

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Jegyzője**

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére**

**a településképi véleményezési eljárásról szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdésének 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva felhatalmazást kapott az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 7. pontjában arra, hogy rendeletben állapítsa meg a településképi véleményezési eljárás részletes szabályait, összhangban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) vonatkozó rendelkezéseivel.

Az Étv. 30/C. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat polgármestere a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül az illeszkedési követelmények teljesítésével kapcsolatban – bizonyos esetekben – véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez. A (2) bekezdés alapján, ha a polgármester határidőn belül nem nyilvánít véleményt, hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

A polgármester véleményének kialakításához a Korm. rendeletben és a megalkotásra kerülő önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint kikéri az önkormányzati főépítész vagy a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni, hogy a településképi vélemény mely esetekben alapul önkormányzati főépítész vagy helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontján, illetve melyek a véleményezés részletes szempontjai. A tervtanács működésével kapcsolatos rendelet előkészítése párhuzamosan folyik, összhangban a településképi véleményezési eljárásról szóló önkormányzati rendelet megalkotásával.

A polgármester véleményében vagy javasolja a tervezett építési tevékenységet, vagy nem javasolja engedélyezésre, ha a kérelem nem felel meg a vonatkozó rendeletekben meghatározottaknak, illetve a tervezett építési tevékenység nem felel meg a településképi illeszkedési követelményeknek. A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak a kapcsolódó építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

**II. Hatásvizsgálat**

E rendelet célja Budapest Főváros X. kerület Kőbánya építészeti, illetve városképi értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban – a helyi adottságok figyelembevételével – a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása. A véleményezési eljárással érintett területek, valamint a vélemény előkészítőjének meghatározása részletes szakmai vizsgálatok és a hatályos kerületi szabályozási tervek alapján, a jóváhagyás előtt álló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzattal összhangban történt.

A polgármesteri vélemény – tekintettel arra, hogy a tartalma az eljáró építéshatóságot az engedélyezési eljárás során köti – hatékony eszközt jelent Kőbánya településképi értékeinek megőrzéséhez, illetve megfelelő alakításához.

### **III. A végrehajtás feltételei**

A rendelet megalkotását követően településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni új építmény építésére, meglévő építmény bővítésére, meglévő építmény településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban a rendelet alkalmazási köre és eljárási szabályai szerint.

A rendelet szerinti településképi vélemények előkészítése, az eljárás lefolytatása, valamint az Ügyfelek részéről várhatóan felmerülő megnövekedett tájékoztatási igény a Főépítési Csoport feladatkörében új, jelentős feladatbővülést jelent. A rendkívül szűk határidő szükségessé teszi a Hivatalon belüli eljárásrend átgondolását is, ez indokolja a későbbi hatálybalépést. Mivel a településrendezés szakterületén ezen eljárástípus előzmény nélküli, ezért nem becsülhető a beérkező kérelmek nagyságrendje, tartalma és bonyolultsága sem. Ezért a gyakorlati tapasztalatok ismeretében szükséges lehet felülvizsgálni a településképi véleményezési eljárás körébe tartozó engedélytípusok, illetve területek szabályozását.

### **IV. Döntési javaslat**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a településképi véleményezési eljárásról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2013. március „12”.



dr. Szabó Krisztián

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2013. ( ) önkormányzati rendelete  
a településképi véleményezési eljárásról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 7. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. A településképi véleményezési eljárás alkalmazása**

**1. §**

(1) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat polgármestere (a továbbiakban: polgármester) településképi véleményt ad az 1. mellékletben meghatározott I. rendű főútvonal

a) közterületén,

b) mentén lévő beépítésre szánt telken,

c) mentén lévő beépítésre nem szánt teleknek a közút határától számított százötven méteres sávján belül

tervezett építési munkára vonatkozó építésügyi hatósági engedélykérelemhez.

(2) A polgármester településképi véleményt ad az 1. mellékletben meghatározott II. rendű főútvonal

a) közterületén,

b) mentén lévő beépítésre szánt telken,

c) mentén lévő beépítésre nem szánt teleknek a közút határától számított százötven méteres sávján belül

tervezett építési munkára vonatkozó építésügyi hatósági engedélykérelemhez.

(3) A polgármester településképi véleményt ad a 2. mellékletben meghatározott rehabilitációs szabályozást igénylő területen lévő telken tervezett építési munkára vonatkozó építésügyi hatósági engedélykérelemhez.

(4) A polgármester településképi véleményt ad

a) az L3 (kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület),

b) az L4 (intenzív kertvárosias lakóterület),

c) az L7 (telepszerű lakóterület),

d) a VK (városközponti terület),

e) az I (intézményterület),

f) az IZ (jelentős zöldfelületű intézményterület),

g) az M (munkahelyi terület),

h) a K-TP (tematikus intézménypark),

i) a K-SP (városi jelentőségű kiemelt sportterület),

j) a Z-KP (közpark), valamint

k) a Z-VP (városi park)

keretövezeti besorolású telken tervezett építési munkára vonatkozó építésügyi hatósági engedélykérelemhez.

(5) A polgármester településképi véleményt ad az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló 34/2011. (IX. 26.) önkormányzati rendelet alapján helyi védelem alatt álló épület

- a) telkén, valamint
- b) telkével határos telken

tervezett építési munkára vonatkozó építésügyi hatósági engedélykérelemhez.

## **2. A településképi véleményezés eljárási szabályai**

### **2. §**

(1) Az 1. § (1) és (3) bekezdésében, valamint az 1. § (5) bekezdés a) pontjában meghatározott településképi vélemény kialakításához a polgármester kikéri a Kőbányai Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács) véleményét.

(2) Az 1. § (4) bekezdésében meghatározott településképi vélemény kialakításához a polgármester kikéri a Kőbányai Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács) véleményét, ha az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás tárgya

- a) L3 kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterületen új épület létesítése,
- b) L4 intenzív kertvárosias lakóterületen új épület, négynél több rendeltetési egységet tartalmazó épület, bruttó 300 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű kereskedelmi egység létesítése, illetve 800 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület beépítése,
- c) L7 teleszerű lakóterületen új épület, magastető, illetve intézmény létesítése,
- d) VK városközponti területen bármely építési munka,
- e) I intézményterületen új épület létesítése,
- f) IZ jelentős zöldfelületű intézményterületen új épület létesítése,
- g) M munkahelyi területen új épület létesítése,
- h) K-TP tematikus intézménypark területén új épület, illetve bruttó 2000 m<sup>2</sup> feletti bővítés létesítése,
- i) K-SP városi jelentőségű kiemelt sportterületen új épület, illetve bruttó 2000 m<sup>2</sup> feletti bővítés létesítése,
- j) Z-KP közpark területén új építmény létesítése, valamint
- k) Z-VP városi park területén új építmény létesítése.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben nem szabályozott esetben a településképi vélemény kialakításához a polgármester kikéri a főépítész véleményét.

(4) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján, indokolt esetben a polgármester a településképi vélemény kialakításához a (3) bekezdéstől eltérően kérheti a Tervtanács véleményét.

### **3. §**

(1) A 2. § (1), (2) és (4) bekezdésében meghatározott esetben a Tervtanács elnöke a településképi véleményezési eljárás lefolytatása iránti kérelem benyújtásától számított öt napon belül a kérelem benyújtásától számított tíz napon belüli időpontra összehívja a Tervtanács ülést.

(2) Ha az (1) bekezdés szerint összehívott Tervtanácsi ülés határozatképesség hiányában nem ad véleményt, a polgármester a településképi vélemény kialakításához kikéri a főépítész véleményét.

### **4. §**

A Tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait külön önkormányzati rendelet határozza meg.

## 5. §

A polgármester településképi véleményét a főépítész készíti elő.

## 6. §

A településképi véleményezési eljárás lefolytatása iránti kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációnak 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) bekezdése szerinti munkarészeket az alábbi részletezéssel kell tartalmaznia:

- a) a helyszínrajzot
  - aa) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények tetőfelülnézetével,
  - ab) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával,
- b) az épület tömegalakítását a meghatározó jellemző szintek alaprajzával,
- c) a metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
- d) valamennyi közterületről látható homlokzatot és színezési tervet,
- e) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik, valamint
- f) látványtervet vagy modelfotót.

### 3. A településképi véleményezés szempontjai

## 7. §

(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

- a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak, vagy
- b) településrendezési eszköz irányadó szabályozásától eltérő megoldása azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, 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 vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
- c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását,
- d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés vagy meglévő építmények bővítése esetén
  - da) biztosított lesz-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága, valamint
  - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) a tervezett rendeltetés, valamint az azzal összefüggő használat nem korlátozza vagy zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, továbbá
- b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének vagy homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, továbbá a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
- b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban áll-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,

d) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá

e) 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

a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, ebből eredő használata

aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,

ab) korlátozza vagy 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, továbbá ebből eredően

ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e a szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra, valamint

b) a közterület fölé benyúló építményrészek, szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

#### **4. Záró rendelkezések**

##### **8. §**

Ez a rendelet 2013. május 1-jén lép hatályba.

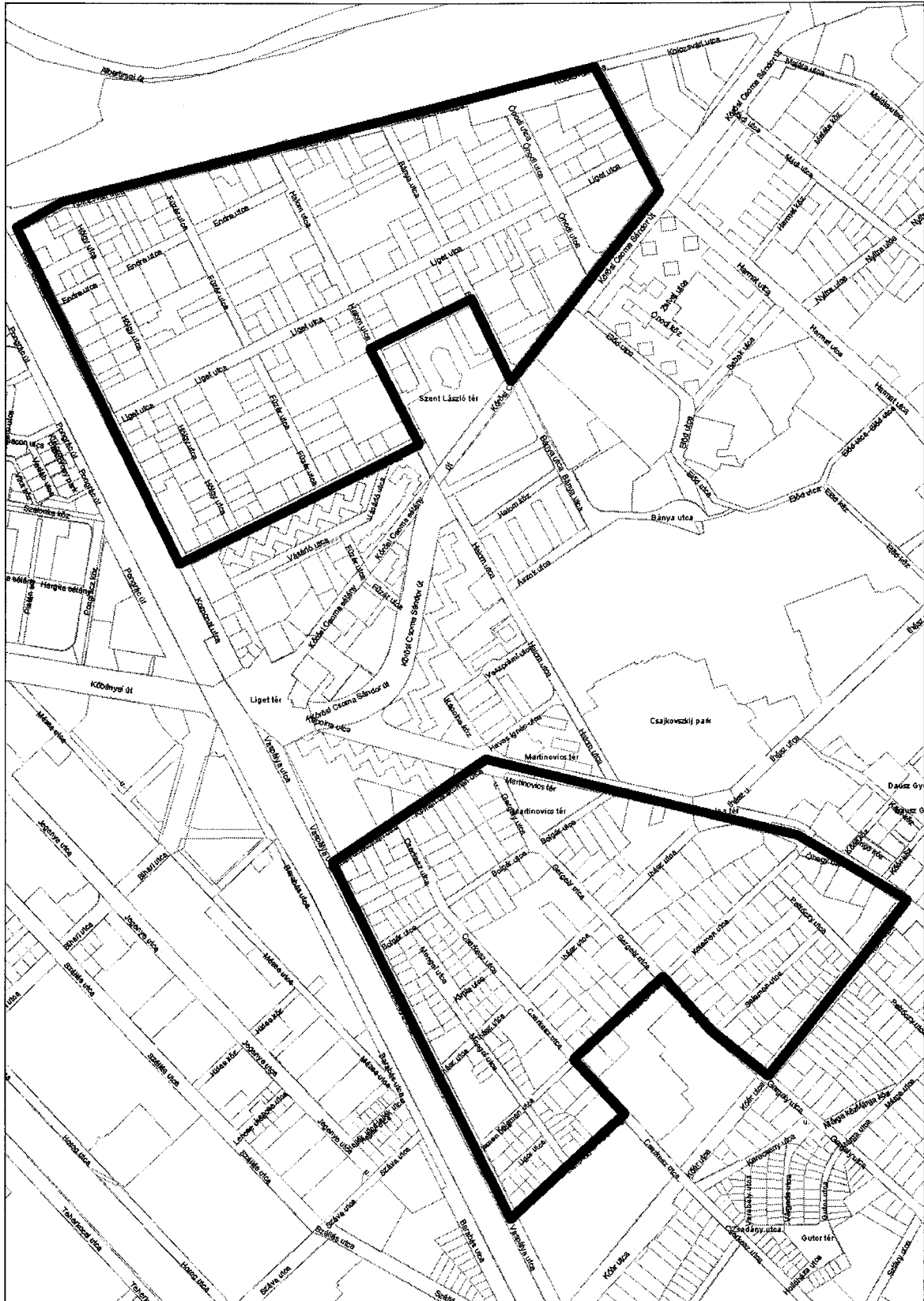
Kovács Róbert  
polgármester

dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**Az I. és II. rendű főútvonalak**

<b>Útvonal</b>	<b>Hálózati szerep</b>
Ferihegyi repülőtérre vezető út	I. rendű főút
Hungária krt.	
Jászberényi út	
Kerepesi út	
Kőbányai út	
Könyves Kálmán krt.	
Kőrösi Csoma út	
Üllői út	
Körvasút menti körút nyomvonala	
M4 bevezető szakasz nyomvonala	
Albertirsai út (Fehér út – Fehér köz között)	
Bihari utca	
Ceglédi út	
Fehér köz	
Fehér út	
Felsőcsatári út	
Gyömrői út	
Kada utca	
Kápolna utca	
Keresztúri út (Tündérfürt utca – Váltó utca között)	
Keresztúri út (Kerepesi út – Váltó utca és a Tündérfürt utca – Határhalom utca között)	
Kozma utca	
Maglódi út	
Óhegy utca	
Sibrik Miklós út	
Sírkert út	
Tündérfürt utca	
Vaspálya utca (Liget tér – Kőér utca között)	
Külső keleti körút nyomvonala	
Tárna utca nyomvonala	

**A rehabilitációs szabályozást igénylő területek**





## INDOKOLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 2013. január 1-én hatályba lépett módosítása több ponton is teljes szemléletváltást vezet be új vagy átalakított jogintézményeivel, amelyek célja, hogy nagyobb hangsúlyt kapjon a döntések előkészítése és előkészítettsége, az eljárások rugalmassága és kiszámíthatósága, a döntések jogszerűsége mind a településrendezés, mind a hatósági eljárások tekintetében.

A települési önkormányzatnak az épített környezet védelmére irányuló feladata ellátása körében, a településrendezési feladatok megvalósulása érdekében bevezetett új eljárástípus a településképi véleményezési eljárás, melyet a települési önkormányzat (a fővárosban a kerületi önkormányzat) polgármestere folytathat le jogszabályban meghatározott körben és keretek között.

A településképi véleményezési eljárás bevezetésének előnye, hogy egy kisebb kidolgozottságú tervdokumentáció alapján előre tisztázhatók az építmény megtervezéséhez szükséges telepítési, településrendezési, településképi követelmények. Az eljárás kiváltja a településrendezési és településképi követelményeket tisztázó – megszüntetésre kerülő – elvi építési engedélyt.

A településképi véleményezési eljárás az önkormányzat számára választható sajátos jogintézmény. Az önkormányzat döntheti el, hogy a véleményét milyen szakmai ajánlásra alapozva alakítja ki. Az egyszerűbb tevékenységek esetén az önkormányzati főépítész, míg a bonyolultabb tevékenységek esetén önkormányzati szakmai grémium (tervtanács) közreműködésével, azok javaslatára alapozhatja a véleményét.

Településképi véleményezési eljárás keretében a települési önkormányzat polgármestere tizenöt napon belül ad véleményt a településrendezési követelményeket, településképet érintő építési engedélyhez kötött építési tevékenységek esetén.