

Szakmai összefoglaló
településképi rendelet módosításához

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 9. §-a 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 Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés i) pontja alapján a települési, a térségi főépítész látja el a települési önkormányzat településrendezési tervének, helyi építési szabályzatának, települési arculati kézikönyvének és településképi rendeletének elkészítésével, felülvizsgálatával összefüggő következő feladatokat: előkészíti az önkormányzat településképi-védelemmel kapcsolatos szabályozását, figyelemmel kíséri annak érvényesülését és gondoskodik az azzal összefüggő nyilvántartás vezetéséről. A szakmai összefoglaló az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi.

A szakmai összefoglaló a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelmről 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 építészetéről szóló 2023. C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 2024. október 1-én lépett hatályba. A törvény hatálybalépésével hatályát veszítette a településképi védelmről 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 tervtanácsai rendszert.

Az Országgyűlés elfogadta a gyűlöletkeltésre alkalmas politikai reklámok visszaszorításáról, a gazdasági reklámok településképi illeszkedésének biztosításáról, valamint egyes beruházási szabályok módosításáról szóló 2026. évi XX. törvényt (a továbbiakban: Módosító tv.), melynek rendelkezései javarészt 2026. október 1-jén lépnek hatályba. A Módosító tv. többek között a vizuális környezetszennyezés visszaszorítása érdekében teljesen újraszabályozza a reklámelhelyezésekkel kapcsolatos hatásköröket, valamint módosítja a Méptv. reklámok elhelyezésére vonatkozó szabályait is.

A Módosító tv. önkormányzati hatósági ügynek minősülő településképi bejelentési eljárás lefolytatásához köti a reklámeszköz elhelyezését, így a hatáskör visszakerül az önkormányzatokhoz.

A helyi önkormányzatok felhatalmazást kaptak, hogy rendeletben állapítsák meg a reklám- és reklámeszköz-elhelyezési tilalommal érintett területeket és azon reklámeszközök körét, melyeken reklám nem helyezhető el, valamint a településképi bejelentések tartalmára vonatkozó követelményeket és a településképvédelmi bírságolási eljárásra vonatkozó kiegészítő eljárási szabályokat.

(Felhatalmazást kap a települési önkormányzat – fővárosban a kerületi önkormányzat –, hogy rendeletben állapítsa meg)

„4. a reklám- és reklámeszköz-elhelyezési tilalommal érintett – a 103. § (1) bekezdés a)–e) pontjában nem szereplő – egyéb bel- és külterületeket, továbbá azon reklámeszközök körét, amelyeken reklám nem helyezhető el azzal, hogy a kerületi önkormányzat a fővárosi önkormányzat által nem tiltott területeken és nem tiltott reklámeszköz tekintetében határozhat meg tilalmat,

5. a reklámeszközök településképi bejelentésének tartalmára vonatkozó követelményeket, valamint a 105. § szerinti jogkövetkezmények érvényesítésére vonatkozó kiegészítő eljárási szabályokat.”

Fenti jogszabályi változások miatt a településképi rendeletek jogszabályi harmonizációja szükséges.

Az eljárás során figyelembe kell venni a kapcsolódó ágazati és végrehajtási jogszabályokat (pl. a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény).

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

A Méptv. megváltozott rendelkezései:

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 kiserőműveket (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezését is –,

cb) folytat le a reklámeszközök elhelyezése tekintetében, valamint 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 településkép-védelmi bírságot szabhat ki,

e) a kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén ismételten településkép-védelmi 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.

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 főépítészhez, 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.

(2a) * A (2) bekezdés szerinti tudomásulvétel a reklámeszközök elhelyezésére irányuló településképi eljárásnál 5 évig érvényes, és az érvényességi idő lejártáig legalább 30 nappal kezdeményezni kell az ismételt településképi eljárást, vagy nyilatkozni szükséges arról, hogy az érvényességi idő lejártáig a reklámeszköz elbontásáról gondoskodik.

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

100. § [A településképi kötelezés és a településkép-védelmi 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 kezdték 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 településkép-védelmi bírság kiszabására – az ingatlantulajdonost településkép-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi. A településkép-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek összege legalább 200 000 forint, legfeljebb 2 000 000 forint. Ha a jogsértő állapotot határidőre nem szüntetik meg, a településkép-védelmi bírság ismételten kiszabható.

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

(4) A településkép-védelmi bírság az önkormányzat bevételeit képezi.

103. § [Reklám-elhelyezési tilalom]

(1) Tilos elhelyezni reklámot, reklámeszközt

a) a kiemelt nemzeti emlékhelyen,

b) a műemléken és annak telkén,

c) a történeti kert területén,

d) a védett temető területén,

e) * az országos jelentőségű védett természeti terület területén, és

f) * a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott egyéb bel- és külterületen.

104. § [Reklámok közzétételének keretszabályai]

(1) A 103. § hatálya alá nem tartozó közterületeken, valamint közterületnek nem minősülő ingatlanon (a továbbiakban: magánterület) közterületről látható reklám és reklámeszköz csak olyan

a) módon,

b) méretben,

c) megjelenési formában és

d) időtartamban

helyezhető el, vagy tehető közzé, hogy az e törvény és a végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglalt előírások teljesüljenek, valamint a település, településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculata és szerkezete ne sérüljön.

(2) A reklám és reklámeszköz elhelyezésének részletszabályait megállapító, e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet megalkotása és végrehajtása során érvényre kell juttatni azt az alapelvet, amely szerint a reklámok mennyisége az építészeti örökség és a településkép védelme érdekében csak ésszerű mértékű lehet. A reklámeszközökkel szemben alapvető követelmény, hogy azok megfelelő műszaki és esztétikai állapotban legyenek.

(3) * Reklám – közterületen vagy közterületről látható magánterületen – kizárólag utcabútoron, tetőszerkezethez rögzített reklámhordozót tartó berendezésen és a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével kormányrendeletben meghatározott egyéb reklámeszközön helyezhető el. Kormányrendelet állapítja meg az elhelyezhető reklámeszközöknek a település közigazgatási területén belüli elhelyezhetőségi követelményeit.

(4) * Citylight reklámeszközt szabadon állóan nem lehet elhelyezni, kizárólag utcabútoron. Új hirdetőoszlop nem helyezhető el. Településképi szempontból kiemelten meghatározó területen és településképi szempontból meghatározó területen közvilágítási, villany- és telefonoszlopon, illetve segélykérő telefonon vagy annak tartószerkezetén reklám nem helyezhető el.

(5) * A helyi önkormányzat rendeletében – a (3) és (4) bekezdésben foglaltakon túl – kizárhatja azon reklámeszközöket, amelyekre reklám nem helyezhető el.

(6) *

(7) * Reklámeszköz – ide nem értve a kiemelt településképvédelmi környezetre irányuló eljárásokat – kizárólag az önkormányzati hatósági ügynek minősülő településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően helyezhető el.

(8) * A (7) bekezdésnek, valamint az egyéb településképvédelmi előírásoknak megfelelően telepített reklámeszközön kizárólag akkor helyezhető el reklám, ha a reklámeszközt a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletben foglaltak szerint – az országos reklámkataszterbe bejegyezte. A bejelentés kizárólag elektronikus úton tehető meg.

...

105. § [Jogkövetkezmények]

(1) * E törvény vagy a törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet vagy önkormányzati rendelet reklámok, reklámeszközök elhelyezésére vonatkozó szabályainak – ideértve a tilalmakat, az elhelyezés módjával és formájával, a mérettel és az időtartammal kapcsolatos korlátozásokat is – megszegése esetén a helyi önkormányzat településképvédelmi bírságot szab ki az (5) bekezdésben foglalt személyekkel szemben, és megfelelő határidővel elrendeli a jogsértő állapot megszüntetését. A bírság mértéke 650 000 forinttól 4 000 000 forintig terjedhet, amely a jogsértő állapot előírt határidőn belüli megszüntetésének elmulasztása miatt ismételt is kiszabható.

(2) * Az (1) bekezdés szerinti esetben a helyi önkormányzat helyszíni bírságot is alkalmazhat. A helyszíni bírság nem mentesíti a jogsértőt a jogsértő állapot megszüntetésének kötelezettsége alól. A helyszíni bírság összege 10 000 forinttól 100 000 forintig terjedhet.

(3) * A végleges döntéssel kiszabott bírság a helyi önkormányzat saját bevételeit képezi.

(4) Ha a kötelezett a jogsértő állapotot határidőre nem szüntette meg, a helyi önkormányzat – a településképvédelmi bírság (1) bekezdés szerinti ismételt kiszabása helyett – *

a) a kötelezett költségére és veszélyére megszünteti a jogsértő állapotot, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi és

b) a reklámeszközt elkobozza.

(5) * Az (1), (2) és (4) bekezdésben foglalt jogkövetkezményt – az egyetemleges felelősségre tekintettel – a helyi önkormányzat a reklámeszköz elhelyezése szerinti ingatlan tulajdonosával és a reklámeszköz tulajdonosával szemben egyaránt alkalmazhatja, és az eltávolítást bármelyiküktől követelheti.

(6) * A helyi önkormányzat a (4) bekezdés szerinti végrehajtási cselekményt maga végzi el, amelyhez közreműködőt vehet igénybe.

(7) Ha a reklámeszköz elhelyezése szerinti ingatlan tulajdonosának vagy a reklámeszköz tulajdonosának személye az (1) bekezdés szerinti első eljárás megindítását követően megváltozik, az új tulajdonos mind a végleges hatósági döntések szerinti kötelezés, mind a folyamatban lévő hatósági eljárások tekintetében a korábbi tulajdonos jogutódja.

A fentiek értelmében a településképi rendeletben az alábbi fejezeteket érintően 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
- XI. fejezet - önkormányzati településképi-érvényesítési eszközök (településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, mely kötelezően lefolytatandó reklámok elhelyezése és rendeltetésmódosítások kapcsán, településképi kötelezés, településképi-védelmi bírság)
- XII. fejezet – átmeneti rendelkezések
- fentiekhez kapcsolódó mellékletek.

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

Szakmai összefoglalómat *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés i) pontjában meghatározott feladatkörömben eljárva állítottam össze.

Győr, 2026. szeptember 14.


Szaksz Vince
városi főépítész

