



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

.....⁹..... napirendi pont

Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat a településkép védelméről szóló 1/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet módosításának megindításáról szóló döntés meghozatalára

Győr, 2024. október 22.

Előterjesztő:



Pintér Bence
polgármester

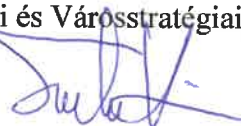
Törvényességi véleményezésre bemutatva: Győr Megyei Jogú Város jegyzője helyett



dr. Bakonyi Bernadett aljegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály,
Főépítészeti Osztály



Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat a településkép védelméről szóló 1/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet módosításának megindításáról szóló döntés meghozatalára

Tisztelt Közgyűlés!

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) jelentős része 2024. október 1. napjával lépett hatályba, alapjaiban megváltoztatva az eddigi építésügyi jogszabályi keretrendszert. A kapcsolódó végrehajtási rendeletek 2024. szeptember 30-án kihirdetésre kerültek. A megváltozott jogszabályi környezet többek között érintette az építésügyi hatósági eljárásokat, az önkormányzat településkép-érvényesítési eszközeit, a főépítési és tervtanácsai rendszert.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 1/2018. (I. 26.) önkormányzati rendeletét a megváltozott magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében módosítani kell azzal, hogy a reklámokkal kapcsolatos rendelkezések hatályon kívül helyezése is szükséges. Ebben az esetben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 70/A. §-ának megfelelően a véleményezési szakaszban csak az állami főépítész ad véleményt.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése szerint a településterv módosítását az önkormányzat döntése alapozza meg.

„(2) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a [Méptv.](#)-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását

tartalmazó döntése alapozza meg.”

A Korm. rendelet 9. §-a szerint a településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, mely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását. A szakmai összefoglaló az előterjesztés *1. sz. mellékletét* képezi.

Fentiek alapján kérem, hogy a T. Közgyűlés fogadja el az alábbi határozati javaslatot:

Határozati javaslat

1. A Közgyűlés Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének *a településkép védelméről szóló 1/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: településképi rendelet) módosítására vonatkozó eljárás lefolytatásával egyetért: a településképi rendelet módosítása a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében történik.
2. A Közgyűlés határozat 1. számú mellékletét képező szakmai összefoglalót jóváhagyja.
3. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a rendelettervezet előkészítésére és az eljárás lefolytatására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Győr, 2024. október



Pintér Bence
polgármester

Szakmai összefoglaló

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § értelmében: „*a településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a kézikönyvvel való összhang igazolását és – helyi védelmet érintő módosítás esetén – a 32. § szerinti értékvizsgálat eredményét*”

A **szakmai összefoglaló** a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének *a településképi védelméről* szóló 1/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: településképi rendelet) módosításának a Korm. rendelet 70/A. §-ában rögzített eljárásához készült.

A változó jogszabályi környezet

A magyar építészetről szóló 2023. C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 2024. október 1-én lépett hatályba. A törvény hatálybalépésével hatályát veszítette *a településképi védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény, és egyidejűleg több vonatkozó végrehajtási rendelet hatályba lépett vagy módosult. A megváltozott jogszabályi környezet többek között érintette az építésügyi hatósági eljárásokat, az önkormányzat településképi-érvényesítési eszközeit, a főépítési és tervtanácsi rendszert.

A Méptv. 2024. október 1-től hatályba lépett rendelkezései (229. § (6) bekezdése) szerint 2027. június 30-ig kell a településképi rendeletet a helyi építési szabályzatba kell beépíteni, azonban a Méptv. a településképi rendeletek tekintetében a reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályok alkalmazhatóságának tilalmát kimondja már 2024. október 1-jei hatállyal azzal, hogy a reklámeszköz tudomásulvételi eljárás lefolytatása a járási hivatal hatáskörébe tartozik.

Emellett az önkormányzati feladatellátás körében a településképi követelmények és azok érvényesítésének eszközeire vonatkozóan a Méptv. a korábbiaktól eltérően szabályoz. Ezen jogszabályi változások miatt – a folyamatos, zavartalan jogalkalmazás érdekében - a településképi rendeletek jogszabályi harmonizációja szükséges.

A magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében a településképi rendelet módosítására az alábbiak szerint került sor:

- I. A Méptv. 230. § „(7) *E rendelkezés hatálybalépésétől a településképi rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait nem kell alkalmazni.*”

A fentiek értelmében a településképi rendeletben az alábbi fejezeteket érintően hatályon kívül helyezések és módosítások szükségesek:

- I. fejezet: értelmező rendelkezések,
- IX. fejezet, reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények
- X. fejezet – a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítésre vonatkozó településképi követelmények

II. Az Méptv. 94. §, 95. §, 96. §, 97. §, 98. §, 99. §, 100. § és 101. § alapján:

„94. § [A településképvédelem elemei]

(1) A településképvédelme a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti, tájépítészeti arculatának és szerkezetének – az építészeti, táji érték és az örökségvédelem, valamint a jellegzetes rálátásokból, nézőpontokból feltáruló látvány védelmének figyelembevételével történő – megőrzését vagy kialakítását jelenti.

(2) A települési önkormányzat, a főváros esetében a kerületi önkormányzat a településképvédelmét a helyi építési szabályzatban – vagy a 81. § (7) bekezdésében meghatározott esetekben az ott meghatározott módon – településképi követelmények meghatározásával, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával, valamint önkormányzati településképvédelem-érvényesítési eszközök szabályozásával biztosítja. A fővárosi önkormányzatot a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat vonatkozásában ugyanezek a szabályozási jogkörök illetik meg.

(3) Törvény és a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet településképvédelmet biztosíthat – településképi követelmények és településképvédelem-érvényesítési eszközök megállapításával – a kiemelt nemzeti emlékhely és településképvédelmi környezetének területére olyan módon, hogy erre a területre a (2) bekezdés szerinti önkormányzat településképi követelményeket és önkormányzati településképvédelem-érvényesítési eszközöket nem állapíthat meg.

(4) Kormányrendelet országos településképvédelmet biztosíthat – kiemelt településképi követelmények és kiemelt településképvédelem-érvényesítési eszközök megállapításával – a településképi szempontból kiemelten meghatározó területre olyan módon, hogy a (2) bekezdés szerinti önkormányzat által megállapított településképi követelmények és önkormányzati településképvédelem-érvényesítési eszközök nem lehetnek ellentétesek az országos településképvédelmet biztosító kormányrendelet előírásaival.

95. § [Az országos településképvédelem]

(1) A Kormány rendeletében településképi szempontból kiemelten meghatározó területeket állapíthat meg, amelyekre a településképvédelme érdekében

a) kiemelt településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kiemelt kézikönyv) készítését írhatja elő,

b) kiemelt településképi követelményeket határozhat meg,

c) kiemelt településképvédelem-érvényesítési eszközök alkalmazását írhatja elő, és

d) támogatási és ösztönző rendszer útján elősegítheti a kiemelt településképi követelmények érvényesülését.

(2) A kiemelt kézikönyv az országos főépítész és az országos tájépítész közreműködésével, – a 155. § (3) bekezdése szerinti kézikönyv kivételével – az illetékes önkormányzati főépítész bevonásával készül, ennek tartalmára, elkészítésére és egyeztetésére vonatkozó részletes szabályokat, valamint a kiemelt településképi követelményeket és a támogatási és ösztönző rendszer elemeit kormányrendelet tartalmazza.

(3) A településképi szempontból kiemelten meghatározó területre kormányrendeletben kijelölt államigazgatási szerv

a) tájékoztatást adhat és szakmai konzultációt biztosíthat a kiemelt településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a követelmények érvényesítési módjára,

b) kiemelt településképi véleményezési eljárást folytathat le és településképi véleményt adhat az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez,

c) kiemelt településképi bejelentési eljárást folytathat le és településképi döntést hozhat az építésügyi hatósági engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek tekintetében,

d) településképi kötelezést adhat ki, és településkép-védelmi bírságot szabhat ki.

(4) A (3) bekezdés szerint kijelölt államigazgatási szerv a kiemelt településképi követelmények érvényesülése érdekében legalább 500 000 forint, legfeljebb 10 000 000 forint összegű, közigazgatási bírságnak megfelelő településkép-védelmi bírság kiszabását rendeli el.

(5) A (3) bekezdés szerint kijelölt államigazgatási szerv a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvényben meghatározott szempontok mellett mérlegeli, hogy a jogsértés milyen mértékben sérti vagy akadályozza az (1) bekezdésben meghatározott értékek megőrzését vagy kialakítását.

(6) A (3) bekezdés szerint kijelölt államigazgatási szerv a településkép-védelmi bírság kiszabása feltételeinek teljesülése esetén – a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény rendelkezései szerint – helyszíni bírságot is alkalmazhat, amely azonban nem mentesíti a jogsértőt a jogsértő állapot megszüntetésének kötelezettsége alól.

96. § [A helyi településkép-védelem]

(1) A helyi önkormányzat a helyi építési szabályzatában – a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének területe kivételével –

a) a település teljes közigazgatási területére, a településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság okán településképi szempontból meghatározó területekre, telekstruktúrára vagy egyedileg meghatározott egyéb területére – ideértve építési övezeteket, övezeteket vagy azok csoportját – az építmények anyaghasználatára, színezésére, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi vagy területi, b) háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó településképi követelményt állapíthat meg.

(2) A településképi követelmények szakmai megalapozása érdekében kézikönyv készül.

(3) A kézikönyv a – települések természeti és épített környezete által meghatározott – településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

(4) A kézikönyv, illetve a településképi szabályozás az önkormányzati főépítész közreműködésével és a társadalmi nyilvánosság széleskörű biztosításával készül.

(5) A kézikönyvet a település építészeti arculati jellemzőiben bekövetkezett változások átvezetése érdekében 7 évente felül kell vizsgálni.

(6) Az építési tevékenység során a településképi követelmények teljesítése az építető, a tervező és a kivitelező egyetemleges felelőssége, tervező és kivitelező hiányában az építető felelőssége. A tervező mentesül az egyetemleges felelősség alól, ha kétséget kizáróan bizonyítja, hogy a kivitelezési dokumentáció a településképi követelményeket figyelembe vette. A kivitelező mentesül az egyetemleges felelősség alól, ha kétséget kizáróan bizonyítja, hogy a részére átadott kivitelezési dokumentációban foglaltak

szerint járt el. Az építtető mentesül az egyetemleges felelősség alól, ha kétséget kizáróan bizonyítja, hogy a felelősség a tervezőt vagy a kivitelezőt terheli.

(7) Az (1) bekezdés szerinti településképi követelmények és a (2) bekezdés szerinti kézikönyv részletes tartalmi kereteit kormányrendelet határozza meg.

(8) A világörökségi terület, valamint a Világörökség Jegyzékbe javasolt várományos terület esetében a világörökségi kezelési terv településképi követelményeit a helyi építési szabályzatban megállapított településképi követelményektől függetlenül alkalmazni kell.

(9) Helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat – a fővárosban a fővárosi vagy kerületi önkormányzat – rendeletében helyi emlékké nyilvánít. A helyi emlékké nyilvánítás célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme. A helyi emlékké nyilvánítás során vizsgálni kell a településen található, az állam által nyilvántartásba vett egyedi tájértékeket.

(10) A helyi építési szabályzat vagy a 81. § (7) bekezdésében meghatározott helyi védelmi rendelet

a) tartalmazza a helyi emlékek feltárására, számbavételére, védetté nyilvánítására, fenntartására, a védelem megszüntetésére, a védettséggel összefüggő korlátozásokra, kötelezettségekre, a helyi emlékekkel összefüggő településkép-érvényesítési eszközökre, továbbá a helyi emlékek nyilvántartására vonatkozó követelményeket,

b) tartalmazhatja a helyrehozatali kötelezettség előírásának rendjét, a teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatást – adókedvezményt és egyéb támogató, ösztönző intézményt –, valamint a védett építmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó költségek megtérítését, a kedvezmények mértékét és módját.

(11) A helyi emlékké nyilvánítás értékvizsgálaton alapul. Helyi emlékké nyilvánításról a képviselőtestület csak abban az esetben dönthet, ha döntéshozatala során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem elrendelését alátámasztó értékvizsgálatról szóló dokumentációt is.

(12) A helyi emlék védelme területi vagy egyedi védelem lehet, amelynek értékvizsgálati követelményeit az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet határozza meg. 23. Az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök, valamint a támogató és ösztönző rendszer

97. § [Településkép-érvényesítési eszközök]

(1) A településképi követelmények alkalmazását önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök segítik elő.

(2) A településkép védelme érdekében az önkormányzat

a) tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára,

b) kormányrendeletben meghatározott esetben az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően településképi véleményt adhat az építésügyi hatósági engedélykérelemhez (a továbbiakban: településképi véleményezési eljárás),

c) településképi bejelentési eljárást

ca) folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően – ideértve a háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezését is –,

cb) folytat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött rendeltetésmódosítás vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) esetén – ide nem értve az egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozást –,

d) településképi kötelezést adhat ki és településképvédelmi bírságot szabhat ki, e) a kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén ismételten településképvédelmi bírságot szab ki, vagy a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtását foganatosítja, amely során a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégzi vagy mással elvégezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.

(3) A szakmai konzultációt a települési önkormányzat a helyi építési szabályzatában kötelezővé teheti azzal, hogy annak helye van az épületek egyszerű bejelentési eljárásának megkezdése előtt is, és ebben az esetben a szakmai konzultációról készült jegyzőkönyv az egyszerű bejelentés mellékletét képezi.

(4) A (2) bekezdés szerinti településképvérvényesítési eszközök alkalmazásának általános szabályait kormányrendelet, részletes szabályait az egyes önkormányzatok helyi építési szabályzata tartalmazza.

98. § [A településképi véleményezési eljárás]

(1) A helyi önkormányzat településképi véleményezési eljárásban – a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül, a településképi követelmények teljesítésével kapcsolatban – véleményt adhat kormányrendeletben meghatározott építésügyi hatósági engedély iránti kérelemhez.

(2) Az önkormányzat az (1) bekezdés szerinti véleményének kialakításához köteles kikérni a helyi építészeti-műszaki tervtanács – vagy ha a településen a 63. § (1) bekezdése szerint nem működik helyi építészeti tervtanács, az önkormányzati főépítész – szakmai véleményét. A tervtanács eljárása és a főépítész szakmai előkészítése beszámít az (1) bekezdés szerinti eljárási határidőbe.

(3) Ha az önkormányzat az (1) bekezdésben foglalt határidőn belül nem nyilvánít véleményt, azt támogató véleménynek kell tekinteni.

(4) Ha a kérelmező az önkormányzat véleményével, jogszabálysértésre hivatkozással nem ért egyet, az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtása előtt, a vélemény közlésétől számított 15 napon belül az ügyfél kifogással élhet. Ha a településképi vélemény az önkormányzati főépítész szakmai véleményét tartalmazza, a kifogást az állami főépítészhöz, ha a helyi építészeti tervtanács szakmai véleményét tartalmazza, a kifogást a területi építészeti tervtanácshoz kell benyújtani.

(5) Amennyiben a településképi vélemény a jogszabályban foglaltakkal ellentétes, annak egyedi ügyben való alkalmazását az állami főépítész vagy a területi építészeti tervtanács a kifogás benyújtásától számított 30 napon belül meghozott döntésével kizárhatja.

(6) Az állami főépítész és a területi építészeti tervtanács feladatkörébe tartozó, jogszabályon alapuló véleménye köti az építésügyi hatóságot.

99. § [A településképi bejelentési eljárás]

(1) A települési önkormányzat köteles településképi bejelentési eljárást lefolytatni a 97. § (2) bekezdés c) pont cb) alpontjában foglalt esetekben, valamint – ha a helyi építési szabályzatban így rendelkezik – településképi bejelentési eljárást folytat le a 97. § (2) bekezdés c) pont ca) alpontjában foglalt esetben.

(2) A településképi bejelentési eljárást az ügyfél bejelentés formájában az illetékes önkormányzatnál kezdeményezi. A bejelentett tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz hatósági engedély vagy egyszerű bejelentés nem szükséges, és az önkormányzat a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül tudomásul vette és nem tiltja meg.

(3) Az önkormányzat a (2) bekezdés szerinti álláspontjának kialakításához köteles kikérni az önkormányzati főépítész szakmai véleményét.

100. § [A településképi kötelezés és a településképvédelmi bírság]

(1) Ha az ingatlant érintően

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 megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdtek meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet, az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg – ha a helyi építési szabályzat lehetőséget biztosít településképvédelmi bírság kiszabására – az ingatlantulajdonost településképvédelmi bírság megfizetésére is kötelezi. A településképvédelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek összege legalább 200 000 forint, legfeljebb 2 000 000 forint. Ha a jogsértő állapotot határidőre nem szüntetik meg, a településképvédelmi bírság ismételten kiszabható.

(3) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén helyszíni bírság is alkalmazható.

(4) A településképvédelmi bírság az önkormányzat bevételét képezi.

101. § [Önkormányzati támogató és ösztönző rendszer]

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.”

A fentiek értelmében a településképi rendelet módosítása szükséges az önkormányzat településképvérvényesítési eszközök tekintetében is:

- I. fejezet, értelmező rendelkezések
- XI. fejezet – önkormányzati településképvérvényesítési eszközök (településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, településképi kötelezés)
- XII. fejezet – átmeneti rendelkezések
- mellékletek.

A fenti **szakmai összefoglaló** alapján a településképi rendelet Korm. rendelet 70/A. §-a szerinti eljárás keretében történő módosítása szükséges.



Szaksz Vince
városi főépítész