

## **E L Ő T E R J E S Z T É S**

### **Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2016. április 26. (kedd) . 17 órai kezdettel**

**megtartandó testületi ülésre**

#### **3. napirend**

<b>Tárgy:</b>	<b>Településképi véleményezési és bejelentési eljárásról szóló rendeletek elfogadása</b>
<b>Előterjesztő:</b>	Göndörné Frajka Gabriella jegyző
<b>Előkészítő:</b>	Schulcz József polgármester Heli András Területfejlesztési Bizottság elnöke
<b>Szavazás módja:</b>	minősített többség

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

2012. év novemberétől alapvetően megváltoztak az építésüggyel kapcsolatos jogforrások, amelyek többsége 2013. január 1-jétől lépett hatályba. Átdolgozásra került az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1991. évi LXXVIII. törvény és annak végrehajtását tartalmazó, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII..20.) Kormányrendelet is.

Az önkormányzatiság erősítése érdekében újították meg a fenti jogszabályokat, illetve dolgozták ki az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) – valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 214/2012.(XI.8.) Kormányrendeletet. A korábbi szabályozástól eltérően immár megint engedéllyel és engedély nélkül végezhetőkre szűkült az építési tevékenységek köre. Ezzel kapcsolatban azonban óriási jelentőséggel bír, hogy mindkettő csoport esetében – helyi rendelet megalkotása révén – az önkormányzatok beleszólást kaptak-e a folyamatokba, végre maguk alakíthatják településük környezetét. Tekintettel az építésügyre jellemző keretjellegű szabályozásra, az engedélyhez nem kötött építési tevékenységek esetében a településképi bejelentési eljárás, az engedélyhez kötött építési tevékenységek esetében a településképi véleményezési eljárás lefolytatása révén immár minden település maga töltheti ki tartalommal a településrendezéssel kapcsolatban alkotott kereteket.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet a véleményezés jogkörét a polgármesterhez telepíti, aki e jogát – a megalkotásra váró helyi rendeletben szabályozottaknak megfelelően – az önkormányzati főépítész vagy a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményére alapozva gyakorolhatja. A polgármester egy adott építési eljárásra kidolgozott véleménye – amely adott esetben feltételekhez kötött támogató, avagy nemleges lehet – kötelező érvényű mind az építtető, mind - engedélyköteles tevékenység esetén – az engedélyező hatóság számára. A döntést vitatni, településképi bejelentési eljárás esetében a Képviselő-testületnél, településképi véleményezési eljárás esetében csak építésügyi hatóság eljárás keretében, fellebbezés formájában lehet. A korábbi tervtanácsai ajánlással szemben immár kötelező érvényű polgármesteri állásfoglalást – az állami főépítész szakvéleménye alapján – csak a másodfokú hatóság, vagy közigazgatási bíróság bírálhatja felül. Az épített környezetünk alakulására leginkább befolyással bíró rendelet megalkotása rendkívül fontos egy olyan település esetében mint Újhartyán, ahol az épített környezetnek maradandó építészeti értéket képviselő elemei is jelen vannak, és az önkormányzat már eddig is figyelemmel kísérte a védelmet és a fejlesztést.

A megalkotásra váró rendelet alkalmazásával befolyást gyakorolhatunk az épített környezetünk alakításán keresztül az itt élők életminőségére, nagy múltú településünk arculatára, értékeink hitelesebb és teljesebb megőrzésére, ezen keresztül a város vonzóbbá tételére. Lehetőség nyílik olyan eddig nem szabályozott tevékenységek – településrendezési tervek keretein belül- befolyásolására, mint a rendeltetésváltás, amely mind a település, mind annak polgárai életére jelentős hatással bír. A nem engedélyköteles építési tevékenységek véleményezési eljárása esetében a jogszabály lehetővé teszi a kérelmezőt terhelő eljárási illeték kivetésére is, amelynek bevezetését nem javaslom.

Az előterjesztést a Területfejlesztési Bizottság megtárgyalja. A Bizottság véleménye, hogy a képviselő-testület mindkét rendeletet fogadja el.

A döntéshozatal a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján, a (2) bekezdésben foglaltakra figyelemmel nyilvános ülés keretében, az 50. § rendelkezései alapján – figyelemmel a 42. § 1. pontjában foglalt rendelkezésre – minősített szavazati arányt igényel.

Újhartyán, 2016. április 13.

Schulcz József  
polgármester

# **Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**...../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 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 építettő 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 nézet).

### **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 (tervtanácsai 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

## HATÁSVIZSGÁLAT

**Újhartyán Város Településképi véleményezési eljárásról szóló önkormányzati rendeletének jelentősebb várható hatásai – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (2) bekezdés szerinti részletezettséggel – az alábbiakban foglalhatóak össze:**

### **1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

Pozitív hatások

- növekszik az állampolgári fegyelem,
- kedvezően alakul a városkép, ezzel javul az általános lakossági közérzet.

Negatív hatások

- nem számottevő.

### **2. Környezeti és egészségügyi következményei**

Pozitív hatások

- az épített környezet rendezett, esztétikus alakulása.

Negatív hatások

- nem számottevő.

### **3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

Az állampolgárok részére eggyel több adminisztratív kötelezettség jelenik meg, hiszen egy újabb rendelet kiterjeszti a korábbi építésügyi szabályozás körében megjelent bejelentési kötelezettségeket.

Adminisztratív hatások a hivatali szervezet részére:

- növekszik az iktatandó iratok darabszáma, a postázás mennyisége,
- a jogszabály erejénél fogva a településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

### **4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye**

A jogszabály megalkotásának lehetőségét a 2013. január 1-én hatályba lépő a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és az építésüggyel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi CLVII. számú, többek között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt is módosító törvény biztosította. Továbbá a szintén 2013. január 1-én hatályba lépő az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.08.) Korm. rendelet az építési hatósági bejelentési kötelezettséget megszünteti.

Az előzőekből következően az építési hatóság helyett az **Önkormányzat felelősségévé válik a településképi alakulása. A jogalkotás elmaradása esetén negatív urbanisztikai hatások érhetik a települést, úgy, mint:**

**-a településképi rendezetlensége, romlása.**

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

Az eljárásban részt vevő személyek adottak, a tárgyi és pénzügyi feltétel is adott.

## INDOKOLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 2013. január 1-én hatályba lépett módosítása több ponton is teljes szemléletváltást vezet be új vagy átalakított jogintézményeivel, amelyek célja, hogy nagyobb hangsúlyt kapjon a döntések előkészítése és előkészítettsége, az eljárások rugalmassága és kiszámíthatósága, a döntések jogszerűsége mind a településrendezés, mind a hatósági eljárások tekintetében.

A települési önkormányzatnak az épített környezet védelmére irányuló feladata ellátása körében, a településrendezési feladatok megvalósulása érdekében bevezetett új eljárástípus a településképi véleményezési eljárás, melyet a települési önkormányzat polgármestere folytathat le jogszabályban meghatározott körben és keretek között.

A településképi véleményezési eljárás bevezetésének előnye, hogy egy kisebb kidolgozottságú tervdokumentáció alapján előre tisztázhatók az építmény megtervezéséhez szükséges telepítési, településrendezési, településképi követelmények.

Az eljárás kiváltja a településrendezési és településképi követelményeket tisztázó – megszüntetésre kerülő – elvi építési engedélyt.

A településképi véleményezési eljárás az önkormányzat számára választható sajátos jogintézmény.

Az önkormányzat döntheti el, hogy a véleményét milyen szakmai ajánlásra alapozva alakítja ki.

Településképi véleményezési eljárás keretében az Önkormányzat Polgármestere ad véleményt – a Főépítész javaslata alapján - a településrendezési követelményeket, településképet érintő építési engedélyhez kötött építési tevékenységek esetén.

**Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2016 (IV.27.) számú önkormányzati rendelete  
a településképi bejelentési 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. és 7. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**Általános rendelkezések**

**1.§**

A rendelet célja Újhartyán építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött egyes építési munkákkal kapcsolatban – a helyi adottságok figyelembevételével – a városképi illeszkedéssel követelmények érvényesítése, valamint beépítésre szánt területek rendeltetésszerű használatának biztosítása, összességében az épített környezet rendezett és esztétikus kialakítása.

**2.§**

(1) A rendelet hatálya Újhartyán város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki, amely a város közigazgatási területén

a) jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,

b) Újhartyán város közigazgatási területén reklám-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki, valamint

c) meglévő építmény rendeltetését – részben vagy egészben – megváltoztatja.

(3) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet, továbbá a településképi véleményezési eljárásról szóló 20/2015.(VI.25.) önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

**A településképi bejelentési eljárással érintett területek**

**3.§**

(1) E rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építési tevékenység megkezdését megelőzően



a) Újhartyán város településszerkezeti és városképi szempontból kiemelt jelentőségű útvonalai és közterületei mentén (2. számú melléklet szerint), továbbá – ha az érintett útszakasz beépítésre nem szánt területtel határos – a közút területének határától számított 50 m-es sávon belül lévő.

(2) Településrendezési eszköz – a szabályozással érintett terület sajátosságai alapján – további területek esetében is előírhatja településképi bejelentési eljárás lefolytatását.

## A településképi bejelentési eljárás

### 4. §

(1) E rendelet előírásai szerint – a 3. § (1) bekezdésében felsorolt területekre vonatkozóan – településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt építési tevékenységek közül

a) meglévő építmény homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő, de anyaghasználatát, osztását, illetve színét tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő – cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén,

b) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) – 6,0 m-t meg nem haladó magasságú – égéstermék-elvezető kémény építése esetén,

c) meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, bővítése, illetve megváltoztatása esetén, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,

d) a **nettó** 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,

e) a **nettó** 50 m<sup>3</sup> térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése esetén,

f) önálló reklámtartó építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén, amennyiben annak mérete az építési tevékenység után sem haladja meg

fa) beépítésre nem szánt területen a 9,0 m,

fb) beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot,

g) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,

h) emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,

i) közterületi kerítés, valamint közterületről látható kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén,

j) szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, építmény közterületről látható felületén való elhelyezése esetén, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,

k) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló közterületről látható területen történő elhelyezése esetén.

(2) A 3. § (1) bekezdésében felsorolt területekre vonatkozó, építésügyi hatósági engedélyhez kötött, de a jogerős engedélytől eltérően megvalósuló – az eltérést illetően építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött – építési munkák csak településképi bejelentési eljárás alapján végezhetők.

## 5. §

E rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat

- a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
- b) a korábbi rendeltetéshez képest
  - ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
  - bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve
  - bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
- c) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha
- d) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.

## 6. §

(1) E rendelet előírásai szerint – a 3. § (1) bekezdésben felsorolt területekre vonatkozóan – településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet szerint építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz nem kötött reklámelhelyezések közül

- a) az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített, 1m<sup>2</sup>-nél nagyobb
  - aa) cég- és címtábla, cégér vagy cégszerű reklámtábla,
  - ab) egyedi tájékoztató tábla,
  - ac) kirakat,
  - ad) reklám-felületet is tartalmazó előtető, napvédő ponyva
- b) az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített, illetve közterületen, vagy közhasználatra átadott magánterületen elhelyezett
  - ba) hirdetőtábla, hirdetővitrin, reklámvitrin
  - bb) óriásplakát tartó-, illetve hordozó-berendezése,
  - bc) reklámtábla (hirdetőtábla)
  - bd) integrált információ-hordozó berendezés vagy szerkezet,
  - be) totemoszlop és reklámszázló
  - bf) reklám-célú építési védőháló, molinó

c) közterületen vagy közhasználatú magánterületen elhelyezett  
ca) hirdetőoszlop,  
cb) citylight berendezés,  
cc) megállító tábla,  
cd) reklámkorlát,  
ce) transzparens  
elhelyezése esetén.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben felsorolt reklám-, illetve hirdető-berendezések elhelyezésére közterületen kerül sor, a közterület foglalási engedély kiadására csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a bejelentés tudomásulvételét tartalmazó igazolás alapján, és az abban meghatározott kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

### **A településképi bejelentési eljárás lefolytatása**

#### **7. §**

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt, vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
- (2)
- (2) A dokumentációnak – a bejelentés tárgyának megfelelően – legalább az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:
- a) a 3. § szerinti építési munkák esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített –
- aa) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról
  - ab) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
  - ac) alaprajzot,
  - ad) az építési tevékenységgel érintett homlokzatot, valamint
  - ae) – amennyiben az építmény az utcaképben megjelenik – utcaképi vázlatot,
- b) az 5. § szerinti rendeltetés-módosítások esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített –
- ba) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület) használat, illetve technológiai jellemzőit, a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,
  - bb) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
  - bc) (szükség szerint) alaprajzot,
- c) a 6. § szerinti reklám-elhelyezések esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített
- ca) műszaki leírást,
  - cb) közterületi elhelyezés esetén (a mobil megállító tábla kivételével) M=1:500 méretarányú, a közmű-szolgáltatókkal dokumentáltan egyeztetett helyszínrajzot,
  - cc) a reklámberendezés elhelyezkedésének, illetve rögzítésének műszaki megoldását,
  - cd) az építmény érintett részletét,  $2m^{2-t}$  meghaladó felületű berendezés esetén az érintett felület egészét ábrázoló homlokzatot, valamint

ce) látványtervet vagy fotómontázst.

(3) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetés-változást – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti, ha a bejelentés

a) megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a (2) bekezdésben előírt követelményeknek,

b) a tervezett építési tevékenység, illetve reklám illeszkedik a településképhez,

c) a tervezett rendeltetés változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

(4) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetés-változás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés,

a) nem felel meg a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a (2) bekezdésben előírt következményeknek,

b) a tervezett építési tevékenység, illetve reklám nem illeszkedik a településképhez,

c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, illetve ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

(5) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.

(6) A településképi bejelentési eljárásban kiadott igazolás a kiállítás keltétől számított 2 évig hatályos.

## 8.§

(1) A polgármester – amennyiben magasabb szintű jogszabály másként nem rendelkezik – településképi kötelezési eljárást folytat le, és az érintett ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi

a) a helyi építészeti értékvédelem érdekében, amennyiben

aa) az építmény, építményrész homlokzati elemeinek, színezésének védelme, egységes megjelenésének biztosítása, rendeltetésének megfelelő funkciójának megőrzése,

ab) az építési övezetre előírt maximális zöldterület biztosítása,

ac) a telkek és közterületek terület felhasználási szabályoknak megfelelő használatát,

ad) az építkezés átmeneti állapotára tekintettel a terület adottságának megfelelő szintű bekerítése, rendben tartása miatt szükséges.

b) a településképet rontó reklám és annak elhelyezésére szolgáló hirdető-berendezés, valamint céger megszüntetése érdekében, amennyiben az

ba) állapota nem megfelelő,

bb) megjelenése idejétmúlt vagy félrevezető,

bc) nem illeszkedik a megváltozott épített környezethez.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben elrendelt kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben 50.000 forintig terjedő pénzbírság szabható ki.

### **Záró rendelkezések**

#### **9. §**

(1) Ez a rendelet 2016. május 1-én lép hatályba, rendelkezéseit az ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni. 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. melléklet:**

**BEJELENTÉS**

Újhartyán Város Önkormányzata polgármesterének településképi bejelentési eljárásához

<b>Kérelmező (építtető)</b>	Neve
	Értesítési címe
	Telefonszáma

<b>A tervezett és a véleményezésre kért építési tevékenység</b>	Helye, az érintett telek helyrajzi száma
	Tárgya, rövid leírása
	Rendeltetés meghatározása
<b>Előzmények</b>	Tervvel kapcsolatos előzmények (településképi vélemények, hatósági engedélyek, korábbi tervek, stb.)
<b>Szerzői jog</b>	Érinti/Nem érinti, ha igen korábbi tervező neve

Újhartyán,

.....  
kérelmező aláírása

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

## 2. melléklet:

### **Újhartyán város településszerkezeti és városképi szempontból kiemelt jelentőségű útvonalai és közterei:**

- főbb közlekedési utak:
  - Hunyadi u
  - Fő u
  - Kossuth u
  - Újsor u
  - Pilisi u
  - Szép utca
  - Arany János u
  - Erdősor u.
  - Monori u.
  
- többségében beépítetlen ingatlanok utcái:
  - Árpád u
  - Hernádi u
  - Csokonai 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

## HATÁSVIZSGÁLAT

### a Településképi bejelentési eljárásról szóló rendelet-tervezethez

Újhartyán Város Településképi bejelentési eljárásról szóló önkormányzati rendeletének jelentősebb várható hatásai – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (2) bekezdés szerinti részletezettséggel – az alábbiakban foglalhatóak össze:

#### **Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:**

Társadalmi hatása, hogy a közösség a város arculatának, képének megjelenését némely építési engedélyhez nem kötött tevékenység a rendeltetésváltoztatások esetén is befolyásolhatja.

Gazdasági hatása, hogy a rendezett városkép alakításával nem csak a lakosok, hanem a gazdasági szereplők is egy kedvezőbb környezetet kapnak, mely versenyképességüket is kedvezően befolyásolja.

Költségvetési hatása a véleményezési eljárást lefolytató hivatali alkalmazottak bérköltsége, de ellensúlyozásként figyelembe vehető a városkép kedvező alakulásából eredő gazdasági, turisztikai potenciál, és többletbevétel.

#### **Környezeti, egészségi következmények:**

Környezeti hatása, hogy a település arculatának alakulását helyi szinten szabályozza, ezzel a helyi, egyedi igényeket, adottságokat a legmesszebb menőkig figyelembe lehet venni.

A helyi igényeket, állapotokat figyelembe vevő alakításával egészségesebb környezet kialakítása biztosítható.

#### **Adminisztratív terhek:**

A költségvetési hatásoknál leírtaknak megfelelően szükség van egy a bejelentési, kötelezési és bírságolási eljárásokat lefolytató szervezetre a hivatalon belül. Az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006 (XII.23.) Korm. rendeletben meghatározottak alapján Építési szolgáltató pontot kell üzemeltetnie a Budaörsi Polgármesteri Hivatalnak, ezen szolgáltató pont alkalmas az Étv-ben meghatározott további önkormányzati építési feladatok ellátására is.

Valamint egyes esetekben a Főépítési Iroda és a Tervtanács számára jelent többlet-feladatot a polgármesteri döntéshez a vélemény elkészítése.

#### **Szükségesség, elmaradásának következményei:**

Szükséges a törvényben és kormányrendeletben kapott felhatalmazásokkal élni, és a Településképi bejelentési, kötelezési eljárásról és a bírságról szóló rendeletet megalkotni, mert csak ez biztosítja a város véleményalkotását az egyes nem építési engedély köteles, de a környezetre hatással bíró, és a rendeltetésmódosítási ügyekben. A rendeletalkotás elmaradása esetén a város nem tud, nem élhet véleményalkotási jogával.

#### **Szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

Rendelkezésre állnak.



## **RÉSZLETES INDOKOLÁS**

### **1. §**

Ez a paragrafus határozza meg, hogy mely esetekben szükséges a településképi bejelentési eljárást lefolytatni.

### **2. §**

A rendelet területi és személyi hatályát határozza meg.

### **3. §**

Ez a paragrafus a településképi bejelentési eljárással érintett területeket szabályozza.

### **4-6. §**

Ez a paragrafus a bejelentési eljárást szabályozza.

### **7-8. §**

A településképi bejelentési eljárás lefolytatását határozza meg.

### **9. §**

Ez a paragrafus a záró rendelkezéseket tartalmazza.