

**Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
6/2013. (III.1.) önkormányzati rendelete
a településképi véleményezési eljárásról**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontjában kapott felhatalmazása alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 62. § (6) bekezdés 7. pontjában szereplő felhatalmazás alapján az Étv. 6/A. § (2) bekezdésében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, a településképi véleményezési eljárásról a következő önkormányzati rendeletet alkotja.

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet célja

1. §

A rendelet célja Nagykovácsi építészeti, településképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban – a helyi adottságok figyelembe vételével – a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezeti kultúra kialakítása, fenntartása.

2. A rendelet hatálya

2. §

- (1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – Nagykovácsi közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet előírásai nem vonatkoznak az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott azon engedélyezési eljárásokra, amelyek esetében
 - a) az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti-műszaki tertanácsokról szóló kormányrendelet szerint a központi, illetve a területi építészeti tertanács hatáskörébe tartozik, illetve
 - b) az építtető összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.
- (3) A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki/amely Nagykovácsi 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.) Korm. rendelet előírásait a jelen rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

II. FEJEZET
A TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS
1. A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások

3. §

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint – a 4. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt területekre, illetve építési munkákra vonatkozóan – településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
- a) Település helyi értékvédelem alatt álló területein
 - 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
 - b) Egyéb területeken
 - a. bruttó 120 m²-nél nagyobb, földszinti beépített alapterületű új építmény építésére
- irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
- (2) A 4. § (1) bekezdésében felsorolt területekre és építési munkákra vonatkozó építésügyi hatósági engedélytől eltérő vagy építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési munkák – az Önkormányzat külön rendeletében meghatározottak szerint – csak településképi bejelentési eljárás alapján végezhetők.

2. A településképi eljárással érintett terület

4. §

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Nagykovácsi nagyközség teljes közigazgatási területén, a 3.§ (1) szerinti bontásban a település helyi értékvédelem alatt álló, illetve értékvédelem alatt nem lévő területek tekintetében, a jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a települési főépítész, vagy a települési Tervtanács állásfoglalása képezi.

- (2) A települési Tervtanács állásfoglalását a műszaki tervek közül a
- a) középületek, ipari épületek, kereskedelmi épületek
 - b) helyi védelem alatt álló épületek
 - c) település helyi értékvédelem alatt álló területén tervezett épületek
 - d) bruttó 120 m²-nél nagyobb, földszinti beépített alapterületű új építésű lakóépületek
 - e) átalakítási munkák, amennyiben az érintett szintterület nagyobb, mint 50%
 - f) helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott épületek, műtárgyak építési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.
- (3) A települési Főépítész állásfoglalását a műszaki tervek közül a
- a) átalakítási munkák, amennyiben az érintett szintterület kisebb, mint 50%
 - b) homlokzat átalakítás

c) a (2) pontban nem meghatározott építési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.

- (4) A Tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait az Önkormányzat külön rendelete tartalmazza.
- (5) Amennyiben a (2) bekezdésben meghatározott építési munkák véleményezésére a tervtanács objektív körülmények miatt nem hívható össze, a tervtanácsi állásfoglalást – a felkért tervtanácsi tagok elektronikus levélben eljuttatott véleményei alapján megfogalmazott – főépítész állásfoglalás pótolhatja.
- (6) 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 tervre vonatkozó tervtanácsi állásfoglalás megkérését.

3. A véleményezési eljárás lefolytatása

5. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul. A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg
 - a) a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papíralapon, vagy
 - b) adathordozón /CD, DVD/ vagy
 - c) elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.
- (2) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
 - a) javasolja,
 - b) feltétellel javasolja, ha a feltétel műszakilag egyértelműen meghatározható
 - c) nem javasolja.
- (3) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítész vagy tervtanácsi állásfoglalást, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.
- (4) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek, és (pdf formátumban) az (1) bekezdés c) pontja szerint megadott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.

6. §

- (1) A 5. § (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.) Korm. rendelet 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) (szükség szerinti) látványtervet vagy modellfotót (legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézettel).
- h) Fotódokumentációt a tervezési területről és környezetéről

- (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 – .../2013. (...) számú rendeletének 10. § (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, illetőleg a településképi illeszkedésre vonatkozó egyéb – javaslatoktól eltérő megoldást tartalmaz, az (1) bekezdés a) pontja szerinti műleírásban az eltérést indokolni kell.

7. §

- (1) A polgármester településképi véleményének érvényességi ideje:
- a) építési engedélyezési eljárásban az engedély érvényességi ideje,
 - b) egyéb esetben a kiadmányozástól számított egy év.

4. A településképi véleményezés részletes 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 település 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 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 sajátosságaiból 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 településképi 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 főépítészeti állásfoglalás során egyaránt figyelembe kell venni.

III. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

9. §

Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba és rendelkezéseit az ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Nagykovácsi, 2013. február 28.

Dékány Angella
alpolgármester

Tóthné Pataki Csilla
jegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2013. március 1.

Tóthné Pataki Csilla
jegyző

NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG
POLGÁRMESTERE

NAGYKOVÁCSI

K É R E L E M

1. Az építető (tervező) neve, lakcíme:

(továbbá meg lehet adni elektronikus levélcímet, telefax számot és telefonos elérhetőséget)

.....

2. A kérelemmel érintett ingatlan címe, helyrajzi száma:

Nagykovácsi.....

3. A tervezett építmények száma és rendeltetése:

.....

4. Az ingatlan adatai:

A telek területe:

A telek HÉSz szerinti építési övezeti besorolása:

5. Az épület nettó beépített alapterülete:

6. Az építető(k) neve, lakcíme (amennyiben a tervező a kérelmező):

.....

7. A kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett szakmai vélemények, hatósági döntések (határozatok, végzések) megnevezése, iktatószáma, kelte:

.....

8. A kérelemhez csatolt melléletek:

építészeti-műszaki tervdokumentáció pld

építészeti-műszaki tervdokumentáció digitális adathordozón (cd, dvd) db

egyéb szakhatósági állásfoglalás pld

egyéb okirat

Alulírott építető (tervező) kérem, hogy a mellékelt tervdokumentáció szerinti építményről településképi véleményt alkotni szíveskedjenek.

Kelt:, év hó nap

.....
aláírás (kérelmező)