

## ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy**           Javaslat Ócsa Város Önkormányzati Tervtanácsának működéséről és működési rendjéről szóló 2/2007 (II.6) rendelet hatályon kívül helyezésére, új rendelet alkotása a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól, valamint településképi véleményezési eljárásról.

Tisztelt Képviselőtestület!

Az államigazgatási reform keretében a Kormány 2012. utolsó hónapjaiban számos, az építésügyet alapvetően megváltoztató új működési struktúra kialakítására vonatkozó kormányhatározatot fogadott el és módosította az 1997 évi LXXVIII törvényt, azaz az Építési törvényt (Étv.). A 312, 313, 314/2012 (XI.8) Korm. rendelet, a 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet a tervtanácsokról jelentősen átstrukturálta az építésügyet, annak minden szintjén Változott az OTÉK és számos jogszabály. 2013. január 1-től

- az első fokú építési hatóság (engedélykiadás) Ócsa esetében Gyál Város Jegyzője irányításával működik (az ócsai kolléga itt, illetve az újonnan felálló más Járási Hivataloknál dolgoznak ma.)
- Ócsa Polgármesteri Hivatala –mint 5.000 főnél nagyobb település - építési információs pontot köteles üzemeltetni a városban. Az építési ponton –is- le lehet adni a kérelmeket, illetve információt kérni építésügyi kérdésekben.
- bevezetésre került az elektronikus ún. ÉTDR ügyintézés, melyhez szintén az építési pont nyújthat segítséget az ügyfeleknek.
- az ÉTDR rendszer – egyenlőre, még tapasztalatok nélküli - működtetése szigorú, olykor jogvesztő határidőket jelöl ki automatikusan számunkra, ezért a település kultúra fenntartása, fejlesztése érdekében bevezetni kívánt eljárásokat ehhez a rendszerhez, illetve a 313/2012 (XI.8.) Korm. rendelethez kell igazítani.
- a törvénymódosítás és a Kormányrendeletek megszüntették a helyi építészeti tervtanácsot (252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet), de új, helyi – Önkormányzati rendeletben szabályozott - eljárások lehetőségét vezették be. Ilyen a „Településképi véleményezési” valamint a „Településképi bejelentési” eljárás.
- A településképet meghatározó eljárások a Polgármester hatáskörébe tartoznak, de az ezzel kapcsolatos véleményeket szakmai alapon kell meghoznia.

A változások új helyzetet teremtettek városunk épített és természeti értékeinek megtartása kialakított Önkormányzati rendeletek tekintetében. Idézet a törvény indoklásából:

*„Az új törvényi környezetben.....a helyi **építészeti-műszaki tervtanács**, mint szakmai grémium az önkormányzat helyett véleményezésre, valamint érdekeit képviselni nem jogosult. Ezen túl az eljárási szabályai nem teszik lehetővé, az egyszerűbb és bonyolultabb építési ügyek differenciált véleményezését.*

*Ezért a helyi tervtanácsok működtetése helyett főszabályként bevezetésre kerül az önkormányzatok településképi véleményezési eljárása, mely az önkormányzat számára választható sajátos jogintézmény. Az önkormányzat döntheti el, hogy a véleményét milyen szakmai ajánlásra alapozva alakítja ki. Így például az egyszerűbb tevékenységek esetén az önkormányzati főépítész, míg a bonyolultabb tevékenységek esetén az önkormányzati szakmai grémium (tervtanács) közreműködésével, azok javaslatára alapozza. A helyi tervtanács működésére vonatkozó szabályokat az önkormányzat állapítja meg.”*

### **„Településképi véleményezési eljárás**

Településképi véleményezési eljárás keretében a jogszabályban meghatározott települési önkormányzat polgármestere 15 napon belül ad véleményt a településrendezési követelményeket, településképet érintő építési engedélyhez kötött építési tevékenységek esetén. A véleménynyilvánítás során a polgármester a véleményét az önkormányzati főépítész, önkormányzati rendeletben meghatározott esetekben önkormányzati építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményére alapozza. Ezen szakmai vélemények kialakításának ideje beleszámít a véleménynyilvánítás határidejébe. Abban az esetben, ha kormányrendelet az építési tevékenység végzésének engedélyezését állami főépítész által működtetett tervtanácsi véleményhez köti, akkor a polgármester véleménye helyett e tervtanácsi véleményen alapul a hatósági döntés.

Ha integrált telepítési eljárásra kerül sor, az eljárásba az önkormányzati vélemény-nyilvánítás beépíthető, külön eljárást nem kell lefolytatni.

A települési önkormányzat véleménye az építésügyi hatósági engedélykérelem kötelező melléklete, mely véleményt a hatóság a Ket. 50. § (5) bekezdése alapján figyelembe veendő bizonyítékként kezel a döntés meghozatala során.”

### **„településképi bejelentési eljárás”...**

„az engedélyhez nem kötött tevékenységek körébe tartozhatnak olyan munkák, amelyek esetében azok megvalósítása ellenőrzéséhez helyi közérdek fűződhet, ezért e körben különösen a helyi építészeti értékek, örökség védelme, a reklámelhelyezések és rendeltetés-módosítások tekintetében a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) rendeletében meghatározhatja azon tevékenységek körét, melyek településképi szempontból önkormányzati kontrollt igényelnek. A rendelet hatálya alá tartozó tevékenységek esetén a települési önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le.

A településképi bejelentési eljárást az ügyfél a polgármesternél kezdeményezi. Az ügyfél által bejelentett tevékenység akkor kezdhető meg, ha a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzatok) polgármestere a tevékenység végzését önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint 8 napon belül nem tiltotta meg. A településképi bejelentési eljárás keretében a polgármester önkormányzati jogkörben jár el.”

A megváltozott jogi és közigazgatási helyzetben felvetődik a kérdés, hogy:

- Kíván-e élni az Önkormányzat a településképi véleményezés törvény adta jogával, mely a korábbi tervtanácsi véleményeknél „erősebb” környezet alakítási eszköz?
- Amennyiben igen, milyen mélységben kíván Ócsa véleményt alkotni? (A beterjesztett rendelettervezet a település teljes területére, minden építési engedélyhez kötött esetben vindikálja ezt a jogot.)
- Kívánja-e ezt a lehetőséget az Önkormányzat kiteljesíteni – a településképi bejelentési eljárás keretein belül - a nem építési engedély köteles, korábban bejelentési kötelezettség alá tartozó építési, alakítási tevékenységekkel kapcsolatban, melyek jelentős hatással vannak környezetünkre (kerítések, lábon álló kerti építmények, reklámhordozók, stb.)?
- Amennyiben a korábbi pontokra a válasz igen, úgy a törvény szerinti szakmai alapokat a főépítész és a tervtanács együttműködésén keresztül kívánja-e megteremtteni és működtetni az Önkormányzat?
- A törvény lehetőséget kínál az egyes, építésüggyel kapcsolatos a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól szóló rendelet megalkotására. Kívánja-e az Önkormányzat megalkotni a tájékoztatás szabályait?
- Az Önkormányzat korábbi, a települési tervtanács működéséről szóló rendeletét több ponton igazítani kell a megváltozott törvényi előírásokhoz, Kormányrendeletekhez és az eljárási

szabályokhoz. Új rendeletet hoz-e az Önkormányzat, mely egységes szerkezetbe foglalja a település tervtanács működését, vagy a meglévő rendeletet módosítja számos pontban?

Javaslatunk szerint minden pontban pozitív lépéseket kell tenni Ócsa környezeti kultúrájának fenntartása és fejlesztése érdekében élni kell a településképi véleményezés és a bejelentési eljárás intézményével, melynek szakmai tartalmát a főépítész és a tervtanács a rendeletben betervezett javasolt munkamegosztásban szolgáltatja.

Javaslatunk szerint a tervtanács működése az új jogi és közigazgatási eljárási keretek között új tervtanácsi rendeletet igényel. Javasoljuk a konzultáció szabályainak rögzítését is.

Megjegyezni kívánjuk, hogy a településképi bejelentési eljárás lefolytatása és magasabb szintű egyeztetési szolgáltatás esetén a rendelet előkészítése során felvetődött az igazgatási díj -10-15 ezer Ft – lehetősége. Ezt - tekintettel arra, hogy még nincsenek tapasztalatok a rendszer működésével kapcsolatban – nem javasoljuk. Indokoljuk ezt azzal, hogy az ebből befolyó összeg nem túlzottan jelentős – cca 7-800 ezer Ft- és csak többletterhet ró a polgárookra, mely elutasítás esetén felesleges indulatokat, netán jogi lépéseket vált ki. Célunk nem az, hogy bonyolultabbá tegyük Ócsa polgárainak életét, hanem az, hogy előzetesen konzultáljanak, tájékozódjanak, mely alkalmak során akár segítséget is nyújthatunk a bejelentések tartalmának összeállításában. Tartunk tőle, hogy a fizetéssel járó eljárás – bármilyen csekély is a beruházáshoz képest – inkább az illegális építési tevékenység felé fordít több esetet, melynek kezelése – tekintettel arra, hogy Ócsán semmilyen építési felügyeleti eljárás a jövőben nem folyik - meglehetősen eredménytelen, vagy meddő jogi utakra tereli az ilyen eseteket. Javasoljuk, hogy egy évi tapasztalat és széles skálán végzett tájékoztatás után vizsgáljuk meg az eljárási díj kérdését, addig az eljárások díjmentességére teszünk javaslatot a rendelettervezetben.

Tisztelt Képviselőtestület!

A mellékelt négy rendelettervezet egymással összefüggő, az építésügy új rendszerébe illeszkedő, a helyi értékeket óvó, fejlesztésüket célzó eszközként kerültek megfogalmazásra, ezért egy előterjesztésben tártuk Önök elé. Tettük ezt legjobb tudásunk és igyekezetünk szerint, a jelenleg elérhető információk alapján. Tapasztaltuk azonban, hogy az új rendszer számos, a végrehajtás során felvetődő kérdést fog kiváltani, így az értelmezésre, a „finomhangolásra” vélhetően Minisztériumi irányelvek kiadása várható az elkövetkező időszakban, melyek elképzelhető, hogy kihatnak a megalkotott helyi rendeletekre. Meggyőződésünk, hogy az előterjesztett rendelettervezetek alapelvei nem fognak változni, de lehetséges, hogy ezeket a „finom hangolásokat” a későbbiekben az Önkormányzatnak is meg kell tennie, de addig is nem hagyhatjuk védtelenül természeti és épített környezeti kultúránkat.

Ócsa, 2013. április 22.

Horváth Zoltán  
Ócsa Város Főépítésze  
s.k.