



**ERCSI VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

2451 Ercsi, Fő u. 20. Tel: 06/25/515-602, Fax: 06/25/515-601
e-mail: polghivatal@ercsi.hu

Ikt.sz.: /2017.

..... sz. melléklet

Készítette: Pénzügyi iroda

Véleményezi: Pénzügyi, Fejlesztési és Közbiztonsági Bizottság

E L Ő T E R J E S Z T É S

**A Képviselő-testület 2017. március 28-i ülésére
a térségi főépítész társulási formában történő alkalmazásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyar Országgyűlés megalkotta, és 2016. július 23-i hatállyal kihirdette a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt, mely, a kiadott végrehajtási rendeletekkel együtt alapjaiban változtatta meg a településkép védelmével, az egyes eljárásokkal, hatáskörökkel kapcsolatos szabályokat.

A Társulás által készített előterjesztés szerint:

„A megváltozott szabályozások lényegi pontjai az alábbiak:

I. a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV törvény (a továbbiakban Tv) egységesítette a települések sajátos településképének, védelmének, alakításának sajátságos feladatait.

A törvény célja (Tv. 1.§)

- a) egy önkormányzati rendeletben kerüljenek egyértelműen megállapításra a településkép védelmének elemei,*
- b) a településképi követelmények alkalmazásának felelősségi viszonyai egyértelműen legyenek meghatározva.*
- c) az önkormányzat biztosítson széleskörű tájékoztatást a településképi követelményekről, ezzel elősegítve a településkép védelmének és alakításának eredményes érvényesülését az építmények tervezése és kivitelezése során.*

Az a) pontban megjelölt településképi rendelet tartalmazza azokat a helyi specifikus követelményeket, mely betartása új létesítmény létrehozása, meglévő átalakítása, vagy az épített környezet esztétikai színvonalának megtartása érdekében az adott településen kötelezően alkalmazandó.

A rendelet szakmai megalapozása Településképi Arculati Kézikönyvben (a továbbiakban kézikönyv) történik.

II. a kézikönyv az alábbi kötelező tartalommal készül:

(a 314/2012 (XI.8). Korm. rendelet 12. sz. melléklete)

1. Bevezetés, köszöntő

2. A település bemutatása, általános településképi, településkarakter

3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők
4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településképi, arcuati jellemzők és településkarakter bemutatásával
5. A településképi minőségi formálásra vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója - utcák, terek, közparkok, közkertek
6. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása,
7. Jó példák bemutatása: sajátos építményszíntípusok, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések
8. Beépítési vázlatok (nem kötelező tartalom)

A Kézikönyv gyakorlatilag tartalmazza mindazon előírásokat, melyek a helyi építés szabályozását biztosítja. Tekinthejük úgy is, hogy a Helyi Építési Szabályzat és az azt kiegészítő helyi önkormányzati rendeletek objektív előírásokat (pld. beépítési százalék, építménymagasság beépítési mód) határoz meg, a Kézikönyv – a korábbi, több önkormányzati rendeletben is megfogalmazott- részben szubjektív követelményeket határozza meg az alábbiak szerint:

(314/20012. (XI.8.) Korm. rendelet 23/F§ (2).)

Az egyedi építészeti követelmény a településképhez való illeszkedés biztosítására és a minőségi településképi kialakítása vagy védelme érdekében - a településképi szempontból meghatározó, vagy a helyi egyedi védelemmel érintett terület tekintetében - az építési tevékenységgel érintett

a) építmény

aa) anyaghasználatára,

ab) tömegformálására,

ac) homlokzati kialakítására,

b) telken a zöldfelületek kialakításának módjára, és

c) sajátos építményszíntípusok elhelyezésének módjára határozható meg.

(3) Az anyaghasználatra vonatkozó követelmény kiterjedhet az építmény, sajátos építményszíntípusok építőanyagának településkaraktert befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére.

(4) A tömegformálásra vonatkozó követelmény kiterjedhet az épület

a) megengedett legnagyobb szélességi és hosszanti méretének vagy ezek arányának,

b) tetőzet kialakítási módjának,

c) tetőgerincének a telek homlokzatához képest meghatározott irányainak, és

d) tetőfelépítményeivel kapcsolatos követelmények meghatározására.

(5) A homlokzati kialakításra vonatkozó követelmény kiterjedhet az épület településkaraktert befolyásoló építészeti kialakításával összefüggésben

a) a homlokzati architektúra és a homlokzattagolás (nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok) kialakítási módjának, és

b) a kiegészítő elemek, egyéb műszaki berendezések homlokzaton történő elhelyezési módjának és lehetőségének meghatározására.

(6) A zöldfelületek kialakítási módjára vonatkozó követelmény kiterjedhet építési tevékenységgel érintett telken a zöldfelületek településképi befolyásoló kialakítási módjával összefüggésben

a) a fás szárú növényfaj vagy növényfajok telepíthetőségének,

b) a fás szárú növényfajok településképi illeszkedési követelményeinek, és

c) a zöldfelületen elhelyezhető kerti építmények és burkolatok településképi illeszkedési követelményeinek meghatározására.

III. a településképi követelmények betartására és betartatására több eszköz is az Önkormányzat rendelkezésére áll:

(314/20012. (XI.8.) Korm. rendelet 24.§)

24. § A településképi-érvényesítési eszközök:

- a) a településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció,*
- b) a településképi véleményezési eljárás,*
- c) a településképi bejelentési eljárás,*
- d) a településképi kötelezés.*

Ezek részletei az alábbiak:

a) településvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció során az építtető az építési engedélyezési eljárás során megfelelő kérelmet juttat el az Önkormányzathoz, ahol 8 napon belül konzultációt kell tartani. A konzultációról emlékeztető, vagy jegyzőkönyv készül, az abban foglaltak az Önkormányzatot a további eljárás során kötik. E határidő mulasztása jogvesztő az önkormányzat részére. A konzultációt az önkormányzati főépítész, ennek hiányában a Polgármester folytatja le.

b) településképi véleményezési eljárás során a Polgármester a kérelem beérkezését követő 15 napon belül az Önkormányzati Főépítész javaslata alapján a kérelmező megfelelő adatszolgáltatása alapján településképi véleményt ad. A vélemény az építési engedélyezési eljárás feltétele, elutasítás esetén önálló jogorvoslatnak nincs helye.

c) településképi bejelentési eljárás során a bejelentésre kötelezett, illetve nem építési engedélyezéshez kötött építések esetén kell eljárni, és meg kell vizsgálni a Kézikönyvben foglaltak betartását. A Polgármester a vizsgálata során megtilthatja a tevékenység folytatását.

d) településképi kötelezés hivatalból, vagy kérelemre indult eljárás, ahol a Kézikönyv előírásait sértő megoldások megszüntetésére lehet kötelezni a tulajdonosokat.

IV: Szankciók:

A településképi rendeletben foglaltak megszegése esetén az Önkormányzat településképi bírságot állapíthat meg, melynek felső határa 1.000.000.-Ft. A reklámhordozókkal kapcsolatos szabályok megszegése esetén a közterületfelügyelő élhet a helyszíni bírságolás lehetőségével, illetve a bírság mértéke elérheti a 3.000.000.-Ft-ot is.

V. a Kézikönyv bevezetésének módja, szükségessége, és megszűnő helyi szabályozások (Tv):

14. § (1) A településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletben szereplő e törvény szerinti településképi követelményeket, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert, valamint az önkormányzati településképi-érvényesítési eszközöket e törvény erejénél fogva nem lehet alkalmazni.

(2) A helyi építési szabályzat - a főváros esetében a kerületi építési szabályzat, illetve a fővárosi önkormányzat által megállapított építési szabályzat - településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló, a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló, és a településképi véleményezési, illetve a településképi bejelentési eljárás sajátos jogintézményekről szóló önkormányzati rendeletet - az (1) és a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével - 2017. szeptember 30-ig lehet alkalmazni.

Ez az előírás azt jelenti, hogy 2017. szeptember 30-át követően a helyi építési szabályzat azon elemei, melyek a „szubjektív” építészeti elemeket szabályozzák, nem alkalmazhatóak, illetőleg mivel a Helyi örökségvédelmmel kapcsolatos rendelet a törvény bevezetésével egyidejűleg megszűnt, annak előírásait is csak az Arculati Kézikönyv szerinti szabályokkal lehet érvényesíteni.

V. a Kézikönyv készítésének menete:

1. Az Önkormányzat adatszolgáltatási szerződést köt (kötelezően) a Lechner Tudásközponttal, amely egyébként a Kézikönyv készítésének gondozója, segítője, innen és a KSH-tól adatokat kap a településről.

2. A kézikönyvet az Önkormányzati Főépítész közreműködésével össze kell állítani, ehhez várhatóan önkormányzatunként 1.000.000.- Ft állami támogatást biztosít az állam, feltehetőleg utófinanszírozás mellett.

3. Társadalmi vitára kell bocsátani az elkészült javaslatot, és végül az Állami Főépítésszel jóvá kell hagyatni.

4. Önkormányzati rendeletben kell szabályozni a Kézikönyvben nem meghatározott egyéb feltételeket, melyeket a Tv az Önkormányzat hatáskörébe utalt, így a bírságolás módját, az egyes eljárások lefolytatásának feltételeit, eltérési lehetőségeket, stb.

VI. a Főépítési tevékenységről:

A vonatkozó szabályozás: a Főépítési tevékenységről szóló 190/2009 (IX.15.) Korm. rendelet.

1. § E rendeletet a törvényekben, kormányrendeletekben meghatározott, a területfejlesztéssel és -rendezéssel, a településfejlesztéssel és -rendezéssel, a településképvédelemmel, továbbá az épített környezet alakításával és védelmével, az építésügygel kapcsolatos egyes feladatokra kell alkalmazni, melyeket

a) az országos főépítész,

b) az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal,

c) a települési önkormányzat a települési főépítész, a megyei önkormányzat a megyei főépítész, a települési önkormányzatok társulása a térségi főépítész (a továbbiakban együtt: önkormányzati főépítész) közreműködésével

[az a)-c) pontokban foglaltak a továbbiakban együtt: főépítész] lát el.

Ugyanezen rendelet a térségi főépítész feladatait az alábbiakban határozza meg:

A települési és a térségi főépítész feladatai

10. § (1) A települési, a térségi főépítész látja el a települési önkormányzat településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, települési arculati kézikönyvének és településképi rendeletének elkészítésével, felülvizsgálatával összefüggő következő feladatokat:³⁸

a) döntésre előkészíti a rendezés alá vonandó területre vonatkozó javaslatot, a tervezési megbízás feltételeit és követelményeit,

b)³⁹ elkészíti az előzetes tájékoztatást az érdekelt államigazgatási szervek, az érintett állampolgárok, szervezetek, érdek-képviselői szervek, valamint a szomszédos és az érintett egyéb települések önkormányzati szervei részére a rendezés, a településképi-védelem helyéről, céljáról, várható eredményéről,

c) a településrendezési eszközök készítése során folyamatosan együttműködik a tervezőkkel és képviseli az önkormányzat érdekeit,

d)⁴⁰ szervezi és irányítja a településrendezési eszközök véleményezési eljárásait, ezek során biztosítja a településrendezési eszközök készítésének nyilvánosságát,

e) a véleményezési eljárás befejezését követően a beérkezett észrevételek figyelembevételével döntésre előkészíti a településrendezési eszközöket,

f) gondoskodik a megállapítás során hozott változtatások átvezetéséről, illetőleg szükség szerint az újbóli véleményeztetés lefolytatásáról,

g) nyilvántartást vezet a település, illetve a térség területére készült településrendezési eszközökről, valamint - amennyiben az információtechnológiai feltételei biztosítottak - gondoskodik a hatályos településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján történő közzétételéről,

h)⁴¹ szakmai konzultáción vesz részt és tájékoztatást ad a hatályos településképi rendeletben foglaltakról,

i)⁴² előkészíti az önkormányzat településképi-védelemmel kapcsolatos szabályozását, figyelemmel kíséri annak érvényesülését és gondoskodik az azzal összefüggő nyilvántartás vezetéséről,

j) külön jogszabályban foglaltak szerint, illetékességi területét érintően vezeti a települési önkormányzat, illetve a települési önkormányzatok társulása által működtetett építészeti-műszaki tervtanácsot,

k)⁴³ nyilvántartást vezet az építészeti-műszaki tervtanácson tárgyalt tervdokumentációkról.

(2) A települési, a térségi főépítész részt vesz a településpolitikai, településfejlesztési, településüzemeltetési és az önkormányzatok ingatlanvagyon-gazdálkodási programjának elkészítésében és egyeztetésében, továbbá az ágazati koncepciók települést érintő részeinek összehangolásában és véleményezésében. Szakmai véleményével segíti az önkormányzatnak az előzőekkel kapcsolatos döntéseinek előkészítését, állásfoglalásainak kialakítását.

A 2016. július 14-i Társulási Tanács ülés előtt a Társulás önkormányzatait felkértük, hogy vizsgálják meg, hogy akkori előterjesztésnek megfelelő szabályozás szerint a kistérségi Főépítész alkalmazása esetén milyen formában kívánnak a társulásban részt venni. A települések határozataikat az alábbiak szerint hozták meg:

| Főépítész alkalmazása tárgyában született tagönkormányzati döntések | | | |
|---|----------------------|----------------------------------|--------------------|
| Önkormányzat | Határozat száma | Hozott döntés | Formája |
| Baracska Község Önkormányzata | 186/2016. (VI.30.) | főépítész alkalmazása | társulás keretében |
| Ercsi Város Önkormányzata | 255/2016. (VIII.30.) | szádéknyilatkozat a támogatásról | társulás keretében |
| Gyúró Község Önkormányzata | 55/2016. (VII. 11.) | főépítész alkalmazása | társulás keretében |

| | | | |
|-----------------------------------|---------------------|--|------------------------------|
| Kajászó Község Önkormányzata | 114/2016. (VI. 30.) | főépítész alkalmazása | társulás keretében |
| Martonvásár Város Önkormányzata | 108/2016. (VI. 12.) | elméletileg támogatja, de javasolja a döntés várható hatásainak részletesebb bemutatását | kizárólag társulás keretében |
| Ráckeresztúr Község Önkormányzata | 197/2016 (VII.13) | nem kíván csatlakozni | |
| Tordas Község Önkormányzata | 68/2016. (VI. 28.) | nem kíván csatlakozni | |
| Vál Község Önkormányzata | 146/2016. (VI. 28.) | nem kíván csatlakozni | |

Mivel a társulás önkormányzatai körében a 2016. július 23-i törvény kihirdetése előtt nem volt kötelező a főépítész alkalmazása, és akkori szabályozás szerinti a főépítész alkalmazásával kapcsolatos, gyakorlatilag önként vállalt feladatokat nem tartotta fontosnak több önkormányzat, ezért jogsértést ezen önkormányzatok nem követtek el azzal, hogy nem foglalkoztattak főépítésszel.

A megváltozott törvényi környezet miatt a településképpel összefüggő szakmai feladatokat már csak megfelelő végzettséggel alkalmazott, vagy megbízott főépítész láthatja el, emiatt ismételten érdemes megvitatni a csatlakozási szándékot az új jogszabályi környezet fényében, annál is inkább, mert ha nem társulás keretében alkalmazott, vagy megbízott főépítész végzi a jogszabályokban előírt feladatokat, akkor gondoskodnia kell megfelelő szakmai végzettségű „saját” főépítészről.

Javaslatunk szerint a főépítési feladatok térségi szintű ellátása az alábbi séma szerint történhet:

1. A Főépítész az Arculati kézikönyv összeállítása során folyamatosan konzultál a kézikönyvet készítővel, és ellenőzi, hogy az egyéb önkormányzati rendeletekben szabályozott, de az Arculati Kézikönyv bevezetésével eltörölt, de egyébként a település szempontjából kívánatos szabályozás megmaradjon. Javaslatot tesz, az egyéb, eddig nem szabályozott építészeti elemek Arculati Kézikönyvbe vezetésére
2. A Települési Arculati Kézikönyv elfogadását követően:
 - a) Minden a Települési Arculati kézikönyv alkalmazásával összefüggő eljárást indító kérelem a Helyi Önkormányzathoz érkezik be, és a kiadmányozás is itt történik. Ennek megfelelően szükséges minden települési önkormányzatnál felelős „titkár/asszisztens” kinevezése, aki a településre vonatkozó adminisztratív feladatokat látja el, és szervezi a főépítész településsel kapcsolatos feladatait (konzultáció időpont egyeztetés, konzultációs emlékeztető összeállítása, településképi vélemény kiadmányozása, stb.). A konzultációt a kérelem beérkezését követő 8 napon belül kell megtartani, a településképi véleményt, melyet minden engedélyköteles építési tevékenységnél előre, a nem engedélyköteles tevékenység esetén a bejelentést követő 15 napon belül kell kiadni.
 - b) A térségi főépítész a kérelemre, vagy hivatalból indított eljárás során szakmai véleményt ad a Polgármester részére. Az egyéb, az önkormányzat szabályzatainak aktualizálása, a véleményezése, az időszaki felülvizsgálatokat szabadon szervezi.
3. Az alkalmazás, elszámolás - térségi Főépítész alkalmazása esetén annak díjazására az alábbiak jelentenek arányos költségviselést:
 - a) egy-egy településsel összefüggésben a főépítésznek állandó, folyamatos feladatai vannak, és pedig a szabályzatok, rendeletek naprakész állapotának fenntartása, az Arculati Kézikönyv karbantartása, HÉSZ módosítás stb., ezért településenként lakosságszám arányos alapdíj megállapítása szükséges.
 - b) a további feladatokat ügyszám szerint javasoljuk elszámolni. A lenti táblázat szerint 2016-ban összesen 19 engedélyezési eljárás volt, és figyelemmel a megnövekedett feladatokra, várhatóan településenként az ügyszám megkétszereződik.

A települések 2016. 01.1- állapot szerinti lakosságszáma, és az ottani 2016. évi eljárások száma az alábbi:

| Település | Lakosság | építési engedély db | Várható ügyszám |
|-----------------|--------------|---------------------|-----------------|
| Martonvásár | 5582 | 11 | 23 |
| Ercsi | 7981 | 1 | 4 |
| Ráckeresztúr | 3248 | 2 | 4 |
| Kajászó | 1058 | 0 | 2 |
| Vál | 2398 | 2 | 5 |
| Baracska | 2679 | 1 | 3 |
| Gyúró | 1273 | 0 | 2 |
| Tordas | 2082 | 2 | 4 |
| Összesen | 26312 | 19 | 47 |

Közterület felügyelet

Meg kell jegyezni, hogy a reklámokkal kapcsolatos ellenőrzési és szankcionálási feladatokat csak közterületfelügyelő láthat el, és azokon a településeken, ahol a közterület felügyelet intézményesítve nem működik, a településképi előírások e körének ellenőrzése, betartatása, esetlegesen szankcionálása a jövőben, 2017 09 30 után csak közterület felügyelő alkalmazásával lehetséges.

A főépítész társulási formában történő alkalmazásának lehetséges állomásai, menetrendje az alábbi:

1. Jelen tájékoztatás alapján a Képviselő Testületek áttekintik ismételten a Tv végrehajtásával összefüggő feladataikat, és elvi döntést hoznak arról, hogy a Társuláson keresztül, vagy más módon kívánják ezt a kötelezettségüket teljesíteni.
2. A határozati javaslat alapján a Társulás elnöke felhatalmazást kap arra, hogy
 - Előzetesen ajánlatokat kérjen be a térség összes településére a Települési Arculati Kézikönyv elkészítésére,
 - Előzetesen kérjen ajánlatot a Térségi Főépítész feladatok ellátására megbízással alapon
 - A soros ülésre költségösszeállítást készít és terjeszt elő
3. A társult tagok a költségvetéseiket várhatóan terhelő költségek ismeretében döntenek arról, hogy a társulási keretekben milyen módon kívánnak részt venni (Arculati Kézikönyv készítés és Főépítész feladat) A Társult önkormányzatok Képviselő Testülete az összes adat ismeretében dönt véglegesen arról, hogy mely munkarészben kívánnak részt venni.
4. A Képviselő Testületek döntése alapján a Társulási megállapodás módosításáról döntenek a társult tagok a Tanács előzetes javaslata esetén, és az Arculati Kézikönyv készítésére, valamint a Főépítész megbízásra a szerződéseket a társulás megkötöti.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására.

Határozati javaslat:

**Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2017.(III.28.) Kt. sz. határozata
a térségi főépítész társulási formában történő alkalmazásáról**

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a térségi főépítész társulási formában - a Szent László Völgye Többcélú Kistérségi Társulás által - történő alkalmazását annak érdekében, hogy a 2016. évi LXXIV. törvénynek és a 190/2009. (IX.15.) Korm. rendeletnek megfelelően a főépítész közreműködését igénylő feladatokat a társuláshoz tartozó önkormányzatok el tudják látni.

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja és elfogadja a Szent László Völgye Többcélú Kistérségi Társulás társulási megállapodása ennek megfelelő módosítását.

A Képviselő-testület felhatalmazza Győri Máté polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, továbbá arra, hogy a Képviselő-testület döntését a Társulás Tanácsában szavazatával képviselje.

Felelős: Győri Máté polgármester

Határidő: azonnal, ill. a Társulás tanácsának legközelebbi ülése

Ercsi, 2017. március 6.

Tisztelettel:

Győri Máté
polgármester

Ellenőrizte: dr. Feik Csaba jegyző