

Előterjesztő: Szitka Péter
polgármester
Készítette: Lautner Emőke
városi főépítész

Tárgy: **Javaslat a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Az építésügy eddig kialakult rendszere 2013. január 1-től jelentősen átalakult hazánkban. Az államigazgatási reform keretében a Kormány 2012 utolsó hónapjaiban számos, az építésügyet alapvetően megváltoztató, új működési struktúra kialakítására vonatkozó kormányrendelet lépett hatályba, és ezzel párhuzamosan módosult az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. számú kormányrendelet is.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (1) bekezdése szerint az önkormányzat *„előzetes tájékoztatást ad az ügyfeleknek a helyi település-rendezési 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.

Ezeknek a kötelezettségeknek a teljesítéséhez kapcsolódó – a beépítési előírások kiadására, valamint a munkaközi tervek szakmai konzultációjára vonatkozó – szabályokat az Önkormányzatunk rendeletben szabályozza.

A beépítési előírás az Önkormányzat – az építtetőket és a tervezőket segítő – ingyenes szolgáltatása, melyet a rendelet hatályba lépését követően valamennyi építési munka esetében kötelező beszerezni.

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 eszközöknek az adott ügy szempontjából fontos, a készülő terv szempontjából kötelező elemeit, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 18. § (2) bekezdése szerinti illeszkedési követelményekre vonatkozó, a helyszín adottságai ismeretében megfogalmazott (a készülő terv szempontjából nem kötelező) ajánlásokat.

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 véleményezéshez és bejelentéshez kötött eljárás esetén a polgármestert – a jogszabályon alapuló kötelező elemeket illetően – az érvényességi időn belül köti.

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.

A helyi településrendezési előírások értelmezésével, illetve a beépítési előírás tartalmával kapcsolatos konzultáció térítésköteles, melynek a díját főépítész konzultáció esetében 15.000.- forint szolgáltatási díjban, a helyi építészeti tervtanács konzultáció esetén 30.000.- forint szolgáltatási díjban javasoljuk meghatározni.

Tisztelt Képviselő-testület! A mellékelt rendelettervezet valamint a településképi eljárásokra és a helyi tervtanácsra vonatkozó, egymással összefüggő rendelettervezetek az építésügy új rendszerébe illeszkedő, a helyi értékeket óvó, fejlesztésüket célzó eszközként kerültek megfogalmazásra, bár külön előterjesztésben terjesztjük a Képviselő-testület elé jóváhagyásra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és hozza meg döntését.

Kazincbarcika, 2013. október 25.

Szitka Péter
polgármester

Kazincbarcika Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2013. (....) önkormányzati rendelete
a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás
és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól

Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében biztosított jogalkotói jogkörében eljárva, 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 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. §

- (1) E rendelet hatálya Kazincbarcika Város Önkormányzatának 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: építtető vagy tervező), aki (amely) Kazincbarcika város 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 – az adott telek beépítésének feltételeire, valamint az építmények kialakítására vonatkozóan további javaslatokat, ajánlásokat is tartalmazhat.
2. építési munka: építmény, építményrész, épület, 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 építtetőnek, illetve az általa megbízott tervezőnek vagy egyéb módon érintett kérelmezőnek 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 építtető 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 kapcsolatos szabályokat és követelményeket tartalmazza, a kérelemben minden esetben meg kell nevezni valamennyi ismert 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.
- (4) A kérelmet a városi főépítésznek kell címezni, Kazincbarcika Város Polgármesteri Hivatal Városi Főépítész, 3700 Kazincbarcika, Fő tér 4., illetve elektronikus levélben a foepitesz@kazincbarcika.hu elektronikus levélcímre kell eljuttatni.
- (5) A kérelmet e rendelet 1. számú mellékletét képező formanyomtatványon kell benyújtani.

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) 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 a (b) bekezdés szerinti javaslatokban, illetve ajánlásokban szereplő illeszkedési követelményektől való eltérés esetén a beépítési előírás alapján készített tervdokumentáció műleírásában indokolni kell a beépítési előírásban foglalt egyéb javaslatoktól, ajánlásoktól való eltérés szükségességét és megalapozottságát.
- (4) A beépítési előírásban szereplő, kötelező követelményeket és adatokat (az övezeti szabályozásra, 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 telek tényleges beépítését, a telken álló, valamint a szomszédos telkeken lévő építmények kialakítását és műszaki állapotát, valamint az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét.
- (6) Az építési munkával érintett ingatlan, illetve a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében a városi 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 14 munkanapon belül – a főépítész gondoskodik.

- (4) A beépítési előírás kézbesítése postai úton történik, de a kérelemben foglaltaknak megfelelően elektronikus úton is továbbítható, mellékletként, pdf formátumban illetve személyesen is átvehető.
- (5) A beépítési előírást az építési engedély iránti kérelemhez, valamint a településképi véleményezéshez 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 konzultáció kérhető:
 - a) a városi főépítésztől
 - b) Kazincbarcika Város Helyi Építészeti Tervtanácsától
- (3) 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 is kezdeményezheti.
- (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 3 nappal megelőzően meg kell küldenie, illetve
 - b) a terv papír alapú feldolgozása esetén a szakmai konzultáció során be kell mutatnia a városi 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 városi főépítésznek. A városi főépítész az emlékeztetőt változatlan tartalommal, vagy indokolt esetben szöveges kiegészítésekkel ellen jegyzi, és (pdf formátumban) megküldi a kérelmezőnek.
- (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) A (9). § (1) és (2) bekezdés szerinti eljárásért az építtetőnek, illetve a tervezőnek
 - a) főépítész konzultáció esetében 15.000.- forint
 - b) helyi építészeti tervtanács konzultáció esetén 30.000.- forint szolgáltatási díjat kell fizetnie az önkormányzat részére.A díj befizetésének tényét igazoló bizonylatot az emlékeztető tervezetéhez mellékelni kell, ennek hiányában a városi 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 érintett 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. november 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. Szuromi Krisztina
jegyző

Szitka Péter
polgármester

A kihirdetés napja: 2013.

Dr. Szuromi Krisztina
jegyző

KÉRELEM – ADATLAP

Beépítési előírás kiadásához

Alulírott (olvasható név) beépítési előírást kérek az alábbi ingatlan **beépítési feltételeinek meghatározása** céljából.

A kérelemmel érintett ingatlan	
Címe:	
Hrsz.:	
Az építtető (kérelmező)	
Neve:	
Címe:	
A közreműködő tervező (kérelmező)	
Neve:	
Címe:	

--

A tervezett beavatkozás:

E rovat kitöltésekor valamennyi beavatkozást – pl. új (fő/mellék) épület létesítése, átalakítása, bővítése (tetőtér-beépítése), használati módjának (részleges/teljes) megváltoztatása, stb. – meg kell nevezni függetlenül attól, hogy azok megvalósítását egy vagy több építési ütemben kívánja végrehajtani.

A beépítési előírást (a megfelelő rész ☒ megjelölendő):

<input type="checkbox"/>	Személyesen kívánom átvenni
<input type="checkbox"/>	A következő címre kérem postázni:
<input type="checkbox"/>	A következő e-mail címre kérem küldeni:

....., 20.. ..

.....
Aláírás

.....
Telefonszám
(megadása nem kötelező)

TÁJÉKOZTATÓ

a beépítési előírással kapcsolatban

- ▶ **A BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁS DÍJ – ÉS ILLETÉKMENTES.**
- ▶ A beépítési előírást az építésügyi hatósági engedély iránti, illetve – a tervezett építési munka jellegének megfelelően – a településképi vélemény kiadására vonatkozó kérelemhez mellékelni kell.
- ▶ Amennyiben a kérelemben Ön úgy nyilatkozott, hogy a beépítési előírást személyesen kívánja átvenni, úgy annak elkészültéről a fejlécen lévő számon lehet érdeklődni. Az elkészült beépítési előírásokat (amennyiben azért személyesen nem jelentkeznek) egy hét eltelte után a kérelmező (az építtető vagy a közreműködő tervező) címére postázzuk.