, mely alapján az Önkormányzatnak lehetősége nyílik az új építési engedélyezési eljárás keretén belül településképi véleményezési eljárás lefolytatására, mely a Polgármester hatáskörébe tartozik, de a véleményét szakmai alapon kell meghoznia a tervtanács, vagy a főépítész állásfoglalására támaszkodva.

Javaslatunk szerint élni kell a településképi véleményezés intézményével, melynek szakmai tartalmát a főépítész és a tervtanács a rendeletben beterveztett javasolt munkamegosztásban szolgáltatja.

A rendelet elfogadásához minősített többségű szavazat szükséges.

Budakeszi, 2015. március 11.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

Budakeszi Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2015. (.....) önkormányzati rendelete
a településképi véleményezési eljárásról

Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32.cikk (1) a) pontjában kapott felhatalmazása alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 62. § (6) bekezdés 7. pontjában szereplő felhatalmazás alapján az Étv. 6/A. § (2) bekezdésében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) előírásai alapján a következőket rendeli el.

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
1. A rendelet célja

1. §

A rendelet célja, hogy Budakeszi város építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban a helyi adottságok figyelembe vételével érvényesítse a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelményeket, összességében az épített környezeti kultúra kialakítását, fenntartását.

2. A rendelet hatálya

2. §

- (1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – Budakeszi közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet előírásai nem vonatkoznak az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott azon engedélyezési eljárásokra, amelyek esetében
 - a) az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint a központi, illetve a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik, illetve
 - b) az építettő összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.
- (3) A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki/amely Budakeszi közigazgatási területén jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít.
- (4) A Kormányrendelet előírásait a jelen rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

II. FEJEZET
A TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS
1. A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások

3. §

A jelen rendelet előírásai szerint – a 4. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt területekre, illetve építési munkákra vonatkozóan – településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni

- a) új építmény építésére,
- b) meglévő építmény – (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) a beépített szintterület növekedését eredményező – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

2. A településképi eljárással érintett terület

4. §

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Budakeszi város teljes közigazgatási területén, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban. A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a települési főépítész, vagy a települési Tervtanács állásfoglalása képezi.
- (2) A települési Tervtanács állásfoglalását az építészeti-műszaki tervdokumentációk közül a
 - középületek, ipari épületek, kereskedelmi, mezőgazdasági épületek
 - négy lakóegységnél nagyobb lakóépületek építése vagy átalakítása
 - település- és területrendezési tervek
 - helyi védelem alatt álló épületek
 - a HÉSZ-ben lehatárolt védett településszerkezetbe tervezett épületek
 - új építésű lakóépületek építése vagy átalakítása
 - átalakítási munkák, amennyiben az érintett szintterület nagyobb, mint az épület összes szintterületének 50%-a
 - helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott épületek, műtárgyak
 - műemléki jelentőségű területen, a műemléki környezetben, az országos jelentőségű védett természeti területen, a Natura 2000 területen megvalósuló új épület
 - díszkivilágításoképítési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.
- (3) A települési Főépítész állásfoglalását a műszaki tervek közül a
 - átalakítási munkákra, amennyiben az érintett szintterület kisebb, mint az épület összes szintterületének 50%-a,
 - homlokzat átalakításra,
 - a (2) bekezdésben nem meghatározott építési munkákrabenyújtott építési ügyek esetén adja.
- (4) A Tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait az Önkormányzat külön rendelete tartalmazza.
- (5) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész kezdeményezheti a (3) bekezdés szerinti építészeti-műszaki terv tervtanácsi véleményezését.

3. A véleményezési eljárás lefolytatása

5. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez papíralapon benyújtott kérelemre indul. A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.
- (2) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
- a) javasolja,
 - b) feltétellel javasolja, ha a feltétel építési engedélyhez nem kötött tevékenység
 - c) nem javasolja.
- (3) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítési vagy tervtanácsai állásfoglalást, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.
- (4) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek, és az (1) bekezdés szerint megadott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.

6. §

- (1) A 5. § (1) bekezdése szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációnak a Kormányrendelet 22. § (3) bekezdésében foglaltakon túl – az alábbi munkarészeket is tartalmaznia kell:
- a) műszaki leírást,
 - b) (tetőfelülnézeti) helyszínrajzot
 - ba) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények,
 - bb) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával,
 - c) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát,
 - d) metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
 - e) valamennyi homlokzatot,
 - f) indokolt esetben utcaképet
 - g) (szükség szerinti) látványtervet vagy modellfotót (legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézet).
- (2) Tervtanácsai véleményezés esetén az (1) bekezdésben foglaltak mellett a tervdokumentációnak az Önkormányzat – a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló – 5/2013. (III.06.) számú rendeletének 10. § (1) bekezdésében szereplő munkarészeket is tartalmazni kell.
- (3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció az Önkormányzat külön rendelete szerint kiadott beépítési előírásban foglalt – a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, illetőleg a településképi illeszkedésre vonatkozó egyéb – javaslatoktól eltérő megoldást tartalmaz, az (1) bekezdés a) pontja szerinti műleírásban az eltérést indokolni kell.

4. A településképi véleményezés részletes szempontjai

7. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
 - a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) figyelembe veszi-e a beépítési előírásban szereplő további – a település építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve hogy
 - c) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
 - a) a beépítés módja – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
 - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
 - da) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
 - a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
 - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
 - a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
 - d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
 - e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
 - a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata
 - aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 - ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően

- ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
- b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (6) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítész minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

III. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

8. §

A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

dr. Remete Sándor
jegyző

Kihirdetési záradék:

E rendeletet 2015. napján kihirdettem.

.....
dr. Remete Sándor
jegyző