



TÁJÉKOZTATÓ

a beépítési előírással és a tervezői konzultációval kapcsolatban

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 6/A. § (1) bekezdése 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”, továbbá szakmai konzultációt biztosít az előzőek szerint meghatározott követelmények teljesítése érdekében. Az e kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos – a beépítési előírások kiadására, valamint a munkaközi tervek szakmai konzultációjára vonatkozó – szabályokat az Önkormányzat 51/2012. (XII. 3.) számú, a www.ujpest.hu weblapról letölthető rendelete határozza meg.

a beépítési előírás alkalmazásával kapcsolatban

A beépítési előírás az Önkormányzat – az építtetőket és a tervezőket segítő – ingyenes szolgáltatása, melyet a rendelet értelmében 2013-tól valamennyi „engedély-köteles” építési munka esetében kötelező beszerezni. **A beépítési előírások kiadásának célja az építészeti minőség további javítása Újpesten és az ügyfelek/tervezők segítése.**

A beépítési előírás az ügyfél (általában az építtető, illetve az általa megbízott tervező) kérelmére kiadott tájékoztató dokumentum, mely – a kérelemben leírtaknak megfelelően – tartalmazza a hatályos településrendezési eszköz(ök)nek az adott ügy szempontjából releváns (a készülő terv szempontjából kötelező) elemei „leválogatását”, valamint az Étv. 18. § (2) bekezdése szerinti illeszkedési követelményekre vonatkozó, a helyszín adottságai ismeretében megfogalmazott (a készülő terv szempontjából nem kötelező) ajánlásokat. **Javasolom, hogy a beépítési előírást figyelmesen tanulmányozzák, mert annak minden eleme fontos lehet a készülő terv tartalma szempontjából.** A beépítési előírás áttanulmányozása mellett a tervezőnek feladata a hatályos építésügyi előírások megismerése és figyelembevétele.

- ➔ Beépítési előírás kiadásának feltétele a tájékoztató mellékletében szereplő „**Kérelem-adatlap beépítési előírás kiadásához**” c. nyomtatvány kitöltése és benyújtása a Főépítész irodára. A beépítési előírás kiadására vonatkozó **eljárás díj- és illetékmentes**, ügyintézési határideje a kérelem beérkezéséről számított **15 nap**.
- ➔ A tervezés során célszerű **helyszíni szemlén** meggyőződni a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkek adottságairól, különös tekintettel a tervezett beavatkozást érintő korlátozásokról (pl. a tervezési terület esetleges értékeiről, városképi összefüggéseiről, a szomszédos telkeken álló épületek és építmények szerkezeti sajátosságairól, a tervezéssel érintett telekre néző nyílászárók méretéről és helyzetéről, továbbá a meglévő közművezetékek és -berendezések helyéről /nyomvonaláról/ és műszaki állapotáról).
- ➔ A tervezés első fázisában szükséges annak vizsgálata, hogy a beruházás telke az OTÉK szerint építési telek-e (pl: érinti-e nem végrehajtott szabályozási vonal, van-e megfelelő közterületi kapcsolata) és amennyiben a telek nem építési telek, akkor a beruházással kapcsolatban az Önkormányzat illetékeseivel egyeztetni szükséges.
- ➔ Különös figyelmet kell fordítani a telken, valamint a telekkel határos közterületen álló **fák/természeti értékek felmérésére és lehetőség szerinti megtartására**. Az épülete(ke)t, a gépkocsi-bejárato(ka)t és a közterületről közvetlenül nyíló garázsbejárásokat a meglévő növényzet védelmét szem előtt tartva kell elhelyezni, ha ez semmiképpen nem lehetséges, a tervben – a Városüzemeltetési Osztállyal célszerűen egyeztetett – javaslatot kell tenni a kivágandó fák pótlására.
- ➔ **A tervezés során a telek egészének értékeit, adottságait és a tervezett beavatkozásokat komplex módon kell kezelni.** Figyelembe kell venni az esetleges további építési lehetősége-

ket éppúgy, mint a meglévő rendeltetés – részleges vagy teljes – megváltoztatásának esetleges jövőbeni igényét. A tervet lehetőleg a tervezett beavatkozások végső állapotának megfelelően kell kidolgozni, utalva a megvalósítás javasolt ütemezésére, illetve a köztes időszakban biztosított telekhasználat módjára.

- ➔ Meglévő épület bővítése, illetve építési engedélyhez kötött átalakítása esetén a terven a meglévő és megmaradó épület egészét, a meglévő és a tervezett állapotot is ábrázolni kell.
- ➔ Az épület tervezői szerzői jogait a hatályos szabályok szerint tiszteletben kell tartani, ez elsősorban a tervező felelőssége.
- ➔ Védett, vagy építészeti értékkel bíró épület/utcarészlet esetében javasolt az épület kapcsán építészeti kutatási munka elvégzése és tervezéskor ezen munka eredményeinek figyelembe vétele.
- ➔ Amennyiben a tervezett épületben olyan rendeltetés valósul meg, vagy a meglévő rendeltetés olyan módon változik meg, mely (általában) reklám- és hirdető-berendezés(ek), cég- vagy címtáblák létesítésével jár együtt, az építési hatósághoz benyújtott terven a lehetséges összes ilyen célú berendezést ábrázolni kell, feltüntetve azok helyét, méretét és javasolt szerkezetét, függetlenül attól, hogy azok elhelyezése mikor történik.
- ➔ Javasoljuk, hogy a tervezés megkezdése előtt tájékozódjanak, hogy a szomszédos telkeket érintően folyamatban van-e olyan építésügyi hatósági eljárás, vagy – már elbírált engedélykérelem alapján – várható-e olyan építés, mely a tervezési munkát érintheti, illetve amelynek tervezett megoldásait a tervezés során figyelembe kell venni.
- ➔ Javasoljuk, hogy a tervezés során a beruházó/tervező egyeztessen a szomszéd, vagy más érintett ingatlan tulajdonosaival a beruházásról, annak hatásairól, mert az építési engedélyezési eljárásban a szomszédok, más érdekelték ügyféli jogaikkal élhetnek.
- ➔ Településképi véleményezési eljárással összefüggésben Tervtanács elbírálásra benyújtandó dokumentációkkal kapcsolatosan javasoljuk áttekinteni az Újpesti Építészeti Tervtanács működésével kapcsolatos tájékoztatót.

a munkaközi tervezői konzultációval kapcsolatban

Bár a 2013-ban hatályba lépett jogszabályok jelentős mértékben szűkítik az építetők, illetve a tervezők, valamint az építésügyi hatóságok közvetlen „találkozásának” lehetőségét, az ügyfelek számára az Önkormányzat továbbra is biztosítja a készülő tervek munkaközi egyeztetésének lehetőségét. A konzultációs lehetőséget – a már említett önkormányzati rendeletben szabályozott keretek között a Főépítési Iroda és az Építésigazgatási Osztály munkatársai közösen biztosítják. A Főépítési Iroda elsősorban a hatályos szabályozás értelmezése, az értékvédelem, a településképi és az építészeti minőség terén lát el feladatokat, az Építésigazgatási Osztály pedig az engedélyezéssel kapcsolatos részletesebb ügyekben vesz részt az egyeztetésben.

- ➔ Felhívom a figyelmet arra, hogy az egyes építészeti és városkép-védelmi tárgyú önkormányzati rendeletek 2015. november 16-i hatállyal módosultak.
- ➔ Felhívom a figyelmet arra, hogy Újpesten a már több mint két évtizede sikeresen alkalmazott beépítési előírást minden – építési hatósági engedélyhez kötött – építési munka esetében kötelező előzetesen megkérni. A beépítési előírást a Főépítési Iroda adja ki.
- ➔ A Főépítési Iroda a jövőben – az Önkormányzat honlapján elérhető tájékoztató szerinti területi elosztásban – két főépítési ügyintéző közreműködésével biztosítja a készülő tervekkel kapcsolatos munkaközi konzultáció lehetőségét. A konzultációra ügyfélfogadási időben, lehetőleg előzetes bejelentkezés (időpont-egyeztetés) alapján (☎ +36 1 231-3173) kerül sor. Az Önkormányzat rendelete szerint – munkatársaim felkészülése érdekében – a tervező kollégáknak a konzultációra munkaközi dokumentációt (terv-vázlatot) javasolt készíteniük, melyet az előzetesen egyeztetett időpont előtt legalább 5 nappal .pdf formátumban javasolt megküldeniük a Főépítési Irodára (foepitesz.iroda@ujpest.hu), illetve a terv papír-alapú feldolgozása esetén a konzultáció során kell bemutatnia az illetékes ügyintézőnek.
- ➔ A konzultáció elsődlegesen az ügyintézővel történik, ám ha erre szükség vagy igény van, azonnal vagy egyeztetett időpontban – az ügyintézővel közös – személyes főépítési egyeztetésre is sor kerülhet.
- ➔ A munkaközi terv-konzultáció ingyenes, ám ha az építető vagy a tervező az egyeztetésen elhangzottakról 51/2012. (XII.3.) önkormányzati rendelet 9. § (1)-(2) bekezdése szerinti vissza-

igazolt (ellenjegyzett) emlékeztetőt kíván készíteni, azért az önkormányzati rendeletben meghatározott összegű (15.000.- Ft) szolgáltatási díjat kell fizetni. Az emlékeztető tervezetét a megbeszélést követően a tervező készíti el, és azt szerkeszthető formában, valamint az előzők szerinti munkarészeket (.pdf formátumban) megküldi az ügyintézőnek. A szolgáltatási díjat a tervezőnek (építtetőnek) – az egyeztetés időpontja és a „főépítési konzultáció” közlemény megjelölésével – az Önkormányzat költségvetési számlaszámára (**Raiffeisen Bank Zrt. 12010422-00208592-00100005**) kell átutalni, és az erről szóló bizonylatot az emlékeztető tervezetéhez mellékelni kell. A főépítési ellenjegyzéssel ellátott emlékeztetőt – kiegészítéssel vagy anélkül – az ügyintéző juttatja vissza a tervező részére .pdf formátumban. Az ellenjegyzett emlékeztető a Főépítési Irodát köti minden olyan településképi vélemény kiadását illetően, melynek szakmai alapja főépítési szakvélemény.

Újpest, 2015. december 3.


Szesztai György
Újpest főépítésze

