

**Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**12/2013 (IV. 30.) önkormányzati rendelete**  
**a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és**  
**a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól**

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, az Étv. 6/A § (1) bekezdés ab) és ac) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### **1. Általános rendelkezések**

**1. §** (1) E rendelet hatálya Balatonfűzfő város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területén végzett építési munkákra terjed ki függetlenül attól, hogy az adott munka a jogszabályok szerint építésügyi hatósági engedélyhez, illetve településképi bejelentéshez kötött-e, vagy sem.

(2) E rendelet hatálya kiterjed továbbá minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre (a továbbiakban együtt: építtető vagy tervező), aki (amely) az Önkormányzat közigazgatási területén az (1) bekezdés szerinti építési munkát kíván végezni, illetve az elvégzendő építési munkával összefüggésben építészeti-műszaki tervdokumentációt készít.

### **2. Fogalom meghatározások**

**2. §** 1. **beépítési előírás:** a helyi településrendezési eszközök tartalmára alapozott, tájékoztató jellegű (szöveges és térképi adatokat tartalmazó) dokumentum, amely – a településképi és az építészeti örökség megóvásával és minőségi alakításával kapcsolatban – a telek beépítésének feltételeire, valamint az építmények kialakítására vonatkozóan további javaslatokat, ajánlásokat is tartalmazhat;

2. **építési munka:** építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, illetve rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka.

### **3. A beépítési előírás**

**3. §** (1) Az 1. § (1) bekezdése szerinti építési munkákra vonatkozóan az építtetőnek, illetve az általa megbízott tervezőnek – az építési munkával kapcsolatos helyi építési előírásokról, valamint a településképi követelményekről – beépítési előírást kell kérnie a polgármestertől. A beépítési előírást a polgármester a főépítész útján adja ki.

(2) Beépítési előírást bármely építtető vagy egyéb módon érintett kérelmező, illetve az általa megbízott tervező bármely építési telek beépítésével, a beépítésre vonatkozó előírásokkal és követelményekkel kapcsolatban kérhet.

(3) A beépítési előírás iránti kérelem benyújtásához az építési, illetve tervezési jogosultságot nem kell igazolni.

(4) A beépítési előírás iránti kérelem benyújtásával egy időben a kérelmezőnek 10.000,- forint szolgáltatási díjat kell megfizetni az önkormányzat részére.

**4. §** (1) Mivel a beépítési előírás az elvégezni kívánt konkrét építési munkával (munkákkal) kapcsolatos szabályokat és követelményeket tartalmazza, a kérelemben minden esetben meg kell nevezni valamennyi tervezett építési munkát függetlenül attól, hogy azok tervezése, illetve megvalósítása egy vagy több ütemben vagy milyen sorrendben történik.

(2) Amennyiben a beépítési előírás iránti kérelem benyújtásakor a konkrét építési munkák köre még nem ismert, az adott telek beépíthetőségével kapcsolatban általános tájékoztatás is kérhető.

(3) A beépítési előírás iránti kérelem – a kérelmező egyértelmű megjelölésével és aláírásával – papír alapon és digitális formában (.pdf formátumban) is benyújtható. A benyújtás címét a kérelem-formanyomtatvány tartalmazza.

**5. §** (1) A beépítési előírás olyan – a hatályos településrendezési eszközökön alapuló – tájékoztató tartalmú (szöveges és térképi adatokat tartalmazó) dokumentum, amely a kiadástól számított egy évig érvényes és az építésügyi hatóságot, valamint településképi bejelentéshez kötött eljárás esetén a polgármestert – a jogszabályon alapuló, kötelező elemeket illetően – az érvényességi időn belül köti. A beépítési előírásban meg kell jelölni

a) a kötelező (a településrendezési eszköz előzetes megváltoztatása nélkül nem módosítható),

b) az irányadó (orientáló jellegű), valamint

c) a tájékoztató (pl. a műemléki, illetve helyi építészet értékvédelemmel kapcsolatos), tartalmi és eljárási (pl. a településképi véleményezési eljárásra vonatkozó) elemeket.

(2) A beépítési előírás – az adott helyszín és környezete adottságait figyelembe véve, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – az illeszkedési követelményeket illetően az (1) bekezdés b) pontja szerint javaslatokat, illetve ajánlásokat is tartalmazhat.

(3) A beépítési előírásban szereplő irányadó szabályozási elemektől, valamint a (2) bekezdés szerinti javaslatokban, illetve ajánlásokban szereplő illeszkedési követelményektől való eltérés esetén a tervdokumentáció műleírásában indokolni kell a településrendezési eszköz irányadó szabályozási elemeitől, illetve a beépítési előírásban foglalt egyéb javaslatoktól, ajánlásoktól való eltérés szükségességét és megalapozottságát.

(4) A beépítési előírásban szereplő kötelező követelményeket és adatokat (a beépítésre, valamint az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket és egyéb előírásokat) – az építési munkával érintett ingatlan és környezete adottságait is figyelembe véve – együttesen kell értelmezni és alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

(5) A beépítési előírás nem mentesíti a tervezőt attól, hogy a tervezés során a helyszínen ellenőrizze a tervezési feladattal összefüggő, azt befolyásoló adottságokat, így különösen

a) a telek tényleges beépítését, a telken álló, valamint a szomszédos telkeken lévő építmények kialakítását és műszaki állapotát, valamint

b) az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét.

(6) Az építési munkával érintett ingatlan, illetve a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében a főépítész javaslatot tehet a tervvel kapcsolatos koncepcionális, illetve tartalmi kérdések előzetes tisztázását célzó szakmai konzultációra.

(7) A beépítési előírás építési munka végzésére nem jogosít.

**6. §** (1) A beépítési előírás kiadását megelőzően a kérelemmel érintett telek és környezete aktuális vizsgálata céljából helyszíni szemlét kell tartani. A helyszíni szemle abban az esetben mellőzhető, ha ugyanarra az ingatlanra a kérelem benyújtását megelőző 3 hónapon belül került sor beépítési előírás kiadására.

(2) A helyszíni szemle során vizsgálni kell különösen

a) a kérelemmel érintett, valamint a szomszédos telkek közterületről látható beépítését,

b) a kérelemmel érintett, valamint az azzal városképi szempontból együtt értelmezhető építmények

ba) jellemző méreteit,

bb) tömegalakítását,

bc) homlokzatának és tetőzetének építészeti kialakítását,

bd) a tervezés szempontjából lényeges rendeltetéseit, valamint

c) az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét.

(3) A beépítési előírás kiadásáról – a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül – a főépítész gondoskodik.

(4) A beépítési előírás kézbesítése postai úton történik, de – a kérelemben foglaltaknak megfelelően – (mellékletként, .pdf formátumban) elektronikus úton is továbbítható, illetve személyesen is átvehető.

(5) A beépítési előírást az építési engedély iránti kérelemhez, valamint a településképi véleményezéshez mellékelni kell.

(6) A beépítési előírások nyilvántartásáról a főépítész gondoskodik.

#### **4. A szakmai konzultáció**

**7. §** (1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, illetve a beépítési előírás tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építettő, illetve az általa megbízott tervező szakmai

konzultációt kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítész gondoskodik.

(2) A szakmai konzultációról keretében lehetőség van

- a) a tervezés során felmerült alternatív megoldások értékelésére,
- b) a terv munkaközi javaslatának előzetes minősítésére,
- c) a beépítési előírásban foglalt irányadó szabályozási elemektől, illetve az Étv. 18. § (2) bekezdése szerinti illeszkedési követelményekre vonatkozó javaslatoktól, ajánlásoktól eltérő tervezői megoldások egyeztetésére.

**8. §** (1) A szakmai konzultációt – az építési munkával érintett ingatlan, valamint a 7. § (2) bekezdésében szereplő cél megjelölésével – az építető, illetve az általa megbízott tervező kezdeményezi.

(2) A tervezés során ugyanazzal az építési munkával kapcsolatban az építető, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

(3) Az építészeti-műszaki terv előzetesen egyeztetett időpontban megtartott munkaközi egyeztetésére a tervezőnek – a munka készültségi fokának megfelelő, a szakmai konzultáció napjára dátumozott – munkaközi dokumentációt (terv-vázlatot) kell készítenie. A munkaközi dokumentációt a tervezőnek

a) a terv digitális feldolgozása esetén – elektronikus úton (.pdf formátumban) – a szakmai konzultációt legalább 5 nappal megelőzően meg kell küldenie, illetve

b) a terv papír alapú feldolgozása esetén a szakmai konzultáció során be kell mutatnia a főépítésznek.

**9. §** (1) Az építető, illetve az általa megbízott tervező a szakmai konzultáció során elhangzottakról emlékeztetőt készíthet, melyet – ellenjegyzés céljából (szerkeszthető formátumban) – meg kell küldenie a főépítésznek. A főépítész az emlékeztetőt – változatlan tartalommal vagy indokolt esetben szöveges kiegészítésekkel – ellenjegyzi, és (.pdf formátumban) megküldi az építetőnek, tervezőnek.

(2) Amennyiben a munkaközi terv feldolgozása papír alapon történt, a szakmai konzultáció során az egyeztetés résztvevői a munkaközi dokumentáció aktuális példányára szöveges, illetve rajzi kiegészítéseket, megjegyzéseket tehetnek, és a konzultáció végén a tervet dátummal kiegészítve szignálhatják. Az ilyen esetekben a munkaközi dokumentáció érintett tervlapjairól másolatot kell készíteni, és azokat az (1) bekezdés szerinti emlékeztetővel együtt kell kezelni.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti eljárásért az építetőnek, illetve a tervezőnek 15.000.- forint szolgáltatási díjat kell fizetnie. A díj befizetésének tényét igazoló bizonylatot az emlékeztető tervezetéhez mellékelni kell, ennek hiányában a főépítész az emlékeztető ellenjegyzését megtagadja.

(4) A szakmai konzultációk alapján készített emlékeztetők – a hozzájuk tartozó munkaközi tervdokumentáció tartalmának megfelelően – a feleket kölcsönösen kötik a főépítész állásfoglalásra (szakvéleményre) alapozott településképi vélemény tartalmát illetően.

(5) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció műleírása a szakmai konzultációra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a terviratok között az (1) bekezdés szerinti emlékeztetőt és az azokhoz tartozó munkaközi dokumentáció releváns tervlapjainak másolatát is szerepeltetni kell.

(6) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz – azonosítható módon – tartozó munkaközi dokumentációk nyilvántartásáról a főépítész gondoskodik.

## **5. Záró rendelkezések**

**10.§** (1) Ez a rendelet 2013. május 2-án lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Balatonfüzfő, 2013. április 16.

Marton Béla  
polgármester

dr. Takács László  
jegyző

Kihirdetve: 2013. április 30.

dr. Takács László  
jegyző