

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉSE**

az Ügyrendi Bizottság 2015. március 23-i;

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2015. március 17-i;

A Képviselő-testület 2015. március 25-i ülésére

**Tárgy:** A településképi véleményezési eljárásról szóló többször módosított 8/2013. (III.11.) önkormányzati rendelet módosítása

Az előterjesztés tárgyalása Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) ÖKT sz. rendelete (SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. §-a alapján **nyílt ülésen** történik.

**Tisztelt Képviselő-testület!  
Tisztelt Bizottságok!**

A 2013. március 18.-a óta hatályos településképi véleményezési eljárásról szóló rendelet gyakorlati alkalmazása során számos apró pontosítás, módosítás, korrekció vált szükségessé az alábbiakban részletezettel alapján.

Hatályos rendelkezés	Módosított (korrektúrázott, ahol a „minden” jelölt a törölt- és a „ <u>építmény</u> ” jelölt elemek az újonnan beépült rendelkezések) rendelkezés	Indokoltság
<b>3. §</b> (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden, jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkára vonatkozó építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően.	<b>3. §</b> (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni <del>minden</del> a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött <u>építmény településképet érintő - mely az építmény külső megjelenésének, valamely homlokzatának változásával jár - építésére, bővítésére, átalakítására, valamint terep megváltoztatására irányuló építési-munkára tevékenységre</u> vonatkozó építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően.	Számos esetben kell lefolytatni településképi véleményezési eljárást, olyan építési tevékenységeknél is, ahol ugyan engedélyköteles az építési tevékenység, de az nem jár településképi megjelenés változásával (pl.: belső nyílászáró kialakítása, áthelyezése). Ezért szükségesnek tartjuk a módosítást, ezzel is megkönnyítve az engedélyezési eljárást.
<b>4.§.</b> (1) d.) Épület építése, bővítése, átalakítása az alábbi területeken:	<b>4.§.</b> (1) d.) Épület <u>3. § (1) bekezdés szerinti</u> építése, bővítése, átalakítása az alábbi területeken:	Korrekció
<b>4.§.</b> (1) d.) db) Településrendezési eszközben látványvédelemmel érintett területen.	<b>4.§.</b> (1) d.) db) Településrendezési eszközben látványvédelemmel érintett <del>területen</del> - <u>telken</u> .	A hatályos településrendezési eszközben domborzati szintvonalat követve lett meghatározva a látványvédelemmel érintett terület, mely sokszor az egyes telkeket csak minimálisan érintett, így nem volt egyértelmű annak jogalkalmazása, melyet a módosítással kívánunk egyértelműsíteni.
<b>4.§.</b> (1) e.) Az alábbi közterületek utcafronti ingatlanain épület építése, bővítése, átalakítása:	<b>4.§.</b> (1) e.) Az alábbi közterületek utcafronti ingatlanain épület <u>3. § (1) bekezdés szerinti</u> építése, bővítése, átalakítása:	Korrekció

	(6) Amennyiben Tervtanács megtárgyalta és nem kívánja újratárgyalni az építési tevékenységet, viszont az indoklásban vagy a megjegyzésekben módosításokat, változtatásokat fogalmaz meg, abban az esetben a Főépítész ellenőrzi (tervezői válasz alapján), hogy a dokumentációban át lettek –e vezetve a megfogalmazottak, majd állásfoglalást ad ki erről.	Az új rendelkezésre nagy szükség van, hogy adott esetben a tervet ne kelljen újra tervtanács elé vinni, hanem a szükséges módosításokat a Főépítész ellenőrizhesse le és adhassa ki a végleges szakmai állásfoglalást, így egyszerűsítve az eljárás menetét.
<b>5.§.</b> (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.	<b>5.§.</b> (1) A településképi véleményezési eljárás a kérelmező által a polgármesterhez benyújtott <u>1db</u> papíralapú <u>tervdokumentáció</u> és <u>kérelem benyújtásával</u> indul, mely tartalmazza a <u>hozzáférés kódját az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhely (továbbiakban: ÉTDR) azonosítóját</u> . A kérelmező a kérelem benyújtásáig a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti <u>az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít az ÉTDR rendszerbe, és „Előzetes szakhatósági és egyéb szervi megkeresést” kezdeményez Budaörs Város Polgármesterének településképi vélemény megkérése céljából.</u>	A rendelet pontosítása szükséges, így egyértelművé téve az eljárás megindításának, és az ÉTDR rendszeren való megkeresés elküldésének módját.
	<b>6.§.</b> (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció a) megfelel –e a településrendezési eszközökben foglalt kötelező előírásoknak; b) figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, illetve szakmai konzultáció(k) során írásba foglalt javaslat(oka)t, vélemény(ek)e)t.	A tervezett építési tevékenység, annak végső esztétikai megjelenés szempontjából fontos ezen rendelkezés beiktatása a véleményezési eljárás során.

### Előzetes hatásvizsgálati rész:

#### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

Jelentős hatása nincs.

#### Környezeti, egészségi következmények:

Jelentős hatása nincs.

#### Adminisztratív terhek:

A településképi véleményezési eljárásra benyújtott dokumentációk száma kis mértékben csökkenni fog ezzel csökkenhetnek, mind az ügyfelek, mind Budaörs Város Önkormányzatának adminisztratív terhei.

#### Szükségesség, elmaradásának következményei:

A 2013. március 18-a óta hatályos rendelet alkalmazása során felmerült módosítási, korrekciós igények elmaradása esetén fennmaradnának az eljárással kapcsolatos apró bizonytalanságok és továbbra is véleményez(tet)ni kellene olyan építési engedély köteles építési tevékenységeket, melyeknek településképi hatásuk nincsen.



Szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:  
Jelentős hatása nincs.

Fentiek alapján a Bizottságoknak és a Képviselő-testületnek a 1. sz. mellékeltben megtalálható rendelet megalkotására teszék javaslatot.

**HATÁROZATI JAVASLAT:**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság és az Ügyrendi Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 1sz. mellékelt tervezet szerint alkossa meg a településképi véleményezési eljárásról szóló 8/2013.(III.11.) ÖKT sz. rendelet módosításáról 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 8/2013.(III.11.) ÖKT sz. rendelet módosításáról szóló rendeletet a 1sz. melléklet szerint.

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

**Határidő:** 2015. április.

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtást végzi:** Műszaki Ügyosztály – Főépítési Iroda

Budaörs, 2015. március .

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Főépítési Iroda

Vári Attila, településrendezési ügyintéző

Mártonffy István, főépítész

Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

Wittinghoff Tamás  
polgármester

**Mellékletek:**

1. **sz. melléklet:** A településképi véleményezési eljárásról szóló 8/2013. (III.11.) önkormányzati rendeletet módosító rendelet-tervezet

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2015.(.....) önkormányzati rendelete**

**a településképi véleményezési eljárásról szóló  
8/2013. (III.11.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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. §**

- (1) A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi véleményezési eljárásról szóló 8/2013. (III. 11.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.) a 3. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építmény településképet érintő - mely az építmény külső megjelenésének, valamely homlokzatának változásával jár – építésére, bővítésére, átalakítására, valamint terep megváltoztatására irányuló tevékenységre vonatkozó építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően.”

- (2) Az R. 4. §. az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Amennyiben Tervtanács megtárgyalta és nem kívánja újratárgyalni az építési tevékenységet, viszont az indoklásban vagy a megjegyzésekben módosításokat, változtatásokat fogalmaz meg, abban az esetben a Főépítész ellenőrzi (tervezői válasz alapján), hogy a dokumentációban át lettek –e vezetve a megfogalmazottak, majd állásfoglalást ad ki erről.”

- (3) Az R. 5. § (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A településképi véleményezési eljárás a kérelmező által a polgármesterhez benyújtott 1 db papíralapú tervdokumentáció és kérelem benyújtásával indul, mely tartalmazza az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhely (továbbiakban: ÉTDR) azonosítóját. A kérelmező a kérelem benyújtásáig a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az ÉTDR rendszerbe, és „Előzetes szakhatósági és egyéb szervi megkeresést” kezdeményez Budaörs Város Polgármesterének településképi vélemény megkérése céljából.”

- (4) Az R. 6. §. helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

**„6.§**

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

- a) megfelel –e a településrendezési eszközökben foglalt kötelező előírásoknak;
- b) figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, illetve szakmai konzultáció(k) során írásba foglalt javaslato(ka)t, vélemény(e)ke)t.

- (2) A környezetbe illeszkedéssel, 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, rendeltetészerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
  - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
    - da) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
    - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy 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, 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.
- (5) 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.
- (6) Az (1)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítési vélemény kialakításakor egyaránt figyelembe kell venni.”

## 2. §

A R.

- a) 4. § (1) bekezdés d) pontjában az „Épület építése, bővítése, átalakítása” szövegrész helyébe az „Épület 3. § (1) bekezdése szerinti építése, bővítése, átalakítása” szöveg;
- b) 4. § (1) bekezdés d) pont db) alpontjában a „területen” szövegrész helyébe a „telken” szöveg;
- c) 4. § (1) bekezdés e) pontjában az „épület építése, bővítése, átalakítása” szövegrész helyébe az „épület 3. § (1) bekezdése szerinti építése, bővítése, átalakítása” szöveg

lép.

## 3. §

- (1) A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

**Budaörs, 2015. ....**

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**dr. Bocsi István**  
jegyző