



6. napirend

Előterjesztés

Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24-i ülésére

DUNAKILITI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

9225 Dunakiliti, Kossuth Lajos u. 86.

Telefon/fax: 96/671-033,

Telefon: 96/671-037

polgarmester@dunakiliti.hu

dunakiliti.hu

viragosdunakiliti.hu

Tárgy:

A településkép védelméről szóló 16/2017. (XII.209.)
önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő:

Kovács Andor Tamásné polgármester

Készítette:

M. Fábíán Edit települési főépítész, dr. Odonics Aliz jegyző

Tárgyalás módja:

Az előterjesztést a Magyarország helyi önkormányzatairól
szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.)
46. § (1) és (2) bekezdései alapján nyilvános ülésen kell
tárgyalni.

Szavazás módja:

Nyílt szavazás, a rendelet elfogadásához minősített többség
szükséges (a megválasztott önkormányzati képviselők több
mint felének igen szavazata)

Dunakiliti, 2025. 09. 15.

Kovács Andor Tamásné sk.
polgármester

dr. Odonics Aliz sk.
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület a 2025. május 27- i ülésén a 67/2025.(V.27.) döntésében határozta e a településkép védelméről szóló 16/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet módosítását.

A véleményezési eljárásban az Állami Főépítész kiadta a szakmai véleményét, ami szerint a településképi rendelet módosítása ellen kifogást nem emel, annak elfogadását, képviselő-testület elé terjesztését támogatja.

A módosítás által érintett tartalmak:

1. Reklámokkal kapcsolatos rendelkezések

A Méptv. tartalmazza a reklámokkal kapcsolatos szabályokat. Az új szabályok lényege, hogy a reklámhordozók számát, nagyságát, azok le- és befedését nem korlátozhatja az önkormányzat a rendeletében. A reklámokra vonatkozó településképi eljárást is összhangba kell hozni az országos szabályozással, a reklámokat nem az önkormányzat engedélyezi.

A Méptv. rendelkezési miatt a TKR alábbi rendelkezésinek hatályon kívül helyezése javasolt:

3. § ...

(2) E rendelet alkalmazásában:

1. *Funkcionális utcabútor: a pad és asztal, a kerékpárállvány, a hulladékgyűjtő, a telefonfülke, favédőrács, virágtartó.*

2. *Egyéb célú berendezés: reklám, reklámtartó berendezés és legalább 50 %-ban közérdekű információ elhelyezésére szolgáló berendezés.*

43. § (1) *A reklámok közzétételére, a reklámhordozók elhelyezésére a településkép védeleméről szóló 2016. évi LXXIV törvény (továbbiakban Tktv.), a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló [104/2017. \(IV.28.\) Korm. rendelet \(továbbiakban: Rr.\)](#), és e rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.*

(2) *A település számára jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében a polgármester településképi bejelentési eljárásban, a Tktv. 11/B. § (1) – [\(2\) bekezdésében](#), az Rr-ben és e rendeletben meghatározott tilalmak és követelmények alól eltérést engedélyezhet évente összesen tizenkét naptári hét időszakra.*

44. § (1) *Közművelődési célú hirdetőoszlopon, hirdetőfelületen csak közművelődéssel kapcsolatos tájékoztatás, reklám, plakát helyezhető el.*

(2) *Funkcionális utcabútoron reklám, reklámtartó berendezés nem helyezhető el.*

(3) *Reklámot, reklámtartó berendezést elhelyezni egyéb célú berendezésen lehet.*

45. § (1) *A településen telephellyel rendelkező szervezetek, vállalkozók, szálláshelyek iránymutató tábláit a települési utcaneveket és intézményeket jelölő egységes kialakítású útbaigazító táblák mintájára kell kialakítani.*

(2) *Útbaigazító tábla a létesítmény 2000 méteres körzetén belül helyezhető el. Az itt meghatározott korlátozás alól kivételes méltánylást érdemlő esetben felmentés adható. Ez vonatkozik a községben*

telephellyel rendelkező szervezetek, vállalkozók, szálláshelyek tájékoztató, iránymutató és figyelemfelhívó berendezéseire is.

46. § (1) Mozgatható (a talajhoz, burkolathoz nem rögzített) hirdetőberendezés közterületen

a) kereskedelmi és szolgáltató üzletek előtt, kizárólag az üzlet nyitvatartási ideje alatt, és az adott tevékenység hirdetésére, illetve

b) alkalmi rendezvények esetén a rendezvény 300 m-es körzetén belül helyezhető el.

(2) Mozgatható hirdetőberendezés minden oldalának esztétikusnak kell lennie.

A cégfelirat, a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés saját ingatlanon elhelyezve nem minősül reklámnak. Az erre vonatkozó rendelkezések hatályon kívül helyezése nem szükséges.

2. OTÉK-TÉKA változás miatt szükséges módosítás

A 2025. január 1-től hatályos a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Kormányrendelet (továbbiakban TÉKA) 61. § (3) értelmében:

(3) A helyi építési szabályzatnak rendelkeznie kell a kerítés kialakításának módjáról és legnagyobb magasságáról, azzal, hogy tömör kerítés 2,00 méter magasság felett nem létesíthető, kivéve a helyi adottságokból eredő eltérés esetén.

A TKR alábbi rendelkezése az alábbi rendelkezésének hatályon kívül helyezése javasolt:

11. § (1) Kerítés egyéb övezeti előírás hiányában közterület határán 180 cm magasságig építhető, legfeljebb 60 cm lábazattal, a kapuépítmény legmagasabb pontja 2 m lehet. A kerítés magasságát a szomszédos meglévő kerítések magasságához illeszkedően kell meghatározni. A kerítésnek 70 %-ban áttörtnek kell lennie.

(2) Tömör kerítés, kapu csak lakóterületen építhető, ha a lakóépület az utcai telekhatáron áll és a kerítés hossza a 6 métert nem haladja meg.

(3) A kerítés anyaga nem lehet fémlemez, hullámlemez, felületkezelés nélküli nyersbeton, zsalukő.

3. Kormányrendeletek változása miatt szükséges TKR módosítás

- jogszabályi hivatkozás módosítása

A rendezési terv, településképi rendelet, kézikönyv készítésével módosításával kapcsolatos szabályokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Tr) tartalmazza.

Ez a rendelet felváltotta a korábbi, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletet.

Módosítani kell a jogszabályi hivatkozást a TKR-ben.

Módosuló rendelkezés:

8. § (1) A helyi területi védelem a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Tr.) 23/C. § (3) bekezdésében helyi területi védelemként meghatározott helyi értékekere terjedhet ki.

(2) A helyi egyedi védelem a Tr. 23/C. § (4) bekezdésében helyi egyedi védelemként meghatározott értékekre terjedhet ki.

A módosított rendelkezés:

8.§ (1) A helyi területi védelem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Tr.) 33. § (3) bekezdésében helyi területi védelemként meghatározott helyi értékekre terjedhet ki.

(2) A helyi egyedi védelem a Tr. 33. § (4) bekezdésében helyi egyedi védelemként meghatározott értékekre terjedhet ki.

- településképi eljárások szabályai

A Tr. módosította a **településképi eljárások szabályait** is, amit módosítani kell a TKR-ben.

Változtak az épületek engedélyezésére vonatkozó jogszabályok is, ezért a településképi eljárásokat a TKR-ben módosítani kell.

Hatályon kívül helyezték az egyszerű bejelentésre vonatkozó, a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló [155/2016. \(VI. 13.\) Korm. rendeletet](#), illetve az építési engedélyezési eljárásokra vonatkozó az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról 312/2012.(XI.8.) Korm. rendeletet is.

Megszűnt a családi házak korábbi egyszerű bejelentési eljárása, de a jelenlegi engedélyezési eljárást is egyszerű bejelentésnek nevezik. A vonatkozó rendelkezés az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024.(IX.30.) kormányrendelet (továbbiakban Kr.)

3.1.Településképi konzultáció (lásd még Tr. 43.§)

A TKR eddig is rendelkezett a településképi konzultációról, de javítása szükséges, mert a bejelentés és építési engedély köteles tevékenységek településképi véleményezés alá kerülnek.

Módosuló rendelkezés:

48. § (1) A főépítési szakmai konzultáció kérelmezése kötelező

a) a településképi szempontból meghatározó területen lévő ingatlanon történő, lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló [155/2016. \(VI. 13.\) Korm. rendelet](#) hatálya és az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló [312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet \(a továbbiakban: Épr.\)](#) hatálya alá tartozó építési engedélyhez kötött építési tevékenység esetén amennyiben az

aa) új lakóépület építésére

ab) meglevő lakóépület közterületről látható megjelenését érintő bővítésére, átalakítására irányul.

b) helyi építészeti értékvédelem alatt álló épületek, védett melléképületeik felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bővítése esetén.

c) üdülőterületen az [Épr.](#) hatálya alá tartozó építési engedélyhez kötött, valamint az [Épr. 1. számú melléklet 8., 21. pontja](#) szerinti építési tevékenységek esetén.

A 48. § (1) a), b), c) pontok helyébe lépő rendelkezés:

48. § (1) Javasolt településképi konzultáció kérése a tervezett építési tevékenység vázlattevény szintű dokumentációjának benyújtásával a kötelező településképi véleményezési vagy bejelentési eljárást megelőzően.

(2) A szakmai konzultációhoz a 3. melléklet szerinti kérelmet kell benyújtani, amelyhez a csatolandó dokumentáció megegyezik az egyszerű bejelentéssel végezhető építési tevékenységekhez, illetve az építési engedélyezéshez beadandó dokumentáció vázlattevény szintű dokumentumaival, melyet fotómontázssal vagy látványtervvel kell kiegészíteni.

3.2. Településképi bejelentés (lásd még 46-49.§)

A településképi bejelentési eljárásban megmarad a rendeltetésmód változással kapcsolatos tevékenység bejelentési kötelezettsége. Bejelentés kötelessé válik a javaslat szerint a 35 m² alatti épületek építése, melyre építési engedélyt nem kell kérni. Ezek gyakran építési helyen kívül, nem megfelelő minőségben épülnek. A szabálytalan építés a későbbiekben gondot jelenthet.

Módosuló rendelkezések:

50. § Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

a) reklámok és reklámhordozók elhelyezésének,

b) építmények rendeltetésváltásának megkezdése előtt.

51. § (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesternél kezdeményezhető. A településképi bejelentési eljárás megindításához a 3. számú melléklet szerinti kérelmet kell használni.

(2) A bejelentéshez 2 példányban papír alapú dokumentációt kell mellékelni, amely tartalmára a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26/B. § rendelkezése az irányadó.

52. §⁷ A polgármester a bejelentésről az önkormányzat Főépítésének szakmai véleménye alapján hozza meg a döntését.

Az 50. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

50. § (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

a) meglévő építmények—részben vagy egészében történő—rendeltetésének megváltoztatását, valamint önálló rendeltetési egységek számának változásakor,

b) helyi védelem alatt álló épületek megjelenését érintő átalakítási, felújítási, bővítési tevékenység, helyi védelem alatt álló épület ingatlanán új épület építésének megkezdése előtt.

- c) új épület építése, meglevő épület bővítése előtt, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg
- d) lakó és egyéb főfunkciójú épületek átalakítását, felújítását, utólagos hőszigetelést, homlokzati nyílászáró cseréjét megelőzően,
- e) épület homlokzatán, az ingatlanon cégér, cégfelirat, címtábla, grafikai elem elhelyezése esetén.

Az 51. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

51. § (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul, a bejelentési kérelem nyomtatványt a rendelet 3. melléklete tartalmazza. A bejelentéshez a Tr. 46.§ (5) (6) bekezdésében foglaltak szerinti dokumentációt kell mellékelni a bejelentés tárgyához igazodó tartalommal, mely az elvégzendő tevékenység tekintetében elegendő információt nyújt az elbírálásához. A dokumentáció része a településképi illeszkedést bemutató utcakép vagy fotómontázs vagy látványterv.

Az 52. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

52. § (1) Rendeltetésmódváltozással kapcsolatos bejelentési eljárás során a polgármester vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Tr. 47. § (1) a) pontjában rögzítetteknek.
- (2) Az 50 § b) c) d) pontja szerinti esetben a polgármester vizsgálja, hogy a tervezett építési tevékenység megfelel-e ezen rendeletben foglalt előírásoknak és illeszkedik-e a Településképi Arculati Kézikönyvben megfogalmazott javaslatok szerint a településképhe.
- (3) A dokumentáció tartalmát a főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg az 51 §-ban meghatározott tartalmi követelményeknek, a polgármester az eljárást megszünteti.
- (4) A dokumentáció tartalmát a főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg az 51 §-ban meghatározott tartalmi követelményeknek, a polgármester az eljárást megszünteti.
- Hatályon kívül kerül az 52/A §, 53.§

4.3.Településképi véleményezés (lásd még Tr. 44, 45. §)

A rendelet kiegészül a Településképi véleményezésre vonatkozó szabályozással:

20/A. Településképi véleményezés

- 53/A. § (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024.(IX.30.) rendelet (továbbiakban Kr) 16. §, 17. §-ban meghatározott esetekben, a 29. § szerinti összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési eljárási szakaszában, a 42. § szerinti fennmaradási engedélyezési eljárás esetén,
- (2) A településképi véleményezési eljárás lefolytatáshoz a kérelmezőnek a Tr. 45. § (3) szerinti építészeti-műszaki dokumentációt és e rendelet 3. melléklete szerinti kérelmet kell a polgármesterhez benyújtani. A dokumentáció tartalmára a Kr. 1. melléklete az irányadó. A dokumentáció része a településképi illeszkedést bemutató utcakép vagy fotómontázs vagy látványterv.
- (3) A polgármester a véleményét a főépítész szakmai álláspontjára alapozza és a Tr. 45. §-ban meghatározottak szerint adja ki.

(4) A településképi véleményezési eljárás során a Tr. 44. § (3) bekezdésében foglaltakon túl vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

a) figyelembe veszi-e az Településképi Arculati Kézikönyvben a településképi megjelenésre, illeszkedésre vonatkozó építészeti javaslatokat,

b) ha volt ilyen, akkor figyelembe veszi-e a szakmai konzultáció során készült emlékeztető javaslatokat,

c) az a) és b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelentést eredményez-e.

(5) A beépítés telepítési módjával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) a beépítés telepítés módja 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, illetve építmények kilátását,

d) több építési ütembe megvalósuló új beépítés esetén biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés magvalósíthatósága, valamint a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek,

(6) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát.

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

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve átalakuló épített környezethez,

b) külső megjelenés (homlokzatok tagolása, nyílászárók kiosztása, alkalmazott homlokzatburkoló szerkezetek anyaga és színe) összhangban van-e a környező beépítéssel, környező beépítés hiányában a településre jellemző helyi sajátosságokkal,

c) a terv javaslatot ad-e az épület homlokzatán elhelyezendő, a rendeltetéssel összefüggő cégfelirat, cégtábla, cégér felületek elhelyezésére és kialakítására,

d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezési, tartozékai elhelyezésére,

e) a tetőzet kialakítása tetőidom, hajlásszög és tetőfelépítmények—megfelelően illeszkednek-e a kialakult környezet adottságaihoz.

f) a határoló közterülettel való harmonikus kapcsolat kialakítása érdekében az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra tesz-e a terv megfelelő javaslatokat;

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

h) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a világító berendezések kialakítását

4.4. Településképi kötelezés (lásd még Tr. 50.§)

Változtak a településképi kötelezési eljárás országos szabályai. Ezen rendelkezések is módosításra szorulnak.

Módosuló rendelkezések:

54. § A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le

- a) a kötelező településképi konzultáció elmulasztása esetén,
- b) amennyiben az ingatlan tulajdonosa a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység bejelentését elmulasztotta,
- c) amennyiben a bejelentő a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte,
- d) amennyiben az ingatlan tulajdonosa az építési tevékenységek során az e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette,
- e) a helyi építészeti értékvédelem érdekében, amennyiben az épület fenntartása, karbantartása vagy rendeltetésének megfelelő használata e rendeletben meghatározott szabályokkal ellentétes.

Az 54. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

54.§ A polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le:

- (1) a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették,
- (2) az önkormányzat által elrendelt szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül vagy a konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdték meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet.

4.5. Településképi bírság (lásd még Tr. 51.§)

Módosuló szabályok:

56. § A településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása egyszeri felszólítást követően településképi bírsággal sújtható.

57. § (1) A polgármester 50.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő bírságot szabhat ki.

(2) A bírság kiszabásánál figyelembe kell venni a jogsértő magatartás súlyát, gyakoriságát.

Az 56-57. § -ok helyébe lépő rendelkezés:

56.§ A településképi követelmények megszegése vagy a településképi kötelezésben foglalt kötelezés végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben 200.000 forinttól 2.000.000 forintig terjedő településképi bírság szabható ki.

Az 57. §-t hatályon kívül helyezzük.

5. A helyi védelemre vonatkozó szabályok módosítása

Nem megfelelő a rendeletben egyes természeti elemek védelmét rögzíteni.

Emiatt az alábbi módosítások szükségesek:

Módosul a rendelet 5. § (1)-(2) bekezdése és az 1. melléklet:

5. § (1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek, a táji, valamint az épített környezettel összefüggő természeti elemeinek védelme, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, utcafépí, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épületegyüttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak, növények vagy növényegyüttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.

5. § (1) (2) bekezdés helyébe lépő rendelkezés:

5. § (1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, utcafépí, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épületegyüttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.

6. További településképi rendelkezések módosítása, beiktatása

A Tr. értelmében Dunakiliti rendezési tervét 2027. július 1-ig felül kell vizsgálni, eddig az időpontig kell visszatenni a településképi rendelkezéseket is a Helyi építési szabályzatba.

Fentiek miatt az átfogó felülvizsgálatot a rendezési terv felülvizsgálatakor javasolt elvégezni.

A településképi védelme miatt, az egységesebb utcafép kialakítása érdekében azonban néhány kiegészítést már most javasolt megtenni az alábbiak szerint:

A rendelet 20/A §-sal egészül ki az alábbiak szerint:

20/A. § (1) Teljes tömegében lapostetős fő funkciójú épület lakóterületen nem építhető. Az épület bruttó alapterülete legalább 60 %-át magastetősen kell kialakítani.

(2) Lakóterületen a főfunkciójú épületek tetőhajlásszöge egyéb illeszkedési előírás hiányában 30 foknál nem lehet kisebb.

(3) Rönkház, mobilház, homlokzati felületképzés és magastető nélküli konténerház, jurta, földház, sátor főfunkciójú épületként nem építhető.

(4) Az építési helyen belül, közterületről látható helyen elhelyezett fő funkciót kiegészítő (mellék)épületek, építmények anyaghasználata nem térhet el a főfunkciójú épületétől. Fém hullámlemez szerkezetű tároló épület építési helyen belül csak a főfunkciójú épület mögött, közterületről nem láthatóan helyezhető el.

7. Településképi rendelet módosítása függelék és melléklet tekintetében

Az 1. sz. függelékből 4. melléklet lesz.

A függelékre történő hivatkozásokat is javítani kell az alábbiak szerint:

A 18. § az alábbiak szerint módosul:

18.§ A telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell előnyben részesíteni, olyan fajok kiválasztásával, amelyek megfelelnek a termőhelyi feltételeknek, összhangban vannak az adott terület és környezet funkciójával. A telepítésre javasolt növények listáját a 4.melléklet tartalmazza.

8.A módosítási eljárás lefolytatása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről., valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján kell lefolytatni a véleményezési eljárást. A vonatkozó részek

- Az eljárás során véleményezendő dokumentumot megfelelő végzettséggel rendelkező települési főépítész, vagy tervező készítheti el.
- Meg kell hozni a megfelelő indító határozatot a Tr. 59. § (2) szerint.
- Meg kell kérni a Tr. 1. melléklete szerinti államigazgatási szervezetek szakmai véleményét az E-tér felületén keresztül.
- Le kell folytatni a partnerségi eljárást.
- Az eljárások lefolytatása után, támogató véleményezés mellett lehet a módosításokat elfogadni.

Készítette:

M. Fábián Edit

okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök
építész vezető tervező (É/1 08-0021), településtervező (TT 08-0021)
műemlékvédelmi szakértő (SZÉS 5 08-0021)
szakértő műemléki érték dokumentálása szakterületen (21-0457)
települési főépítész, vizsga száma: 06/16/2017

Rendeletmódosítása:

Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről szóló 16/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Dunakiliti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában foglalt felhatalmazás alapján,

[2] Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 7. pontjaiban meghatározott feladatkörében eljárva,

[3] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 66. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével – a helyi védelem alatt álló értékek újraszabályozása, továbbá a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 104. § (4) bekezdésének való megfelelés céljából a településkép védelméről szóló 16/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

A településkép védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 4. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. A rendelet mellékletei”

2. §

A településkép védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 4. § (1)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A védetté nyilvánított épületeket, építményeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(3) A településképi konzultációhoz, bejelentéshez szükséges kérelem nyomtatványt a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(4) A telepítésre javasolt növények listáját a rendelet 4. melléklete tartalmazza”

3. §

A településkép védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A helyi védelem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározott értékekre terjedhet ki.”

4. §

A településkép védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. §

A telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell előnyben részesíteni, olyan fajok kiválasztásával, amelyek megfelelnek a termőhelyi feltételeknek, összhangban vannak az adott terület és környezet funkciójával. A telepítésre javasolt növények listáját a 4. melléklet tartalmazza.”

5. §

A településkép védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet a következő 20/A. §-sal egészül ki:

„20/A. §

(1) Teljes tömegében lapostetős fő funkciójú épület lakóterületen nem építhető. Az épület bruttó alapterülete legalább 60 %-át magastetősen kell kialakítani.

(2) Lakóterületen a lakó funkciójú épületek tetőhajlásszöge egyéb illeszkedési előírás hiányában 30 foknál nem lehet kisebb.

(3) Rönkház, mobilház, homlokzati felületképzés és magastető nélküli konténerház, jurta, földház, sátor főfunkciójú épületként nem építhető.

(4) Az építési helyen belül, közterületről látható helyen elhelyezett fő funkciót kiegészítő (mellék)épületek, építmények anyaghasználata nem térhet el a főfunkciójú épületétől. Fém hullámlemez szerkezetű tároló épület építési helyen belül csak a főfunkciójú épület mögött, közterületről nem láthatóan helyezhető el.”

6. §

A településkép védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 48. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Javasolt településképi konzultáció kérése a tervezett építési tevékenység vázlattevékenység szintű dokumentációjának benyújtásával a kötelező véleményezési vagy bejelentési eljárást megelőzően.

(2) A szakmai konzultációhoz a 3. melléklet szerinti kérelmet kell benyújtani, amelyhez a csatolandó dokumentáció megegyezik az egyszerű bejelentéssel végezhető építési tevékenységekhez, illetve az építési engedélyezéshez beadandó dokumentáció vázlattevékenység szintű dokumentumaival, melyet fotómontázssal vagy látványtervvel kell kiegészíteni.”

7. §

(1) A településképi védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 50. § a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni)

- „a) meglévő építmények – részben vagy egészében történő — rendeltetésének megváltoztatását, valamint önálló rendeltetési egységek számának változásakor,*
- b) helyi védelem alatt álló épületek megjelenését érintő átalakítási, felújítási, bővítési tevékenység, helyi védelem alatt álló épület ingatlanán új épület építésének megkezdése előtt.”*

(2) A településképi védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 50. §-a a következő c)–e) ponttal egészül ki:

(Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni)

- „c) új épület építése, meglévő épület bővítése előtt, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérte a 35 m² hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg,*
- d) lakó és egyéb főfunkciójú épületek átalakítását, felújítását, utólagos hőszigetelést, homlokzati nyílászáró cseréjét megelőzően,*
- e) épület homlokzatán, az ingatlanon cégér, cégfelirat, címtábla, grafikai elem elhelyezése esetén.”*

8. §

A településképi védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 51. §-a a következő egészül ki:

„A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul, a bejelentési kérelem nyomtatványt a rendelet 3. melléklete tartalmazza. A bejelentéshez építészeti-műszaki dokumentációt kell mellékelni a bejelentés tárgyához igazodó tartalommal, mely az elvégzendő tevékenység tekintetében elegendő információt nyújt az elbírálásához. A dokumentáció része a településképi illeszkedést bemutató utcakép vagy fotómontázs vagy látványterv.”

9. §

A településképi védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 52. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„52. §

(1) Rendeltetismódváltozással kapcsolatos bejelentési eljárás során a polgármester vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Tr.-ben rögzítetteknek.

(2) Az 50 § b) c) d) pontja szerinti esetben a polgármester vizsgálja, hogy a tervezett építési tevékenység megfelel-e ezen rendeletben foglalt előírásoknak és illeszkedik-e a Településképi Arculati Kézikönyvben megfogalmazott javaslatok szerint a településképhez.

(3) A dokumentáció tartalmát a főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg az 51 §-ban meghatározott tartalmi követelményeknek, a polgármester az eljárást megszünteti.”

10. §

A településképi védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet V. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„20/A. Településképi véleményezés

53/A. §

(1) *Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni építmény építésére, bővítésére irányuló egyszerű bejelentési, építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásához, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési eljárásához.*

(2) *A településképi véleményezési eljárás lefolytatáshoz a kérelmezőnek építészeti-műszaki dokumentációt és e rendelet 3. melléklete szerinti kérelmet kell a polgármesterhez benyújtani. A dokumentáció tartalmára az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024.(IX.30.) rendelet (továbbiakban Kr) melléklete az irányadó. A dokumentáció része a településképi illeszkedést bemutató utcakép vagy fotómontázs vagy látványterv.*

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

- a) figyelembe veszi-e az Településképi Arculati Kézikönyvben a településképi megjelenésre, illeszkedésre vonatkozó építészeti javaslatokat,*
- b) ha volt ilyen, akkor figyelembe veszi-e a szakmai konzultáció során készült emlékeztető javaslatokat,*
- c) az a) és b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelentést eredményez-e.*

(4) *A beépítés telepítési módjával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy*

- a) a beépítés telepítés módja 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, illetve építmények kilátását,*
- d) több építési ütembe megvalósuló új beépítés esetén biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés magvalósíthatósága, valamint a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.*

(5) *Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát.*

(6) *Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy*

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve átalakuló épített környezethez,*
- b) külső megjelenés (homlokzatok tagolása, nyílászárók kiosztása, alkalmazott homlokzatburkoló szerkezetek anyaga és színe) összhangban van-e a környező beépítéssel, környező beépítés hiányában a településre jellemző helyi sajátosságokkal,*
- c) külső megjelenés (homlokzatok tagolása, nyílászárók kiosztása, alkalmazott homlokzatburkoló szerkezetek anyaga és színe) összhangban van-e a környező beépítéssel, környező beépítés hiányában a településre jellemző helyi sajátosságokkal,*

- d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezési, tartozékai elhelyezésére,
- e) a tetőzet kialakítása tetőidom, hajlásszög és tetőfelépítmények—megfelelően illeszkednek-e a kialakult környezet adottságaihoz,
- f) a határoló közterülettel való harmonikus kapcsolat kialakítása érdekében az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra tesz-e a terv megfelelő javaslatokat,
- g) az esetleges közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra,
- h) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a világító berendezések kialakítását.”

11. §

A településképi védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 54. § a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le)

- „a) a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették,
- b) az önkormányzat által elrendelt szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül vagy a konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításaitól, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdték meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet,”

12. §

A településképi védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 56. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„56. §

A településképi követelmények megszegése vagy a településképi kötelezésben foglalt kötelezés végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben 200.000 forinttól 2.000.000 forintig terjedő településképi bírság szabható ki.”

13. §

(1) A településképi védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A településképi védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.

14. §

Hatályát veszti a településképi védelméről szóló 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet

- a) 3. § (2) bekezdése,
- b) 4. § (5) bekezdése,
- c) 8. § (2) bekezdése,
- d) 11. §-a,
- e) 18. alcíme,

- f)* 51. § (1) és (2) bekezdése,
- g)* 52/A. és 53. §-a,
- h)* 54. § c)–e) pontja,
- i)* 57. §-a,
- j)* 3. melléklet 1. függeléke,
- k)* 3. melléklet 2. függeléke.

15. §

Ez a rendelet 2025. október 1-jén lép hatályba.

1. melléklet a 7/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Védetté nyilvánított épületek, építmények.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet a 7/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 16/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Telepítésre javasolt növények listája.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

