



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

H/950-10/2023

Előterjesztés száma: **68/2023.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. június 22-i rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Rendelet-tervezet a településkép védelméről – II. verzió	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Simoncsik Mária főépítész Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Zámodics Péter pénzügyi osztályvezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
Törvényességért felelős:	dr. Finta Béla jegyző	
Tárgyalja:	Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Ügyrendi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	Simoncsik Mária főépítész	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>minősített szavazattöbbség</u>	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I./ Előzmények:

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 31/2023.(III.30.) KT-határozatában elfogadta a *településkép védelméről* szóló új, 2023. július 1-től hatályba léptetni kívánt .../2023.(VI.23.) önkormányzati rendelet tervezetének I. verzióját.

A fenti KT-határozat 1./ pontja felhatalmazta a Polgármestert a jogszabályokban előírt partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatására - 5./ pontja pedig előírta, hogy a rendelet-tervezet (beérkező véleményekre figyelemmel véglegesített) **II. verzióját** végszavazásra a Képviselő-testület 2023. június 22-i rendes ülése elé kell terjeszteni (A végszavazásra szánt rendelet-tervezet ld. majd 2. sz. mellékletként csatolva.)

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 13/2017.(VII.19.) önkormányzati rendelet előírásai szerint lakossági véleményezés céljával is közzétettük a rendelet-tervezet I./ verzióját - s arra az előzetes egyeztetési eljárások során **lakossági vélemény nem érkezett.**

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

59. § (1) pontja szerint:

„A településterv, kézikönyv és településképi rendelet

a) készítése és módosítása adatszolgáltatáson alapul,

b) véleményezése helyi partnerségi egyeztetés keretében is történik, ha az önkormányzat partnerségi rendeletében ezt előírja,

c) adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetét egyeztetni kell olyan módon, hogy a településtervnél véleményezési és záró szakasz, a kézikönyv és a településképi rendeletnél csak véleményezési szakasz kerül lefolytatásra, és

d) elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat vagy rendelet formájában.

72. § (1) A polgármester

a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és

b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.”

Az **illetékes hatóságoktól** az egyeztetési szakaszban (az E-TÉR felületen) a következő vélemények/javaslatok érkeztek (**elfogadásuk magával a rendeletalkotással történik**):

➤ **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály**

„A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.”

Miután e Hatóság érdemi észrevételt nem tett, így véleménye választ nem igényelt.

➤ **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlés-felügyeleti Főosztály Építményengedélyezési Osztály**

„A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) Szada Nagyközség településkép védelméről szóló rendeletének módosításához kapcsolódó, a tervezett változtatásokat tartalmazó rendelet-tervezetet megvizsgálta.

A tervezett módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Miután e Hatóság érdemi észrevételt nem tett, így véleménye választ nem igényelt.

➤ **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

„A Település Arculati Kézikönyve szerinti eltérő karakterű területek lehatárolásával, továbbá az egyes településrészekre meghatározott településképi, arculati jellemzőkkel és településkarakterrel Igazgatóságunk egyetért. A Község bemutatása, a településképi szempontjából meghatározó építészeti, műemléki és táji értékek, településképi jellemzők leírása, a településképi minőségi formálására vonatkozó építészeti, közterületei ajánlások meghatározása, a jó példák megjelenítése teljes körűnek tekinthető. Hiányoljuk azonban a zártkerti és a mezőgazdasági területekre vonatkozó ajánlások meghatározását.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk: Az észrevételt köszönjük. Nincs zártkerti és mezőgazdasági területre vonatkozó ajánlásunk. A beépítés-karakterre és a településképi megjelenésre vonatkozó szabályokat a 2023 júniusában elfogadásra tervezett TKR tartalmazza.

➤ **a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze 19 db észrevételt tett:**

„1./ A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bekezdése értelmében „A jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.” A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 2. §-a szerint „A jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.”

Fenti jogszabályi hivatkozásokra tekintettel a rendelet-tervezetben szereplő nem egyértelmű, szubjektív fogalmak felülvizsgálatát kérjük. Pl.: 3.§ szerinti „eredeti állapot” fogalma; 12.§ (8) bekezdés d) pont; 12.§ (8) bekezdés f) pont; 12.§ (12) bekezdés c) pont; 26.§ (13) bekezdés esetében „kiskoronás fa”; „középkoronájú fa”; „nagy koronájú fa” fogalma; stb.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk: Az észrevételt elfogadjuk, az „eredeti állapot” és „kis-, közepes-, nagylombkorona” definícióját a 12.§ (8) bekezdésében konkrét méret-megjelölésekkel egészítettük ki, a 26.§ (13) bekezdését pedig töröltük.

„2./ Felhívjuk a figyelmet, hogy a kerítés méreteivel kapcsolatos előírásokat a helyi építési szabályzatban lehet meghatározni. A településképi rendeletben az anyaghasználatra, tömörségre stb. vonatkozó rendelkezéseket lehet előírni. A vonatkozó rendelkezések felülvizsgálatát kérjük. [Pl.: TKR-tervezet 12.§ (3) bekezdés; 26.§ (1) bekezdés; stb.]”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk: Az észrevételt elfogadjuk, a tervetből javítottuk, TKR-tervezet 12.§ (3) bekezdés; 26.§ (1) bekezdés; stb. bekezdéseket töröltük.

„3./ A TKR-tervezet 12.§ (6) bekezdésével kapcsolatban felhívjuk a figyelmet, hogy az önkormányzat tulajdonképpen saját magával szemben ír elő kötelezettséget.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a közterületekkel kapcsolatos karbantartási munkálatok az önkormányzat feladata, amely feladat nem átruházható. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontja kimondja, hogy: ; stb.]A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása). Fentiekre tekintettel az érintett rendelkezések felülvizsgálatát, törlését kérjük. [Pl.: TKR-tervezet 26.§ (11)-(12) bekezdés]”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, a tervezetet javítottuk, TKR-tervezet 26.§ (11)-(12) bekezdést töröltük.

„4./ Az R. 36.§ (7) bekezdése kimondja, hogy „A zöldfelületek kialakítási módjára vonatkozó követelmény kiterjedhet a zöldfelületek településképet befolyásoló kialakítási módjával összefüggésben a fás szárú növényfaj vagy növényfajok telepíthetőségének, a fás szárú növényfaj vagy növényfajok településképi illeszkedési követelményeinek és a zöldfelületen elhelyezhető kerti építmények településképi illeszkedési követelményeinek meghatározására.” Fenti jogszabályi hivatkozásra tekintettel tárgyi rendelkezésen túlmutató előírások törlését kérjük. [Pl.: TKR-tervezet 12.§ (6)-(7) bekezdés]”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, a tervezetet javítottuk.

„5./ A TKR-tervezet 11.§ (1) bekezdésével kapcsolatban felhívjuk a figyelmet, hogy az építési vonallal összefüggő rendelkezéseket nem lehet a településképi rendeletben meghatározni. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 34.§ (2) bekezdése alapján a helyi építési szabályzatban, illetve a szabályozási tervben lehet építési vonalakat megállapítani. Fenti jogszabályi hivatkozásra tekintettel a TKR-tervezet 25.§ (9)-(10) bekezdésének törlését kérjük.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, a tervezetet javítottuk, a TKR-tervezet 25.§ (9)-(10) bekezdését töröltük.

„6./ A TKR-tervezet 25.§ (12) bekezdésével kapcsolatban felhívjuk a figyelmet, hogy tárgyi rendelkezés tekintetében az OTÉK előírásai az irányadók, emellett megjegyezzük, hogy a beépítési paramétereket a HÉSZ állapítja meg, amelyekkel összefüggő rendelkezést a TKR-ben nem lehet megfogalmazni. Fentiekre tekintettel tárgyi előírás törlését kérjük.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, a tervezetet javítottuk, a TKR-tervezet 25.§ (12) bekezdését töröltük.

„7./ A TKR-tervezet 25.§ (17) bekezdésének törlését kérjük tekintettel az OTÉK 10.§ (3a) bekezdésére, amely alapján „A gépjárművek telken belüli elhelyezésének lehetőségét és módját a 42. § előírásaival összhangban a helyi építési szabályzat meghatározhatja.” Felhívjuk a figyelmet továbbá az OTÉK 42.§ (2a) bekezdésére, amely kimondja, hogy a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygép kocsit elhelyezését írhatja elő.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, a tervezetet javítottuk, a (17) bekezdést töröltük.

„8./ Azon rendelkezések törlését kérjük, amelyek nem a településképpel összefüggő előírásokat fogalmazzak meg. [pl.: TKR-tervezet 25.§ (18)-(23)]”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, a tervezetet javítottuk, TKR-tervezet 25.§ (18)-(23) bekezdéseket töröltük.

„9./ Felhívjuk a figyelmet, hogy a rendeltetési egységek számát a helyi építési szabályzatban lehet előírni az OTÉK 10.§ (6) bekezdése alapján, amely kimondja, hogy: „A helyi építési szabályzat meghatározhatja egyes főépítményekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát.” Fentiekre tekintettel a TKR-tervezet 28.§ (2) bekezdésének; 29.§ (2) bekezdésének; 30.§ (2) bekezdésének; 31.§ (2) bekezdésének; 31.§ (8) bekezdésének; 32.§ (1) bekezdésének törlését kérjük.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, a tervezetet változatlanul hagytuk. (A hatályos HÉSZ ugyanis eleget tesz az OTÉK 10.§ (6) bekezdése szerinti szabályozásnak – azaz ott is szerepel az egyes főépítményekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma -, de a települési Főépítész informatív szabálynak tartja, hogy az előírás a TKR-ben is minden kategóriában megjelenjen.)

„10./ Az R. 36.§ (6) bekezdése alapján a „Helyi egyedi védelem alatt álló építmény kivételével a (3)-(5) bekezdés szerinti egyedi építészeti követelmény az építmény közterületről, közhasználatú területről nem látható építményrészére, az építmény belső udvarára nem vonatkozhat, és kerítés esetében csak a közterületi telekhatáron lévő kerítésre állapítható meg településképi követelmény.
Fenti jogszabályi hivatkozásnak való megfelelés érdekében a TKR-tervezet ellenőrzését javasoljuk.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, a tervezetet javítottuk.

„11./ Megfontolásra javasoljuk mezőgazdasági területen oromfalas homlokzat kialakítását javaslatként előírni. [Pl.: TKR-tervezet 34.§ (6) bekezdés]”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt „elfogadjuk” (értsd: megfontoltuk), **a tervezetet változatlanul hagytuk, az oromfalas kialakítás ugyanis javasolt.**

„12./ A TKR-tervezet formai tagolásának felülvizsgálatát kérjük. Pl.:

- A 36.§ esetében nem egyértelmű, hogy az előírások, mely területekre vonatkoznak.
- A TKR-tervezet 56.§ (1) bekezdés e) pontja a c) pontjával összefüggő rendelkezést fogalmaz meg, illetve a TKR-tervezet 56.§ (3) bekezdése szintén kapcsolódik tárgyi rendelkezésekhez.
- A X. Fejezet a településképi bejelentési eljárás előírásait tartalmazza, azonban az 57.§ (1) bekezdése településképi véleményezési eljárást említ.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, felülvizsgáljuk az előírást, javítottuk.

„13./ Az ismétlődő rendelkezések törlését kérjük. Pl.: 45.§ (5) bekezdést ismétli a 47.§; az 57.§ (7) bekezdésében foglaltakat ismétli a (8) bekezdés; stb.]”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, felülvizsgáljuk az előírást, javítottuk.

„14./ Technológiai kialakítással összefüggő, szakhatósági kérdéskört érintő előírások felülvizsgálatát kérjük. Pl.: TKR-tervezet 39.§ (3)-(6) bekezdés; 41.§ (3)-(5); stb.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, felülvizsgáljuk az előírást, változatlanul hagytuk.

„15./ Településképi véleményezési eljárást építési tevékenységgel összefüggésben lehet előírni az R. 44.§ (1)-(2) bekezdése alapján.
Fentiekre tekintettel a TKR-tervezet 52.§ (3) bekezdésében foglaltak átfogalmazását, pontosítását kérjük.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, felülvizsgáljuk a TKR-tervezet 52.§ (3) bekezdést.

„16./ A TKR-tervezet 52.§ (4) bekezdése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez hivatkozik, azonban jelen rendelet az R. szabályai szerint kerül megalkotásra.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, a tervezetet javítottuk, az 52.§ (4) -t töröltük.

„17./ Településképi bejelentési eljárást az R. 46.§ (1)-(3) bekezdése szerinti esetekben lehet előírni, melynek megfelelően TKR-tervezet 56.§ (1) bekezdésének pontosítását kérjük.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, az 56.§ (1) bekezdését pontosítottuk.

„18./ Településképi kötelezési eljárás keretében a helyi építési szabályzatban foglaltak a rendeltetésváltozással összefüggésben ellenőrizhetők a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11.§ (2) bekezdése alapján, amely értelmében: 'Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények érvényesítése, a rendeltetésváltozás esetén a helyi építés szabályzat előírásainak teljesítése érdekében az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, ...'
Fentiekre tekintettel a TKR-tervezet 58.§ (1) és (3) bekezdésének javítását kérjük.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, a tervezetet javítottuk, pontosítottuk.

„19./ A TKR-tervezet 61.§ felülvizsgálatát kérjük az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényben foglaltaknak megfelelően.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk:
Az észrevételt elfogadjuk, felülvizsgáljuk az előírást.

➤ **Pest Vármegyei Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály**

„A benyújtott változtatásokat tudomásul vesszük.

Véleményem szerint egyes esetekben a felhozott példák nem feltétlenül illusztrálják megfelelően a TAK-ban megfogalmazott törekvéseket. A tömör anyagú kerítések alkalmazása ugyan engedélyezett, de biztatják az építetőköt az átlátható kerítések alkalmazására, vagy legalább az utcai homlokzat láthatóvá, érzékelhetővé tételére. A benyújtott anyagban több olyan példa is szerepel, amin kizárólag a tömör anyagú kerítés maga látható, az épület nélkül vagy annak levágásával, vagy akár úgy, hogy takarja a főhomlokzat. (pl. 40, 41, 49, 56, 76. oldal) Ez gondot okozhat a megértésben.”

A települési Főépítész javaslatára a fenti véleményre (az E-TÉR felületen) a következő választ adjuk: Az észrevételt köszönjük. Vannak régi példák a tömör kerítések kialakítására. A TKR-ben elsősorban az áttört kerítés építését támogatjuk.

A rendelet-tervezet I. verziójától való eltéréseket a jelen előterjesztés I. sz. mellékleteként – pusztán szemléltető céllal - közreadott II./ verzióban **korrektúra-megjegyzésekkel jelöljük!**

A fenti intézkedéseket követően a - a rendelet-alkotás többlépcsős előkészítő folyamatának végén már a jelen előterjesztésben részletezett változtatásokat magába foglaló - **végyszavazásra szánt rendelet-tervezetet 2. sz. mellékleteként csatoljuk** - javasolva annak elfogadását.

Az előterjesztés mellékletei:

- 1. sz. melléklet: módosított-kiegészített rendelet-tervezet az I./ verziótól eltérő változtatások **szemléltetése céljával** (II. verzió),
- 2. sz. melléklet: végyszavazásra előkészített rendelet-tervezet *a településképvédelméről*