



Budapest Főváros IV. kerület  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT

✉ 1042 Budapest, István út 14.  
☎ 231-3131, Fax.: 231-3133  
wintermantel.zsolt@ujpest.hu

**POLGÁRMESTERE**



## ELŐTERJESZTÉS

az Újpesti Önkormányzat Képviselő-testülete számára  
**a településképi véleményezési eljárásról**  
szóló önkormányzati rendelet elfogadására

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), valamint az annak felhatalmazása alapján elfogadott – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló – 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító jogintézmények körét két új elemmel bővítette. Ezek egyike a településképi véleményezési eljárás. Az újonnan bevezetett eljárás keretében az önkormányzatoknak lehetőségük van arra, hogy az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben szereplő, építésügyi hatósági engedélyhez kötött egyes építési munkákkal kapcsolatban – az első fokon eljáró építésügyi hatóság döntésére nézve kötelező erejű – véleményt adjon az építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban. A hatáskör gyakorlására a törvény a polgármestert hatalmazza fel.

Az Étv., valamint a Korm. rendelet a hatáskör gyakorlásának lehetőségét önkormányzati rendelet megalkotásához köti, egyben meghatározza a rendeletben szabályozandó részletek körét. Ennek megfelelően a rendeletben meg kellett határozni, hogy az Önkormányzat mely építési munkákkal kapcsolatban, illetve Újpest mely területeit érintően kíván előzetes településképi véleményt adni, továbbá arról is rendelkezni kellett, hogy a településképi véleményt mely esetekben kell tervtanácsi, illetve főépítési szakmai állásfoglalásra (szakvéleményre) alapozni. Ezen kívül a rendeletben meg kellett határozni a véleményezés részletes szakmai szempontjait és a véleményezési eljárás lefolytatásának szabályait is. Az előterjesztéshez mellékelt rendelettervezet mindezeknek a követelményeknek eleget téve tesz javaslatot a településképi véleményezési eljárás tartalmi és metodikai szabályainak meghatározására.

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 településképi véleményezési eljárásról szóló rendelet-tervezetet és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2012. (...) önkormányzati rendeletét.*

Felelős: a polgármester  
Határidő: 2012. december 31.

Wintermantel Zsolt  
polgármester

Melléklet:

- Rendelet-tervezet

Az előterjesztést Berényi András főépítész készítette.

**a településképi véleményezési eljárásról**

(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 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:

**1. Általános rendelkezések****1. §**

E rendelet célja Újpest építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban – a helyi adottságok figyelembevételével – a városépítészeti 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 – Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területére terjed ki.
- (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 építettő 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) E rendelet előírásai szerint – a 4. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt területekre, illetve építési munkákra vonatkozóan – településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
  - a) új építmény építésére,
  - b) meglévő építmény – (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) a beépített szintterület növekedését eredményező – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
- (2) A 4. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt területekre és építési munkákra vonatkozó építésügyi hatósági engedélytől eltérő vagy építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési munkákra nem vonatkozik az e rendeletben foglalt véleményezési eljárás.

kák – az Önkormányzat külön rendeletében meghatározottak szerint – csak településképi bejelentési eljárás alapján végezhetők.

#### 4. §

- (1) E rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
- a) az Újpest településszerkezeti és városképi szempontból kiemelt jelentőségű útvonalai és közterei mentén, továbbá – ha az érintett útszakasz beépítésre nem szánt területtel határos – a közút területének határától számított 150 m-es sávon belül lévő,
  - b) a főváros szabályozási keretterve (FSZKT) szerint
    - ba) VK (városközponti),
    - bb) I (intézményi) és IZ (jelentős zöldfelületű intézményi),
    - bc) L2/A (kisvárosias lakóterületi) és
    - bd) L7 (telepszerű lakóterületi) keretövezetbe sorolt területen lévő, valamint
  - c) a Képviselő-testület 86/2008. (III. 25.) számú határozatával jóváhagyott Újpesti Városfejlesztési Konceptióban kijelölt akcióterületeken lévő ingatlanokon tervezett, jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
- (2) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni továbbá – a konkrét helyszíntől és az ingatlan keretövezeti, illetve építési övezeti besorolásától függetlenül –
- a) a 9,00 m-es építménymagasságú, illetve az F+2 szintes vagy azoknál magasabb új építmények, valamint az ilyen magasságot eredményező emeletráépítések, tetőtér-beépítések,
  - b) valamennyi 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületet meghaladó földszintes, valamint 1500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületet meghaladó többszintes új építmény,
  - c) a b) pontban szereplő nagyságrendeket meghaladó meglévő építmény rendeltetését – a működést és a környező beépítéshez való viszonyt – megváltoztató,
  - d) helyi építészeti értékvédelem alatt álló építményt érintő, valamint
  - e) a köztéri műalkotások környezetalakítására vonatkozó, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
- (3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti útvonalak és közterek, valamint a c) pontja szerinti akcióterületek felsorolását e rendelet 1. melléklete, az (1) bekezdésben szereplő valamennyi érintett nyomvonal és terület térképi ábrázolását e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

### 3. A településképi véleményezés eljárási szabályai

#### 5. §

- (1) A 4. § (1) és (2) bekezdésében említett útvonalakat, közttereket és akcióterületeket illetően
- a) e rendelet 1. mellékletében felsorolt útvonalak és közterek közül a Váci út, a 2/A jelű főút, az M0 autópálya, az Árpád út, a Görgey Artúr út, a Fóti út, az Óceán-árok u., a Mogyeri út, a Baross u., a Templom u., a Pozsonyi u., az István út, a Bercsényi u., a Szilágyi u., a Külső Szilágyi út, a Tél u. Pozsonyi u. és Rózsa u. közötti szakasza, a Rózsa u., az Erdősor u., a Farkas-erdő u., a Homoktövis u., a „Szabadság park”, a Szent István tér és a Szent László tér mentén, továbbá – ha az érintett útszakasz beépítésre nem szánt területtel határos – a közút területének határától számított 150 m-es sávon belül lévő,
  - b) a 4. § (1) bekezdés b) pontjában felsorolt, valamint c) pontjában említett és az 1. mellékletben felsorolt valamennyi területet, illetve ingatlant érintő, továbbá
  - c) a 4. § (2) bekezdés d) és e) pontjában szereplő, településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a Tervtanács állásfoglalása képezi.
- (2) A Tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait külön önkormányzati rendelet szabályozza.
- (3) Az (1) bekezdésben nem szereplő, de a 4. § (1) és (2) bekezdés szerint településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a főépítész szakmai álláspontja képezi.

- (4) Amennyiben a Tervtanács határozatképessége objektív okok miatt nem biztosítható, kivételes esetben az (1) bekezdés szerinti tervtanácsi állásfoglalást a főépítész – (3) bekezdés szerinti – szakmai állásfoglalása helyettesítheti.
- (5) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész kezdeményezheti a (3) bekezdés szerinti építészeti-műszaki terv tervtanácsi véleményezését.

## 6. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul. A kérelmező legkésőbb a kérelem benyújtásáig a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek, illetve a Polgármesteri Hivatalnak hozzáférést biztosít.
- (2) A polgármester településképi véleményét – az 5. § (1) és (3) bekezdése szerint – 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 az 5. § (1) és (3) – illetve kivételes esetben a (4) – bekezdése szerinti tervtanácsi állásfoglalást vagy főépítési szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.
- (5) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek, és (pdf formátumban) az (1) bekezdés szerint megadott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.

## 7. §

- (1) A 6. § (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 – 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,
  - c) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát,
  - d) metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
  - e) valamennyi homlokzatot,
  - f) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,
  - g) látványtervet vagy modellfotót (legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézetrel).
- (2) Tervtanácsi véleményezés esetén az (1) bekezdésben foglaltak mellett a tervdokumentációnak az Önkormányzat – a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló rendeletének 13. § (1) bekezdésében szereplő munkarészeket is tartalmazni kell.
- (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.

#### 4. A településképi véleményezés szempontjai

##### 8. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
  - a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
  - b) figyelembe veszi-e a beépítési előírásban szereplő további – a (város)építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, 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, 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
  - a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiából eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
  - b) 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 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 közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata
    - aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
    - ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
    - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
    - ad) 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) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

**5. Záró rendelkezések**

**9. §**

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

**10. §**

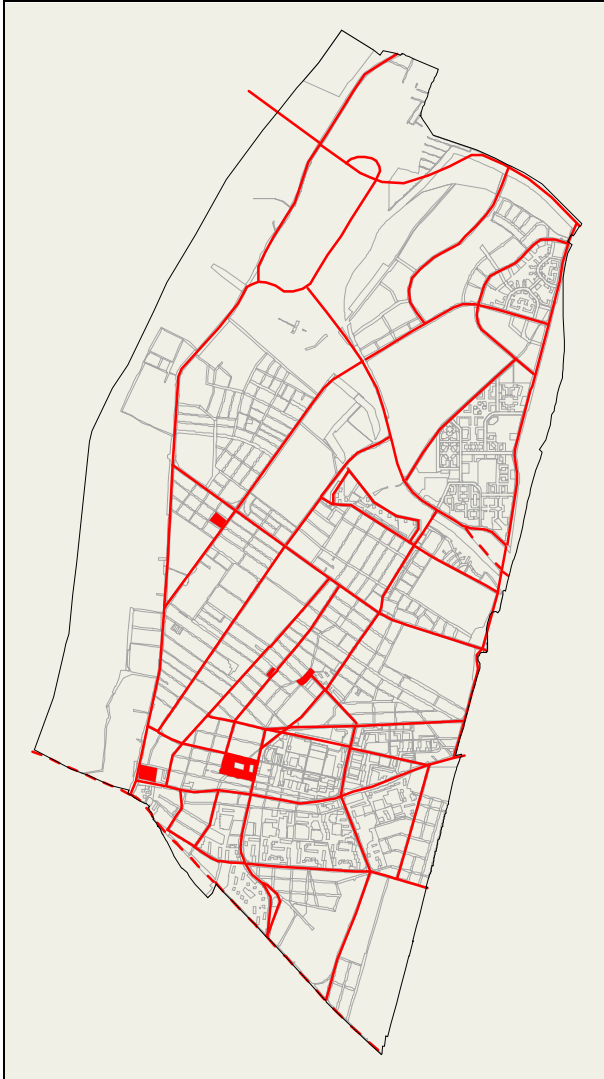
E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Dr. Tahon Róbert  
jegyző

Wintermantel Zsolt  
polgármester

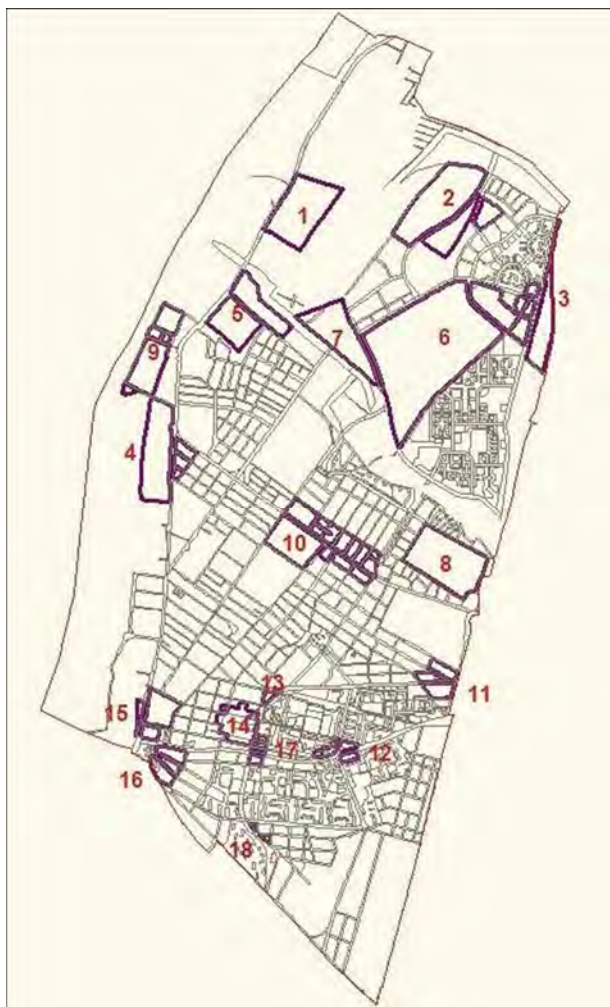
## Újpest településszerkezeti és városképi szempontból kiemelt jelentőségű útvonalai és közterei

### összefoglaló térkép



- a Váci út,
  - a 2/A jelű főút és
  - az M0 autópálya,
  - az Árpád út,
  - a Görgey Artúr út,
  - a Fóti út,
  - az Óceán-árok u.,
  - a Megyeri út,
  - az Íves u.,
  - a Károlyi István u.,
  - a Baross u.,
  - az Attila u.,
  - a Templom u. és
  - a Nádor u.,
  - a Pozsonyi u.,
  - az István út,
  - a Bercsényi u.,
  - a Kiss Ernő u.,
  - a Leiningen u.,
  - az Iglói u. és
  - a Sporttelep u.,
  - a Szilágyi u. és
  - a Külső Szilágyi út,
  - a Temesvári u.,
  - az Aradi u.,
  - a Berda József u. és
  - a Tél u. a Pozsonyi u. és a Rózsa u. között,
  - az Elem u.,
  - a Dugonics u. és
  - a majdani Körvasút menti körút,
  - a Berlini u.,
  - a Rózsa u. és
  - a Szent Imre u.,
  - az Istvántelki út,
  - a Deák Ferenc u.,
  - az Erdősor u.,
  - az Ugró Gyula sor,
  - a Farkas-erdő u.,
  - a Homoktövis u. valamint
- 
- a „Szabadság park”,
  - a Szent István tér,
  - a Szent László tér,
  - a Mátyás tér és
  - az Aschner Lipót tér

## Az Újpesti Városfejlesztési Konceptióban kijelölt akcióterületek

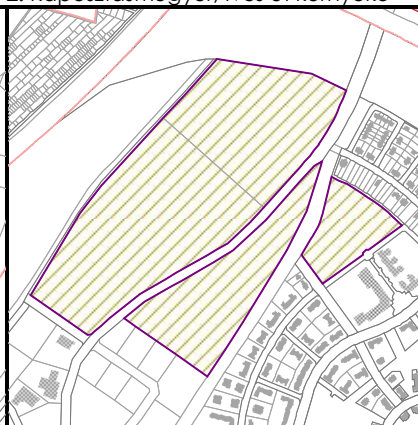


1. FVM Nagyfelszíni Vízmű
2. Káposztásmegyer, Íves út környéke
3. Káposztásmegyer, intermodális központ
4. FVM Káposztásmegyeri Főtelep
5. egykori Petőfi és Hunyadi Laktanya
6. Káposztásmegyer, Farkas-erdő
7. Megyeri út Szilas-patak menti terület
8. Tábor utcai sporttelepek
9. Tunggram strand és üdülőterület
10. Fóti út menti fejlesztési terület
11. Újpest Rákospalota MÁV állomás
12. Árpád út – Rózsa u. kereszteződés
13. a „Bercsényi-tömb”
14. Szent István tér
15. „Károlyi Városközpont”
16. „Újpest-városkapu” metróállomás
17. „Újpest-központ” metróállomás
18. Pozsonyi út – Tél u. kereszteződés

1. FVM Nagyfelszíni Vízmű



2. Káposztásmegyer, Íves út környéke



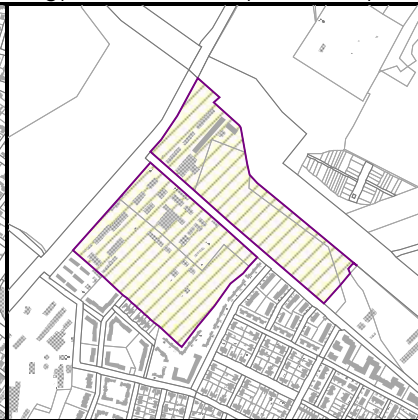
3. Káposztásmegyer, intermodális kp.



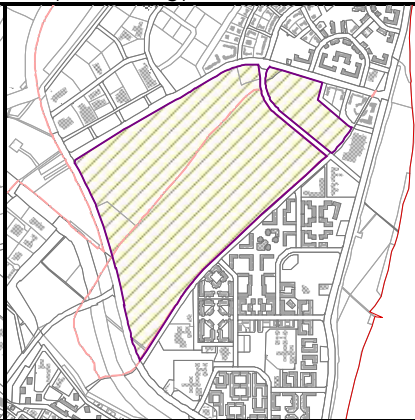
4. FVM Káposztásmegyeri Főtelep



5. egykori Petőfi és Hunyadi Laktanya



6. Káposztásmegyer, Farkas-erdő

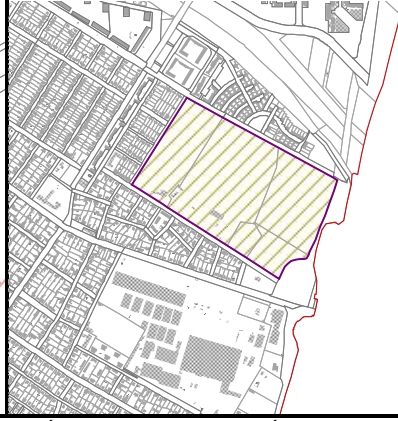




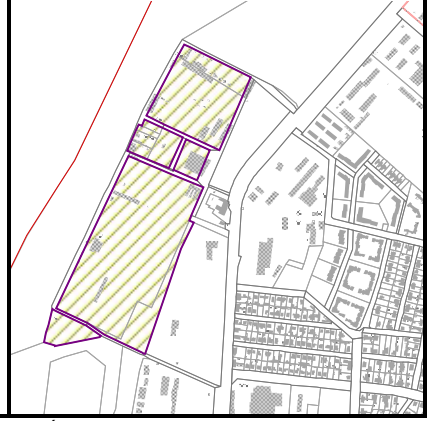
7. Megyeri út Szilas-patak menti terület



8. Tábor utcai sporttelepek



9. Tungram strand és üdülőterület



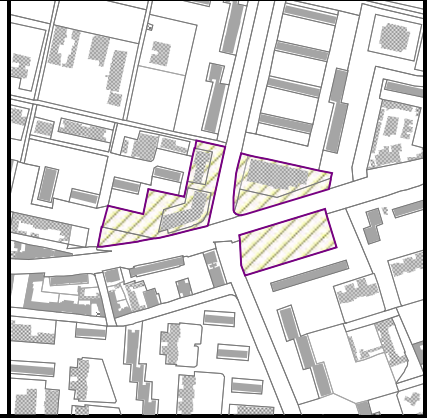
10. Főti út menti fejlesztési terület



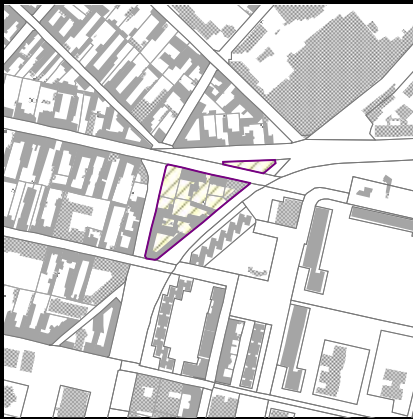
11. Újpest Rákospalota MÁV állomás



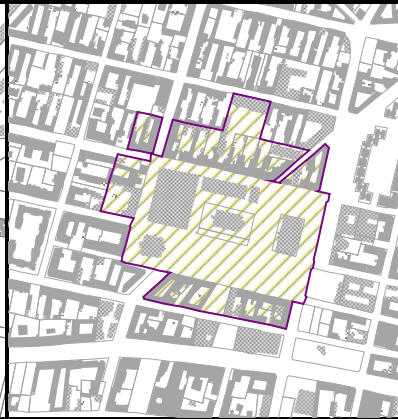
12. Árpád út – Rózsa u. kereszteződés



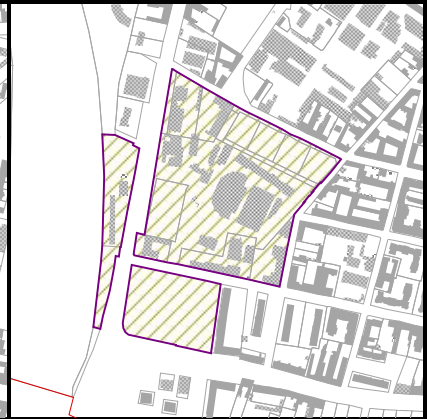
13. a „Bercsényi-tömb”



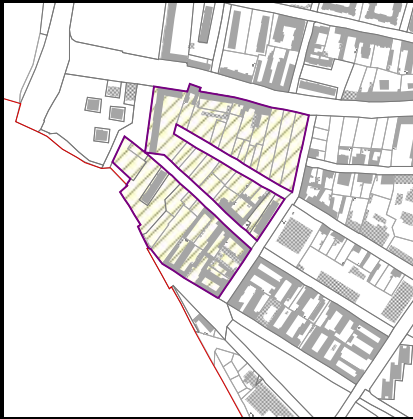
14. Szent István tér



15. „Károlyi Városközpont”



16. „Újpest-városkapu” metróállomás



17. „Újpest-központ” metróállomás



18. Pozsonyi út – Tél u. kereszteződés



**A településképi véleményezési eljárással érintett nyomvonalak és területek összefoglaló térképe**

