

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	A településkép védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelet módosításával összefüggő döntés meghozatala
Iktatószám:	
	TERV-/2025
Ügyintéző:	
	Dr. Zelenay Anita
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester  Gábor István főépítész  Sziki Gyula, a Főépítészeti Iroda vezetője  részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2025.02.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva
Mellékletek:	
	<a href="#">Hatarozati javaslat melleklete (Szakmai osszefoglalo)</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

### I. Előzmények

2024. október 1. napjával hatályba lépett a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 285/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, mely átfogóan módosította többek között a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: Korm. rendelet), valamint további mintegy 70 db jogszabályt.

A Méptv. és az átfogó jogszabálmódosítások hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszítette

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.),
- a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tktv.),
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet,

valamint 2025. január 1. napjával a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet is.

Fentiekre tekintettel **elkerülhetetlenné vált** a Közgyűlés 127/2023. (VI. 22.) határozatával elfogadott **Debrecen Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyvének** (a továbbiakban: arculati kézikönyv) és a **településkép védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendeletnek** (a továbbiakban: településképi rendelet) az **átfogó felülvizsgálata** és ennek eredményeként a módosítása is.

Jelen előterjesztés célja, hogy a fenti dokumentumok módosítására vonatkozó egyeztetési eljárás megindulhasson, melynek alapja a Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése szerint közgyűlési döntés meghozatala.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés a) és d) pontja szerint az arculati kézikönyv és a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a **módosítás tényét** és
- b) a **szakmai összefoglaló elfogadását**

tartalmazó döntése alapozza meg.

A Korm. rendelet 9. §-a szerint a településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, az arculati kézikönyvvel való összhang igazolását és – helyi védelmet érintő módosítás esetén – a 32. § szerinti értékvizsgálat eredményét.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslat mellékletét képező főépítési szakmai összefoglaló részletesen bemutatja és indokolással is alátámasztja az arculati kézikönyv és a településképi rendelet tervezett módosításait, melynek lényegi elemeit a jelen előterjesztés II. pontjában is ismertetem.

### II. A tervezett módosítások bemutatása

#### A. Arculati kézikönyv módosítása

A Méptv. 96. § (2) és (3) bekezdése szerint a településképi követelmények szakmai megalapozása érdekében készül el az arculati kézikönyv, mely a – települések természeti és épített környezete által meghatározott – településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A dokumentum 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. A Korm. rendelet 25. § (1) bekezdése

szerint az arculati kézikönyv szemléletformáló célt szolgál, amelyet a települési önkormányzat normatív határozata mellékleteként fogad el.

Az arculati kézikönyv módosítása a **magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében** vált indokolttá, mely alapján az arculati kézikönyvben felül kell vizsgálni **a reklámokra és reklámhordozókra vonatkozó megállapításokat, ajánlásokat**, továbbá **pontosítani szükséges az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó szabályozást**, tekintettel arra, hogy a Korm. rendelet 2024. október 1. napjától hatályos változata külön kiemeli a háztartási méretű kiserőművek, klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó követelményeket és az „egyéb műszaki berendezés” kifejezés törlésre kerül az éritett jogszabályokból.

## **B. Településképi rendelet módosítása**

**B/1. A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés** számos pontjában érinti a településképi rendeletet is:

a) Tekintettel arra, hogy az Étv. és a Tktv. 2024. október 1. napjától, a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelet pedig 2023. december 30. napjától hatálytalan, **a településképi rendelet bevezető részét módosítani szükséges**, mert a rendelet megalkotására kapott felhatalmazást és a feladatkört már nem ezen jogszabályok tartalmazzák, emellett bevezető rész helyett preambulum alkalmazása vált indokolttá.

b) A településképi rendelet **értelmező rendelkezései közül törölni szükséges** a Citylight formátumú eszköz, a hirdetővitrin, az információs és más célú berendezés, valamint az útbaigazító tábla kifejezéseket, tekintettel arra, hogy magasabb szintű jogszabályok határozzák meg ezeket a fogalmakat.

c) A településképi rendelet 3. § (2) bekezdésében meghatározott jogszabályi hivatkozások közül szintén törölni szükséges a Tktv.-re, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletre, a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendeletre, valamint a reklámtáblák, reklámhordozók és egyéb reklám célú berendezések közutak melletti elhelyezésének részletes szabályairól szóló kormányrendeletre történő hivatkozást, tekintettel arra, hogy a **felsorolt jogszabályok már hatálytalanok**.

d) Ahol a településképi rendelet a 2024. október 1. napjától **hatályon kívül helyezett Étv.-re és Tktv.-re való hivatkozást tartalmaz**, szintén el kell végezni a hatályos jogszabályokra hivatkozás érdekében a szükséges módosításokat.

e) A településképi rendelet **reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó rendelkezéseit** hatályon kívül kell helyezni, mert az Önkormányzatnak **már nem lehetséges ezen tárgykörben településképi követelményeket meghatároznia**.

f) Tekintettel arra, hogy változtak a tervtanácsra vonatkozó központi jogszabályok, mely alapján a Méptv. 63. §-a határozza meg a helyi építészeti tervtanács feladatait és eljárásának részletszabályait az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet tartalmazza, a hivatkozott jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében **módosítani szükséges a tervtanácsra vonatkozó egyes rendelkezéseket** a településképi rendeletben.

g) A településképi-védelmi bírság minimális összege változott, ezért a településképi rendeletben megállapított településképi-védelmi bírság alsó- és felső határait egyes esetekben módosítani szükséges.

h) 2024. október 1. napjától a településképi bejelentési eljárás körébe sorolható építési tevékenységek már a Korm. rendelet 13. mellékletében kerülnek felsorolásra, ezért a településképi rendelet 8. mellékletének felülvizsgálata szükséges.

i) A településképi rendelet 29. § (1) bekezdésének, valamint 7. mellékletének jogharmonizációs célú módosítása szükséges, tekintettel arra, hogy 2024. október 1. napjától településképi vélemény iránti kérelmet kizárólag az ÉTDR-en keresztül lehet benyújtani.

**B/2.** A településképi rendelet jogharmonizáción kívüli **egyéb, gyakorlati tapasztalatokon alapuló módosításait** is javasoljuk átvezetni a normaszövegben, melyek a következők:

a) **Új településképi követelményeket szükséges meghatározni** a településképi szempontból meghatározó területen kerítés építésére és melléképület építésére vonatkozóan, tekintettel arra, hogy ezen építmények elhelyezése eddig is településképi bejelentéshez kötött volt, azonban nem tartoztak hozzá településképi követelmények.

b) **Szükséges a szakmai konzultáció körének bővítése** az intenzív beépítést lehetővé tevő Lk, Lke-I és az Lke-L/1 építési övezetekben tervezett lakóépület egyszerű bejelentési eljárása körébe tartozó építési tevékenységekre is.

c) **Településképi véleményezési eljárás keretében a helyi építészeti tervtanács által véleményezhető építési tevékenységek bővítése szükséges**, tekintettel arra, hogy a főépítész állásfoglaláson alapuló településképi vélemények kiadására 2024. október 1. napjától már nincs lehetőség. Lehetőség van azonban a településképi vélemény beszerzéséhez kötött építési tevékenységek körének bővítésére, melynek következtében a településképi rendelet 6. mellékletének cseréje szükséges.

d) **A településképi bejelentési eljárás folytatásához kötött építési tevékenységek körét javasolt kiegészíteni** az építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül építhető, 35 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot el nem érő épület építése esetkörrel, valamint **a településképi bejelentési eljárás lefolytatásával érintett területek meghatározásának pontosítására is sor kerül.**

e) A kérelmező egyszerűbb beazonosíthatósága érdekében a **kérelem formanyomtatványok felülvizsgálata indokolt.**

### III. Egyeztetési eljárás szabályainak bemutatása

A Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése alapján az arculati kézikönyv és a településképi rendelet módosítását az elfogadás előtt véleményeztetni kell a véleményezésre jogosult államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel, valamint a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel, vagyis a partnerekkel.

A Korm. rendelet 62. § (6) bekezdése értelmében az arculati kézikönyv és településképi rendelet egyidejű módosítása egy egyeztetési eljárásban történhet, mely esetben az arculati kézikönyvről szóló döntés megelőzi a településképi rendeletről szóló döntést.

A Korm. rendelet 60. § (6) bekezdése szerint az egyeztetési eljárás típusa az arculati kézikönyv és a településképi rendelet esetében általános vagy rövid eljárás lehet. Figyelemmel arra, hogy a rövid eljárás Korm. rendeletben foglalt feltételei nem állnak fent, jelen esetben **a módosításra az általános egyeztetési eljárás keretében kerülhet sor.**

A Korm. rendelet 70. §-a mutatja be az érintett dokumentumok egyeztetésének speciális szabályait, mely szerint az egyeztetési eljárás **csak véleményezési szakaszból áll**, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára a következő szabályok irányadóak:

- a) a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek a véleményezési szakasz kezdetétől 15 napon belül adnak véleményt, és
- b) véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.

#### IV. A településképi szabályozás HÉSZ-ben történő megjelenítése

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Méptv. 81. § (1) bekezdése szerint „az építés helyi rendjének biztosítása érdekében **a települési önkormányzat** az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, **a településképi védelmével**, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével **kapcsolatos**, a telkekhez fűződő sajátos **helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg**. A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit – a (4) és (5) bekezdésben foglaltakkal összhangban – az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet állapítja meg.”

Ugyanezen § (2) bekezdés d) pontja értelmében a helyi építési szabályzat célja „településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településképi és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme.”

A Méptv. 229. § (6) bekezdése szerint az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott **településképi rendeletet 2027. június 30. napjáig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni**. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja.

A fentiekre figyelemmel tehát 2027. június 30. napjáig meg kell történnie a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet átfogó felülvizsgálatát követően annak a településképi szabályokkal való kiegészítésének is.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.**

## Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. §-a, 59. § (2) bekezdés a) és d) pontja alapján, figyelemmel a 2023. évi C. törvény IX. Fejezetében és 230. § (7) bekezdésében, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet V. Fejezetében foglaltakra

1./ a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében módosítani kívánja a 127/2023. (VI. 22.) határozattal elfogadott Debrecen Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyvét (a továbbiakban: arculati kézikönyv), különös tekintettel a reklámokra és reklámhordozókra, valamint az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó szabályozásra.

2./ Módosítani kívánja a településképi védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: településképi rendelet)

- a) a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében, valamint
- b) az egyes településképi-érvényesítési eszközök hatékonyabb alkalmazása érdekében
  - ba) új településképi követelmények meghatározásával,
  - bb) a szakmai konzultáció kötelező eseteinek bővítésével,
  - bc) a helyi építészeti tervtanács véleményezési jogkörébe tartozó építési tevékenységek körének bővítésével,
  - bd) a településképi bejelentési eljárás körébe tartozó építési tevékenységek körének újra-szabályozásával, valamint
  - be) a településképi rendelet mellékleteiben lévő formanyomtatványok felülvizsgálatával

a főépítész szakmai összefoglalójában foglaltak alapján a melléklet szerint.

2./ Felkéri a főépítészt, hogy az 1./ és 2./ pontban meghatározottak szerint az arculati kézikönyv és a településképi rendelet módosítását készítse elő és az egyeztetési eljárást az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) igénybevételével folytassa le.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

**A határozati javaslat elfogadása egyszerű többségű döntéshozatalt igényel.**

Debrecen, 2025. február 20.

**Gábor István**  
főépítész