

## Écs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2014.(VII.28.) önkormányzati rendelete a településképi véleményezési eljárásról

Écs Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogkörében, 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 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### Általános rendelkezések

#### 1. §

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

#### 2. §

- (1) E rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – Écs Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területére terjed ki, azokban az eljárásokban (azokat az eseteket érintő eljárásokban), ahol a Helyi Építési Szabályzat településképi véleményezési eljárás lefolytatását írja elő.
- (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 építető összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.
- (3) E rendelet hatálya kiterjed továbbá minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki (amely) az Önkormányzat közigazgatási területén 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.) kormányrendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

### 2. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

#### 3. §

- (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden építési engedélyezési eljárást megelőzően, a 2.§ (2) bekezdésében fel nem sorolt esetek kivételével.
- (2) A polgármester településképi véleményezési eljárását az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 22.§ (4) bek szerint folytatja le.
- (3) Écs Község polgármestere településképi véleményezési eljárást a helyi Főépítész álláspontjának kikérésével jár el.

### 3. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

#### 4. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul.

- (2) A polgármester településképi véleményét – a 3. § (3) – (5) bekezdésében foglaltak alapján – a főépítész készíti elő.
- (3) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
  - a) javasolja,
  - b) feltétellel javasolja, illetve
  - c) nem javasolja.
- (4) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítési szakvéleményt.
- (5) A településképi véleményt igazolás formájában – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 8 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek.

## 5. §

- (1) A 4. § (1) bekezdése szerinti építészeti-műszaki 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 – értelem szerűen 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,
    - bc) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát, metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
    - bd) valamennyi homlokzatot,
    - be) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,
  - c) látványtervet vagy modellfotót (legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézettel).
- (3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció az Önkormányzat külön rendelete szerint kiadott beépítési előírásban foglalt – a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, illetve a településképi illeszkedésre vonatkozó egyéb – javaslatoktól eltérő megoldást tartalmaz, az (1) bekezdés a) pontja szerinti műleírásban az eltérést indokolni kell.

## A településképi véleményezés szempontjai

### 6. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
  - a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
  - b) ha volt akkor figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, illetve szakmai konzultáció írásba foglalt – a (település)építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, véleményt, 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 benapozását, vagy nem sérti –e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak a jogos érdekeit.
  - 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 épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
  - a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
  - a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
  - 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 közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata
    - korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
    - korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
    - megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
    - a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
  - az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel, a térfigyelő kamera rendszerre, a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (5) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a főépítész minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

## 5. Záró rendelkezések

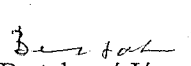
### 7. §

Ez a rendelet 2014. július 29. napján lép hatályba

### 8. §

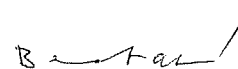
E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

  
Mondovics László  
polgármester

  
Dr. Bertalané Józsa Judit  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2014. július 29.-én.



  
Dr. Bertalané Józsa Judit  
jegyző

INDOKOLÁS

A Jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § szerint a Képviselő-testületet tájékoztatni kell a javasolt szabályozás szükségességéről, továbbá ismertetni kell a jogi szabályozás várható hatásait.

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A jogalkotó a településképi alakulásának felelősségét és egyben szabályozását - összhangban az önkormányzatiság elvével - a helyi önkormányzatok feladatává tette. Ez egyben azt is jelenti, hogy az építési engedély megkérését megelőzően a polgármesternek kell „előzetes véleményt nyilvánítania”, amely az eljáró építési hatóságokra kötelező érvénnyel bír.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 7. pontja szerint: „a településképi kötelezési és a településképi véleményezési eljárás részletes szabályait, a településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság esetköreit és mértékét.”

Jelen rendeletben a felhatalmazás alapján csak a véleményezési eljárás kerül szabályozásra, részben mert a bírságolás körében a közelmúltban születet alkotmánybírói határozat bizonytalanságot okoz, részben mert a felhatalmazás nem tisztáz a településképi kötelezéssel összefüggően néhány fontos elemet pl. 50.-eFt kikényszerítésnél is a legnagyobb bírság stb.

A településképi megőrzéséhez, alakításához a település fejlesztési célok eléréséhez, és ezek folyamanyaként a lakósági közérzet megőrzéséhez és javításához feltétlenül szükséges, a felhatalmazás alapján a rendelet megalkotása, mivel csak így biztosítható, hogy a helyi településrendezési eszközök, az épített környezet védelme, az utcaképbe illeszkedés stb. helyi előírásoknak az építési hatóság, az engedély megadása során érvényt szerezzen.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

1.§ – 2.§ a jogszabály alkotás elveinek megfelelően a rendelet személyi és területi hatályát, a jogalkotással elérni kívánt célt rögzíti.

3.§ Mivel eddig az önkormányzatoknak nem volt ilyen feladata, szükséges volt meghatározni azon építési munkák körét, melyeknél a vélemény kikérése szükséges. Écs Község Önkormányzata szükségesnek ítéli egy sajátos megbízási jogviszonnyal rendelkező helyi főépítész bevonását az eljárásba.

4.§ eljárási szabályokat tartalmaz. Feltétlenül fontos érdek fűződik ahhoz, hogy a bejelentési eljárás szabályai úgy az ügyfelek, mint a hivatal dolgozói részére egyértelműek érhetőek és szabályozottak, és dokumentálhatóak legyenek, igazodjanak a korszerű ügyvitelhez.

5.§ A központi jogszabályok, jelenleg nem rendelkeznek a véleményezési eljáráshoz benyújtandó munkarészekről. A polgármesteri vélemény kialakításához indokolt, hogy az ügyfél nyújtson az építési engedélyhez szükséges dokumentumok közül minden olyan tervet, dokumentumot, amely az elbíráláshoz feltétlenül szükségesek, azonban melyek minimális megterhelést jelentenek a kérelmezőknek, de ugyanakkor nélkülözhetetlenek a korrekt elbíráshoz.

6.§ A vélemény kialakításának lényeges szempontjait rögzíti. A szempontok rögzítése részben azért szükséges, hogy az ügyfél már a beadás pillanatában tudja, hogy a kérelem elbírásánál, a főépítész vélemény, vagy a tervtanácsi határozat milyen szempontokat vesz figyelembe, és a döntésre feljogosított milyen kérdésekben fog a javaslatot kapni.