**Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2014. (…...) számú rendelet-tervezet**

**a településképi véleményezési eljárásról**

Ócsa Város Önkormányzat 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 bejelentési eljárásról a következőket rendeli el.

.

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet célja**

**1. §**

A rendelet célja Ócsa város 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 környezeti kultúra kialakítása, fenntartása.

**2. A rendelet hatálya**

**2. §**

1. A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével Ócsa közigazgatási területére terjed ki.
2. A rendelet előírásai nem vonatkoznak az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott azon engedélyezési eljárásokra, amelyek esetében
3. az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint a központi, illetve a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik, illetve
4. az építtető összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.
5. A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki/amely Ócsa közigazgatási területén jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít és építéshatósági eljárást indít.
6. 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
2. új építmény építésére,
3. meglévő építmény – (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) a beépített szintterület növekedését eredményező – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására

irányuló építési, tovább építési, vagy összevont engedélyezési eljárások hatálya alá tartozó azon építési tevékenységekkel összefüggésben, melyekre jogszabály Tervtanácsi vélemény beszerzését nem írja elő.

**2. A településképi eljárással érintett terület**

**4. §**

1. A jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Ócsa város teljes közigazgatási területén, 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.

1. A települési Tervtanács állásfoglalását a műszaki tervek közül a
2. középületek, ipari épületek, kereskedelmi épületek
3. négy lakóegységnél nagyobb lakóépületek
4. helyi védelem alatt álló épületek
5. védett környezetbe (HÉSZ-ben lehatárolt területek) tervezett épületek
6. új építésű lakóépületek
7. átalakítási munkák, amennyiben az érintett szintterület nagyobb, mint 50%
8. IVS akció területek
9. helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott épületek, műtárgyak

építési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.

1. A települési Főépítész állásfoglalását a műszaki tervek közül a
2. átalakítási munkák, amennyiben az érintett szintterület kisebb, mint 50%
3. homlokzat átalakítás
4. a (2) bekezdésben nem meghatározott

építési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.

1. A Tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait az Önkormányzat külön rendelete tartalmazza.
2. A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész kezdeményezheti a (2) bekezdés szerinti építészeti-műszaki terv tervtanácsi véleményezését.

**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

1. a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papíralapon, vagy
2. adathordozón /CD, DVD/ vagy
3. 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 főépítészi vagy tervtanácsi állásfoglalást vagy főépítészi szakvéleményt, 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 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 foglaltakat kell tartalmaznia.
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.

**4. A településképi véleményezés részletes szempontjai**

**7. §**

1. A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
2. megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
3. figyelembe veszi-e a beépítési előírásban szereplő további – a település építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve hogy
4. a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
5. A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
   1. a beépítés módja – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
   2. megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
   3. nem korlátozza-e a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
   4. 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.

1. Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
2. a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
3. 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
5. azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
6. a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
7. a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
8. a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
9. a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
10. A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
11. 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,

1. 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.
2. Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítészi minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

**III. FEJEZET**

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**8. §**

1. Ez a rendelet a kihirdetését követően – 2014. december 1. napján - lép hatályba.

kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

1. A rendeletben foglalt szabályokat a hatályba lépést követően indult eljárások során, kell

alkalmazni .

Kmf.

|  |  |
| --- | --- |
| **Bukodi Károly**  **polgármester** | **Dr. Szabó György**  **jegyző** |

Kihirdetve: ………………