

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2017. február -i,
az Ügyrendi Bizottság 2017. február -i,
és a Képviselő-testület 2017. február -i ülésére

Tárgy: A településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 6/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet módosítása

Az előterjesztés tárgyalása a Budaörs Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

A településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 6/2016. (II.26.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) módosítása a vonatkozó országos jogszabályi környezet 2016. végétől, illetve 2017. január elsejétől hatályos jelentős átalakítása miatt szükséges.

A vonatkozó jogszabályi környezet átalakítása azonban nem csak e rendelet szempontjából jelentős: a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: településképi törvény) alapján az önkormányzatoknak olyan településképi rendeletet kell alkotnia, ami kiterjed az építési tevékenységgel érintett építmények településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára, a településképi szempontból meghatározó területekre, a helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére, a reklámok, reklámhordozók, cégek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására. A rendeletnek magába kell majd foglalnia a jelenleg külön rendeletekkel szabályozott településképet érintő helyi rendeleteket, tehát a településképi bejelentési eljárásról és kötelezésről szóló, településképi véleményezési eljárásról szóló rendelet, helyi örökségvédelemről szóló rendelet, reklámrendelet, és a helyi építési szabályzat településképet érintő előírásait.

A településképi törvény kimondja továbbá, hogy a mindezeket a hatályos helyi rendeleteket a településképi rendelet jóváhagyásáig, de legkésőbb 2017. szeptember 30-áig lehet alkalmazni.

Figyelembe véve, hogy a bejelentési és kötelezési eljárás szabályaira vonatkozó a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kódex) valamint a rendelet alkalmazási körére vonatkozó az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8) Kormány rendelet (továbbiakban: kormányrendelet) 1. sz. melléklete is jelentősen módosult, a helyi rendelet módosítása mindenképpen szükséges a hatályon kívül helyezése előtti időszakra vonatkozóan.

A településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 6/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet módosítása – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2017.02.02. PBA/VN

A változások legnagyobb része abból ered, hogy a nem engedélyköteles építési tevékenységek körét jelentősen kibővíti a kormányrendelet, például a tartószerkezetet érintő átalakításokra vonatkozóan is. A rendeletmódosítás elsődleges célja az olyan ellentmondások feloldása, hogy bizonyos esetekben a tartószerkezetet nem érintő átalakítások bejelentés kötelesek, míg a tartószerkezetet érintő átalakítások se nem engedély, se nem bejelentés kötelesek.

Az alábbiakban részletesen ismertetjük, hogy a rendeletben milyen változtatások átvezetése szükséges a fent leírtak alapján részletezve azok indokát is:

1. 3. § a) pontjában a helyi védett épületekre vonatkozóan a tartószerkezetet érintő építési tevékenységekre is és az átalakításokra is szükséges kibővíteni a bejelentés-köteles építési tevékenységek körét.
2. 3. § b) pontja kiegészül az épületek közterületről látható homlokzatának átalakításával is.
3. 3. § c) pontja kiegészül az autópályák bevezető szakaszairól látható kereskedelmi funkciójú épületek homlokzatait érintő átalakításával.
4. 3. § f) pontjában a nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény bejelentés-köteles mérete 100 m³-re növekszik, mivel az ilyen jellegű építmény ekkora mérettől engedélyköteles a módosított kormányrendelet szerint.
5. 3. § g) pontjának módosítása minden önálló reklámtartó építmény építését, meglévő bővítését vagy megváltoztatását méretkorlátozás nélkül bejelentés kötelessé teszi, mivel ezen építmények építése már semmilyen méretben nem engedélykötelesek.
6. 3. § kiegészül egy k) ponttal, mivel a nem engedélyköteles támfal építésének, bővítésének méretét a kormányrendeletben megemelték 1,0-ről 1,5 m-re. Véleményünk szerint az ebbe a méretbe eső támfalak építését, bővítését be kell vonni a bejelentés-köteles építési tevékenységek körébe, különösen, hogy az 1 m-nél nagyobb tereprendezés már az építési engedélyköteles építési tevékenységek körébe tartozik.
7. 7. §-ban a jogszabályi hivatkozásokat módosítani kell a hatályos jogszabályoknak megfelelően.
8. 7. §-ban az igazolás helyett mindenhol hatósági határozatot kell írni a Kódexben foglaltak alapján.
9. 7. § (4) bekezdésben a bejelentési eljárás ügyintézési határideje 8 napról 15 napra módosul, mivel a Kódex 26/C §-a korábbi 8 napos határidő helyett 15 napos határidőt ír elő.
10. 8. § a) pontjában a településképi kötelezési eljárás alkalmazási köre kiegészül általánosan az építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységekre vonatkozóan, mivel erre lehetőséget teremt a településképi törvény, továbbá törölni kell a reklámokra vonatkozó részt, mivel a hatályos településképi törvény alapján a reklámok vonatkozásában már nem lehet előírni településképi kötelezést.

Fentiek alapján a Bizottságoknak és a Képviselő-testületnek a 1. sz. mellékeltben található rendeletmódosítás megalkotására teszek javaslatot.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: A településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló rendeletmódosítás tervezete
2. sz. melléklet: Hatásvizsgálat

Határozati Javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság és az Ügyrendi Bizottság részére:

A településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 6/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet módosítása – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2017.02.02. PBA/VN

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága/ Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az 1. sz. melléklet szerint alkossa meg a településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 6/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletet.

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

Rendeletalkotási javaslat Képviselő-testület részére:

A megalkotandó rendelet tervezet az előterjesztés melléklete.

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

Budaörs, 2017. 01. 30.

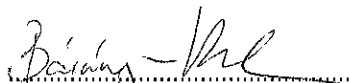


Wittinghoff Tamás
Polgármester

Előterjesztést készítette:

Műszaki Ügyosztály
Főépítész iroda

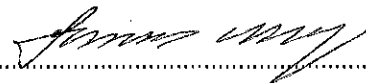
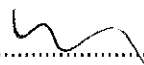
Bárány-Horváth Laura, Főépítész iroda

Csik Edina, főépítész

Látta:

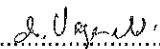

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba, kabinetvezető:

Törvényességi ellenőrzés:

dr. Bocsi István jegyző:

1.sz. melléklet

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2017.(.....) önkormányzati rendelete**

**a településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 6/2016. (II.26.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV törvény 12.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás és a 14.§ (2) bekezdése 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 településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 6/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § a) aa) alpontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„aa) épület felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése,”

- (2) A R. 3. § b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) Épület közterületről látható homlokzatának átalakítása, megváltoztatása, cseréje, utólagos hőszigetelése, színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása az alábbi területeken:

- ba) helyi védett területen, műemléki környezetben,
- bb) Szabadság út, Budapesti út, Károly király út Kisvárosias (Lk) és Vegyes (V) építési övezetben lévő, utcafronti ingatlanain,
- bc) Nagyvárosias lakóterület (Ln) övezetben lévő ingatlanokon,”

- (3) A R. 3. § c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„c) M1-M7-es autópálya bevezető szakaszáról látható kereskedelmi funkciójú épületek homlokzatának színezése, valamint homlokzatokat érintő átalakítása,”

- (4) A R. 3. § f) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„f) Nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló, falakkal határolt építmény építése, bővítése,”

- (5) A R. 3. § g) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„g) Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása,”

- (6) A R. 3. § az alábbi k) ponttal egészül ki:

„k) Támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után 1,0 - 1,5 m magas.”

2. §

- (1) A R. 7. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(1) A 3-5. § szerinti tevékenység a bejelentés alapján – a (2) bekezdés szerinti hatósági határozat birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.”
- (2) A R. 7. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(2) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetésmódosítást – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről hatósági határozat megküldésével értesíti, ha a
- a) bejelentés megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 26/B. § (2) bekezdésben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a Kormányrendelet 26/B. § (3) bekezdésében előírt követelményeknek,
 - b) tervezett építési tevékenység, reklámhordozó elhelyezése, illetve rendeltetésmódosítás megfelel a településrendezési eszközökben, egyéb vonatkozó jogszabályokban foglalt előírásoknak,
 - c) tervezett építési tevékenység, illetve reklámhordozó illeszkedik a településképhez,
 - d) tervezett rendeltetésmódosítás illeszkedik környezetébe, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát nem zavarja, nem korlátozza. „
- (3) A R. 7. § (3) a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„a) bejelentés nem felel meg a Kormányrendelet 26/B. § (2) bekezdésben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a Kormányrendelet 26/B. § (3) bekezdésében előírt követelményeknek,”
- (4) A R. 7. § (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(4) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozatot, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot, továbbá 1 pld. záradékkal ellátott tervet a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül adja ki.”

3. §

- A R. 8. § a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„a) építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek, építmények rendeltetésének módosítása esetében településképi szempontok érvényesítése érdekében:
- aa) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység esetében településképi bejelentési eljárás lefolytatásának elmulasztása esetén,
 - ab) a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltak megszegése esetén,
 - ac) az építmény- és környezete nem felel meg a helyi építési szabályzat és a helyi értékvédelmi rendelet előírásainak,
 - ad) az építmény- és környezete műszakilag, esztétikailag nem megfelelő, homlokzati elemei hiányosak, töredezettek, színezése lekopott,
 - ae) az építmény megjelenése a városképet kirívó módon rontja,
 - af) a telek szabad területét nem a területfelhasználási előírásoknak megfelelően, településképet kirívóan rontó módon használják.”

4. §

Hatályát veszti a R.

- a) 3.§ a) pontjában az „- amennyiben az az épület tartószerkezetét nem érinti -” szövegrész;
- b) 8.§ b) pontja.

5. §

E rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba.

Budaörs, 2017. február

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr. Bocsi István
jegyző

előterjesztés 2. sz. melléklete

HATÁSVIZSGÁLAT:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló rendelet módosításához

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:

A nem engedélyköteles építési tevékenységek körének országos jogszabályban történő módosítása miatt a településképi bejelentési eljárást érintő építési tevékenységek kibővítése is szükséges. Összességében e változtatások jelentős társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásokkal járnak. Különösen jelentős társadalmi hatása annak van, hogy a korábban engedélyköteles építési tevékenységek egy része engedély és bejelentés nélkül végezhető, illetve egy része bejelentés köteles lesz, így ezekben az esetekben a szomszédok már nem tudnak a tervezett építési tevékenységekről, csak az építési tevékenység megkezdésekor szembesülhetnek azzal. A kötelezési eljárások számának változása jelenleg nem prognosztizálható, mivel a kötelezési eljárás alkalmazási körébe a reklámok már nem tartoznak bele, ellenben a bejelentés-köteles nem engedélyköteles építési tevékenységek igen.

Környezeti, egészségi következmények:

Környezeti hatása csekély, egészségügyi következménye nincs a rendelet módosításának.

Adminisztratív terhek:

Az adminisztrációs terhek lényegében nem változnak, mivel rendelet módosításából adódó új típusú településképi bejelentés-köteles építési tevékenységekkel kapcsolatban korábban településképi véleményezési eljárást kellett lefolytatni. Az eljárás 8 napos ügyintézési határidejének 15 napra történő módosítása jelentős változás, mely az ügyintézés szempontjából egyértelműen pozitív.

Szükségesség, elmaradásának következményei:

A rendeletmódosítás hatályba lépésének elmaradása esetén a nem engedélyköteles építési tevékenységek körének országos jogszabályban történő módosításával olyan ellentmondásos helyzet alakulna ki, hogy jelentősebb építési tevékenységek (pl: épületek tartószerkezetét érintő átalakítása, vagy 50 és 100 m³ közötti nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése) se engedély se bejelentés köteles nem lenne, míg ezeknél kisebb jelentőségű építési tevékenységet (tartószerkezetet nem érintő homlokzatátalakítás, 50 m³ alatti nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése) bejelentés köteles lenne.

Szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Személyi, szervezeti feltételeit a Főépítési Iroda tudja biztosítani.

