

Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének

5./2016. (IV.27.) számú önkormányzati rendelete

A településképi véleményezési eljárásról

Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogkörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 3, 7. pontjában és a 6/A. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ 1. pontjában meghatározott feladatkörben a a településképi véleményezési eljárásról a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet célja

1. §

A rendelet célja Újhartyán Város építészeti, településképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban – a helyi adottságok figyelembe vételével – az építészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása.

A rendelet hatálya

2. §

(1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – Újhartyán Város 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 építetető összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.

(3) A rendelet személyi hatálya kiterjed minden olyan természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki/amely Újhartyán Város közigazgatási területén belül a 4. § (1) bekezdésében felsorolt területeken lévő ingatlanokon, jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít.

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

II. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások

3. §

A jelen rendelet előírásai szerint – a 4. § (1) 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.

A településképi véleményezési eljárással érintett terület

4. §

A jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatnia

- a) Újhartyán Város településrendezési tervének övezeti tervlapján, valamint érvényes szabályozási tervein településközponti vegyes (Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4), vegyes terület intézményi övezet (Vi-1, Vi-2, Vi-3, Vi-4), kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-km) jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban,
- b) Újhartyán Város településrendezési tervének övezeti tervlapján, valamint érvényes szabályozási tervein kisvárosias (Lk-1 és Lk-2), kertvárosias (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4) és falusias (Lf-1 és Lf-2) lakóterületnek jelölt ingatlanok közül azon ingatlanok esetében,
 - ba) amelyek a 1. sz. mellékletben szereplő, településképi szempontból kiemelt utakkal, utcákkal és terekkel határosak; ezekre tervezett, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött
 - új épületek (kivéve a kiegészítő funkciójú épületek) építési munkáira,

- meglévő épületek (kivéve a kiegészítő funkciójú épületek) utcafronti homlokzatát érintő bővítési, átalakítási munkáira,
 - bb) amelyekre tervezett, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött szolgáltató és kiskereskedelmi funkciójú
 - új épületek építési munkáira,
 - meglévő épületek utcafronti homlokzatát érintő bővítési és átalakítási munkáira
- vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban,
- c) valamint a helyi védett épületeket és azokkal szomszédos telkeket érintő, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

A véleményezési eljárás lefolytatása

5. §

(1) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez az 2. sz. melléklet szerinti nyomtatványon, papíralapon benyújtott kérelemre indul, mely kérelemhez a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papíralapon 1 példányban csatolni kell.

Kérelmező fentiekkel egyidejűleg a Korm. rendelet 22. § (1) bekezdése alapján a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre feltölti, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

(2) A polgármester településképi véleményét Újhartyán Város Önkormányzat főépítésze készíti elő.

(3) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítési szakmai álláspontját (rendelet 3. számú melléklete szerint), melynek tartalmazni kell a vélemény részletes indokolását.

(4) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre

- a) javasolja,
- b) feltétellel javasolja, illetve
- c) nem javasolja.

6. §

A 5. § (1) bekezdése szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációnak – a Korm. rendelet 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 ábrázolásával,
- c) az épület alaprajzait
- d) metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
- e) valamennyi homlokzatot,
- f) (szükség szerinti) látványtervet vagy modellfotót (legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézettel).

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 településképhez történő 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 építési jogát, 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) Az építmény alaprajzi kialakításai – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozzák-, illetve zavarják-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.

III. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

8. §

(1) Ez a rendelet 2016. május 1. napján lép hatályba. Kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

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

Újhartyán, 2016. április 27.

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

Schulcz József
polgármester

Záradék:

A rendelet 2016. április 27-én kihirdetésre került.

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

1. számú melléklet:

Településképi szempontból kiemelt utcák:

- főbb közlekedési utak:
 - Hunyadi u
 - Fő u
 - Kossuth u
 - Újsor u
 - Pilisi u
 - Szép utca
 - Arany János u
 - Erdősor u.

- többségében beépítetlen ingatlanok utcái:
 - Árpád u

- jelentős terek:
 - Grassalkovich tér
 - Hősök tere
 - Lövölde tér
 - Szent Flórián tér
 - Posta előtti tér
 - Arany J- Malom utca sarkán lévő tér
 - Béla gödör
 - Epres utcai játszótér
 - Cigleher utcai park

KÉRELEM

Újhartyán Város Önkormányzat polgármestere településképi véleményezési eljárásához

Kérelmező (építtető) neve:.....

értesítési címe:.....

telefon száma:.....

Felelős tervező (társtervező) *neve:.....

tervezési jogosultságának száma:.....

értesítési címe:.....

(tervezőiroda neve, címe):.....

telefon/fax száma:.....

e-mail címe:.....

Munkatárs neve:.....

A tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység:.....

.....

helye, az érintett telek helyrajzi száma:.....

tárgya, rövid leírása:.....

.....

.....

.....

rendeltetés meghatározása:.....

.....

.....

.....

ÉTDR azonosító: A kérelem mellékletét képező tervdokumentációra vonatkozóan:.....

.....

Előzmények:

tervvel kapcsolatos előzmények (tervtanácsi vagy településképi vélemények, hatósági engedélyek, korábbi tervek stb.):.....

.....

.....

.....

Szerzői jog: Érinti/ Nem érinti,**

ha igen korábbi tervező neve:.....

Kérelmező aláírása

* Felelős tervező, vagy társtervező az a személy lehet, aki a kérelmezett (tárgyban megjelölt) építési tevékenységre vonatkozóan tervezési jogosultsággal bír.

** Aláhúzással jelölje a kiválasztott lehetőséget!

Településképi vélemény megadásához bíráló lap

Ügyiratszám, érkezett	
Kérelmező neve, címe	
Építési tevékenység	
Helye, telek hrsz.	
ÉTDR elérhetőség	

Véleményezési szempontok

Telepítés	a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményeinek	
	Megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit	
	Nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, ill. építmények kilátását, megközelíthetőségét	
	Több építési ütemben megvalósuló új beépítés, ill. meglévő építmények bővítése esetén - biztosított lesz-e vagy marad-e az előírásoknak az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága - a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek	
	A földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, ill. az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza -, ill. zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát	
	Az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének ill. homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését	
	A környezeti hatásokkal kapcsolatban külön is vizsgálni kell, hogy a teljesítéshez szükséges vagy annak következtében fellépő gépjármű terhelés korlátozza-e a közterületek használhatóságát, ill. a szomszédos épületek beépíthetőségét	
	A telepítésből adódó környezeti változások (terepalakítás, csapadékvíz-elhelyezés, növénytelepítés) módja nem terheli-e a környezetet	
Településrendezési eszközökkel való megfelelés	Megfelel-e a helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben foglalt kötelező előírásoknak	
	A szabályozási terv irányadó szabályozásától eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.	
Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakítási módja	Azok építészeti megoldásai, színezése megfelelően illeszkedik-e a kialakult, ill. a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez.	
	A homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival	
	A terv megfelelő javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám-és információs berendezések elhelyezésére és kialakításra, a reklámozási tevékenység feltételeinek biztosítására.	
	A terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései tartozékai elhelyezésére	
	A tetőzet kialakítása – különösen a hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz	
Közterület mentén az épület	A bejárati előlépcső, az akadálymentesítés építményei, rámpák illeszkednek-e a közterület használati módjához, nem akadályozzák-e a közterület megfelelő	

kialakításának módja és feltételei	használatát	
	Az esetleges közterület fölé nyúló építményrészek illeszkednek-e a kapcsolódó közterület használati módjához	
Az építmény takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítása	A takaratlanul maradó határfelület esztétikai megjelenése megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményeinek	
	Az épületornamentika, anyaghasználat megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményeinek	
Közterületen folytatott építési tevékenység	A bejárati előlépcső, az akadálymentesítés építményei, rámpák milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, ill. a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi berendezésekre.	
	Az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, ill. szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, ill. a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi berendezésekre.	
	A közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdető berendezések kialakítása	

Dátum:.....

főépítész