

Üllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2013. (V.08.) önkormányzati rendelete
Hatályos:2014-09-21 -tól

Üllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2013. (V.08.) önkormányzati rendelete
A településképi véleményezési eljárásról

Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában, 109. §. (4) bekezdésében, 143. §. (4) bekezdés i.) pontjában, valamint Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés e.) pontjában, valamint (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet célja

1. §

A rendelet célja Üllő 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 Üllő város 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
 1. 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
2. az építető 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 Üllő város 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
 1. új építmény építésére,
 2. meglévő építmény – beépített szintterület növekedését eredményező – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására

irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

2. [\[1\]](#)

2. A településképi véleményezési eljárással érintett terület

4. §

1. A jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Üllő 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.

2. A települési Tervtanács állásfoglalását a műszaki tervek közül a

1. középületek, ipari épületek, kereskedelmi épületek
2. négy lakóegységnél nagyobb új építésű lakóépületek
3. helyi védelem alatt álló épületek, műtárgyak
4. Vt-1,2,3,4,5,6 övezetekbe, kiemelt közterületekhez csatlakozó ingatlanokra és a helyi értékvédelmi területre tervezett épületek, műtárgyak
5. hírközlési antennák, antenntartó szerkezetek
6. átalakítási munkák az 1-4 pontokban megjelölt épületeknél, amennyiben az érintett szintterület nagyobb, mint 50%
7. IVS akció területek
8. helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott épületek, műtárgyak szomszédságába tervezett építmények

építési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.

3. A települési Főépítész állásfoglalását a műszaki tervek közül a (2) pontban felsorolt esetekben:

1. átalakítási munkák, amennyiben az érintett szintterület kisebb, mint 50%

2. közterületről látható homlokzat átalakítása

építési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.

4. A Tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait az Önkormányzat külön rendelete tartalma

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/ pdf formátumban 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. nem javasolja.

(3) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a tervtanácsi állásfoglalást vagy főépítési 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 foglaltakon túl – az alábbi munkarészeket is tartalmaznia kell:
 1. műszaki leírást,
 2. (tetőfelülnézeti) helyszínrajzot
 - ba) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények,
 - bb) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával,
 3. az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát,
 4. metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
 5. valamennyi homlokzatot,
 6. utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,
 7. (szükség szerinti) látványtervet vagy modellfotót (legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézettel).
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.

A településképi véleményezés részletes szempontjai

7. §

1. A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
 1. megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,

2. figyelembe veszi-e a beépítési előírásban szereplő további – a település építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve hogy
3. 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

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 indokolatlan mértékben 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.

3. Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

1. 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,
2. 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

1. azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
2. a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
3. a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
4. a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
5. 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
1. 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,
 2. 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 minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

III. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

8. §

1. Ez a rendelet 2013. július 1.napján lép hatályba.
2. A rendeletben foglalt szabályokat a hatályba lépést követően indult eljárások során, kell alkalmazni.

Üllő, 2013.05.06.

Kissné Szabó Katalin
polgármester

Földváriné dr. Kürthy Krisztina
jegyző

[1]

Hatályon kívül helyezte a 21/2014. (IX.20.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2014. 09. 21.-től.