



ELŐTERJESZTÉS

az Újpesti Önkormányzat Képviselő-testülete számára
**a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás
és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól**
szóló önkormányzati rendelet elfogadására

A közigazgatási rendszer jelentős mértékű átalakítása több tekintetben is érinti az önkormányzatok építésügyi feladatait. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) módosítása, valamint a módosított törvényre épülő Kormány-rendeletek egyik legfontosabb koncepcionális eleme az államigazgatási és az önkormányzati feladatok és hatáskörök karakteres elkülönítése. Ez az átrendeződés az ágazatok többsége esetében az önkormányzati feladat- és hatáskörök szűkülését jelenti, ugyanakkor az építésügyi feladatok tekintetében a tendencia éppen ellenkező előjelű.

Az Étv. 6/A. § (1) bekezdés a) pontja az önkormányzatok számára két új feladatot határoz meg. Az ab) pont szerint az önkormányzat „előzetes tájékoztatást ad az ügyfeleknek a helyi településrendezési előírások tartalmáról, ennek keretében javaslatot tehet a telek beépítésének feltételeire a településkép és az építészeti örökség megóvásával és minőségi alakításával kapcsolatban”, míg az ac) pont szerint „szakmai konzultációt biztosít az ab) alpontban meghatározott követelmények teljesítése érdekében”. Az előterjesztéshez mellékelt rendelet-tervezet az e két feladat ellátásával kapcsolatos – tartalmi és eljárás – szabályokat állapítja meg.

- ➔ A **beépítési előírás** – melynek jogintézményét az Újpesti Önkormányzat a fővárosi kerületek közül egyedülként már a '90-es évek elejétől bevezetett és sikeresen alkalmazott – tartalmát tekintve lényegében megfelel a törvényi előírásnak. Az elmúlt két évtizedben a Főépítési Iroda által kiadott mintegy 8500 beépítési előírás jelentős segítséget nyújt az építetők és a tervezők, nemkülönben az építési hatóság számára, amennyiben nem csak a településrendezési tervekben foglalt – az adott telekre, illetve a tervezett beavatkozásra vonatkozó – releváns adatok „leválogatását” tartalmazza, hanem – a minden esetben megtartott helyszíni szemlék tapasztalatai alapján egyéb, a beépítésre és a településképi illeszkedésre vonatkozó (irányadó jellegű) javaslatokat is tartalmaz. A rendelet a beépítési előírás megkérését kötelező jelleggel írja elő, egyben meghatározza a kiadásával kapcsolatos eljárási szabályokat is. Bár a beépítési előírás előkészítése minden egyes ügyben időigényes egyedi feladatot jelent, a rendelet ezt a szolgáltatást továbbra is eljárási díj-, illetve illetékmentes eljárásként határozza meg.
- ➔ A **szakmai konzultáció** tekintetében a jelenlegi gyakorlathoz képest ugyancsak jelentős változást jelent, hogy az építésügyi hatóságtól – az elektronikus ügyintézés bevezetésével – a jövőben döntően a Főépítési Iroda veszi át az ügyfélfogadás feladatát. A tapasztalatok egyértelműen igazolják, hogy az építési ügyekben többnyire „laikus” építetők általában igénylik a szakmai segítséget, hiszen aligha vitatható, hogy egy-egy építkezés olyan anyagi terhet jelent számukra, mely különösen körültekintő, megfontolt döntést tesz szükségessé. Miközben a szakmai konzultáció, vagyis a készülő tervek munkaközi egyeztetése természetesen a jövőben is ingyenes segítséget kínál az építetők és a tervezők számára, a tervezet – mértéktartó szolgáltatási díj megfizetése mellett – lehetőséget ad arra, hogy a konzultációk során elhangzottakról a Főépítési Iroda által ellenjegyzett emlékeztetők is készülhessenek, melyek az építetők és a tervezők számára is biztonságot jelentenek a tervek majdani véleményezéséről. Ez a többlet-szolgáltatás nem kötelező, ugyanakkor mindkét fél részéről fokozott figyelmet és felelősséget jelent, mivel a majdani építésügyi hatósági, valamint a településképi véleményezési eljárás során kölcsönösen köti a feleket az emlékeztetőben rögzített betartására.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megvitatni és egyetértése esetén elfogadni az alábbi rendeleti javaslatot.

Rendeleti javaslat

A Képviselő-testület a polgármester előterjesztése alapján elfogadja a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól szóló rendelet-tervezetet és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2012. (...) számú önkormányzati rendeletét.

Felelős: a polgármester
Határidő: 2012. december 31.

Wintermantel Zsolt
polgármester

Melléklet:

- Rendelet-tervezet
- Beépítési előírás iránti kérelem formanyomtatvány (tájékoztatásul)
- Berépítési előírás formanyomtatvány (tájékoztatásul)

Az előterjesztést Berényi András főépítész készítette.

**a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás
és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól**

(T E R V E Z E T)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (1) bekezdés ab) és ac) alpontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések**1. §**

- (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területén végzett építési munkákra terjed ki függetlenül attól, hogy az adott munka a jogszabályok szerint építésügyi hatósági engedélyhez, illetve településképi bejelentéshez kötött-e, vagy sem.
- (2) E rendelet hatálya kiterjed továbbá minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre (a továbbiakban együtt: építető vagy tervező), aki (amely) az Önkormányzat közigazgatási területén az (1) bekezdés szerinti építési munkát kíván végezni, illetve az elvégzendő építési munkával összefüggésben építészeti-műszaki tervdokumentációt készít.

2. §

E rendelet alkalmazásában

1. **beépítési előírás:** a helyi településrendezési eszközök tartalmára alapozott, tájékoztató jellegű (szöveges és térképi adatokat tartalmazó) dokumentum, amely – a településképi és az építészeti örökség megóvásával és minőségi alakításával kapcsolatban – a telek beépítésének feltételeire, valamint az építmények kialakítására vonatkozóan további javaslatokat, ajánlásokat is tartalmazhat;
2. **építési munka:** építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, illetve rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka.

2. A beépítési előírás**3. §**

- (1) Az 1. § (1) bekezdése szerinti építési munkákra vonatkozóan az építetőnek, illetve az általa megbízott tervezőnek – az építési munkával kapcsolatos helyi építési előírásokról, valamint a településképi követelményekről – beépítési előírást kell kérnie a polgármestertől. A beépítési előírást a polgármester a főépítész útján adja ki.
- (2) Beépítési előírást bármely építető vagy egyéb módon érintett kérelmező, illetve az általa megbízott tervező bármely építési telek beépítésével, a beépítésre vonatkozó előírásokkal és követelményekkel kapcsolatban kérhet.
- (3) A beépítési előírás iránti kérelem benyújtásához az építési, illetve tervezési jogosultságot nem kell igazolni.
- (4) A beépítési előírás iránti kérelem benyújtása díj- és illeték-mentes.

4. §

- (1) Mivel a beépítési előírás az elvégezni kívánt konkrét építési munkával (munkákkal) kapcsolatos szabályokat és követelményeket tartalmazza, a kérelemben minden esetben meg kell nevezni valamennyi tervezett építési munkát függetlenül attól, hogy azok tervezése, illetve megvalósítása egy vagy több ütemben vagy milyen sorrendben történik.
- (2) Amennyiben a beépítési előírás iránti kérelem benyújtásakor a konkrét építési munkák köre még nem ismert, az adott telek beépíthetőségével kapcsolatban általános tájékoztatás is kérhető.
- (3) A beépítési előírás iránti kérelem – a kérelmező egyértelmű megjelölésével és aláírásával – papír alapon és digitális formában (.pdf formátumban) is benyújtható. A benyújtás címét a kérelem-formanyomtatvány tartalmazza.

5. §

- (1) A beépítési előírás olyan – a hatályos településrendezési eszközökön alapuló – tájékoztató tartalmú (szöveges és térképi adatokat tartalmazó) dokumentum, amely a kiadástól számított egy évig érvényes és az építésügyi hatóságot, valamint településképi bejelentéshez kötött eljárás esetén a polgármestert – a jogszabályon alapuló, kötelező elemeket illetően – az érvényességi időn belül köti. A beépítési előírásban meg kell jelölni
 - a) a kötelező (a településrendezési eszköz előzetes megváltoztatása nélkül nem módosítható),
 - b) az irányadó (orientáló jellegű), valamint
 - c) a tájékoztató (pl. a műemléki, illetve helyi építészeti értékvédelemmel kapcsolatos), tartalmi és eljárási (pl. a településképi véleményezési eljárásra vonatkozó) elemeket.
- (2) A beépítési előírás – az adott helyszín és környezete adottságait figyelembe véve, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – az illeszkedési követelményeket illetően az (1) bekezdés b) pontja szerint javaslatokat, illetve ajánlásokat is tartalmazhat.
- (3) A beépítési előírásban szereplő irányadó szabályozási elemektől, valamint a (2) bekezdés szerinti javaslatokban, illetve ajánlásokban szereplő illeszkedési követelményektől való eltérés esetén a tervdokumentáció műleírásában indokolni kell a településrendezési eszköz irányadó szabályozási elemeitől, illetve a beépítési előírásban foglalt egyéb javaslatoktól, ajánlásoktól való eltérés szükségességét és megalapozottságát.
- (4) A beépítési előírásban szereplő kötelező követelményeket és adatokat (a beépítésre, valamint az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket és egyéb előírásokat) – az építési munkával érintett ingatlan és környezete adottságait is figyelembe véve – együttesen kell értelmezni és alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- (5) A beépítési előírás nem mentesíti a tervezőt attól, hogy a tervezés során a helyszínen ellenőrizze a tervezési feladattal összefüggő, azt befolyásoló adottságokat, így különösen
 - a) a telek tényleges beépítését, a telken álló, valamint a szomszédos telkeken lévő építmények kialakítását és műszaki állapotát, valamint
 - b) az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét.
- (6) Az építési munkával érintett ingatlan, illetve a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében a főépítész javaslatot tehet a tervvel kapcsolatos koncepcionális, illetve tartalmi kérdések előzetes tisztázását célzó szakmai konzultációra.
- (7) A beépítési előírás építési munka végzésére nem jogosít.

6. §

- (1) A beépítési előírás kiadását megelőzően a kérelemmel érintett telek és környezete aktuális vizsgálata céljából helyszíni szemlét kell tartani. A helyszíni szemle abban az esetben mellőzhető, ha ugyanarra az ingatlanra a kérelem benyújtását megelőző 3 hónapon belül került sor beépítési előírás kiadására.
- (2) A helyszíni szemle során vizsgálni kell különösen
 - a) a kérelemmel érintett, valamint a szomszédos telkek közterületről látható beépítését,
 - b) a kérelemmel érintett, valamint az azzal városképi szempontból együtt értelmezhető építmények

- ba) jellemző méreteit,
 - bb) tömegalakítását,
 - bc) homlokzatának és tetőzetének építészeti kialakítását,
 - bd) a tervezés szempontjából lényeges rendeltetéseit, valamint
 - c) az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét.
- (3) A beépítési előírás kiadásáról – a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül – a főépítész gondoskodik.
 - (4) A beépítési előírás kézbesítése postai úton történik, de – a kérelemben foglaltaknak megfelelően – (mellékletként, .pdf formátumban) elektronikus úton is továbbítható, illetve személyesen is átvehető.
 - (5) A beépítési előírást az építési engedély iránti kérelemhez, valamint a településképi bejelentéshez mellékelni kell.
 - (6) A beépítési előírások nyilvántartásáról a főépítész gondoskodik.

3. A szakmai konzultáció

7. §

- (1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, illetve a beépítési előírás tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építtető, illetve az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítész gondoskodik.
- (2) A szakmai konzultációról keretében lehetőség van
 - a) a tervezés során felmerült alternatív megoldások értékelésére,
 - b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
 - c) a beépítési előírásban foglalt irányadó szabályozási elemektől, illetve az Étv. 18. § (2) bekezdése szerinti illeszkedési követelményekre vonatkozó javaslatoktól, ajánlásoktól eltérő tervezői megoldások egyeztetésére, valamint
 - d) az esetleges tervtanácsai bemutatással összefüggő tartalmi és eljárási szabályok pontosítására.

8. §

- (1) A szakmai konzultációt – az építési munkával érintett ingatlan, valamint a 7. § (2) bekezdésében szereplő cél megjelölésével – az építtető, illetve az általa megbízott tervező kezdeményezi.
- (2) A tervezés során ugyanazzal az építési munkával kapcsolatban az építtető, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.
- (3) Az építészeti-műszaki terv előzetesen egyeztetett időpontban megtartott munkaközi egyeztetésére a tervezőnek – a munka készültségi fokának megfelelő, a szakmai konzultáció napjára dátumozott – munkaközi dokumentációt (terv-vázlatot) kell készítenie. A munkaközi dokumentációt a tervezőnek
 - a) a terv digitális feldolgozása esetén – elektronikus úton (.pdf formátumban) – a szakmai konzultációt legalább 5 nappal megelőzően meg kell küldenie, illetve
 - b) a terv papír alapú feldolgozása esetén a szakmai konzultáció során be kell mutatnia a főépítésznek.

9. §

- (1) Az építtető, illetve az általa megbízott tervező a szakmai konzultáció során elhangzottakról emlékeztetőt készíthet, melyet – ellenjegyzés céljából (szerkeszthető formátumban) – meg kell küldenie a főépítésznek. A főépítész az emlékeztetőt – változatlan tartalommal vagy indokolt esetben szöveges kiegészítésekkel – ellenjegyzi, és (.pdf formátumban) megküldi az építtetőnek, tervezőnek.
- (2) Amennyiben a munkaközi terv feldolgozása papír alapon történt, a szakmai konzultáció során az egyeztetés résztvevői a munkaközi dokumentáció aktuális példányára szöveges, illetve rajzi kiegészítéseket, megjegyzéseket tehetnek, és a konzultáció végén a tervet dátummal kiegészítve szignálhatják. Az ilyen esetekben a munkaközi dokumentáció érintett tervlapjairól másolatot kell készíteni, és azokat az (1) bekezdés szerinti emlékeztetővel együtt kell kezelni.

- (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti eljárásért az építtetőnek, illetve a tervezőnek 15.000.- forint szolgáltatási díjat kell fizetnie. A díj befizetésének tényét igazoló bizonylatot az emlékeztető tervezetéhez mellékelni kell, ennek hiányában a főépítész az emlékeztető ellenjegyzését megtagadja.
- (4) A szakmai konzultációk alapján készített emlékeztetők – a hozzájuk tartozó munkaközi tervdokumentáció tartalmának megfelelően – a feleket kölcsönösen kötik a főépítész állásfoglalásra (szakvéleményre) alapozott településképi vélemény tartalmát illetően.
- (5) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció műleírása a szakmai konzultációra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a terviratok között az (1) bekezdés szerinti emlékeztetőt és az azokhoz tartozó munkaközi dokumentáció releváns tervlapjainak másolatát is szerepeltetni kell.
- (6) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz – azonosítható módon – tartozó munkaközi dokumentációk nyilvántartásáról a főépítész gondoskodik.

4. Záró rendelkezések

10. §

Ez a rendelet 2013. január 1. napján lép hatályba.

11. §

- (1) A 3-6. § előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) A 7-9. § előírásait a folyamatban lévő tervezési munkák tekintetében is alkalmazni kell.

Dr. Tahon Róbert
jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester