



Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat
POLGÁRMESTERI HIVATAL



✉ 1042 Budapest, István út 15.
☎ 231-3173, Fax.: 231-3175
foepitesz.iroda@ujpest.hu
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:
IVKERPMH, KRID: 701127129

POLGÁRMESTERI KABINET
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

ID 114 601 0024
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2019.06.25.

TÁJÉKOZTATÓ

a beépítési előírással és a szakmai konzultációval kapcsolatban

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet és a településképi védelméről szóló 27/2017. (XII. 18.) számú önkor. rendelet előírásai szerint

A beépítési előírások kiadására, valamint a szakmai konzultációra vonatkozó – szabályokat az Önkormányzat 27/2017. (XII. 18.) számú rendelete határozza meg, **amely letölthető az Önkormányzat https://www.ujpest.hu/foepiteszi_iroda_feladatok_5 linkjéről, Újpest honlapjáról.**

Újpest Településképi Arculati Kézikönyve **letölthető az Önkormányzat https://www.ujpest.hu/tu_dokumentumok/3360_20171214_javaslat_az_ujpesti_telepulesi_melleklet.pdf linkjéről, Újpest honlapjáról.**

Az általános információk elérhetőek az Önkormányzat http://www.ujpest.hu/hivatal_iroda/182/105 linkjéről, Újpest honlapjáról.

Beépítési előírás:

A beépítési előírás az Önkormányzat – az építtetőket és a tervezőket segítő – ingyenes szolgáltatása, melyet a rendelet értelmében valamennyi belterületi építési telek beépítésével kapcsolatban javasolt beszerezni. **A beépítési előírások kiadásának célja az építészeti minőség további javítása Újpesten, az ügyfelek segítése és a szakmai konzultáció, településképi eljárás előkészítése.**

A beépítési előírás nem kötelező, tájékoztató jellegű szolgáltatás.

A beépítési előírás az ügyfél (kizárólag a telek tulajdonosa, hasznélvezője, vagy az általa meghatalmazott személy (meghatalmazás benyújtásával)) kérelmére kiadott tájékoztató dokumentum, mely – a kérelemben leírtaknak megfelelően – tartalmazza a hatályos településrendezési eszköz(ök)nek és településképi előírásoknak az adott ügy szempontjából releváns elemei „leválogatását”, valamint az illeszkedési követelményekre vonatkozó, a helyszín adottságai ismeretében megfogalmazott ajánlásokat.

Javaslom, 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 településrendezési és településképi országos és helyi (fővárosi és újpesti) előírások megismerése és figyelembevétele.

- ➔ Beépítési előírás kiadásának feltétele a fenti rendelet 6. számú melléklet https://www.ujpest.hu/foepiteszi_iroda_feladatok_2 linkje szerinti „Kérelem-adatlap beépítési előírás kiadásához” c. nyomtatvány kitöltése és benyújtása a Főépítészeti Irodára. A beépítési előírás kiadására vonatkozó eljárás díj- és illetékmentes, ügyintézési határideje a kérelem beérkezését követő 21 nap. A beépítési előírást a Főépítészeti Iroda adja ki.
- ➔ 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 kapcsolat-

ban az Önkormányzat illetékeseivel egyeztetni szükséges, mert nem építési telekre új épület nem építhető.

- ➔ 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 garázsbejáratokat 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.
- ➔ Az Önkormányzat 30/2018.(XI.12.) fás szárú növények védelméről szóló rendelete szabályait kötelező betartani, fakivágás kizárólag azzal összhangban végezhető, ilyen ügyekben Földházi Júliával a Városüzemeltetési Osztállyal kell egyeztetni.
- ➔ **A tervezés során a telek egészének értékeit, adottságait és a tervezett beavatkozásokat komplex módon kell kezelni.** Figyelembe kell venni az esetleges további építési lehetőségeket 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 cégek, cégtáblák, cégfeliratok létesítésével jár együtt, benyújtott terven a lehetséges összes ilyen célú berendezést ábrázolni kell, feltüntetve azok helyét, méretét és javasolt szerkezetét, függetlenül attól, hogy azok elhelyezése mikor történik. A tervezéskor az Arculati Kézikönyv ajánlásai vizsgálандóak. Reklámok elhelyezése esetén a településkép védelméről szóló, fent hivatkozott rendeletet a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017.(IV. 28.) számú Kormányrendelettel együtt kell alkalmazni, mely szigorú korlátokat rendel el a reklámok elhelyezése vonatkozásában.
- ➔ Javasoljuk, hogy a tervezés megkezdése előtt tájékozódjanak, hogy a szomszédos telkeket érintően folyamatban van-e olyan építészeti hatósági eljárás, vagy – már elbírált engedélykérelem alapján – várható-e olyan építési tevékenység, 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 tervtanácsi elbírálásra benyújtandó dokumentációkkal kapcsolatosan javasoljuk áttekinteni a településképi véleményezési eljárással, az Újpesti építészeti-műszaki Tervtanács működésével kapcsolatos tájékoztatót.
- ➔ Felhívjuk a figyelmet, hogy az egyszerűsített bejelentéssel megvalósuló új lakóépület építése szakmai konzultáció köteles, a bővítés esetén a szakmai konzultáció Újpest Városházaközpont településképi területen kötelező.

a szakmai konzultációval kapcsolatban

Az ügyfelek számára az Önkormányzat továbbra is biztosítja a készülő tervek munkaközi egyeztetésének lehetőségét. Az építésügyi konzultációs lehetőséget a Főépítész Iroda és az Építésigazgatási Osztály munkatársai közösen biztosítják. A Főépítész Iroda elsősorban a hatályos szabályozás értelmezése, az értékvédelem, a településkép és az építészeti minőség terén lát el feladatokat, az Építésigazgatási Osztály pedig az engedélyezéssel kapcsolatos részletesebb ügyekben vesz részt az egyeztetésekben.

A szakmai konzultáció ugyanakkor egy olyan dokumentált, a településképi rendelet szerint bizonyos esetekben kötelező egyeztetés, amit – a már említett önkormányzati rendeletben szabályozott keretek között - a Főépítési Iroda biztosít előre egyeztetett időpontban.

- ➔ A szakmai konzultációt a főépítész, vagy a Főépítési Iroda főépítész által kijelölt munkatársa folytatja le a tervezés kezdeti, vagy azt megelőző szakaszában. A konzultációra ügyfélfogadási időben (szerdai napokon délelőtt 9:00 és 12:00 óra között), előzetes bejelentkezés (időpont-egyeztetés) alapján kerül sor.
- ➔ Szakmai konzultációt a rendelet 7. számú melléklet https://www.ujpest.hu/foepiteszi_iroda_feladatok_2 szerinti formanyomtatványon kell kérelmezni. A kérelmet személyesen, postai úton, vagy - az elektronikus ügyintézés szabályai szerint - elektronikus úton (koncziea@ujpest.hu) címre lehet benyújtani. A kérelem egyszerű e-mail útján .pdf formátumban is benyújtható.
- ➔ A szakmai konzultáció a hatályos KÉSZ-ek, a Településképi Arculati Kézikönyv és a Településképi védelmi rendelet alapján történik. A rendeletek a honlapon elérhetők: http://www.ujpest.hu/foepiteszi_iroda_feladatok_5. Kérjük a szakmai konzultáció időpontja előtt ezen dokumentumok átnézését az adott beruházás tekintetében.
- ➔ Az egyeztetésre történő felkészülés érdekében (előzmények, helyszín, stb.) a tervező kollégáknak a szakmai 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 papíralapú feldolgozása esetén a konzultáció során kell bemutatni.
- ➔ A főépítési szakmai konzultáció legalább egyszer – a rendelet 79. § szerint meghatározott esetekben – kötelező és ingyenes. A szakmai konzultáció ajánlott az építető és a tervező együttes jelenléte, illetve javasolt a tervezési program és vázlat terv tervező általi esetleges bemutatása.
- ➔ Szakmai konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében, vagy kérésre főépítész egyetértésével a helyszínen is lefolytatható.
- ➔ A szakmai konzultáció során a főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.
- ➔ A szakmai konzultációról hangfelvétel és annak alapján emlékeztető készül, melyben foglaltak a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárás során figyelembe kell venni.
- ➔ Az emlékeztetőt főépítész készíti elő, és aláírva az ügyfélnek és a tervezőnek 15 napon belül postai úton, vagy elektronikus üzenetben megküldi. (Amennyiben a főépítész szükségesnek tartja a szakmai konzultáció megismétlését, akkor arra az emlékeztetőben javaslatot tesz, ebben az esetben az építető és a tervező az emlékeztetőben foglaltakra adott intézkedések ismertetésével, indokolásával új szakmai konzultációt kezdeményezhet.)
- ➔ Az emlékeztetőkről, valamint az azokhoz tartozó munkaközi dokumentációk nyilvántartásáról a főépítész nyilvántartást vezet. Az emlékeztető tartalma nyilvános, arról írásbeli kérésre bármely ügyfélnek a főépítész másolatot ad. A munkaközi terv nem nyilvános, a terv az ÉTDR nyilvános felületén válik nyilvánossá.

Újpest, 2019. március 5.



Szesztai György 22.
Újpest főépítésze

