

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: a településkép védelméről szóló 6/2018. (VII. 05.) önkormányzati rendelet módosításának megindítása

Előadó: Dr. Csikós Andrea Dóra polgármester

Készítette: Dr. Ujj-Hospely Eszter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A településkép védelméről szóló 6/2018. (VII. 05.) önkormányzati rendeletünk (a továbbiakban: TKR.) módosítása az országos jogszabályok 2024. október 1-ével és 2025. január 1-ével hatályba lépő változásaira tekintettel szükségessé vált.

Az Országgyűlés 2023. évben fogadta el a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényt (a továbbiakban: Méptv.), melynek 2024. október 1-jén hatályba lépett módosítása, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) módosítása az önkormányzati rendeletekre is hatással van.

A módosítás témakörei az alábbiak:

1. **Reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó előírások hatályon kívül helyezése:** a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII. 31.) Kormányrendelet 2025. január 1-én lépett hatályba, melynek következtében - a Méptv. 230. § (7) bekezdése értelmében - a helyi, reklámokra vonatkozó szabályait nem kell alkalmazni. Ezzel a rendelkezéssel túladónkképpen a helyi rendelet reklámokra vonatkozó szabályinak a hatályon kívül helyezése válik szükségessé. A megújuló energia hasznosító berendezések, gépészeti szerelvények követelményét az eddigi tapasztalatok szerint javaslom korrigálni.
2. **Településképi követelmények frissítése:** a kerítésre vonatkozó költeményeket az Eljr. 36. § (6) bekezdésével összhangba kel hozni, a telek belsejére már nem vonatkozhatnak a követelmények. Hasonlóan a járműtárolókra és egyéb mellékhépeletekre vonatkozóan is szükséges pontosítani az Eljr.-tel összhangban, és a ma népszerű anyagok megengedésével (pl. lemezgarázs). Az épületeknél a mai kornak megfelelő tetőfedő anyagokat javaslom megengedni. További településképi követelmények is tehetők, ehhez külön összeállítottam egy listát. Amennyiben a képviselő-testület úgy érzi, hogy kellene újabb követelményeket tenni, ezek közül lehet választani.
3. **Településkép érvényesítési eszközök alkalmazásának módosítása:**
 - a. a településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai **konzultáció** köréből ki kell venni a reklámelhelyezést. A fejezet címe is pontosításra szorul.
 - b. a településképi **véleményezési** eljárás intézményét eddig is alkalmazta a TKR., ez továbbra is fennmaradhat, bár továbbra sem kötelező. Az Eljr. 44. §-a a véleményezendő építési tevékenységeket a következők szerint állapítja meg:

„Az önkormányzat építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához adhat településképi véleményt.” Amennyiben az ELjr. által megállapított építési tevékenységek körét véleményezni szeretné a Képviselő-testület a polgármesterrel, úgy a TKR. ezen pontját ki kell egészíteni. Az Ellr. által szabályozott kérdéseket (pl. hiánypótlás, kérelem tartalma, mikor tekinthető megadottnak) nem szükséges megismételni, ezek törölhetők a TKR-ből.

- c. a településképi **bejelentési** eljárásra kötelezett és választható tevékenységek köre változott. Csupán a rendeltetésváltozásra vonatkozóan kötelező településképi bejelentési eljárást lefolytatni. Az alábbi tevékenységek esetében nem kötelező, lehet választani, hogy melyek esetében szeretne bejelentési eljárást lefolytatni az önkormányzat: építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek, valamint zöldfelület elhelyezés, területhasználat megkezdését megelőzően, és a cégek, cég- és üzletjelzések, valamint Berendezések épületeken való elhelyezhetőségét megelőzően, ha a tevékenységek, épületeken való elhelyezések köre szerepel a 13. mellékletben, vagyis az alábbi listában:

- 1. Új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.
- 2. Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
- 3. Meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítése.
- 4. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
- 5. Új, 6,0 méter magasságot meg nem haladó, épített égéstermék-elvezető építése vagy az épített égéstermék-elvezető 6,0 méter magasságig történő bővítése.
- 6. Kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése.
- 7. Növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény-, illetve gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építése, bővítése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
- 8. Temető területén:
 - a) sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése,
 - b) urnafülke, sírhely, sírjel építése, elhelyezése.
- 9. Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése.

4. napirendi pont

- 10. Emlékfal építése.
- 11. Park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező műtárgyainak építése, bővítése.
- 12. A megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, legfeljebb 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sáterszerkezetet is.
- 13. XX. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti, legfeljebb 180 napig fennálló és megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező és maximum 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építmény építése, bővítése.
- 14. Magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó, kerti építmény építése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
- 15. A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, végleges jellegű megváltoztatása.
- 16. Támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot.
- 17. Kerítés, sövény, járda létesítése, építése, bővítése.
- 18. Mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék, illemhely (kivéve csoportos illemhely) elhelyezése, építése, bővítése.
- 19. Cégek, cég- és üzletjelzések épületen való elhelyezése.
- 20. Napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzütemata épületen vagy épületben való elhelyezése.
- 21. Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló elhelyezése.
- 22. Telken belüli közműpótló műtárgy építése, kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
- 23. Telken belüli geodéziai építmény építése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
- 24. Zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
- 25. Építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően elbontandó állványzat és felvonulási építmény építése.
- 26. Magasles és kilátó építése, bővítése, amennyiben annak járófelülete a terepcsatlakozástól mért 6,0 métert nem haladja meg, továbbá vadetető és erdei építmény építése, bővítése, ha a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja a 6,0 m-t nem haladja meg.
- 27. Közterületen, filmforgatáshoz kapcsolódó építmény építése.
- 28. Úszóműves vízi létesítmény, lakóhajó, úszóház létesítése, bővítése.

Az Ellr. által szabályozott kérdéseket (pl. mit kell vizsgálni, milyen döntést hoz a polgármester, az meddig érvényes - ilyen már nem is lehet -, jogszerű hallgatás) nem szükséges megismételni, ezek törölhetők a TKR-ból.

4. napirendi pont

- d. Településképi **kötelezés és településkép-védelmi bírság** esetében az esetkör nem lehet részletezni, a Méptv. és az Elr. meghatározza mikor lehet kötelezést kibocsátani. A bírság összeges is megváltozott a Méptv.-ben, ehhez kell igazítani a TKR-t. A bírság megnevezését pontosítani szükséges.

A TKR tényleges módosítása rendelet-módosítással történhet. A rendelet módosításának elfogadására az Eljr.-ben meghatározott egyeztetési és elfogadási eljárás lefolytatását követően kerülhet sor.

Fenti témakörök alapján kérem, hogy a TKR módosításának megindítására vonatkozóan fogadjuk el a jogszabályi összhang megteremtése érdekében a szükséges módosításokat, hatályon kívül helyezéseket. Emellett a településképi véleményezési és bejelentési eljárás során a véleményezésre vagy bejelentésre kötelezően benyújtandó építési tevékenységek körét állapítsuk meg.

A TKR módosításának elhatározásáról az Eljr. 59. § (2) bekezdésének megfelelően döntést kell hoznunk, amit az előterjesztésben található határozat-tervezettel javaslok meghozni.

HATÁROZATI JAVASLAT

a településkép védelméről szóló 6/2018. (VII. 05.) önkormányzati rendelet módosításának megindításáról

Zalaszentmihály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. elhatározza, hogy módosítja a településkép védelméről szóló 6/2018. (VII. 05.) önkormányzati rendeletét a magasabb szintű jogszabályokkal való összhangba hozatal érdekében, az alábbi pontoknak megfelelően;
 - a) A településképi véleményezési eljárásra kötelezett tevékenységek köre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 44. § (2) bekezdésében foglaltakkal egyezően legyen megállapítva.
 - b) A településképi bejelentési eljárásra kötelezett tevékenységek köre az Eljr. 46. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakkal egyezően legyen megállapítva azzal, hogy az Eljr. 13. mellékletének felsorolásából csak az 1., 2., 3., 4., 15., 16., 17., 19. és 20. pontok szerepeljenek.
 - c) Egyebekben az előterjesztésnek megfelelően.
2. elfogadja a települési főépítész által összeállított szakmai összefoglalót;
3. felhatalmazza a polgármestert a rendelet egyeztetési és elfogadási eljárásának lefolytatására, a folyamat során keletkező dokumentumok aláírására, továbbá a szükséges nyilatkozatok és intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: folyamatos

4. napirendi pont

Zalaszentmihály, 2025. május 21.

Dr. Ujj-Hospely Eszter sk.
jegyző