

**Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2021. ( . . ) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről szóló 18/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez  
módosításáról**

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és 53. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A településkép védelméről szóló 18/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) a következő 5/A. § -al egészül ki:

„5/A. §

*A képviselő-testület helyett a következő önkormányzati hatósági hatáskörök tekintetében átruházott hatáskörében a polgármester jár el:*

- (1) tájékoztatást ad, szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről,*
- (2) javaslatot tesz az (1) bekezdés szerinti településképi követelmények érvényesítésének lehetséges módzataira,*
- (3) előzetes véleményt adhat kormányrendeletben meghatározott építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően építésügyi hatósági engedélykérelemhez (településképi véleményezési eljárás),*
- (4) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben esetekben továbbá a reklámok és reklámhordozók tekintetében bejelentési és rendeltetésváltozási eljárást folytathat le,*
- (5) a reklámok és reklámhordozók jogellenes elhelyezése eseteit, valamint a közterület-felügyelet által kiszabható településképi bírságot kivéve településképi kötelezést adhat ki és bírságot szabhat ki,*
- (6) a településképi kötelezést tartalmazó döntés – az abban foglaltak nem teljesítése esetén - végrehajtását rendelheti el.*

(2) Az R. a következő 5/B. § -al egészül ki:

„5/B. §

*Az 5/A. § alapján a polgármesterre átruházott hatósági döntés ellen a képviselő-testülethez lehet fellebbezni.”*

## 2. §

Az R. 16. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) A védett érték karbantartása, állagának, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.”*

## 3. §

Az R. 25. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

*„25. §*

*Főépület tetőfedésére bitumenes zsindegy, világos szürke pala, alumínium trapézlemez, cserepes lemez, hullámlemez, hullámpala és kék színű tetőhéjalás alkalmazása nem megengedett, kivéve az ipari és gazdasági területeken, valamint a helyi adottságok és kialakult állapot figyelembe vételével hozott pozitív főépítészeti vélemény esetén.”*

## 4. §

Az R. 26. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(4) Az épületek utcafronti kerítésének anyagban és formai kialakításban az épülettel összhangban kell megjeleníteniük. Az utcafronti kerítés csak természetes anyagú (kő, fa, fém stb.) vagy élő sövény lehet.”*

## 5. §

Az R. a következő 30/A. §-al egészül ki:

*„30/A. §*

*Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó területeken*

*(1) Napelem panel tetőzeten való elhelyezésekor*

*a) magastető épület esetében a következőket kell figyelembe venni:*

*aa) a napelem panelek meglévő épületen való utólagos elhelyezése során azok minél kevésbé tűnjenek utólagos applikációnak, elhelyezésük, sorolásuk iránya, kiterjedésük az épület ötödik homlokzataként legyen tervezett, kövesse az épület tetőzetének szerkezeti méreteit, a tetőfedésbe simulóan, annak modulméretével összeegyeztethető módon kerüljön kialakításra;*

*ab) a napelem panel az új épület létesítésekor a tető építészeti kialakításába komponáltan, annak részeként és a tetősíkkal azonos síkban fektetve létesíthető;*

*b) legfeljebb az adott tetősík 50%-át fedheti le.*

*(2) Napkollektor*

*a) a homlokzaton, előkertben nem helyezhető el;*

*b) magastető kontyolt részén, sátoztetőn, toronykiemelésen nem helyezhető el,*

*c) az utcára közel merőleges tetőgerinc, vagy fésűs beépítés esetén az utca felőli első 5 méteres tetőszakaszon utólag nem létesíthető.*

*(3) Parabolaantenna és 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés nem helyezhető el az épület közterületi homlokzatán, továbbá a közterületre néző erkélyén, loggiáján, teraszán.*

*(4) Klímaberendezés elhelyezésének szabályai:*

*a) meglévő épületen ablakklíma-berendezés és klíma-berendezés kültéri egysége a közterület felőli homlokzaton csak erkély, loggia, vagy terasz megléte esetén, azon belül rejtett, vagy takart módon helyezhető el;*

*b) kültéri klíma-berendezés kifolyója közterületre vagy szomszéd telekre nem bocsáthat ki kondenzvizet;*

*c) e rendelet hatálybalépése után létesülő új épületen*

*ca) klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el a közterületi homlokzaton, erkélyen, loggián, vagy teraszon;*

*cb) kültéri egységet utólagosan az épület eredeti homlokzatterveiben e célból meghatározott rejtett, vagy takart módon szabad elhelyezni.*

*(5) Parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése*

*a) meglévő épületen csak műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással megengedett;*

*b) meglévő épületszobrászati részletek, gipsz-stukkó megszüntetését, roncsolását nem eredményezheti;*

*c) védett és új épületen nem létesíthető.*

*(6) Üzleti árnyékoló szerkezet*

*a) tartószerkezetét új kirakatportál létesítése esetén a kirakatportálon, vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni;*

*b) a ponyvafelület tartalmazhatja az üzletfeliratot, vagy a céglogót, vagy az üzlet tevékenységéhez kapcsolódó egy termék megjelenítését.*

*(7) Árusító automata berendezés a közterület felőli homlokzaton nem helyezhető el.*

*(8) Gépészeti berendezést, kéményt, szellőzőt, megújuló energia berendezéseit utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni.”*

## **6. §**

Az R. 31. §-a a következő *h)* ponttal egészül ki:

*„h) Gépészeti berendezést, klímaberendezést, kéményt, szellőzőt, megújuló energia berendezéseit utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni.”*

## **7. §**

(1) Az R. 33. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(4) A meglévő, hagyományos nyílászárók felújításánál, cseréjénél a történelmileg kialakult hagyomány szerinti ajtókat, ablakok arányát, osztását és számát meg kell őrizni, fa anyagút kell alkalmazni.”*

(2) Az R. 33. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

*„(8) Gépészeti berendezést, klímaberendezést, kéményt, szellőzőt, megújuló energia berendezéseit utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni.”*

### **8. §**

Az R. 33. § *A falusias lakóterületekre* vonatkozó szövegrész (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) Gépészeti berendezéseket, -klímaberendezést, kéményt, szellőzőt, megújuló energia berendezéseit, - utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni.”*

### **9. §**

Az R. 34. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) Gépészeti berendezéseket, -klímaberendezést, kéményt, szellőzőt, megújuló energia berendezéseit, - utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni.”*

### **10. §**

Az R. 34. § Az új beépítésű 2000-es évek lakóterületre vonatkozó szövegrész (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) Gépészeti berendezéseket, -klímaberendezést, kéményt, szellőzőt, megújuló energia berendezéseit, - utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni.”*

### **11. §**

Az R. 34. § Az új beépítésű 2000-es évek lakóterületre vonatkozó szövegrész (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(4) A területen egy főépület és legfeljebb egy lakás létesíthető.”*

### **12. §**

Az R. 48. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

*„(4) A szakmai konzultáció eljárását az építető, valamint az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesteri hivatalhoz benyújtott, de a polgármesterhez címzett, elektronikus vagy papíralapú kérelemre indul.*

*A kérelem tartalmazza:*

- a) a kérelmező nevét,*
- b) a kérelmező lakcímét (szervezet esetén székhelyét),*
- c) a folytatni kívánt építési tevékenység megjelölését,*
- d) a kérelemmel érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.”*

### 13. §

Az R. 51. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„51.§

*E rendelet előírásai szerint - a 4. § alatti területeken, valamint az a) – c) pontokban felsorolt építési munkákra vonatkozóan - építési engedélyezést megelőzően településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni, építési engedélyhez kötött,*

- a) új építmény építésére,*
- b) meglévő építmény, átalakítására, bővítésére;*
- c) fennmaradási és fennmaradási és tovább-építési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekre.”*

### 14. §

Az R. 54. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„54. §

*Az építészeti-műszaki tervdokumentációnak — a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 22. § (3) bekezdésében foglaltakon túl — az alábbi munkarészeket is tartalmaznia kell:*

- a) építési tevékenységgel érintett ingatlan helyszínrajzát,*
- b) a tervezett építmény, épület alaprajzait és metszeteit, homlokzatait, M1:100 léptékben;*
- c) utcaképet;*
- d) építési engedélyhez kötött önálló reklámhordozó esetében 1:25 léptékű, elő- és oldalnézetét és utcaképet.”*

### 15. §

Az R. 62. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„62. §

*(1) Amennyiben az ingatlan tulajdonosa az e rendeltben foglalt településképi követelményeket megsértette, a polgármester figyelmeztetést tartalmazó döntésében - megfelelő határidő biztosításával - felhívja a jogsértőt a jogszabálysértés megszüntetésére.*

*(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester a jogsértőt a településképi követelmények teljesítésére kötelezi - településképi kötelezés formájában -, ezzel egyidejűleg a kötelezettet közigazgatási bírságnak minősülő településképi-védelmi bírság megfizetésére kötelezi, melynek legkisebb összege 100 000 Ft. A bírság megfizetésének határideje legfeljebb 90 nap, a teljesítési határidő előtt benyújtott kérelemre egy alkalommal, legfeljebb 90 napra halasztás engedélyezhető.*

*(3)A bírság megfizetése nem mentesíti az ingatlanulajdonost a jogszabálysértés megszüntetése alól. A bírság ismételten kiszabható, ha a kötelezett a meghatározott cselekményt a bírságot kiszabó végzésben megállapított végrehajtási idő alatt nem teljesítette, továbbá, ha a meghatározott magatartásra vonatkozó rendelkezést megszegi.”*

#### **16. §**

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének szervezeti és működési szabályzatáról szóló 11/2020. (VII. 10.) önkormányzati rendelet 1. melléklete a következő h) ponttal egészül ki:

*„h) a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet”.*

#### **17. §**

**Hatályát veszti az R. 41. §-a.**

#### **18. §**

Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Pintér Lajos  
polgármester

Dr. Finta Béla  
jegyző

#### **Közzétételi záradék:**

Ezt a rendeletet 2021. július 15. napján közzétettem.

Szada, 2021. július 15.

Dr. Finta Béla  
jegyző

**I N D O K O L Á S**  
**Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**a településkép védelméről szóló 18/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete**  
**módosításáról szóló .../2021. (. .) önkormányzati rendelete tervezetéhez**

**Általános indoklás**

A településkép védelméről szóló 18/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosítása az alapjául szolgáló, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény változása miatt vált szükségessé.

A 2021. július 1. napján hatályba lépő *A településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvény* rendelkezései alapján kivezetésre kerül az a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) rendelkezéseivel összhangban nem álló szabály, miszerint önkormányzati hatósági ügyet közvetlenül a polgármesterre, és nem a testületre telepít a törvény. A módosítás az Mötv.-vel való összhangot biztosítja, ennek érdekében a képviselő-testület a törvényben meghatározott önkormányzati hatósági hatásköröket a településképi rendeletben ruházhatja át.

Ezzel összefüggésben módosítani szükséges a fellebbezési szabályokat is. Ugyancsak jelen rendelet elfogadásával kerül be Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 11/2020.(VII.10.) önkormányzati rendelete (SZMSZ) 1. sz. mellékletébe a polgármester átruházott hatásköreire vonatkozó jogszabály megnevezése.

A felülvizsgálat során több olyan technikai, műszaki kiegészítés a rendeletbe kerül, amelyek a modernizáció következtében váltak szükségessé.

**Részletes indoklás**

**1.§-hoz**

Felsorolja a törvényváltozás következtében polgármesteri hatáskörbe adott hatósági jogköröket, és az ezzel kapcsolatos fellebbezési eljárás változást ismerteti.

**2.§-hoz**

Beilleszti az állag megóvás kötelezettséget az állapot megóvás mellé.

**3. § - 4. §-hoz**

Műszaki jellegű pontosításokat tartalmaz.

**5. §-hoz**

Egyéb, modern műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelményeket határoz meg. (napkollektor, napelem, klímaberendezés stb.)

## **6. § - 11. §-okhoz**

Műszaki jellegű kiegészítéseket tartalmaznak.

## **12. §-hoz**

Pontosítja a szakmai konzultáció eljárást.

## **13. § - 14. §-okhoz**

Pontosító részletszabályokat tartalmaznak.

## **15. §-hoz**

A településkép-védelmi bírság újra szabályozását tartalmazza a törvényi változásnak megfelelően.

## **16. §-hoz**

Beilleszti a polgármesteri hatáskörbe adott jogköröket az SZMSZ-be.

## **17. §-hoz**

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz

## **18. §-hoz**

Hatálybaléptető rendelkezést tartalmaz.



## **Előzetes hatásvizsgálati lap**

### **a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján az rendelet-módosítást előkészítő munkatárs előzetes hatásvizsgálatot végzett, amelyben felmérte a szabályozás várható következményeit.

#### **Társadalmi, gazdasági, hatások**

A rendeletmódosítás következtében összhangba kerülnek a polgármesterre átruházható jogkörök az új törvényi szabályozással.

**Költségvetési hatása:** a településkép-védelmi bírság az önkormányzat bevétele lesz

**Környezeti és egészségügyi következmények:** nincsenek

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** nincsenek

**Egyéb hatása:** nincs

#### **A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:**

- személyi: rendelkezésre áll
- szervezeti: rendelkezésre áll
- tárgyi: rendelkezésre áll
- pénzügyi: nem szükséges

#### **A jogszabályok megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

Összhangba kerül az országos és helyi szabályozás, a településkép-védelmi bírság felső határának eltörlése pedig elősegítheti a lakosság jogkövető magatartását.

A rendelet-tervezet elkészítésénél figyelembe vettük a *jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet* előírásait.