



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

☒ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2013. július 16-ai rendkívüli ülésére*

Hiv. szám: /2013.

Tárgy: Településképi véleményezési eljárás

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2012. év sok változást hozott a közigazgatásban és az építésügyben is. A járások megalakulásával egyidejűleg az építéshatósági jogkör a települések nagy részétől átkerült a járási székhelyek jegyzőjéhez, így Dunavarsány esetében az első fokú építési hatóság Szigetszentmiklós város jegyzője, kiemelt esetekben a Pest megyei Kormányhivatal Szigetszentmiklói Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala.

A korábbi rendszerben az építési hatósági engedély ellen a szomszédok léphettek fel, nekik volt fellebbezési joguk. A környező közterületek révén elvben maga a város, ill. az Önkormányzat is szomszéd, de nem minősült „ügyfélnek”, semmilyen eszköz nem volt a kezében egy egyébként szabályos, de az adott helyen nem kívánatos építés ellen fellépni.

A 2012. év végén a jogi helyzet megváltozott.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) módosítása során beiktattak olyan lehetőséget (Étv. 30/C. §.) amivel, - ha él az Önkormányzat - a városkép alakítása és védelme érdekében a Polgármester a benyújtott építési engedélykérelmeket előzetesen véleményezheti. Ennek feltétele, hogy az Önkormányzat erről rendeletet alkosson, és meghatározza azokat a területeket, illetve eseteket ahol véleményt kíván nyilvánítani. A Polgármester helyi rendeleten alapuló véleményét a hatóságnak kötelező figyelembe venni. A vélemény ellen jogorvoslatnak van helye.

A rendelettel lehet ellensúlyozni azt, hogy a hatósági engedélyezés nem helyben történik, illetőleg ezzel az Önkormányzat „ügyfél” rangjára emelkedik.

A **településképi véleményezési eljárás** során tehát a Polgármester a település frekventált területein a város építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében - az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban – a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése - összességében az épített környezet esztétikus kialakítása - érdekében az eljárás megindulásakor az építésügyi hatóságnak megküldi véleményét. A megküldött véleményt a hatóság az ügyel kapcsolatos döntésében figyelembe veszi.

A fentiek alapján javaslom megalkotni a csatolt rendeletet.

A rendelet megalkotása minősített szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: -----

Az előterjesztést készítette: Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző
Cs. Hegyes Barbara műszaki ügyintéző

Dunavarsány, 2013. július 10.

**Bóna Zoltán
polgármester**

Az előterjesztés törvényes:

**dr. Szilágyi Ákos
jegyző**

**Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2013. (.....) számú önkormányzati rendelete
a településképi véleményezési eljárásról**

Dunavarsány 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 3. pontjában szereplő felhatalmazás alapján, az Étv. 6/A. § (2) bekezdésében, a településfejlesztési koncepcióról és a településrendezési eszközökről, a településképi bejelentési eljárásról az alábbi rendeletet alkotja:

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet célja

1. § A rendelet célja Dunavarsány építészeti, városképi, természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében a hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban a város karakteréhez, a kialakult és tervezett városképhez, a településfejlesztési célokhoz és követelményekhez való illeszkedés érvényesítése.

2. A rendelet hatálya

2.§ (1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - Dunavarsány 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.) Kormányrendeletben 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 Dunavarsány közigazgatási területén jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít és építés hatósági eljárást indít.

(4) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet előírásait a jelen rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

II. A TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

1. A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások

3.§ (1) 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 Dunavarsány 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 állásfoglalása képezi.

- (2) A települési főépítész állásfoglalását a műszaki tervek közül a
- a) középületek, ipari épületek, kereskedelmi épületek,
 - b) a három, vagy több lakást, ill. rendeltetési egységet tartalmazó lakó vagy vegyes funkciójú új, vagy bővítéssel kialakuló építményre,
 - c) valamennyi 500 m² bruttó szintterületet meghaladó új, vagy bővítéssel kialakuló építményre,
 - d) a 7,00 m- építménymagasságot meghaladó építményre,
 - e) helyi védelem alatt álló épületek,
 - f) védett környezetbe (HÉSZ-ben lehatárolt területek) tervezett épületek,
 - g) új építésű lakóépületek,
 - h) átalakítási munkák, amennyiben az érintett szintterület nagyobb, mint 50%,
 - i) homlokzat átalakítás,
 - j) helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott épületek, műtárgyak,
 - k) a beépítésre szánt területek „Vt” településközponti övezeteire,
 - l) a közparkokra és az azokat határoló közterületekre,
 - m) a köztemető területére és a köztemetőt határoló közterületekre
- építési munkákra benyújtott építési ügyek esetén adja.

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 benyújtott – papíralapú – kérelemre indul. A kérelem benyújtása az *1. számú melléklet* szerinti adatlapon történhet. A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt is benyújtja

- a) papíralapon, vagy
- b) adathordozón (CD, DVD).

- (2) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
- a) javasolja;
 - b) feltétellel javasolja, ha a feltétel műszakilag egyértelműen meghatározható;
 - c) nem javasolja.

(3) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítési állásfoglalást vagy főépítési szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.

(4) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek.

6.§ (1) A 5. § (1) bekezdése szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációnak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint

egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 22. § (3) bekezdésében foglaltakat kell tartalmaznia.

(2) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a véleményezés szempontjából hiányosnak bizonyul, úgy azt érdemi vizsgálat nélkül, hiánypótlás nélkül az 5.§ (2) bekezdés c) pontja szerint kell véleményezni.

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) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától eltérő megoldás azzal 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 a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
 - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve 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 és helyszínrajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a helyiségek kapcsolata és az építmény(ek) elrendezése – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e 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 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 főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

8.§ (1) E rendelet a 2013. augusztus 1. napján lép hatályba.

(2) A rendeletben foglalt szabályokat a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Bóna Zoltán
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Z Á R A D É K:

A rendelet 2013. napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) módosítása során beiktattak olyan lehetőséget (Étv. 30/C. §.) amivel, - ha él az Önkormányzat - a városkép alakítása és védelme érdekében a Polgármester a benyújtott építési engedélykérelmeket előzetesen véleményezheti. Ennek feltétele, hogy az Önkormányzat erről rendeletet alkosson, és meghatározza azokat a területeket, illetve eseteket ahol véleményt kíván nyilvánítani. A Polgármester helyi rendeleten alapuló véleményét a hatóságnak kötelező figyelembe venni. A vélemény ellen jogorvoslatnak van helye.

A rendelettel lehet ellensúlyozni azt, hogy a hatósági engedélyezés nem helyben történik, illetőleg ezzel az Önkormányzat „ügyfél” rangjára emelkedik.

A településképi véleményezési eljárás során tehát a Polgármester a település frekventált területein a város építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében - az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban – a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése - összességében az épített környezet esztétikus kialakítása - érdekében az eljárás megindulásakor az építésügyi hatóságnak megküldi véleményét. A megküldött véleményt a hatóság az ügyel kapcsolatos döntésében figyelembe veszi.

RÉSZLETES INDOKLÁS

1.§-hoz

Meghatározza a rendelet célját.

2.§-hoz

Meghatározza a rendelet tárgyi és személyi hatályát.

3.§-hoz

Megjelöli a településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások körét.

4.§-hoz

Megjelöli azon építési munkákat melyek a településképi véleményezési eljárással érintettek.

5.§-hoz

Szabályozza a véleményezési eljárás menetét.

6.§-hoz

A véleményezésre benyújtandó dokumentáció tartalmát írja elő.

7.§-hoz

A véleményezés részletes szempontjait határozza meg.

8.§-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A Jat 17. §-a szerinti a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A szabályozás biztosítja az épített környezet védelmét, a harmonikus és kiegyensúlyozott településképző kialakulását, a távlati célok megvalósulását, a társadalmi igények kielégítését.

Környezeti és egészségügyi következményei:

A szabályozásnak egészségügyi következményei nincsenek. A szabályozás környezeti következményei csak kedvező változást okozhatnak a település egészére vonatkozóan, tekintettel a részletes és távlati célokat megfogalmazó településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terveknek való megfelelés szerint egyedi tervvizsgálatokra.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A szabályozás nem eredményez az alkalmazása során többlet adminisztrációs terhet.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendeletalkotást az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 62. § (6) bekezdés 3. pontjában szereplő felhatalmazás teljesítése tette lehetővé, tekintettel arra, hogy a város így közvetlenül élhet véleményezési jogával.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Az új szabályozás hatálya alá tartozó eljárások – tekintettel az érintett beruházások csekély száma miatt – heti egy-két kérelemben jelenhetnek meg, ezért e rendelet alkalmazásához a szükséges mértékben rendelkezésre állnak a személyi, szervezeti, tárgyi- és pénzügyi feltételek. Jelentős ügyszám növekedés esetén, újra kell gondolni a személyi és tárgyi feltételeket.

Véleménykérés beérkezésének ideje: (Közös Önkormányzati Hivatal tölti ki!)	
---	--

ADATLAP településképi vélemény kiadásához

az Építető adatai:	A Tervező adatai:
Név:	Név:
Székhely:	Székhely:
Levelezési cím:	Levelezési cím:
Kapcsolattartó:	Kapcsolattartó:
☎/fax:	☎/fax:
e-mail:	e-mail:

Az építési tevékenység adatai:	
Az ingatlan helye:	
Területe: m ²	Hrsz:

A tervezett létesítmény adatai:			
Rendeltetés:		Rendeltetési egység száma:	db
Bruttó szintterület:	m ²	Építménymagasság:	m
Tetőter hasznosítása:		Gépkocsi elhelyezés:	
Személygépkocsi:	db	Épület/terület védettségi foka:	

A véleménykérés lefolytatásához szükséges munkarészek (jogszabályok által előírt):	
Helyszínrajz:	db
Műszaki leírás:	db
Tető felülnézeti helyszínrajz:	db
Alaprajzok:	db
Metszetek:	db
Homlokzati rajz:	db
Utcakép:	db
Látványterv modellfotó (legalább 2 darab):	db
Reklámelhelyezés ábrázolása:	db
Fotódokumentáció:	db

Egyéb – a tervvel kapcsolatos – lényeges adat, információ:

--

A kiállítás dátuma:

.....
Aláírás