

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉNEK
ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2013. február 12-i, és
az Ügyrendi Bizottság 2013. február 18-i, valamint
a Képviselő-testület 2013. február 27-i ülésére**

XI-46-1/2013

Tárgy: Budaörs Város Településképi véleményezési eljárásról szóló rendelet

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mőtv.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Mőködési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 58. §-a és a 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!**

A 2012. október 30.-án kihirdetett, a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és az építésüggyel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi CLVII. törvény jelentősen módosította 2013. január 1-től többek között az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) rendelkezéseit, és új helyi jogszabályok megalkotására adott felhatalmazást.

Az Étv. 62.§ (6) bekezdése az alábbiakat tartalmazza:

„Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg

1. a helyi építészeti értékek védelme érdekében
 - 1.1. a védetté nyilvánításról,
 - 1.2. a védettség megszüntetésének eljárási szabályairól,
 - 1.3. a védettség érdekében biztosított önkormányzati támogatási és ösztönzőrendszer mértékéről és módjáról szóló szabályokat,
2. a településképi védelme érdekében a reklámok, reklámberendezések és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló szabályokat,
3. azon - jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött – építési tevékenységek, rendeltetésváltoztatások és reklámelhelyezések körét, amelyek megkezdését településképi bejelentési eljáráshoz köti, valamint a településképi bejelentési eljárás részletes szabályait,
4. a helyi építészeti-mőszaki tervtanács létrehozásáról, mőködési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat,
5. ^{törölve, nem lép hatályba}
6. a helyi építési szabályzatát,
7. a településképi kötelezési és a településképi véleményezési eljárás részletes szabályait, a településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság esetköreit és mértékét.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÓDEX) előírásai alapján az építési tevékenységgel érintett telek helye szerinti település polgármestere településképi véleményezési eljárást folytathat le azon engedélyezési eljárásokat megelőzően:

- amelynél a településrendezési és építészeti-mőszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi építészeti-mőszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és
- amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építető; és
- ha az eljárás lefolytatásának részletes szabályairól az önkormányzat rendeletet alkotott, amelyben meghatározta, hogy
 - = véleményét mely esetekben alapozza önkormányzati főépítész vagy helyi építészeti-mőszaki tervtanács szakmai álláspontjára,

- = melyek a véleményezés részletes szempontjai, és
- = helyi tervtanács működtetése esetén melyek a működés és az eljárás részletes szabályai.

A véleményezési eljárás során a polgármester bekéri a főépítész vagy a helyi tervtanács szakmai álláspontját és az alapján 15 napon belül a benyújtott tervet engedélyezésre – feltétellel vagy anélkül javasolja, ill. engedélyezésre nem javasolja. Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelmet elutasítja, ha a tervezett építési tevékenység engedélyezését a polgármester a településképi véleményében nem javasolta. A döntés ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

A várost érintő építési engedélyezések 2013-tól Budakeszi Város jegyzőjéhez tartoznak, mely eljárások során – amennyiben a településképi véleményezési eljárásról Önkormányzatunk rendeletet alkot – minden esetben figyelembe kell venni a főépítési vagy tervtanácsai véleményen alapuló, a város építészeti arculatának javítását, a településképi illeszkedést biztosító véleményt.

Amennyiben a településképi véleményezési eljárásról szóló rendeletet nem lép hatályba, úgy a város nem élhet a törvény, jogszabályok által biztosított jogával.

Kiegészítésként tájékoztatjuk a döntéshozókat, hogy a fenti rendeletek közül a helyi építészeti értékek védelméről, a reklámokról, a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról és a helyi építési szabályzatról a Képviselő-testület már alkotott jogszabályokat. A településrendezést és a helyi építésügyet érintő változásokról összefoglalóan az alábbiakban:

- A helyi építészeti értékek védelméről szóló rendelet felülvizsgálatához az adatgyűjtést a hivatal 2012 évben elvégezte, a rendelet mellékletében felsorolt védett értékek listájának aktualizálásával az új/módosult magasabb rendű jogszabályokkal történő összehangolást szintén minél előbb el kell végezni.
- A reklámokról szóló rendelet összehangolása – a reklámgazdával egyeztetve – szintén mielőbb szükséges.
- A településrendezési eszközök felülvizsgálata köztudomásúlag folyamatban van, és az új/módosult magasabb rendű jogszabályokkal történő összehangolást tartalmazni fogja.
- Az új Budaörs Város Építészeti-műszaki Tervtanácsról szóló rendeletet jelen előterjesztéssel párhuzamosan a Tisztelt Képviselő-testület elé terjesztjük.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

Fentiek alapján a Bizottságnak a mellékelt határozat meghozatalára, és a Képviselő-testületnek a mellékelt rendelet megalkotására teszek javaslatot.

Mellékletek:

- 1) Rendelet-tervezet
- 2) Hatásvizsgálat

HATÁROZATI JAVASLAT:

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság és
az Ügyrendi Bizottság részére:

Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a mellékelt tervezet szerint alkossa meg Településképi véleményezési eljárásról szóló rendeletét.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT:

a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Képviselő-testülete megalkotja a Településképi véleményezési eljárásról szóló rendeletet a melléklet szerint.

A rendeletalkotás az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Felelős:	polgármester
Határidő:	flyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítészi Iroda, Településképi és Építési Szolgáltató Csoport

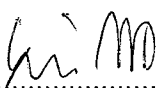
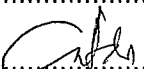
Budaörs, 2013. január 29.


Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítészi Iroda

Korodi Zsolt, településrendezési ügyintéző

Csik Edina, főépítész


.....

.....

Látta:

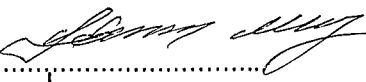
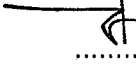
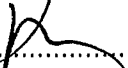
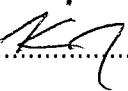

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Papp Csaba, TЭСz csoportvezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:


.....

.....

.....

.....

.....

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2013. (.....)
önkormányzati rendelete
a településképi véleményezési eljárásról

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 7. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. §

E rendelet célja Budaörs építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban – a helyi adottságok figyelembevételével – a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása.

2. §

(1) E rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki Budaörs közigazgatási területén jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött, építmény építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési tevékenységet végez.

(2) E 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 építtető összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.

2. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

3. §

- (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden, jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkára vonatkozó építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően.
- (2) Egyes építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési munkák – az Önkormányzat külön rendeletében meghatározottak szerint – csak településképi bejelentési eljárás alapján végezhetők.

3. A településképi véleményezés eljárási szabályai

4. §

4. §

- (1) A polgármester településképi véleményét Budaörs Város Építészeti Tervtanácsának (továbbiakban: Tervtanács) állásfoglalására alapozva hozza meg az alábbi esetekben, amennyiben azok építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkára vonatkoznak:
- a.) Az Önkormányzat beruházásában készülő valamennyi épület építése, bővítése, átalakítása.
 - b.) 500 m² összes bruttó szintterületet meghaladó épület építése, vagy meglévő épület esetenként 500 m² szintterület növekedést meghaladó bővítése.
 - c.) Helyi védelem alatt álló építményt érintő építési munka.
 - d.) Épület építése, bővítése, átalakítása az alábbi területeken:
 - da) Műemléki környezetben, helyi védett területen és védett természeti területen, Natura 2000 területén.
 - db) Településrendezési eszközben látványvédelemmel érintett területen.
 - dc) Nagyvárosias lakóterület övezeteiben, közterületein, ill. határoló közterületein
 - dd) Nefelejcs u.- Farkasréti út – Bokréta köz – Templom tér - Clementis L. u. – Dózsa Gy. u. – Stefánia u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.
 - de) Szabadság út – Stefánia u. – Vasvári Pál u. – Pozsonyi u. – Petőfi S. u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.
 - df) Szabadság út – Kisfaludy u. – Kossuth Lajos u. – Nefelejcs u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.
 - e.) Az alábbi közterületek utcafronti ingatlanain épület építése, bővítése, átalakítása:
 - Szabadság út,
 - Budapesti út,
 - Károly király út,
 - Szakály Mátyás u.
 - Kossuth Lajos u.
 - Bretzföld u.
 - Sport u.
- (2) A Tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait külön önkormányzati rendelet szabályozza.
- (3) Az (1) bekezdésben nem szereplő, de a 3. § szerint településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozóan a polgármester településképi véleményének alapját a főépítész szakmai álláspontja képezi.
- (4) Amennyiben a Tervtanács véleményének megalkotása nem biztosítható, ebben a kivételes esetben az (1) bekezdés szerinti tervtanácsai állásfoglalást a főépítész szakmai állásfoglalása helyettesítheti.
- (5) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész kezdeményezheti a Tervtanács véleményezését.

5. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás a kérelmező által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul, mely tartalmazza a hozzáférés kódját. A kérelmező a kérelem benyújtásáig a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.
- (2) A véleményezési eljárást megelőzően a polgármester minden esetben konzultációs lehetőséget biztosít az azt kezdeményező részére.
- (3) A településképi véleményezésre benyújtott 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 foglaltakon túl, az építési tevékenységtől függően, az alábbi munkarészeket is tartalmaznia kell:

- a) műszaki leírást,
 - b) tető-felülnézeti 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) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,
 - g) látványtervet vagy modellfotót (legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézettel,
 - h) fotódokumentációt.
- (4) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
- a) javasolja,
 - b) feltétellel javasolja, illetve
 - c) nem javasolja.
- (5) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a tervtanácsi állásfoglalást vagy főépítési szakvéleményt.

4. A településképi véleményezés szempontjai

6. §

- (1) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja 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.
- (2) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (3) 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, anyaghasználat 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 városképi 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.
- (4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- a) a közterülethez való kapcsolata, illetve ebből eredő használata
 - aa) korlátozza-, illetve zavarja-e a közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,

- ab) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
 - ac) 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.
- (5) Az (1)-(4) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítési vélemény kialakításakor egyaránt figyelembe kell venni.

5. Záró rendelkezések

7. §

- (1) Ez a rendelet 2013. március 1. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Dr. Bocsi István
Jegyző

Wittinghoff Tamás
polgármester

HATÁSVIZSGÁLAT:**Budaörs Város Településképi véleményezési eljárásról szóló rendelethez**

A tárgyi önkormányzati rendelet 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 minden építési engedélyhez kötött tevékenység esetén 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 bér-, és a tervtanács tagok megbízási díjának költsége, 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 környezet helyi igényeket, állapotokat figyelembe vevő alakításával egészségesebb környezet kialakítása biztosítható.

Adminisztratív terhek:

A rendelet megalkotásával a Főépítési Iroda adminisztratív terhei jelentős mértékben megnőnek, előre prognosztizálható adatok nincsenek, de tájékoztatásul elmondjuk, hogy tavalyi évben közel 400 olyan ügy volt amely idéntől a településképi véleményezési eljárásban érintett lehet.

Az iroda terheit tovább növeli a véleményezési eljárásra biztosított rövid idő miatt a tervtanács sűrűbb üléseztetése, összehívása, a véleményeztetés előkészítése, a jegyzőkönyvezés és a vélemények elkészítése, dokumentálása.

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, így a településképi véleményezési eljárások során a Főépítési Iroda segítségére is tud lenni az adminisztrációban.

Szükségesség, elmaradásának következményei:

Szükséges a törvényben és kormányrendeletben kapott felhatalmazásokkal élni, és a Településképi véleményezési eljárásról szóló rendeletet megalkotni, mert csak ez biztosítja a város, a közösség véleményezési jogát az egyes építési ügyekben.

Természetesen a rendeletalkotás elmaradása esetén a város, a közösség nem tud, nem élhet véleményezési jogával az egyes építés hatósági eljárásokban.

Szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Személyi, szervezeti hatása és tárgyi igénye részben a Főépítési Irodán, részben a kötelezően üzemeltetett Építési szolgáltató pontban biztosítható.

Pénzügyi feltételként az Építési szolgáltató pont – mely egyben jogszabályi kötelezettség is – valamint a Tervtanács üzemeltetésének költsége – mely jelenleg is fennáll, így többlet terhet nem keletkeztet – jelentkezik.