

**Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
11/2013. (VIII.22.) számú önkormányzati rendelete
a településképi véleményezési eljárásról**

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (1) bekezdés a) pontja aa) alpontjában, 29.§ (6) és (7) bekezdéseiben, 62.§ (6) bekezdés 7. pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján a településképi véleményezéssel az alábbi rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet célja

1. §

A rendelet célja Leányfalu Nagyközség építészeti, településképi, épített, 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.

2. A rendelet hatálya

2. §

- (1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - Leányfalu 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
 - a) az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló Korm. rendelet szerint a központi, illetve a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik, illetve
 - b) az építettő 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 Leányfalu 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) bekezdésében felsorolt területekre, illetve építési munkákra vonatkozóan – településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
 - a) új építmény építésére,
 - b) meglévő építmény – (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
 - c) a közterületek látványát érintő felújítási, átalakítási munkákhoz.
- (2) A 4. § (1) bekezdésében felsorolt területekre és építési munkákra vonatkozó építésügyi hatósági engedélytől eltérő vagy építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési munkák – az Önkormányzat külön rendeletében meghatározottak szerint – csak településképi bejelentési eljárás alapján végezhetők.
- (3) A polgármester településképi véleményezési eljárását az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 22.§ (4) bek szerint folytatja le.

2. A településképi eljárással érintett terület
4. §

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Leányfalú Nagyközség teljes közigazgatási területén, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
- (2) A helyi Tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait az Önkormányzat külön rendelete tartalmazza.
- (3) Az (1) bekezdésben szereplő, településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény szakmai alapját a tervtanácsi véleményhez kötött munkák esetében a helyi Tervtanács véleménye, egyéb esetekben a települési főépítész szakmai véleménye képezi.
- (4) Amennyiben a helyi Tervtanács határozatképessége objektív okok miatt nem biztosítható, kivételes esetben az (1) bekezdés szerinti tervtanácsi állásfoglalást a főépítész – (3) bekezdés szerinti – szakmai véleménye helyettesítheti.
- (5) 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 (1. számú függelék) indul, mely tartalmazza a hozzáférés kódját. A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg
 - a. a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papíralapon, vagy
 - b. adathordozón /CD, DVD/ (pdf/jpg formátum, max. 2 Mb) és
 - c. elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.
- (2) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
 - a) javasolja,
 - b) feltétellel javasolja, illetve
 - c) nem javasolja.
- (3) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell az 4. § (1) és (3) – illetve kivételes esetben (4) – bekezdése szerinti tervtanácsi állásfoglalást vagy főépítési szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény 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:
 - a) műszaki leírást,
 - b) tetőfelülnézeti helyszínrajzot
 - ba) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények,
 - bb) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával,
 - c) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát, ill. metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
 - d) valamennyi homlokzatot,
 - e) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,
 - f) látványtervet vagy modellfotót (legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézettel, helyszínbe – pl. fotó - illesztve).
 - g) fotódokumentációt.
- (2) Tervtanácsi véleményezés esetén az (1) bekezdésben foglaltak mellett a településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a tervtanácsi állásfoglalást vagy főépítési szakvéleményt.

- (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
- a) megfelel-e valamennyi településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) figyelembe veszi-e a beépítési előírásban szereplő további – a település építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve hogy
 - c) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását, a rálátás követelményeit, vagy nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak a jogos érdekeit,
 - d) figyelembe veszi-e a településrendezési eszközökben a környezetben lehetővé tett fejlesztéseket
 - e) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
 - ea) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - eb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) A tömegalakítás és látvány kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell:
- a) az alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
 - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
 - c) alkalmazkodik-e a környezet léptékéhez, formanyelvéhez, tömegalakításához, a látvány színvilága illeszkedik-e a környezethez
 - d) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez, megfelelnek-e a választott funkciónak, a tetőzet kialakítása – különösen fedése, hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

- e) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület léptékével, rendeltetésével és használatának sajátosságaival, harmonizáljon az épülettömeggel
 - f) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
 - g) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,
 - h) az anyaghasználat alkalmazkodik-e az épület karakteréhez, funkciójához, a környezetben alkalmazott anyagokhoz, illetve látványukhoz
 - i) meglévő épület esetén megoldott-e a korábban kialakult, de oda nem illő építészeti elemek megszüntetése, átépítése, takarása
 - j) a beavatkozás nem zavarja-e a védett településrész vagy építmény látványát és annak megfelelő érvényesülését, nem okozhatja-e a természeti környezet indokolatlan és káros megváltoztatását, továbbá, hogy
 - k) védett - épített és természeti - környezet esetén a beavatkozás nem ellentétes-e a védelem céljával, és eleget tesz-e a védelem látványában is jelentkező szempontjainak
- (4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata
 - aa) korlátozza-, illetve zavarja-e a közúti, gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - ab) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
 - ac) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
 - b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (5) Az (1)-(4) bekezdésben meghatározott szempontokat mind új, mind meglévő építményen végzett építési munka esetén vizsgálni kell.
- (6) Az (1)-(4) bekezdésben szereplő szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

III. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

8. §

- (1) Jelen rendelet 2013. augusztus 23 –án lép hatályba.
- (2) A rendeletben foglalt szabályokat a hatályba lépést követően indult eljárások során kell alkalmazni.
- (3) A rendelet hatálybalépését követően indult eljárásnak kell tekinteni, ha folyamatban lévő építési ügyben módosított dokumentációt nyújt be a kérelmező.

(4) A rendelet kihirdetéséről a jegyző - a helyben szokásos módon - gondoskodik.

Leányfalu, 2013. augusztus 13.

dr. Kasnyik Zsolt
jegyző

Nyíri Csaba
polgármester

Záradék: Az egységes szerkezetbe foglalásról a lakosság tájékoztatása megtörtént.

Leányfalu, 2013. augusztus 22.

dr. Kasnyik Zsolt
jegyző

Érkeztető:

1. számú függelék

Üi. szám/dátum:/2013

„VÉLEMÉNYEZÉSI”

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS LEFOLYTATÁSA IRÁNTI KÉRELEM

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. sz. rendelet 22. § -a, valamint Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2013. (VIII.22.) sz. rendeletében foglaltak figyelembevételével.

Tevékenység jellege: Kérjük x-el jelezze.	Építés i- bővítési tevékenység (építési eng.-hez kötött)	Településképet érintő átalakítás, relkám, relkám berendezéshelyezése (eng. eljáráshoz)	Összevont vagy fennmaradási (eng. eljáráshoz)

A tervezett tevékenység leírása, tartalma:			
A tervezett tevékenység pontos címe, helyrajzi száma:			
A kérelmező (építtető) neve:			
Kérelmező pontos lakcíme (szervezet esetén székhelye), tel./email:			
Az építmény/reklám fenn-tartásának tervezett ideje, időtartama:	Határozatlan	tőlig	

A benyújtott dokumentációk: (Kérjük aláhúzással jelezze.) (A kérelem papír alapú, de digitális adathordozón feltöltendő az ÉTDR tárhelyre jpg , vagy pdf formátumban.)	A dokumentáció elemei:		Ellenőrzés
	1	Helyszínrajzi elrendezés, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása, terepviszonyok megjelenítése (szintvonalak),	
	2	Állapotrögzítő valamint tervezett állapot bemutatása: műszaki leírás, tető-felülnézeti helyszínrajz, - a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények, - a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával,	
	3	Településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzat kialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),	
	4	- Az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajza, metszetek a megértéshez szükséges mértékben, - valamennyi homlokzat, - utcakép, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik - látványterv vagy modellfotó (legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézet).	
	5	Reklámelhelyezés ábrázolása,	
	6	Rendeltetés meghatározása,	
	7	Rövid műszaki leírás a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításról, a tervezési programról.	
	8	Fotódokumentáció	

Leányfalu, 2013.

.....
kérelmező