

## FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

### a településképi védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. §-a alapján a településképi rendelet módosítását az önkormányzati **főépítész szakmai összefoglalóban** indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását és az arculati kézikönyvvel való összhang igazolását.

2024. október 1. napjával hatályba lépett a magyar építészetéről 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 településképi 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 településképi 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 településképi védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: településképi rendelet) az átfogó felülvizsgálata és ennek eredményeként a módosítása is.

### 1. A településképi rendelet jogharmonizáció miatti módosításai

**1.1.** A Korm. rendelet 27. § (3) bekezdés c) pontja és 24. alcíme **2024. szeptember 30. napjáig** lehetővé tette, hogy a településképi rendelet **a reklámokra, valamint a reklámhordozókra**, cégekre, cég- és üzletjelzésekre, továbbá **az egyéb műszaki berendezésekre** vonatkozó településképi követelményeket állapítson meg, azonban

- a) a Méptv. 2024. október 1. napjától hatályos, „Reklámok és plakátok elhelyezésének szabályai” címet viselő 24. alcíme szerint a reklámeszköz a jövőben kizárólag tudomásulvételi eljárást követően helyezhető el azzal, hogy a tudomásulvételi eljárás lefolytatása a **járási hivatal hatáskörébe tartozik**, emellett
- b) a Méptv. reklámeszközök elhelyezésére vonatkozó átmeneti rendelkezése (230. § (7) bekezdése) értelmében 2024. október 1. napjától **a településképi rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait nem kell alkalmazni**.

A reklám-elhelyezési tilalommal nem érintett területeken a reklámhordozók és tartó berendezések elhelyezési módjára, méretére, megjelenési formájára és az elhelyezés időtartamára vonatkozó szabályokat a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Reklámrendelet) részletezi, mely 2025. január 1. napjától hatályos.

Fenti okokból adódóan - a magasabb jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében - a településképi rendeletből is **törölni szükséges a reklámokra és reklámhordozókra vonatkozó rendelkezéseket**, 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 érintett jogszabályokból.

A településképi rendelet „Reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó követelmények” című 13. alcímét és 24. § (8) bekezdését, valamint a kapcsolódó 10. melléklet szerinti formanyomtatványt hatályon kívül kell helyezni, mert az Önkormányzatnak már nem lehetséges ezen tárgykörben településképi követelményeket meghatározni.

**1.2.** 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 – preambulum formájában – módosítani szükséges, mert a rendelet megalkotására kapott felhatalmazást és a feladatkört már nem ezen jogszabályok tartalmazzák.

**1.3.** 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 (Méptv. 16. § 10. és 65. pontja, valamint a Reklámrendelet 1. § 3. pontja) határozzák meg ezeket a fogalmakat.

**1.4.** 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.**

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 módosítást. Ez érinti többek között a településképi rendelet 29. § (3) bekezdését, 31. § (1) bekezdését, 32. § (1)-(2) bekezdését és a 33. § (1)-(2) bekezdését.

**1.5.** A településképi rendelet 17. alcíme tartalmazza a **Helyi Építészeti-Műszaki Tervtanácsra** vonatkozó rendelkezéseket.

A Méptv. 22. § (2) bekezdés c) pontja szerint a települési önkormányzat képviselő-testülete törvényben meghatározott módon – a helyi jogszabályi követelmények építési tevékenységek során való érvényesítése érdekében – önkormányzati főépítést alkalmaz, és **helyi építészeti tervtanácsot** működtet. A Méptv. 63. §-a meghatározza a helyi építészeti tervtanács feladatait is, eljárásának részletszabályait pedig az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: tervtanácsi Korm. rendelet) tartalmazza.

A hivatkozott jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében

- egyrészről a testület nevének módosítása szükséges,
- másrészről - a tervtanácsi Korm. rendelet összeférhetlenségi szabályokat tartalmazó 8. alcímére figyelemmel – a településképi rendelet azon részét is módosítani kell, amely a helyi építészeti tervtanács tagjainak összeférhetlenségére utaló szabályozást tartalmazza, valamint
- a tervtanácsi Korm. rendelet 17. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezésre figyelemmel - a normaszöveg azonossága okán - a településképi rendelet azon rendelkezésének hatályon kívül helyezése indokolt, amely kimondja, hogy ugyanazon ténybeli állapot mellett azonos építészeti megoldást tartalmazó építészeti-műszaki dokumentáció ismételt nem bírálható el a tervtanács által.

**1.6.** A településképi-védelmi bírság minimális összege a korábbi 100.000 Ft-ról - a Méptv. 100. § (2) bekezdésében foglaltak alapján - 200.000 Ft összegre emelkedett, ezért a településképi rendeletben megállapított településképi-védelmi bírság alsó határát, ahol az 100.000 Ft-ban került meghatározásra 200.000 Ft-ra, ahol annak felső határa 200.000 Ft-ban került meghatározásra, azt 300.000 Ft-ra szükséges módosítani.

**1.7.** 2024. október 1. napján hatályon kívül helyezésre került - a településképi bejelentési eljárásához köthető építési tevékenységeket tartalmazó - az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: építési Korm. rendelet). Ezzel egyidőben a Korm. rendelet kiegészítésre került egy új 13. melléklettel, amely a településképi bejelentési eljárásához köthető építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok körét tartalmazza.

Fentiek okán a településképi rendelet „Településképi bejelentéshez kötött építési tevékenységek” című 8. mellékletének felülvizsgálata, újraszabályozása szükséges.

**1.8.** A településképi rendelet 29. § (1) bekezdésének, valamint a „Kérelem településképi véleményezési eljárásához” című 7. mellékletének jogharmonizációs módosítása szükséges, tekintettel arra, hogy 2024. október 1. napjától településképi vélemény iránti kérelmet kizárólag az ÉTDR-en keresztül lehet benyújtani a Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése értelmében.

## **2. A településképi rendelet jogharmonizáción kívüli módosítása**

**2.1. 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.

### **2.2. Szakmai konzultáció kötelezővé tételének bővítése**

Szakmai konzultáció építésügyi hatósági engedélyezési eljárást-, egyszerű bejelentést-, településképi bejelentést-, vagy mindezek nélkül végezhető építési tevékenység megkezdését megelőzően kérhető.

Az Önkormányzatnak lehetősége van arra, hogy a szakmai konzultáció lefolytatását bármely építési tevékenység esetén kötelezővé tegye.

Szakmai konzultáció jelenleg a **településképi szempontból meghatározó területen** a lakóépület egyszerű bejelentési eljárását megelőzően kötelező a településképi rendeletünk szerint.

Tekintettel arra, hogy az egyszerű bejelentés alapján építhető épületekről készített tervdokumentációk az építésügyi hatóság részéről nem kerülnek átadásra, így az egyes településrészek épített környezetének átalakulását nem tudjuk nyomon követni, ezért szakmailag szükségesnek tartjuk **a szakmai konzultáció körének bővítését** 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.

### **2.3. Településképi véleményezési eljárás keretében véleményezhető építési tevékenységek bővítése**

Az Önkormányzat az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben meghatározott esetben az **építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően** adhat településképi véleményt.

A főépítési állásfoglaláson alapuló településképi vélemények kiadására 2024. október 1. napjától már nincs lehetőség, azonban a településképi vélemény beszerzéséhez kötött építési tevékenységek köre a településképi rendeletben tovább bővíthető.

A jogszabályváltozás miatt jelenleg csak az 1200 m<sup>2</sup> feletti épületek építése, valamint a háromnál több rendeltetési egységet tartalmazó építmény építése esetén kell településképi véleményt beszerezni.

2024. október 1. napja előtt – főépítési szakmai véleményen alapuló – településképi véleményt kellett az építtetőnek beszereznie a településképi szempontból meghatározó területen tervezett minden olyan építési tevékenység esetén, ahol az épület hasznos alapterülete 20 m<sup>2</sup> és 1200 m<sup>2</sup> között volt.

Szakmai véleményem szerint azon építési tevékenységek esetén indokolt a településképi vélemény beszerzése, melyeknél **az alábbi feltételek együttesen fennállnak:**

- **az ingatlan településképi szempontból meghatározó területen található,**
- **az építési tevékenység magánterületen kerülne megvalósításra,**

- olyan új épület építését tervezik, melynek mérete a 35 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet vagy a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot meghaladja, és
- nettó össz-alapterületének nagysága legfeljebb 1200 m<sup>2</sup>.

A településképi vélemény beszerzéséhez kötött építési tevékenységek bővítése, valamint a főépítési véleményen alapuló véleményezési körök hatályon kívül helyezése miatt a településképi rendelet kapcsolódó 6. mellékletének újraszabályozása indokolt.

## 2.4. Településképi bejelentési eljárás alá tartozó építési tevékenységek módosítása

A Korm. rendelet jelenleg hatályos 46. § (2) bekezdése értelmében az Önkormányzat településképi bejelentési eljárás lefolytatását teheti kötelezővé azon építésügyi hatósági engedélyezési eljárás-, valamint az egyszerű bejelentés alá nem tartozó építési tevékenységek megkezdése előtt, melyek a Korm. rendelet 13. mellékletében szerepelnek.

2024. október 1. napjáig településképi bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenységnek minősült a településképi szempontból meghatározó területen lévő-, valamint az Lk és Lke építési övezetekben található ingatlanokra tervezett, azon **nem emberi tartózkodásra szolgáló épületek építése, bővítése**, melyek mérete az építési tevékenység után a 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 méter gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méter homlokzatmagasságot nem érte el.

Jelenleg településképi bejelentési eljárás lefolytatását abban az esetben lehet kötelezővé tenni a Korm. rendelet 13. mellékletének 1. pontja alapján, amennyiben az **új épület építése, meglévő épület bővítése** az építési tevékenység elvégzése után a 35 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.

Szakmai véleményem szerint a településképi szempontból meghatározó területen, valamint a településképi szempontból nem meghatározó területen lévő Lk és Lke építési övezetekben indokolt a fenti körbe tartozó épületek elhelyezését - legalább magánterületen történő építés, valamint közterületről, közlekedési területről közvetlenül érzékelhető épület elhelyezése esetén - településképi bejelentési eljárás lefolytatásához kötni.

Fentiekre tekintettel településképi bejelentési eljárás folytatásához kötött építési tevékenységek körét ki kell egészíteni 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, mely alapján a településképi rendelet 8. mellékletének felülvizsgálata is indokolt.

**2.5.** A kérelem formanyomtatványokon szereplő, kérelmezőre vonatkozóan kötelezően kitöltendő adatok kiegészítése szükséges a kérelmező személyének egyértelmű beazonosítása érdekében, ezért

- a szakmai konzultáció kezdeményezésére szolgáló kérelem (5. melléklet),
- a településképi bejelentési eljárások megindításához szükséges kérelem (9. és 11. melléklet), valamint
- a rendeltetésváltoztatás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges hatósági bizonyítvány kiadására vonatkozó kérelem (12. melléklet)

formanyomtatványok felülvizsgálata és módosítása indokolt.

## 3. Az arcuati kézikönyvvel való összhang igazolása

A településképi rendelettel való összhang megteremtése érdekében indokolt az arcuati kézikönyv reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó rendelkezéseinek, valamint a közterületi reklámhordozókra és az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó ajánlásnak jogszabályváltozás miatt történő felülvizsgálata.

Debrecen, 2025. február 20.

**Gábor István**  
főépítész