

Előszállás hatályos településképi rendelete:

15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet a településképi védelméről (továbbiakban: TKR)

A rendelet módosítását a következők indokolják.

Új kormányrendelet szabályozza a TK rendeltet:

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet V. fejezete (A településképi követelmények és egyes egyéb településrendezési sajátos jogintézmények) helyett

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet – továbbiakban: 419-es rendelet - V. fejezete (A településképi-védelem) lépett hatályba.

A 419-es rendeletben másképp vannak szabályozva

a településképi követelmények (27. § (3)) és azok alkalmazhatósága a település különböző védettségű elemein (területi védelem, egyedi védelem, településképi szempontból meghatározó területek)

A 419-es rendelet szerint – szemben a TKR egyes előírásaival (25. §) – közterületen nem tilthatók meg az energiaellátás és hírközlés sajátos építményei.

A 419-es rendelet a „közterület felőli homlokzat” helyett a „közterületről látható” kategóriát vezeti be, mely az épületgépészeti berendezések elhelyezése szempontjából jelentőséggel bír.

A reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet részben megszüntette, részben korlátozta az önkormányzat szerepét a reklámok és reklámeszközök elhelyezésében ellentétben a TKR szabályaival. (27. §, 28. §)

A védettségeket felül kell vizsgálni részben azért, mert vannak időközben megszűnt vagy tönkre ment épületek, részben azért, mert a védett elemeket pontosan kell meghatározni (tető, párkány, kőburkolat, kerítés, nyílás stb.), részben azért, mert a védettség földhivatali bejegyzéssel és önkormányzati támogatással is jár vagy járhat.

A részletszabályokat abból a szempontból kell felülvizsgálni, hogy azokból pontosan annyi legyen, amennyit az önkormányzat meg is akar követelni, azaz a tőlük való eltérés esetén büntetést fog kiszabni.

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya hívta fel az önkormányzatok figyelmét a helyi természeti védettségre vonatkozó önkormányzati rendeletekkel kapcsolatos feladataikra. A TKR természeti védettségre vonatkozó előírásai nem felelnek meg *a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény* (a továbbiakban: Tvt.) 24. §, 25. §-ában előírtaknak (terminológia, indoklás, önálló eljárás lefolytatása) Az erre vonatkozó előírásokat a TKR-ben hatályon kívül kell helyezni, a Tvt. szerinti eljárással és tartalommal lehetséges helyi természeti védettségre vonatkozó önálló önkormányzati rendelet megalkotása.

A 419-es rendeletben szabályozott

- > szakmai konzultáció és
- > településképi bejelentés és
- > településképi véleményezés

eseteit a Képviselő-testületnek át kell gondolnia.

- > A szakmai konzultáció kötelezőségéről vagy választhatóságáról az önkormányzat szabadon dönt.
- > A településképi bejelentési eljárás keretében az önkormányzat kötelezően dönt a rendeltetések megváltoztatásáról (pl. lakásból söröző) és a rendeltetési egységek számának megváltoztatásáról (pl. egy lakásból két lakás kialakítása)
A településképi bejelentési eljáráshoz köthető építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok felsorolását a 419-es rendelet 13. melléklete tartalmazza 28 pontban. (Ezek a nem engedélyköteles és nem egyszerű bejelentés köteles tevékenységek) Az önkormányzat szabadon dönt a településképi rendeletben arról, hogy ezek közül melyeket köt településképi bejelentéshez, aminek keretében vizsgálja a településképi előírásoknak való megfelelést és ennek alapján a polgármester tudomásul veszi vagy megtiltja a tevékenységet.
- > A településképi véleményezés alkalmazásáról és tárgyköréről is szabadon dönt az önkormányzat. Ha döntött, akkor a TKR-ben pontosan meg kell határoznia a településképi elvárásait. A 419-es rendelet szerint a településképi véleményezés két vonatkozásban jelentősen eltér az eddigi – TKR-ben alkalmazott – szabálytól. Ennek következtében az önkormányzat teljes kontrol alatt tarthatja a helyi építkezéseket.
 1.
A polgármester településképi véleménye most már nem ajánlás, hanem kötelező. Ha – a településképi rendeletben megfogalmazott településképi indokkal – utasít el engedélykérelmet a polgármester, akkor arra építési engedély nem adható. (419-es rendelet 45. § (6) b))
 2.
Az egyszerű bejelentések esetére is kötelezővé tehető a településképi véleményezés.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 100. §-a szerint az önkormányzat településképi kötelezést és a településképi-védelmi bírságot alkalmaz. A településképi-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek összege legalább 200 000 forint, legfeljebb 2 000 000 forint (ellentétben a TKR hatályos szabályával).

A Méptv. 101. §-a szerint „A helyi önkormányzat a településképi követelmények megvalósulása és ennek részeként a helyi építészeti örökség méltó hasznosítása érdekében önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert vezethet be és alkalmazhat, amelynek részletes tartalmát a helyi építési szabályzat határozza meg.” – azaz erről nem TKR dönt, hanem a HÉSZ.

A TKR a hatályon kívül helyezett, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletre és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletre hivatkozik számos helyen, amit a releváns rendeletekre javítani szükséges.

2025-06-19

Városhy Péter