



TÁJÉKOZTATÓ

a Csepeli Építészeti-műszaki Tervtanács 2012. május 1-jel megalakulása óta végzett munkáról, a jelenlegi jogszabályi változásokról, a munka során szerzett tapasztalatokról, valamint ezek alapján összeállított javaslatokról

Készítette: Nagyné Bácskay Nóra
főépítész

Hollainé Fekete Anna
tervtanácsi titkár

Előterjesztő: Reznicek Zoltán
fejlesztési tanácsnok

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete	
20. <u>12</u> évi <u>T-34</u> sz. <u>tájékoztató</u> előterjesztés	
Testületi ülés dátuma: <u>2012. 11. 29.</u>	

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság

A leadás ideje: 2012. november „22”

Képviselő-testületi ülés időpontja:
2012. november 29.

TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

Tartalom:

A tájékoztató elkészítésének célja:

A 130/2012. (III.27.) Kt. határozat alapján bemutatni a Képviselő-testület felé a 7/2012.(III.27.) számú helyi rendeletének (Csepeli Építészeti Műszaki tervtanács), megalkotása óta elvégzett munkát, a ráfordított idő, költségárfordítás tükrében, értékelni, elemezni az esetleg szükséges helyi tervtanácsi rendelet módosítás későbbi lehetőségét. Jelen tervtanácsi rendeletünk a 2012. március 27-én hatályos jogszabályok figyelembe vételével készült, különös tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) és a 252/2006.(XII.7.) Kormányrendelet a településrendezési és az építészeti műszaki tervtanácsokról szóló jogszabályokra.

- Tervtanács megalakulásának célja
- Tapasztalatok
- Elért eredmények
- Építészet szerepe
- Tervtanács működésének eddigi költségei

MELLÉKLET:

A 2012. november 16 - i időpontnak megfelelően tájékoztatást adni a jelenleg folyó építési jogszabályok átalakulásáról. **Az építési jogszabályi környezet jelenleg folyó markáns átalakítása következtében a 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 62. § -ának felhatalmazásával elkészült Kormányrendeletek amelyek 2012. novemberében kerületek elfogadásra:**

- 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- 312/2012. (XI.8.) Kormányrendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
- 321/2012.(XI.16.) Kormányrendelet 19. § - 31. § módosítja a településrendezési és építésügyi műszaki tervtanácsokról amely módosítja a 252/2006.(XII.7.) rendeletet.

amely jogszabályi változások négy helyi rendelet megalkotására hatalmazzák fel a Képviselő-testületet,

1. a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól

2. a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól

3. a településképi bejelentési eljárásról

4. a településképi véleményezési eljárásról

a) Elemzi a tervtanácsi tagjainak véleménye alapján összeállított általános javaslatait, s annak hasznosítási lehetőségét a helyi tervtanácsi rendelet módosítására illetve a következő CSVÉSZ módosítása kapcsán.

b) Összefoglalja azokat a CSVÉSZ módosítási javaslatokat, amelyek a 42. terv áttekintése után megfogalmazódtak, és „csak” a CSVÉSZ szöveges rendelkezéseit

érintik s jelenleg megvalósíthatóak az Étv. 9.§ (A) egyszerűsített eljárásában. Mindemellett ebben a kérdésben is fontos megjegyezni, **hogy az építési jogszabályi környezet jelenleg folyó átfogó átalakítása megkérdőjelezi ennek időszerűségét.**

c) Adott telekre vonatkozó három tervi megoldás bemutatása, rajzi mellékletekkel és tervtanácsi vélemény részletekkel.

TÁJÉKOZTATÓ

A tervtanács megalakulásának célja:

A kerület építészeti arculatának harmonikus fejlesztése érdekében Csepel területére készülő építészeti tervek magas színvonalának elősegítése, a meglévő településkép értékeinek védelme.

Helyi tervtanácsi rendeletünk megalkotásakor és alkalmazásakor az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 5. § szerint járunk el. (2012.01.01-2012.04.14.)

(5) A tervtanácsok feladata különösen

a) településrendezési eszköz hiánya vagy hiányos szabályozása esetén az illeszkedési szabályok érvényesülésének elősegítése, továbbá

b) a települési környezet, a táj- és településkép,

c) a beépítési-, vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg, illetve

d) az építészeti örökség és az építészeti értékek (építészeti minőség)

külön jogszabály szerinti védelme, valamint

e) a településrendezési és az építészeti-műszaki tervek magas színvonalának elősegítése, egyéb fontos építészeti (különösen településrendezési, építészeti-műszaki, településképi, környezetalakítási, az akadálymentes épített környezetalakítási) célok érvényre juttatása.

Tapasztalatok:

Az eddigi hét alkalom alapján igazoltnak látjuk az építéshatóság előzetes véleményét arról, hogy a **kerületünkben az építészeti-műszaki tervdokumentációk szakmai színvonala rendkívül változó** szélső értékek között mozog. Vannak kiugróan színvonalas tervek, megfelelőek, de sajnos igen nagy számban alapvető szakmai hibákat tartalmazó tervek is. A szakmai hiba alatt, ebben az esetben nem a koncepcionális-, városképi-, vagy általános szakmai követelményekre kell csak gondolni, hanem alapvető rajzi-, épületszerkezeti-, épületfizikai vagy akár tartószerkezeti hiányosságokra. Az építéshatóságnak eddig nem volt **eszköze arra**, hogy a tervek szakmai igényességét, illetve az épületek esztétikai értékét, a környezetbe való illeszkedést vizsgálhassa, amennyiben a terv egyébként a szűken értelmezett jogszabályi paramétereknek megfelelt. Tágabb jogszabályi környezetben a terveknek eddig is meg kellett felelniük az illeszkedés szabályainak, de ennek vizsgálata, illetve számonkérése a Tervtanács, mint szakmai testület alátámasztó véleménye nélkül nem volt lehetséges.

Különösen az eladásra tervezett épületek esetében feltűnő a szakmai és esztétikai szempontokat háttérbe szorító, kizárólag a beépítési paramétereket és a várható mielőbbi anyagi megtérülést szem előtt tartó tervek nagy száma.

Az eddigi hét alkalommal a tervtanács összesen **49** tervet, zömében kertvárosias környezetben lévő egy-, illetve kétlakásos lakóépületek terveit vizsgálta, de akadtak

panel épületek homlokzati színtervei, ipari területre tervezett csarnoképület, autószalon, autómosó tervei is.

Elgondolkodtató, hogy a terveknek mindössze harmada felelt meg az elvárható szakmai igényesség és szakszerűség, illetve a városképi környezetbe, és a telekre való illeszkedés szempontjainak.

A zsűri a terveket **16** esetben lényegi változtatás nélkül engedélyezésre ajánlotta, **21** esetben csak a szakmai észrevételek alapján történő átdolgozás után javasolta engedélyezésre, **11** esetben ítélte meg úgy, hogy a terv koncepcionálisan nem felel meg a városképi, illetve szakmai követelményeknek, ezért engedélyezésre nem ajánlotta, egy esetben pedig konzultációs jelleggel segítette a tervező vázlattervi variációkra vonatkozó munkáját.

Ismételten zsűri elé benyújtott tervek határozottan színvonalasabbak lettek.

A tervtanács véleménye a jelenlegi jogszabályok értelmében a hatóságnak bizonyítékként figyelembe veendő dokumentum, amely szerint az építéshatóságnak azt kell indokolnia ha nem veszi figyelembe a tervtanács véleményét. Ezért abban az esetben ha a tervet a **tervtanácsí döntés, vélemény ajánlással, javaslatai ellenére**, lényegi változtatás nélkül nyújtják be engedélyezésre, ezért az építéshatóság a kérelmet a tervtanács véleménye alapján elutasíthatja. 193/2009. (IX.15.) Kormányrendelet 7.§ (2) pont. Erre két esetben volt példa. Mindkét esetben a hatóság döntése ellen fellebbezést nyújtottak be.

Elért eredmények:

Az elmúlt félév során elértük, hogy csak a tervtanácsí „szűrőn” átjutott tervek kerültek beadásra, ezzel a **beadott tervek szakmai színvonala kétségkívül javult**.

Egy telek esetében a zsűri két ízben is elutasította egy kétlakásos, eladásra tervezett lakóépület tervét. Végül építtető úgy döntött, hogy más építésztervezőt kérnek fel a tervek elkészítésére, és egy határozottan színvonalas, jó alaprajzú, tömegében is jól megoldott épület tervét nyújtották be. **Építtető számára is világossá vált**, hogy ugyanazt a tervezési feladatot magas színvonalon megoldó terv sokkal lakhatóbb épületet eredményez. Meggyőződésünk, hogy a tervező kiválasztása döntő jelentőségű hosszú távon mindenképpen megtérülő befektetés, hiszen a létrejövő épület forintokban is kimutatható, magasabb értéket képvisel. (Várjuk építtető visszajelzését a rövid távú megtérülés, azaz az eladhatóság szempontjából is.)

A tervtanácsí üléseken általában az **építtető is részt vesznek**. Az építtetői szempontokat is figyelembe véve a tervtanács véleményében az anyagi kereteken belüli, esetenként takarékosabb megoldást is javasol, a funkcionális elrendezés racionalizálásával. Reméljük, az eddigiek során számukra is nyilvánvalóvá vált, hogy a tervtanács nagy tervezési tapasztalattal rendelkező tagjai a köztudatban lévő előítéletekkel szemben nem elvont, „szubjektív” szempontok alapján döntenek, hanem a környezeti kultúra, az építészeti igényesség, de legalább annyira maguk az építtető érdekeit képviselik, szem előtt tartva az építtető anyagi és személyes igényeit.

A tervtanács munkájának köszönhetően:

- megszűnt, illetve minimálisra csökkent a mediterrán jellegű sablon házak terveinek engedélyeztetése
- az egységes terv alapján benyújtott elkészített épületek terveinek sematikus megoldásait igényesebben és jobban, a környezethez illően kellett átdolgozni.

Építészet szerepe:

Külső szemlélő szemszögéből nézve talán felmerülhet a kérdés, hogy a tervtanácsnak van-e joga az épület illeszkedésének vizsgálatán túl a belső tartalom, alaprajzi szervezés kérdéseit is bírálni. Tekintettel arra, hogy a hatóság csak az egzakt jogszabályi keretek között dönthet, az építészeti igényességet, környezetbe való illeszkedést is csak ennek megfelelően vizsgálja, ezért a tervező felelőssége, hogy az építtetői igényeket magas szakmai színvonalon, igényesen oldja meg, ennek ellenőrzése azonban tervtanács feladata az Étv. 5.§ szerint. Az építészet komplex tevékenység! Az épület külső és belső alakítását, módosítását egymással összefüggő szoros egységben kell elképzelni, egy-egy aprónak tűnő módosítás esetenként az egész alapkoncepció átalakítását teszi szükségessé. Ezért van az, hogy a tervtanács nem javasol konkrét megoldásokat, hanem a benyújtott terveket bírálja, véleményezi, észrevételeket tesz, a konkrét szakmai hibákra, koncepcionális és városképi problémákra hívja fel a figyelmet.

Igyekszünk az építtetőket is bevonni és a problémák felvetésekor segítjük végiggondolni a lehetőségeket, legyen szó akár alaprajzi kérdésekről is. A tervtanács alaprajzi szervezésre vonatkozó javaslatai minden esetben az építésügyi jogszabályoknak és a tervezési programnak való megfelelést célozzák, szakmai alapkövetelményeken alapulnak, s ezzel hosszú távon az építtető érdekeit szolgálják, szem előtt tartva a városképi szempontokat is.

Tervtanács működésének eddigi költségei:

A tervtanács tagjai a megbízási szerződések alapján feladatukat az egyes üléseken tárgyalt napirendi pontonként 5.000 Ft, de ülésenként maximum 20.000 Ft, amely három tag esetében + 27% Áfával terhelt díj, három tag magánszemélyként veszi fel díjazását így esetükben ÁFA nélkül, járulékok levonása után kerül kifizetésre az összeg.

Az első hét ülésen átlagban 7 terv szerepelt, vagyis a tagok – akik mindannyian neves szakemberek - igen alacsony díjazás ellenében vettek részt az üléseken, a terület építészeti arculatának javítása, a tervek műszaki színvonalának javítása felett érzett felelősséggel. A tervtanács határozatképességéhez az elnökön kívül legalább 4 tag jelenléte szükséges.

Ezen felül tervtanács ülésenként maximum 5.000,- Ft számolható el reprezentációs költségként, ebből ülésenként 2.500,- Ft-ot, összesen 17.500,- Ft-ot költöttünk.

A helyszínt az Önkormányzat biztosította.

A 2012. évi költségvetés DOLOGI kiadás 2. sorában a Csepel építészeti-műszaki tervtanács működtetésére 2 000 000 Ft állt rendelkezésünkre.

Mivel a tervekhez szükséges opponensi véleményt a Főépítész és a tervtanács titkár készíti el, amely munkával a tervtanács működési költségeiben jelentős megtakarítás keletkezett. A beérkezett tervek bírálatához elegendő volt a rendelkezésünkre álló szakmai tapasztalat, természetesen a jövőben benyújtásra kerülhetnek olyan tervek is, amelyek bírálatához külső opponens bevonására lesz szükség.

KIADÁSOK TÁBLÁZAT:

2012. előirányzat	Tagok díjazása 7 alkalom	Külső oppone nsi vélemény y Kérése	Decemberi várható költség	7 alkalom repr.	Dec. Repr.	Megtakarítás
2 Milliő Ft	300000 +27 % azaz 381000 Ft. 340000 Ft Összesen: 721000 Ft	-	60000 +27 % Áfa azaz 76200 Ft Magánsz: 40000 Ft Összesen: 116200	17.500,-	2.500,-	1.142.000,-

MELLÉKLET

1.

a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) **62. § (6) bekezdésének 4. pontjában kapott felhatalmazás alapján** – figyelemmel az Étv. 30/C. § (4) bekezdésében, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 21. és 22. §-ában foglaltakra – a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól **jogszabályok alapján Csepel Önkormányzati-testülete helyi rendeletet alkothat.** A Kormány a 321/2012.(XI.16.) Kormányrendeletének 19. § - 31. § módosítja a **településrendezési és építésügyi műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006.(XII.7.) rendeletet.**

A rendelet célja Csepel épített környezetének alakítása, illetve építészeti örökségének védelme szempontjából jelentős építészeti-műszaki tervek szakszerűségének és magas színvonalának biztosítása, a tervszerű városfejlesztés követelményeinek érvényre juttatása, valamint a városkép esztétikus kialakításának elősegítése.

Az Önkormányzat a jogszabály előírásai szerint építési engedélyhez kötött és más tervtanács hatáskörébe nem utalt, az Önkormányzat külön rendelete szerint tervtanácsai véleményre alapozott településképi véleményezési eljárásra kijelölt, valamint a rendeletben meghatározandó egyéb építmények építészeti-műszaki terveinek előzetes véleményezésére, továbbá egyes önkormányzati döntések szakmai megalapozása érdekében építészeti-műszaki tervtanácsot (a továbbiakban: Tervtanács) a továbbiakban is működtet.

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (kivonat)

6/A. §

- (2) A települési önkormányzat polgármestere jogszabályban meghatározott esetekben és módon
- a) véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez,
 - b) településképi bejelentési eljárást folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységek, reklámelhelyezések és rendeltetésmódosítások tekintetében.

Településképi véleményezési eljárás

30/C. §

- (1) A települési önkormányzat polgármestere a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül az illetékes követelmények teljesítésével kapcsolatban – az összevont telepítési eljárással nem érintett, valamint az építészeti-műszaki tervtanácsról szóló kormányrendelet által nem szabályozott körben – véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez.
- (2) A polgármester az (1) bekezdés szerinti véleményének kialakításához az önkormányzat rendeletében meghatározottak szerint kikéri az önkormányzati főépítész vagy a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét. Ha a polgármester az (1) bekezdésben foglalt határidőn belül nem nyilvánít véleményt, hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

- (3) Az épített környezettel kapcsolatos értékvédelem ellátása érdekében a polgármester – e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet keretei között, e tárgyban hozott önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint – szakmai tanácsadó testületként helyi építészeti-műszaki tervtanácsot működtethet.
- (4) A helyi építészeti-műszaki tervtanács feladata
- a) az illeszkedési szabályok érvényesülésének elősegítése,
 - b) a települési környezet, a táj- és településképi, a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme, valamint
 - c) a helyi építészeti értékek és örökség védelme.

62. §

(6) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg

4. a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről, eljárási szabályainak megállapításáról szóló szabályokat.

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

16. Településképi véleményezési eljárás

21. §

- (1) Az építési tevékenységgel érintett telek helye szerinti település polgármestere településképi véleményezési eljárást (a továbbiakban: véleményezési eljárás) folytathat le
- a) az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben meghatározott azon engedélyezési eljárásokat megelőzően,
 - aa) amelynél a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi-építészeti tervtanácsnak nincs hatásköre és
 - ab) amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építető; és
 - b) ha az eljárás lefolytatásának részletes szabályairól az önkormányzat rendeletet alkotott, melyben meghatározta, hogy
 - ba) véleményét mely esetekben alapozza önkormányzati főépítész vagy helyi építészeti-műszaki tervtanács (a továbbiakban: helyi tervtanács) szakmai álláspontjára,
 - bb) melyek a véleményezés részletes szempontjai, és
 - bc) helyi tervtanács működtetése esetén melyek a működés és az eljárás részletes szabályai.
- (2) A polgármester építmény építésére, bővítésére, településképi érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz adhat településképi véleményt.
- (3) A véleményezési eljárás során vizsgálni kell
- a) a telepítés (a környezetbe illeszkedés, a beépítés- vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme) településképibe való illesztését, a helyi építészeti érték védelmének érvényre juttatását, azokra gyakorolt hatását,
 - b) a településrendezési eszközöknek való megfelelést, a rálátás és kilátás követelményeinek való megfelelést,
 - c) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakítási módját,
 - d) a közterület mentén az épület kialakításának módját és feltételeit,
 - e) az építmény takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítási módját és feltételeit, valamint
 - f) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdető-berendezések kialakítását.

22. §

- (1) A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmező (építető) kérelmét papíralapon nyújtja be, és a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre feltölti, melyhez a polgármesterek hozzáférést biztosít.
- (3) Az építészeti-műszaki dokumentációnak a véleményezéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:
- a) helyszínrajzi elrendezés ábrázolása, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása, terepviszonyok megjelenítése színtvonalakkal,
 - b) településképi befolyásoló tömegformálás, homlokatkialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),
 - c) reklám-elhelyezés ábrázolása,
- (5) A polgármester véleményében
- a) engedélyezésre – feltétellel vagy anélkül – javasolja a tervezett építési tevékenységet, vagy
 - b) engedélyezésre nem javasolja a tervezett építési tevékenységet, ha
 - ba) a kérelem vagy melléklete nem felel meg az e rendeletben és az önkormányzat rendeletében meghatározottaknak, vagy
 - bb) a tervezett építési tevékenység nem felel meg a településképi illeszkedési követelményeknek.
- (7) A polgármester a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi véleményét az építetőnek vagy a kérelmezőnek, továbbá véleményét elektronikus formában feltölti az elektronikus tárhelyre.
- (8) A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

2.

a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól

Önkormányzat Képviselő-testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 6/A. § (1) bekezdés a) pontjában szereplő feladatok ellátásával kapcsolatban a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás, valamint az azzal összefüggő szakmai konzultáció szabályairól a következő **önkormányzati rendeletet** alkothat.

Ezek alapján a rendelet hatálya kiterjed Budapest Főváros XXI. kerületének közigazgatási területén végzett építési munkákra terjed ki függetlenül attól, hogy az adott munka a jogszabályok szerint építésügyi hatósági engedélyhez, illetve településképi bejelentéshez kötött-e, avagy sem.

Továbbá a rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre (a továbbiakban: építtető, illetve tervező), aki/amely Csepel közigazgatási területén az (1) bekezdés szerinti építési munkát kíván végezni, illetve az elvégzendő építési munkával összefüggésben építészeti-műszaki tervdokumentációt készít.

beépítési előírás: a helyi településrendezési eszközök tartalmára alapozott, tájékoztató jellegű (szöveges és térképi adatokat tartalmazó) dokumentum, mely – a településképi és az építészeti örökség megóvásával és minőségi alakításával kapcsolatban – a telek beépítésének feltételeire, valamint az építmény(ek) kialakítására vonatkozóan további javaslatokat, ajánlásokat is tartalmazhat;

építési munka: építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, illetve rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása érdekében végzett építésszerelési vagy bontási munka.

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (kivonat)

6/A. §

(1) E törvényben meghatározott feltételek teljesülése esetén – jogszabályban meghatározott körben és az ott meghatározottak szerint –

a) a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat)

aa) elláthatja az épített környezet helyi védelmét, a helyi építészeti értékek, a településképi, a rálátás és kilátás védelmét, továbbá meghatározza a település terület-felhasználásához az építményekben létesíthető rendeltetések körét és a reklámok elhelyezésére vonatkozó követelményeket,

ab) **előzetes tájékoztatást ad** az ügyfeleknek a helyi településrendezési előírások tartalmáról, ennek keretében javaslatot tehet a telek beépítésének feltételeire a településképi és az építészeti örökség megóvásával és minőségi alakításával kapcsolatban,

ac) **szakmai konzultációt biztosít** az ab) alponthan meghatározott követelmények teljesítése érdekében,

(3) A települési önkormányzat (fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat) az építésügyi feladatát a helyi rendeletei megalkotásával és a kapcsolódó sajátos jogintézményekkel, továbbá a települési (fővárosban a fővárosi és a kerületi) vagy térségi – a főépítési tevékenységről szóló kormányrendeletben foglaltak szerinti – **önkormányzati főépítész** közreműködésével látja el.

a településképi bejelentési eljárásról

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 62. § (6) bekezdés 3. pontjában szereplő felhatalmazás alapján – figyelemmel az Étv. 6/A. § (2) bekezdésében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben, továbbá a településképi véleményezési eljárásról szóló önkormányzati rendeletben foglaltakra – a településképi bejelentési eljárás részletes szabályairól **önkormányzati rendeletet alkothat.**

A rendelet célja Csepel építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött egyes építési munkákkal kapcsolatban – a helyi adottságok figyelembevételével – a városképi illeszkedéssel követelmények érvényesítése, valamint beépítésre szánt területek rendeltetésszerű használatának biztosítása, összességében az épített környezet rendezett és esztétikus kialakítása.

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (kivonat)

6/A. §

- (2) A települési önkormányzat polgármestere jogszabályban meghatározott esetekben és módon
- b) településképi bejelentési eljárást folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységek, reklámelhelyezések és rendeltetésmódosítások tekintetében.
- (3) A települési önkormányzat (fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat) az építésügyi feladatát a helyi rendeletei megalkotásával és a kapcsolódó sajátos jogintézményekkel, továbbá a települési (fővárosban a fővárosi és a kerületi) vagy térségi – a főépítési tevékenységről szóló kormányrendeletben foglaltak szerinti – önkormányzati főépítész közreműködésével látja el.

Településrendezési kötelezések

29. §

- (6) A települési önkormányzat polgármestere – kormányrendeletben meghatározottak szerint – településképi kötelezés formájában önkormányzati hatósági döntéssel elrendelheti
- a) a településképet rontó reklámok, cégérek megszüntetését,
- b) a helyi építészeti értékvédelemmel összefüggő kötelezettségek teljesítését.
- (7) A helyi önkormányzat képviselő-testülete önkormányzati rendeletben a (6) bekezdés szerinti településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben 50 000 forintig terjedhető bírság kiszabását rendelheti el.

Településképi bejelentési eljárás

30/D. §

- (1) Települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) polgármestere településképi bejelentési eljárást folytathat le – e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet keretei között, e tárgyban hozott önkormányzati rendeletben meghatározott esetekben és módon – hatósági engedélyhez nem kötött tevékenységek, a reklámelhelyezések és rendeltetésmódosítások tekintetében.
- (2) A településképi eljárást bejelentés formájában az ügyfél a polgármesternél kezdeményezi. Az (1) bekezdés szerinti tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges, és a polgármester a tevékenység végzését a bejelentést követő 8 napon belül nem tiltja meg.
- (3) A polgármester (2) bekezdés szerinti döntésével szemben a települési önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni.
- (4) A településképi eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése, az (1) és (2) bekezdés szerinti bejelentés elmulasztása esetén a 29. § (6) és (7) bekezdése alkalmazásának van helye.

62. §

- (6) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg
3. azon – jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött – építési tevékenységek, rendeltetésváltoztatások és reklámelhelyezések körét, amelyek megkezdését településképi bejelentési eljáráshoz köti, valamint a településképi bejelentési eljárás részletes szabályait,

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és
a településrendezési eszközökről, valamint
egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
(kivonat)

17. Településképi bejelentési eljárás

23. §

- (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást (a továbbiakban: bejelentési eljárás) folytathat le
- a. az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben építési engedélyhez nem kötött azon építési tevékenységek tekintetében, melynek megkezdését
 - b. azon reklámok elhelyezése tekintetében melyek elhelyezését
 - c) azon építmények rendeltetésének megváltoztatása tekintetében, melyek rendeltetésének megváltoztatását a települési önkormányzat helyi önkormányzati rendeletben bejelentési eljárás lefolytatásához kötötte, és az eljárás részletes szabályairól, valamint a 24. § (1) bekezdés a) pontja szerinti igazolás érvényességi idejéről helyi rendeletet alkotott.
- (2) A bejelentés tartalmazza:
- a) a bejelentő nevét,
 - b) a bejelentő lakcímét, szervezet esetén székhelyét,
 - c) a folytatni kívánt építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás megjelölését,
 - d) a tervezett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás helyét, a telek helyrajzi számát,
 - e) az építési tevékenység elvégzése, a rendeltetésváltozás megvalósítása vagy a reklámozás tervezett időtartamát.
- (3) A bejelentéshez dokumentációt kell mellékelni. A dokumentációnak – a kérelem tárgyának megfelelően – a következő munkarészeket kell tartalmaznia:
- a) műszaki leírást, a telepítésről és az építészeti kialakításról,
 - b) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
 - c) alaprajzot,
 - d) homlokzatot,
 - e) utcaképi vázlatot, színtervet, látványtervet.

24. §

- (1) A polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 8 napon belül
- a) a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetésváltoztatást – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti, ha a bejelentés megfelel a 23. § (2) és (3) bekezdésben meghatározott követelményeknek és a tervezett építési tevékenység, reklám vagy rendeltetés illeszkedik a településképhez,
 - b) megtiltja az építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés nem felel meg a 23. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek vagy a tervezett építési tevékenység, reklám vagy rendeltetésváltoztatás nem illeszkedik a településképhez.
- (2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti igazolás tartalmazza
- a) a bejelentés iktatási számát és ügyintézőjének nevét,
 - b) a bejelentő (építető) nevét, valamint lakcímét, szervezet esetén székhelyét,
 - c) a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás megjelölését,
 - d) a bejelentés előterjesztésének napját, valamint
 - e) azt, az időtartamot, amelyre a bejelentés szól.

25. §

A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását.

312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről,
valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
(kivonat)

1. melléklet a .../2012. (... ..) Korm. rendelethez

Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek

1. A műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 50 méterre álló meglévő épület átalakításának kivételével az építési engedéllyel építhető építmény felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, **homlokzatának megváltoztatása**, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell
 - a. megváltoztatni,
 - b. átalakítani,
 - c. elbontani,
 - d. kicserélni,
 - e. megerősíteni vagy
 - f. változatlan formában újjáépíteni.

2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró – áthidalóját nem érintő – cseréje, a homlokzatfelület színezése, a **homlokzat felületképzésének megváltoztatása**.
3. Meglévő építményben – alapozást nem igénylő – új égéstermék-elvezető kémény létesítése, ha annak megvalósítása nem jár a meglévő építmény tartószerkezetének megbontásával, átalakításával, megerősítésével.
4. Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.
5. Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell
 - a. megváltoztatni,
 - b. átalakítani,
 - c. megbontani,
 - d. kicserélni,
 - e. megerősíteni vagy
 - f. újjáépíteni.
6. Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.
7. Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet, kivéve műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 50 méterre álló új épület építését, vagy meglévő épület építésiügyi hatósági engedélyhez kötött bővítését vagy átalakítását.
8. Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m³ térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.
9. Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg
 - a. beépítésre nem szánt területen a 9,0 m magasságot,
 - b. beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot.
10. Temető területén:
 - a. sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m² alapterületet, vagy a 3,0 m magasságot,
 - b. urnafülke, sírhely, sírjel építése, elhelyezése.
11. Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
12. Emlékfal építése, melynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t.
13. Park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal és műszaki specifikációval rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése.
14. Megfelelőség igazolással vagy teljesítmény-nyilatkozattal és jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkező építményszerkezetű, vagy tömegtartózkodás céljára nem szolgáló, vagy legfeljebb 180 napig fennálló
 - a. rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - b. kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
 - c. levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátor szerkezetek),
 - d. ideiglenes fedett lovarda építése.
15. Növénytermesztésre szolgáló üvegház építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, melynek legmagasabb pontja az építési tevékenység után sem haladja meg
 - a. beépítésre nem szánt területen a 9,0 m-t,
 - b. beépítésre szánt területen a nettó 100,0 m² alapterületet és a 4,5 m-t.
16. Növénytermesztésre szolgáló fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, melynek legmagasabb pontja az építési tevékenység után sem haladja meg
 - a. beépítésre nem szánt területen a 9,0 m-t,
 - b. beépítésre szánt területen a nettó 500,0 m² alapterületet és a 4,5 m-t.
17. A 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, a 60 m³ vagy annál kisebb térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
18. A bruttó 50,0 m³-nél nem nagyobb térfogatú vagy a 1,5 m-nél nem mélyebb magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése.
19. A telek természetes terepszintjének – építési tevékenységgel összefüggő – 1,0 m, vagy annál kisebb mértékű végleges jellegű megváltoztatása.
20. Támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, melynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,0 m magasságot.
21. Kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, hűsfűtőlő, jégverem, valamint zöldszegverem építése, építménynek minősülő növénytámasz, növényt felfuttató rács építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

22. Mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, ármérsék építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
23. Szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit
 - a. megváltoztatni,
 - b. átalakítani,
 - c. elbontani,
 - d. kicserélni,
 - e. megerősíteni vagy
 - f. újjáépíteni.
24. Építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló, sorompó, ármékoló elhelyezése.
25. Telken belüli közmű becsatlakozási és -pótló műtárgy építése.
26. Telken belüli geodéziai építmény építése.
27. Utasváró fülske építése.
28. Zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése, melynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg.
29. Építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően elbontandó állványzat mérethatár nélkül, bruttó 50 m³ térfogatot meg nem haladó felvonulási építmény építése.
30. Magasles, vadetető, erdei építmény, kilátó építése, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg.
31. Elektronikus hírközlési építmény:
 - a. műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha annak bármely irányú mérete a bruttó 6,0 m-t nem haladja meg, vagy
 - b. az antennatartó szerkezet méretétől függetlenül a szerkezetre antenna felszerelése, ha az antenna bármely irányú mérete a 4,0 m-t nem haladja meg.
32. Közforgalom elől elzárt, telken belüli, 3,0 m vagy annál kisebb fesztávú átereszt, bejáró-, átjáró-híd építése.
33. A legfeljebb 2,0 m mélységű és legfeljebb 20 m³ légterű pince építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

4.

a településképi véleményezési eljárásról

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 62. § (6) bekezdés 7. pontjában szereplő felhatalmazás alapján – figyelemmel az Étv. 6/A. § (1) bekezdésében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben, továbbá az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltakra – a településképi véleményezési eljárás részletes szabályairól **önkormányzati rendeletet alkothat.**

A rendelet célja Csepel építészeti, városképi, 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 környezet esztétikus kialakítása.

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (kivonat)

Településképi véleményezési eljárás

30/C. §

- (1) A települési önkormányzat polgármestere a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül az illeszkedési követelmények teljesítésével kapcsolatban – az összevont telepítési eljárással nem érintett, valamint az építészeti-műszaki tervtanácsról szóló kormányrendelet által nem szabályozott körben – véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez.
- (2) A polgármester az (1) bekezdés szerinti véleményének kialakításához az önkormányzat rendeletében meghatározottak szerint kikéri az önkormányzati főépítész vagy a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét. Ha a polgármester az (1) bekezdésben foglalt határidőn belül nem nyilvánít véleményt, hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.
- (3) Az épített környezettel kapcsolatos értékvédelem ellátása érdekében a polgármester – e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet keretei között, e tárgyban hozott önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint – szakmai tanácsadó testületként helyi építészeti-műszaki tervtanácsot működtethet.

- (4) A helyi építészeti-műszaki tervtanács feladata
- a) az illeszkedési szabályok érvényesülésének elősegítése,
 - b) a települési környezet, a táj- és településkép, a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme, valamint
 - c) a helyi építészeti értékek és örökség védelme.

62. §

- (6) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg
- a településképi kötelezési és a **településképi véleményezési eljárás** részletes szabályait, a településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság esetköreit és mértékét.

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és
a településrendezési eszközökről, valamint
egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
 (kivonat)

16. Településképi véleményezési eljárás

21. §

- (1) Az építési tevékenységgel érintett telek helye szerinti település polgármestere **településképi véleményezési eljárást** (a továbbiakban: véleményezési eljárás) folytathat le
- a) az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben meghatározott azon engedélyezési eljárásokat megelőzően, aa) amelynél a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi-építészeti tervtanácsnak nincs hatásköre és ab) amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építető; és
 - b) ha az eljárás lefolytatásának részletes szabályairól az önkormányzat rendeletet alkotott, melyben meghatározta, hogy
 - bb) véleményét mely esetekben alapozza önkormányzati főépítész vagy helyi építészeti-műszaki tervtanács (a továbbiakban: helyi tervtanács) szakmai álláspontjára,
 - bb) melyek a véleményezés részletes szempontjai, és
 - bc) helyi tervtanács működtetése esetén melyek a működés és az eljárás részletes szabályai.
- (2) A polgármester építmény építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz adhat településképi véleményt.
- (3) A véleményezési eljárás során vizsgálni kell
- a) a telepítés (a környezetbe illeszkedés, a beépítés- vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme) településképbbe való illesztését, a helyi építészeti érték védelmének érvényre juttatását, azokra gyakorolt hatását,
 - b) a településrendezési eszközöknek való megfelelést, a rálátás és kilátás követelményeinek való megfelelést,
 - c) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakítási módját,
 - d) a közterület mentén az épület kialakításának módját és feltételeit,
 - e) az építmény takarátlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítási módját és feltételeit, valamint
 - f) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdető-berendezések kialakítását.

22. §

- (1) A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmező (építető) kérelmét papíralapon nyújtja be, és a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre feltölti, melyhez a polgármesterek hozzáférést biztosít.
- (3) Az építészeti-műszaki dokumentációnak a véleményezéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:
- b) településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzat kialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),
 - c) reklám-elhelyezés ábrázolása,
- (5) A polgármester véleményében
- a) engedélyezésre – feltétellel vagy anélkül – javasolja a tervezett építési tevékenységet, vagy
 - b) engedélyezésre nem javasolja a tervezett építési tevékenységet, ha
 - ba) a kérelem vagy melléklete nem felel meg az e rendeletben és az önkormányzat rendeletében meghatározottaknak, vagy
 - bb) a tervezett építési tevékenység nem felel meg a településképi illeszkedési követelményeknek.
- (7) A polgármester a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi véleményét az építetőnek vagy a kérelmezőnek, továbbá véleményét elektronikus formában feltölti az elektronikus tárhelyre.
- (8) A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről,
valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
(kivonat)

12. Az építészeti-műszaki tervtanácsai és a településképi vélemény

14. §

- (1) Az építési engedélyezési, az összevont és kormányrendeletben meghatározott esetekben a fennmaradási engedélyezési eljárást
- b. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott esetekben **településképi véleményezési eljárás** előzi meg.
- (2) Az építésügyi hatóság az (1) bekezdés szerinti véleményt a döntése meghozatalához szükséges tényállás tisztázása érdekében – különös tekintettel az építészeti minőségre, a helyi építészeti örökségre, az építészeti értékvédelemre, valamint a településképre és a környezethez való illeszkedésre – az építésügyi hatósági engedélykérelem benyújtásakor rendelkezésre álló és jogszabályon alapuló bizonyítékként veszi figyelembe.

15. Az építési engedély iránti kérelem és mellékletei

17. §

- (6) Az építési engedély iránti kérelemhez, a tartalmától függően mellékelni kell
- a. jogszabályban előírt esetekben
- a. a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét,

16. Az építési engedély iránti kérelem elbírálása, a döntés meghozatala

18. §

- (4) Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelmet **elutasítja**, ha a tervezett építési tevékenység
- c. engedélyezését a polgármester a településképi véleményében **nem javasolta**.

19. §

- (4) A határozat rendelkező része a Ket. 72. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül, az engedély tárgyától függően tartalmazza:
- g. a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét vagy az építészeti-műszaki tervtanács véleményét,
- (5) A határozat indokolási része a Ket. 72. § (1) bekezdésében foglaltakon kívül, a rendelkezéstől függően tartalmazza:
- a. a szakértői véleménynek, a települési önkormányzat polgármestere településképi véleményének vagy az építészeti-műszaki tervtanács véleményének figyelembevételi módját, annak indokolását,

17. A döntés közzéje

20. §

- (2) Az iratazonosítóval ellátott döntést közzé kell
- a. tájékoztatásul
- a. az építési tevékenység helye szerinti települési önkormányzat polgármesterével,

18. Az építési engedély hatálya, eltérés az építési engedélytől

22. §

- (1) Az (2) bekezdésben foglaltak kivételével jogerős és végrehajtható építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha
- a. az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályi előírásoknak megfelel, és nem változtatja meg az építmény
- a. tömegét, befoglaló méreteit, magasságát, alaprajzi kontúrját,
- b. helyét, telepítési paramétereit, és a telek beépítési paramétereit,
- c. tartószerkezetének rendszerét,
- d. – helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén – **településképet meghatározó homlokzati elemeit**,
- b. az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályoknak megfelel és az építmény teherhordozási tulajdonságait, képességét érinti, de az építési naplóval igazoltan az építmény teherhordozási tulajdonságai továbbra is megfelelőek, vagy
- c. az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

V. Fejezet

ÖSSZEVONT ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

19. Az összevont engedélyezési eljárás esetköre

23. §

- (1) Azokban az esetekben, amikor az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt
- a. a telek beépítésére vonatkozó telepítési követelmények,
- b. a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények,
- c. a kulturális örökségvédelmi követelmények
- előzetes tisztázása is **szükséges**, az építésügyi hatóságtól **összevont engedélyezési eljárás** lefolytatása kérhető.

20. Elvi építési keretengedélyezési szakasz

24. §

- (1) Az összevont eljárás elvi építési keretengedélyezési szakaszának (a továbbiakban: elvi keretengedélyezés) megindításához a kérelemhez, a tartalmától függően mellékelni kell:
- a. jogszabályban előírt esetekben
 - a. a 23. § (1) bekezdés a)-b) pontjában meghatározott esetben a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét, vagy
 - (4) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során, annak tartalmától függően helyszíni szemle megtartása mellett vizsgálja, hogy
 - b. a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleménye alapján a tervezett építészeti kialakítás megfelel-e a településképi követelményeknek,

25. §

- (3) Az építésügyi hatóság az elvi építési engedélyt **nem adja meg**, ha a tervezett építési tevékenység engedélyezését a polgármester a településképi véleményében nem javasolta.
- (7) Az érdemi döntés rendelkező része határozott esetén a Ket. 72. § (1) bekezdésében, végzés esetén a Ket. 72. § (2) bekezdésében foglaltakon kívül, az engedély tárgyától függően tartalmazza
- e. a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét vagy az építészeti-műszaki tervtanács véleményét,

33. A fennmaradási engedély iránti kérelem és mellékletei

42. §

- (4) A fennmaradási engedély iránti kérelemhez, a tartalmától függően mellékelni kell:
- a. jogszabályban előírt esetekben
 - a. a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményét vagy

44. §

- (2) Az építésügyi hatóság a fennmaradási engedély iránti kérelmet **elutasítja**, ha az építési tevékenység engedélyezését a polgármester a településképi véleményében nem javasolta.

a) Tervtanácsai rendelet módosítás javaslat

Vázlattelevi véleményezési lehetőség biztosítása:

- A tervező illetve építető a napirend megtárgyalását megelőzően kezdeményezheti a tervdokumentáció konzultáció keretében történő bemutatását. A konzultációról közbenső állásfoglalás készül, azonban ezzel a terv bemutatási kötelezettsége nem minősül teljesítettnek.

Tervek

- értékvédelem-pályázat

Csepel ingatlanállománya meglehetősen vegyes, kevés karakteres utca található. Emiatt a környezetbe való illeszkedés kérdése nehezen definiálható. A tervtanács egyik tagjának (Várkonyi András) javaslata szerint erre megoldás lenne egy értékvédelmi pályázatot meghirdetni, melyben a kerület lakosai fotókat küldhetnének be az általuk értéket képviselő épületekről, építészeti motívumokról, tagozatokról, kerítésekről. Az összesítésből kirajzolódna „Csepel arculata” – ha nem is egységesen, de talán városrészenként, ami nagy segítséget jelentene az illeszkedés kérdésének vizsgálatához, ami akár a CSVÉSZ városrészekre vonatkozó rendeleteinek szigorításához is vezethetne.

b) CSVÉSZ módosítási javaslatok:

Az eddig benyújtott tervekben visszatérő problémák megoldására a helyi tervtanácsai, illetve kerületi szabályozási rendelet finomítására, módosítására van szükség.

CSVÉSZ módosítása:

A tervek többnyire betartották az általános érvényű és a helyi előírásokat, az ezeknek való megfelelés azonban többször nem kívánatos eredményt hozott. Az **eddigli tapasztalatok alapján a következő módosításokat javasoljuk:**

- L4-es övezetben a konkrét csepeli övezetben újonnan kialakítandó megengedett legkisebb telekméretnél kisebb telekre - 500 m²-es telekhatárig - csak egy lakás épülhessen (legfeljebb generációs lakás);
- Bruttó 100m² fölött épülettel egybeépített gépkocsi tároló építés előírása két lakás kialakítása túl kicsi földszinti alaprajzi megoldásokat eredményez, ezért ezt az értéket javasolt lenne emelni 120-130 m²-re (ha a falszerkezeteket és a garázs területét levesszük csak kb. 65 m² marad); az egy lakás építése esetén pedig a garázsépítési kötelezettség m²-hez kötése elhagyható lenne.
- Oldalkertes beépítésnél a minimális oldalkert meghatározása indokolt lenne;
- Tetőhajlásszög korlátozásának feloldását javasolnánk, mivel az ún. mediterrán" építészeti megoldásokat ezzel nem akadályoztuk meg, hanem az alacsony hajlásszögű tető alkalmazása helyett 30 fokos nagy üres tetőszerkezetek alakulnak ki. Alternatívaként felmerült az a javaslat is, hogy egy-egy övezetben az építménymagassági határérték csökkentése folytán, a „tervezési” megoldás nem lehetne az, hogy egy (földszint + emelet) téglatestre ráhelyezett tetővel megoldható egy tervezési feladat. A jellemző tetőhajlásszöget az illeszkedés során lehetne figyelembe venni.
- Gerincmagasság, párkánymagasság, fedés, „jellemző” tetőhajlásszög tekintetében a későbbiekben említett értékvizsgálat segítségünkre lehetne.

Összefoglalás:

A Csepeli Építészeti-műszaki tervtanács felállítása elérte célját, s a jelen jogszabályi változások is azt mutatják, hogy a tervtanács és a főépítési véleményezés szakmai lehetőségének kihasználása több új eljárás bevezetésével is egyre fontosabb tényezővé válik. Településképi véleményezési eljárás, amely során a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül Polgármester véleményt adhat, településképi bejelentési eljárás, és egyes önkormányzati döntések szakmai megalapozása.

c) Adott telekre vonatkozó három tervi megoldás bemutatása

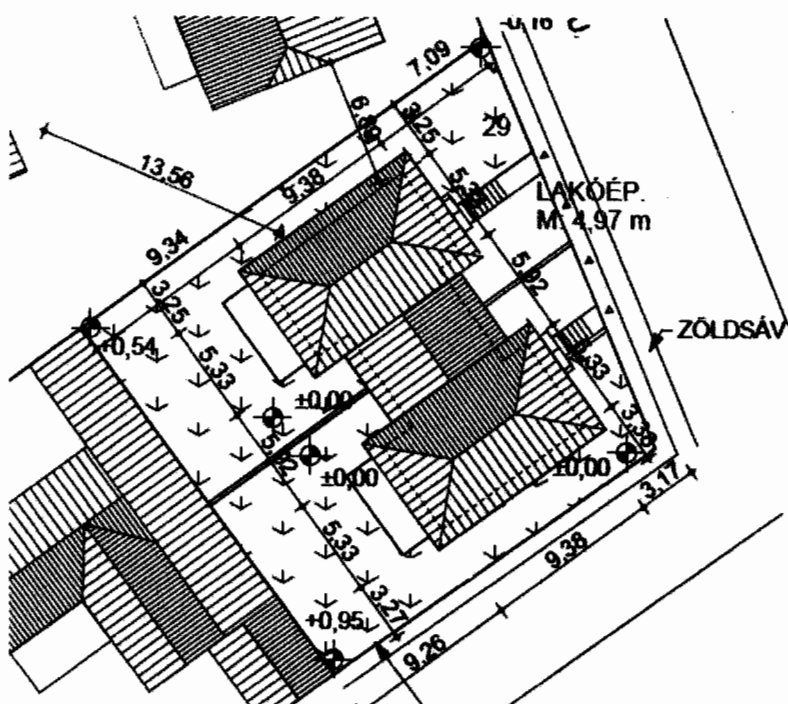
Megjegyzés:

A szöveges dokumentumok a hivatalosan kiküldött tervtanácsi véleményekből kivett részletek.

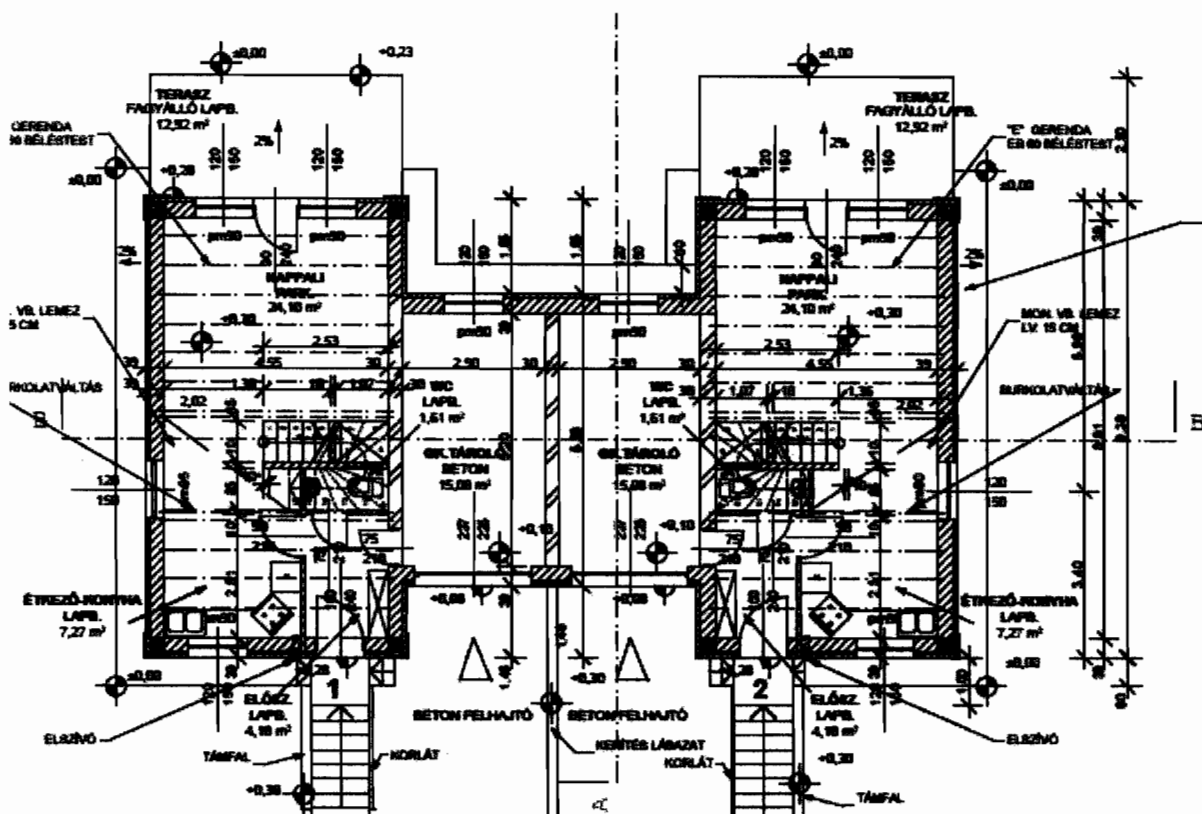
A bemutatott rajzi tervrészletek kizárólag a tájékoztatás céljából készült egyes lapokból **kivágott** részletrajzok, a teljesség igénye nélkül. **Az építészeti tervek szerzői joggal védett alkotások.**

1. - tervtanácsi alkalom – kivonatos rajzi részletek

HELYSZÍNRAJZ:



ALAPRAJZ:



HOMLOKZATOK:



Részlet a tervtanácsai véleményből:

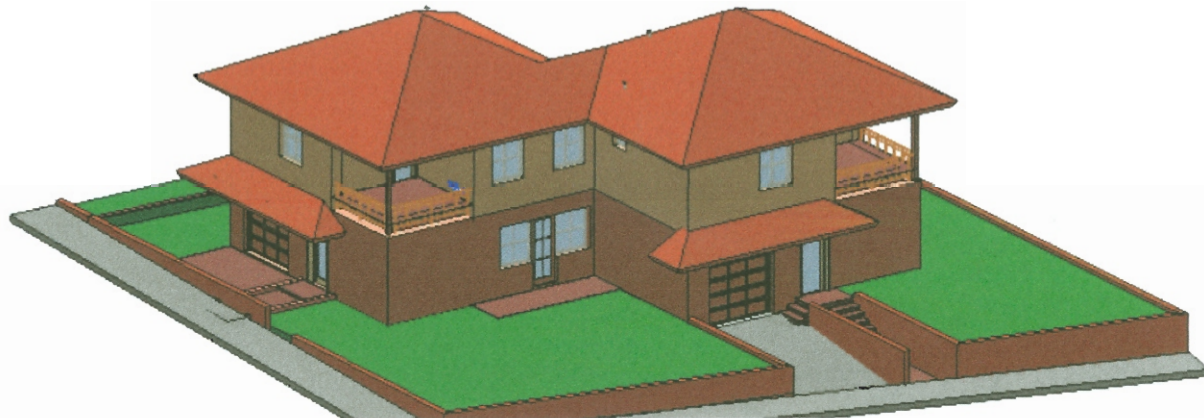
A Tervtanács a tervet megvitatta, a beszélgetés során az alábbi vélemények hangzottak el:

- a gépkocsi tárolók tekintetében indokolt lenne az utcai járdaszinttel azonos szintre helyezni a padlószintet a könnyebb megközelíthetőség miatt, a gépkocsi tárolók fölötti beépítéssel kedvezőbb épülettömeg lenne kialakítható, illetve jobban használható lakások jöhetnének létre;
- a lakásfunkciók hiányosak, nem alkalmasak pl. élelmiszer tárolásra, franciaágy elhelyezésére, a helyiségek általában szűkösek;
- a lépcső alatt elhelyezett WC nem felel meg az OTÉK előírásainak;
- a Főépítész bevezető véleményében említett észrevételekkel egyetértettek: a tervező nem vette figyelembe, hogy a tervezési terület saroktelek, a láncház jellegű épület tömege városképi szempontból lépték, szerkesztési elvek, tömegformálás tekintetében nem felel meg,

Összefoglaló döntés:

A Tervtanács elnöke az elhangzottakat összegezve megállapította: - **bár a terv a beépítési paramétereknek szűkösen, de megfelel, a kis telken két lakás elhelyezése csak sokkal összefogottabb tömegben lenne elképzelhető. A terv városképi szempontból nem felel meg a saroktelek adta lehetőségeknek, az épület tömege nem illeszkedik a környezetéhez, sem tömegében, sem funkcionálisan nem alkalmas továbbtervezésre.** Szavazásra tette fel azt a kérdést, egyetért-e Tervtanács azzal, hogy a tervet engedélyezésre nem ajánlja.

TÖMEGVÁZLAT



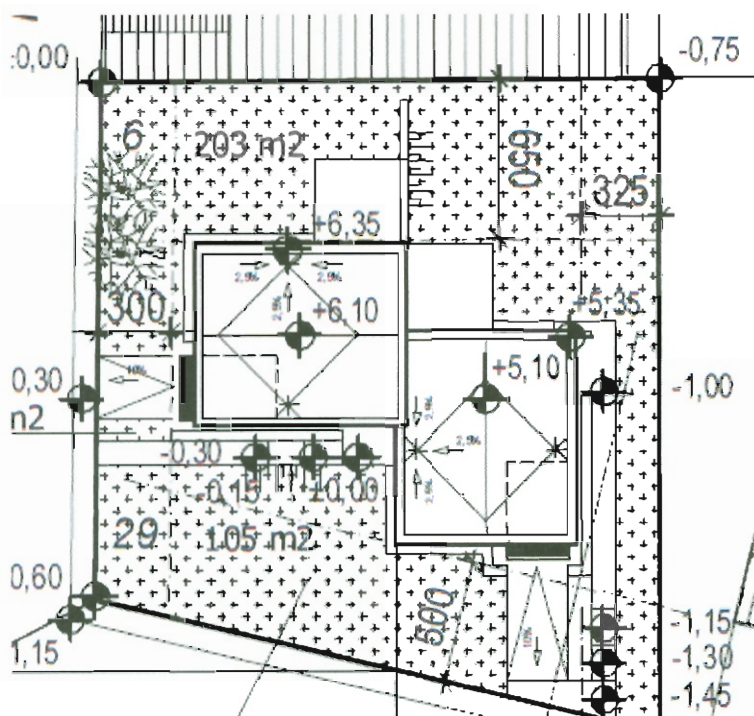
- Az „A” és „B” verzió lényegében az első terv módosítása, ezért érdemben csak a „C” verzió bírálható;
- Az alaprajz nincs kiérlelve, de a forma közelíti a tervezés kiindulási lehetőségét.
- Nagyvonalúbb tereket lehetne kialakítani (pl. a gépkocsi tároló lejjebb helyezésével);
- Célszerű lenne már ebben a tervfázisban is bútorozni a helyiségeket, így azok biztosan használhatók lennének (a benyújtott terven a nappali bútorozhatatlan), nincs elég tárolóterület;
- Meg kellene oldani, hogy a kétszintes lakás meghatározó elemét, a lépcsőt ne kelljen lezárni a nappali terétől azért, hogy a lépcső alá tervezett WC-t zsilipelni lehessen.
- A tetőformát nem sikerült megoldani.

Főépítész az elhangzottakat összegezve megállapította, hogy a Tanács a „C” változatot látja folytathatónak, de szeretné újra látni a tervet engedélyezés előtt. Szavazásra tette fel a kérdést, hogy a tagok a tervet átdolgozás után engedélyezésre ajánlják-e?

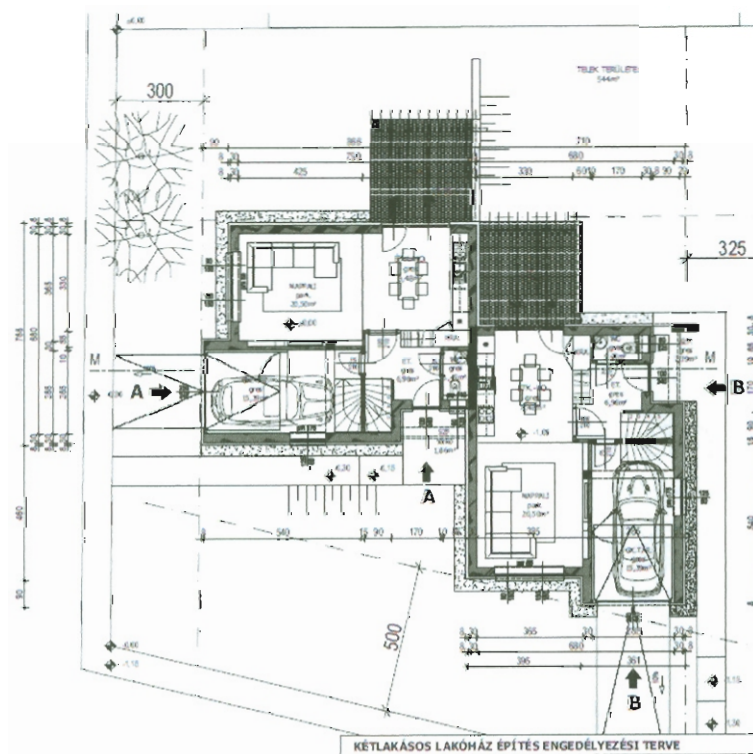
A szavazás eredménye egyhangúlag nemleges volt, ezért másodszor azt a kérdést tette fel, hogy a tagok egyetértenek-e azzal, hogy a tervet a Tervtanács engedélyezésre nem ajánlja.

3. - tervtanácsi alkalom – kivonatos rajzi részletek

HELYSZÍNRAJZ



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



UTCAKÉP



TÖMEGVÁZLAT



Főépítész a tervvel kapcsolatban az alábbi bevezető véleményét fogalmazta meg:

A közel azonos alaprajzi kialakítású, egymástól 90 fokban elforgatott lakások lehetővé teszik az aránylag intim lakó-, és önálló kertrész használatot.

A terepszintet követő elhelyezés az épület tömegét előnyösen mozgatja meg.

A kis alapterület ellenére a helyiségek jól használhatók, kapcsolatuk megfelelő, az emeleti fedett teraszok jelentősen növelik a lakások használati értékét.

A terv a városrendezési követelményeknek, a beépítési paramétereknek megfelel, figyelembe veszi a (tervtanácsi időpont kitörölve) hogy a „C” változat legyen a tervezés kiindulási pontja.

A **lapostetős karakteres épület kissé eltér** a szokványos környező magastetős épületektől, azonban a terv igényesen kidolgozott, a kis tereket is árnyaltan végiggondolja, kihasználja a saroktelek adta lehetőségeket, a Tervtanács - immár harmadik alkalommal - véleményem szerint színvonalas tervet véleményezhet.

Ezután Főépítész felkérte a Tervtanács tagjait a véleményezésre.

A Tervtanács a főépítész véleményével teljes mértékben egyetértve a tervet színvonalasnak ítélte meg.

Főépítész az elhangzottakat összegezve megállapította, hogy a terv tömegében és funkcionálisan is jól megoldotta a tervezési feladatot, építészeti színvonala példaértékű. Szavazásra tette fel azt a kérdést, egyetért-e Tervtanács azzal, hogy a tervet engedélyezésre ajánlja.

2012. november 22.