

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉSE**

az Ügyrendi Bizottság 2016. február -i;  
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2016. február -i;  
A Képviselő-testület 2016. február -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 módosítása vált szükségessé az építésüggyel kapcsolatos 2016. januárban hatályba lépett magasabb szintű jogszabályváltozások miatt az alábbi indokok és részletezettek alapján.

2015. december 16-án hirdették ki az egyes törvényeknek a gazdasági növekedéssel összefüggésben történő módosításokról szóló 2015. évi CCXII. törvény, mely többek között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (továbbiakban: Étv.) is jelentősen megváltoztatta. Az Étv új 33/A §, valamint a lakóépületek építésének egyszerű bejelentéséről szóló 456/2015. (XII.29.) Korm. rend. értelmében a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű új lakóépületek építése esetén az építtető a kivitelezés megkezdése előtt 15 nappal azt bejelenti az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működéséről szóló kormányrendeletben első fokú építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként kijelölt jegyzőhöz. A bejelentéshez a kormányrendeletben előírtak alapján az illetékes építésügyi hatóság az egyszerű bejelentéssel érintett építési ügyekben a helyi építési szabályzat rendelkezései közül kizárólag az építési telek:

- megengedett legnagyobb beépítettségét;
- megengedett legnagyobb építménymagasságát vagy beépítési magasságát;
- szabályozási vonalát;
- beépítési módját vagy építési helyét kell figyelembe venni.

Ezen rendelkezések alapján az eddig építési engedélyhez kötött építési tevékenységek köréből kikerül a *legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű új lakóépületek építése*, így ezen esetekben a településképi véleményezési eljárásról szóló többször módosított 8/2013. (III.11.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) alapján a Településképi véleményezési eljárások lefolytatása sem szükséges. Az R. jelenleg hatályos rendelkezései alapján a polgármesteri településképi vélemény szakmai alapját vagy a Főépítési- vagy a Tervtanácsi állásfoglalás képezi. A korábbiakban leírt magasabb szintű jogszabályváltozások miatt szakmai álláspontunk szerint teljesen indokolatlan, hogy a jelenleg hatályos előírások alapján a Tervtanács tárgyaljon bizonyos ügytípusokat (pl.: helyi védett épületek esetében a homlokzatot nem érintő átalakítások, a meghatározott területeken a 100 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó bővítések és külső homlokzatot nem érintő átalakítások), ameddig a településképet jelentősen meghatározó *legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű új lakóépületek építések teljes mértékben* kikerültek a településképi véleményezési eljárás lefolytatásának hatálya alól.

A fentiekben leírtak alapján a rendeletben az alábbi módosításokat javasoljuk:

Hatályos rendelkezés	Módosított (korrektúrázott, ahol a „minden”
----------------------	---------------------------------------------

	jelölt a törölt- és a „ <u>építmény</u> ” jelölt elemek az újonnan beépült rendelkezések) rendelkezés
<p><b>3. A településképi véleményezés eljárási szabályai</b></p> <p style="text-align: center;"><b>4. §</b></p> <p>(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:</p> <p>a.) Az Önkormányzat beruházásában készülő valamennyi épület építése, bővítése, átalakítása.</p> <p>b.) 500 m<sup>2</sup> összes bruttó szintterületet meghaladó épület építése, vagy meglévő épület esetenként 500 m<sup>2</sup> szintterület növekedést meghaladó bővítése.</p> <p>c.) Helyi védelem alatt álló építményt érintő építési munka.</p> <p>d.) <i>Épület 3. § (1) bekezdése szerinti építése, bővítése, átalakítása</i> az alábbi területeken:</p> <p>da) Műemléki környezetben, helyi védett területen és védett természeti területen, Natura 2000 területén.</p> <p>db) Településrendezési eszközben látványvédelemmel érintett <i>telken</i>.</p> <p>dc) Nagyvárosias lakóterület övezeteiben, közterületein, ill. határoló közterületein</p> <p>dd) Nefelejcs u.- Farkasréti út – Bokréta köz – Templom tér - Clementis L. u. – Dózsa Gy. u. – Stefánia u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.</p> <p>de) Szabadság út – Stefánia u. – Vasvári Pál u. – Pozsonyi u. – Petőfi S. u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.</p> <p>df) Szabadság út – Kisfaludy u. – Kossuth Lajos u. – Nefelejcs u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.</p> <p>e.) Az alábbi közterületek utcafronti ingatlanain <i>épület 3. § (1) bekezdése szerinti építése, bővítése, átalakítása</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Szabadság út,</li> <li>- Budapesti út,</li> <li>- Károly király út,</li> <li>- Szakály Mátyás u.</li> <li>- Kossuth Lajos u.</li> <li>- Bretzfeld u.</li> <li>- Sport u.</li> </ul>	<p><b>3. A településképi véleményezés eljárási szabályai</b></p> <p style="text-align: center;"><b>4. §</b></p> <p>(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:</p> <p>a.) Az Önkormányzat beruházásában készülő <del>valamennyi</del> épület építése, bővítése, átalakítása, , <u>ha a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész, az építési munka sajátosságainak eseti elbírálása alapján indokoltnak tartja..</u></p> <p>b.) <u>1500</u> m<sup>2</sup> összes bruttó szintterületet meghaladó épület építése, vagy meglévő épület esetenként <u>1500</u> m<sup>2</sup> szintterület növekedést meghaladó bővítése.</p> <p>c.) Helyi védelem alatt álló építményt érintő építési munka <u>esetében, amennyiben az építési munka a külső homlokzatokon változtatást eredményez.</u></p> <p>d.) <u>Épület 3. § (1) bekezdése szerinti építése és a meglévő épület 100 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterülettel való –</u> bővítése, <del>átalakítása</del> az alábbi területeken:</p> <p>da) Műemléki környezetben, <del>helyi védett területen</del> és védett természeti területen, Natura 2000 területén.</p> <p>db) Településrendezési eszközben látványvédelemmel érintett <i>telken</i>.</p> <p><del>dc.) – Nagyvárosias lakóterület övezeteiben, – közterületein, – ill. határoló közterületein</del></p> <p>dc) Nefelejcs u.- Farkasréti út – Bokréta köz – Templom tér - Clementis L. u. – Dózsa Gy. u. – Stefánia u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.</p> <p>dd) Szabadság út – Stefánia u. – Vasvári Pál u. – Pozsonyi u. – Petőfi S. u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.</p> <p>de) Szabadság út – Kisfaludy u. – Kossuth Lajos u. – Nefelejcs u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.</p> <p>e.) Az alábbi közterületek utcafronti ingatlanain <i>épület 3. § (1) bekezdése szerinti építése, bővítése, átalakítása</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Szabadság út,</li> <li>- Budapesti út,</li> <li>- Károly király út,</li> <li>- Szakály Mátyás u.</li> <li>- Kossuth Lajos u.</li> <li>- Bretzfeld u.</li> <li>- Sport u.</li> </ul> <p><u>i.) Reklámtotem és óriásplakát</u></p>



<p style="text-align: center;"><b>4.§.</b></p> <p>(5) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész kezdeményezheti a Tervtanács véleményezését.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.§.</b></p> <p>(5) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben - <a href="#">a 4§.(1).a bekezdésben megfogalmazottakon felül</a> - a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész kezdeményezheti a Tervtanács véleményezését.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Előzetes hatásvizsgálati rész:**

#### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A magasabb szintű építésüggyel kapcsolatos jogszabályváltozásoknak jelentős morális hatásai lehetnek, miszerint az eddig rendezett körülmények között és szakmai kontroll alatt végzett 300 m2 hasznos alapterületet nem meghaladó lakásépítések vonatkozásában megszűnt a településkép védelmét jelentősen meghatározó településképi véleményezési felhatalmazás és egyben a HÉSZ-ek előírásának teljes betartatásának kontrollja. Ezen változások alapján ugyan elképzelhető, hogy a bejelentési eljárással érintett lakásépítések száma jelentősen megnövekedik, viszont ezen építési tevékenységek – akár a településképi, akár a HÉSZ előírásait figyelmen kívül hagyó – beláthatatlan társadalmi következményekkel járhatnak (pl.: épületek utólagos bontási kötelezése).

#### Környezeti, egészségi következmények:

Az épített környezetre szintén jelentős hatása lehet a magasabb szintű jogszabályváltozásoknak, hiszen a 300 m2 hasznos alapterületet nem meghaladó lakásépítések vonatkozásában megszűnt a településkép védelmét jelentősen meghatározó településképi véleményezési felhatalmazás, így akár településképi szempontokat, vagy akár a HÉSZ előírásait figyelmen kívül hagyva valósulhatnak meg a 300 m2 hasznos alapterületet nem meghaladó lakásépítések. A korábbi tendencia alapján a Városunknak egyre kevésbé lesz az egyszerű bejelentési eljárás alá tartozó településképet jelentősen meghatározó beruházásokkal kapcsolatban.

#### Adminisztratív terhek:

A településképi véleményezési eljárás során kevesebb dokumentáció esik a településképi véleményezés eljárás alá, és a rendelet módosítása által a Tervtanácsi véleményezési hatáskör tovább szűkül, ezzel csökkenhetnek mind az ügyfelek, mind a Tervtanács adminisztratív terhei.

#### Szükségesség, elmaradásának következményei:

A magasabb szintű építésügyet érintő jogszabályváltozások értelmében mindenféleképpen szükséges intézkedni, mert a Városunk településképi építészeti megjelenésének, arculatának változásait eredményező egyszerű bejelentési eljárás lefolytatásával érintett ügyekben, a jelenlegi jogszabályi környezetben nincsen beleszólása Városunkban. A változtatás jellemzően feladatátcsoportosítást irányoz elő, így annak elmaradásának következményei nem lennének.

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

Nincs.

**Fentiek alapján a Bizottságoknak és a Képviselő-testületnek a 1. sz. mellékeltben megtalálható rendelet megalkotására teszek 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 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 melléklet szerint.

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

Határidő: folyamatos  
Felelős: Polgármester  
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Főépítész iroda

Budaörs, 2016. február .

  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Főépítész iroda

Vári Attila, településrendezési ügyintéző

Csík Edina, főépítész

Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

  
Vári Attila

  
  
Vágó Csaba

  
dr. Bocsi István

**Mellékletek:**

A településképi véleményezési eljárásról szóló 8/2013. (III.11.) önkormányzati rendeletet módosító rendelet-tervezet

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2016.(.....) 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.) 4. § (1) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(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 épület építése, bővítése, átalakítása, ha a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész az építési munka sajátosságainak eseti elbírálása alapján indokoltnak tartja.
  - b.) 1500 m<sup>2</sup> összes bruttó szintterületet meghaladó épület építése, vagy meglévő épület esetenként 1500 m<sup>2</sup> szintterület növekedést meghaladó bővítése.
  - c.) Helyi védelem alatt álló építményt érintő építési munka esetében, amennyiben az építési munka a külső homlokzatokon változtatást eredményez.
  - d.) Épület 3. § (1) bekezdése szerinti építése és a meglévő épület 100 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterülettel való bővítése az alábbi területeken:
    - da) Műemléki környezetben, és védett természeti területen, Natura 2000 területén.
    - db) Településrendezési eszközben látványvédelemmel érintett telken.
    - dc) Nefelejcs u.- Farkasréti út – Bokréta köz – Templom tér - Clementis L. u. – Dózsa Gy. u. – Stefánia u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.
    - dd) Szabadság út – Stefánia u. – Vasvári Pál u. – Pozsonyi u. – Petőfi S. u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.
    - de) Szabadság út – Kisfaludy u. – Kossuth Lajos u. – Nefelejcs u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.
  - e.) Az alábbi közterületek utcafronti ingatlanain épület 3. § (1) bekezdése szerinti építése, bővítése, átalakítása:
    - Szabadság út,
    - Budapesti út,
    - Károly király út,
    - Szakály Mátyás u.
    - Kossuth Lajos u.
    - Bretzföld u.
    - Sport u.
  - f.) Reklámtotem és óriásplakát.”

(2) Az R. 4. §. (5) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép

„(5) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben – a 4§.(1) a.) pontjában megfogalmazottakon felül - a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész kezdeményezheti a Tervtanács véleményezését.”

### **3. §**

- (1) A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

**Budaörs, 2016. ....**

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**dr. Bocsi István**  
jegyző