

**Ócsa Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**10/2013./VI.27./ önkormányzati rendelete**  
**a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás**  
**és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól**

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.) 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 következőket rendeli el.

**I. FEJEZET**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

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

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában

1. **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;
2. **építési munka:** építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, illetve rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka.

**II. FEJEZET**  
**A BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁS**

**1. A beépítési előírás iránti kérelem**

**3. §**

- (1) Az 1. § (1) bekezdése szerinti építési munkákra vonatkozóan az építtető, vagy az általa megbízott tervező – az építési munkával kapcsolatos helyi építési előírásokról, valamint a településképi követelményekről – beépítési előírást kérhet.
- (2) A hatáskör gyakorlását a képviselő testület a polgármesterre ruházza át, aki hatáskörét a Főépítész szakértői véleményére alapozva gyakorolja.

- (3) Beépítési előírást bármely építető vagy egyéb módon érintett kérelmező, illetve az általa megbízott tervező bármely építési telek beépítésével, a beépítésre vonatkozó előírásokkal és követelményekkel kapcsolatban kérhet.
- (4) A beépítési előírás iránti kérelem benyújtásához a tulajdonnal rendelkezési jogosultságot, 30 napnál nem régebbi hiteles földhivatali tulajdoni lappal és térképmásolattal kell igazolni.
- (5) A beépítési előírás iránti kérelem benyújtása díj- és illeték-mentes.

#### 4. §

- (1) Mivel a beépítési előírás az elvégezni kívánt konkrét építési munkával (munkákkal) kapcsolatos szabályokat és követelményeket tartalmazza, a kérelemben minden esetben meg kell nevezni valamennyi tervezett építési munkát függetlenül attól, hogy azok tervezése, illetve megvalósítása egy vagy több ütemben, illetve 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. A benyújtás címét a kérelem-formanyomtatvány tartalmazza. A kérelem-formanyomtatványt a rendelet 1.számú melléklete tartalmazza.

### 2. A beépítési előírás tartalma

#### 5. §

- (1) A beépítési előírás olyan – a hatályos településrendezési eszközökön alapuló – tájékoztató tartalmú (szöveges és térképi adatokat tartalmazó) dokumentum, mely a kiadástól számítva a helyi építési szabályzat vonatkozó pontjainak érvényességéig, de legfeljebb **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) az irányadó (orientáló jellegű), valamint
  - c) 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 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 szereplő irányadó szabályozási elemektől, valamint a (2) bekezdés szerinti javaslatokban, illetve ajánlásokban szereplő illeszkedési követelményektől való eltérés esetén a tervdokumentáció műleírásában indokolni kell a településrendezési eszköz irányadó szabályozási elemektől, illetve a beépítési előírásban foglalt egyéb javaslatoktól, ajánlásoktól való eltérés szükségességét és megalapozottságát.
- (4) A beépítési előírásban szereplő kötelező követelményeket és adatokat (a beépítésre, valamint az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket és egyéb előírásokat) – az építési munkával érin-

tett 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) a telek tényleges beépítését, a telken álló, valamint a szomszédos telkeken lévő építmények kialakítását és műszaki állapotát, valamint
  - b) az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét.
- (6) Az építési munkával érintett ingatlan, illetve a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében a főépítész javaslatot tehet a tervvel kapcsolatos koncepcionális, illetve tartalmi kérdések előzetes tisztázását célzó szakmai konzultációra.
- (7) A beépítési előírás építési munka végzésére nem jogosít.

### 3. A beépítési előírás kiadása

#### 6. §

- (1) A beépítési előírás kiadását megelőzően – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kérelemmel érintett telek és környezete aktuális vizsgálata céljából helyszíni szemlét kell tartani.
- (2) A helyszíni szemle abban az esetben mellőzhető, ha ugyanarra az ingatlanra a kérelem benyújtását megelőző 3 hónapon belül került sor beépítési előírás kiadására.
- (3) 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.
  - d) A helyszínről fotódokumentációt kell készíteni.
- (4) A beépítési előírás kiadásáról – a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül – a főépítész gondoskodik.
- (5) A beépítési előírás kézbesítése igazoltan postai úton történik, de – a kérelemben foglaltaknak megfelelően – (mellékletként, pdf. formátumban) elektronikus úton is továbbítható, illetve személyesen is átvehető.
- (6) A beépítési előírások nyilvántartásáról a főépítész gondoskodik.
- (7) A beépítési előírást az építési engedély iránti kérelemhez, valamint a településképi bejelentéshez mellékelni kell.

### III. FEJEZET

## A SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

### 1. Általános rendelkezések

#### 7. §

- (1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, illetve a beépítési előírás tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építető, illetve az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítész gondoskodik.
- (2) A szakmai konzultáció 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.

### 3. A szakmai konzultáció részletes szabályai

#### 8. §

- (1) A szakmai konzultációt – az építési munkával érintett ingatlan megjelölésével, valamint a 7. § (2) bekezdésében szereplő cél megnevezésével – az építető, vagy az általa megbízott tervező kezdeményezi.
- (2) A tervezés során ugyanazzal az építési munkával kapcsolatban az építető, 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 5 nappal megelőzően meg kell küldenie, illetve
  - b) a terv papír alapú feldolgozása esetén a szakmai konzultáció során be kell mutatnia a főépítésznek.
- (4) A szakmai konzultáció során elhangzottakról emlékeztető készülhet, melyet a konzultáció résztvevői aláírásukkal látnak el.
- (5) 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 a (4) bekezdés szerinti emlékeztetővel együtt kell kezelni.
- (6) A (4) és az (5) bekezdés szerinti eljárásért az építetőnek, vagy a tervezőnek 10.000.- Ft. igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A díj befizetésének tényét igazoló bizonylatot az emlékeztető tervezőéhez mellékelni kell, ennek hiányában a főépítész az emlékeztető ellenjegyzését megtagadja.

- (7) A szakmai konzultációk alapján készített emlékeztetők – a hozzájuk tartozó munkaközi tervdokumentáció tartalmának megfelelően – a feleket kölcsönösen kötik a főépítési állásfoglalásra (szakvéleményre) alapozott településképi vélemény tartalmát illetően.
- (8) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció műleírása a szakmai konzultáció(k)ra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a terviratok között a (4) bekezdés szerinti emlékeztető(ke)t és az azokhoz tartozó munkaközi dokumentáció releváns tervlapjainak másolatát is szerepeltetni kell.
- (9) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz – azonosítható módon – tartozó munkaközi dokumentációk nyilvántartásáról a főépítész gondoskodik.

#### **IV. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

##### **9. §**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követően- 2013. augusztus hó 1.napján - lép hatályba. kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.
- (2) A rendeletben foglalt szabályokat a hatályba lépést követően indult eljárások során kell alkalmazni .

Kmf.

**Bukodi Károly**  
polgármester

**Dr. Szabó György**  
jegyző

Kihirdetve: 2013. június 27.