

Decs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026. (...) önkormányzati rendelet-tervezete

Decs nagyközség településképinek védelméről szóló 17/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet módosításának célja a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés, a helyi védelem aktualizálása.

[2] Decs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a) – h) pontjai kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, a településtervvvel, a településképi arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2022.(IX.1.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének figyelembevételével a következőket rendeli el:

1. §

A Decs nagyközség településképinek védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 3. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A helyi védelem alá helyezéssel vagy annak megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről a települési főépítész gondoskodik.”

2. §

A Decs nagyközség településképinek védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

[Valamennyi településképi szempontból meghatározó („A”, „B”, „C”, „D” jelű) területen:]

„e) A közterülettel határos építési helyen belül, vagy a közterületről látható módon elhelyezett melléképületek (különösen: mobilgarázs, tároló) homlokzati felületkézése és tetőhéjazata - az anyaghasználat és a színvilág tekintetében is - a telken álló főépület építészeti karakteréhez, vagy a környező beépítés hagyományos anyaghasználatához illekedő kell, hogy legyen.”

3. §

A Decs nagyközség településképinek védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 16. § 114. pontjában meghatározott sajátos építmények, műtárgyak (a továbbiakban: sajátos építmények) elhelyezésére elsősorban alkalmas területek: A településképi szempontból meghatározó „C” és „D” jelű területeken kívüli külterületi településrészek.”

4. §

A Decs nagyközség településképi védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 14. §-a a következő (5) és (6) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az „A” jelű településképi szempontból meghatározó területen az épületek közterületről látható homlokzatain klímaberendezés, valamint egyéb gépészeti berendezés (a továbbiakban együtt: Berendezés) a következő feltételekkel helyezhető el:

- a) a Berendezés a közterületi homlokzatsík elé kiugró módon nem helyezhető el;
- b) a Berendezést visszaugró homlokzati felületeken (pl.: tornác, falfülke, belső oldalfalak), az épület építészeti megjelenéséhez illeszkedő módon, takartan (pl. rácsozattal, lamellákkal vagy építészeti tagozat mögé rejtve) kell kialakítani.

(6) Valamennyi településképi szempontból meghatározó területen, oldalhatáron álló beépítési mód esetén a telekhatáron álló homlokzaton (határfalon) Berendezés nem helyezhető el.”

5. §

A Decs nagyközség településképi védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 15. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„15. §

(1) A településképi követelményekről szóló szakmai konzultáció kötelező a következő esetekben:

- a) a településképi véleményezési és a településképi bejelentési eljáráshoz nem kötött, közterületről látható új épület építése esetén, amennyiben annak összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 35 m²;
- b) a helyi egyedi védelem alatt álló ingatlant érintő építési tevékenység esetén;

(2) A szakmai konzultációt a **3. melléklet** szerinti szakmai konzultációs kérelem benyújtásával kell kezdeményezni.

(3) A szakmai konzultációhoz benyújtott dokumentációnak legalább a következőket kell tartalmaznia:

- a) az építési tevékenység rövid leírását, valamint az építési munka jellegétől függően – indokolt esetben – a rajzi munkarészeket;
- b) a településképi illeszkedés bemutatását.

(4) A véleményezési szempontok a településképi követelmények érvényesülésével összefüggésben – e rendelet, valamint a hatályos településrendezési eszközök előírásainak való megfelelésen túl – kiterjednek a Méptv. 4–6. §-ában meghatározottakra is.

(5) A szakmai konzultáció az önkormányzati főépítész feladata.”

6. §

A Decs nagyközség településképi védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 16. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„16. §

(1) Az „A” és „C” jelű meghatározó területeken településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a területi építészeti tervtanács vagy az Országos Építészeti Tervtanácsnak hatáskörén kívül eső következő építésügyi hatósági eljárásokat megelőzően:

- a) közterületről látható új épület építése, meglévő épület bővítése építési engedélyezési eljárása,
- b) egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetén,
- c) megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, több mint 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület, sáterszerkezet építése építési engedélyezési eljárása,
- d) helyi védett épület bővítése egyszerű bejelentési eljárása,
- e) a helyi egyedi védelem alatt álló építmény vagy építményrész bontására irányuló tevékenységre vonatkozóan – az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Eljr.) meghatározottak szerint –, azzal a feltétellel, hogy a védettség fennállása alatt a véleményezés során a védett építmény megsemmisülésével járó teljes bontás nem támogatható;
- f) a helyi egyedi védelem alatt álló építmény vagy építményrész bontására irányuló tevékenységre vonatkozóan – az Eljr.-ben meghatározottak szerint –, azzal a feltétellel, hogy a védettség fennállása alatt:
 - fa) a védett építmény megsemmisülésével járó teljes bontás nem támogatható,
 - fb) építményrész bontása pedig kizárólag akkor támogatható, ha az nem jár a védett érték visszafordíthatatlan sérelmével.

(2) A helyi védett építmény, építményrész bontása-, és az érintett földrészleten építendő új építmény, építményrész építése esetén kizárólag egybefoglalt bontási- és építési településképi vélemény adható, kivétel ez alól, ha az építésügyi hatóság a helyi védett építmény, építményrész bontását határozatlanban rendelte el.”

7. §

A Decs nagyközség településképi védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. §

(1) A Képviselő-testület a településképi véleményezési eljárás lefolytatásával és a településképi vélemény kiadásával kapcsolatos hatáskörét a polgármesterre ruházza át.

(2) A polgármester a véleményét a települési főépítész szakmai álláspontjára alapozza.

(3) A településképi véleményezési eljárást az építető, vagy meghatalmazottja (a továbbiakban együttesen: kérelmező) e rendelet **4. melléklete** szerinti kérelem elektronikus úton történő benyújtásával kezdeményezi.

(4) A 4. melléklet szerinti kérelemhez csatolni kell

- a) az építészeti-műszaki dokumentációt, amely a véleményezéshez az alábbi munkarészeket tartalmazza:
 - aa) a településképi illeszkedés bemutatását,
 - ab) az egyedi építészeti követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet,
 - ac) a rendeltetés meghatározását,
 - ad) az építészeti követelményeknek való megfelelésről szóló rövid leírást;
- b) helyi védett építmény, építményrész egybefoglalt bontási- és építési engedélyezési eljárása esetén, SZÉS2 jelű szakterülettel rendelkező, épületszerkezeti szakértő véleményét;

c) ha nem azonos az építetővel, akkor a véleményezési eljárást kezdeményező személy nevére kiállított meghatalmazást.

(5) A véleményezési szempontok a településképi követelmények érvényesülésével összefüggésben – e rendelet, valamint a hatályos településrendezési eszközök előírásainak való megfelelésen túl – kiterjednek a Méptv. 4-6. §-ában meghatározottakra is.

(6) A településképi vélemény kialakításánál az (5) bekezdésben meghatározottakon túl *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Új R.) meghatározott szempontokat is figyelembe kell venni.”

8. §

A Decs nagyközség településképi védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 18. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. Bejelentési eljárással érintett építmények”

9. §

A Decs nagyközség településképi védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. §

Építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a következő tevékenységeket esetén:

- a) építmény önálló rendeltetési egysége rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása,
- b) 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,
- c) helyi védett épület külső megjelenésének homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik,
- d) az „A” jelű történeti településközponti meghatározó területen közterülettel határos kerítés, építése, bővítése,
- e) az „A” jelű történeti településközponti meghatározó területen közterületről látható napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, klíma-, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzautomata épületen való elhelyezése.”

10. §

A Decs nagyközség településképi védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A településképi bejelentési eljárást az építető, vagy meghatalmazottja (a továbbiakban együttesen: kérelmező) e rendelet 5. melléklete szerinti kérelem, és a (2) bekezdés szerinti mellékletek Új R. előírásai alapján kezdeményezi.”

11. §

A Decs nagyközség településképeinek védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 20. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„20. §

A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le az ingatlant érintően:

- a) a településképi követelmények megsértése esetén,
- b) rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályai megsértése esetén,
- c) a kötelező szakmai konzultáció, a településképi véleményezési eljárás, a településképi bejelentési eljárás elmulasztása esetén,
- d) a szakmai konzultációról készült jegyzőkönyvben, a településképi véleményről- vagy a településképi bejelentés tudomásul-vételéről szóló határozatban foglaltaktól eltérő tevékenység végzése esetén,
- e) helyi védett érték rongálása, jókarbantartásának elmulasztása esetén,
- f) az utcaképet vagy tájképet rontó építmény esetén,
- g) a helyi építészeti értékek védelme érdekében, ha az építmény, vagy annak az értékvédelemmel összefüggő, a településképi látványban megjelenő részének
 - ga) műszaki állapota nem megfelelő, balesetveszélyes, homlokzatburkolati- vagy díszítő elemei hiányosak, sérültek,
 - gb) rendeltetéstől eltérő használata veszélyezteti a védett értékek megőrzését,
 - gc) felületképzése, színezése idegen az épület karakterétől és ezzel kedvezőtlenül befolyásolja annak megjelenését, településképi látványát.”

12. §

A Decs nagyközség településképeinek védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. §

(1) A polgármester határidő kifizetésével felhívja az ingatlan tulajdonosát a kötelezés tárgyát képező tevékenység elvégzésére és annak végre nem hajtása esetén a várható jogkövetkezményekre.

(2) A településképi kötelezettség megszegése, valamint a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén a polgármester a Méptv. 100. § (2) bekezdés szerinti, településképi-védelmi bírságot szab ki, amelynek összege

- a) a kötelező szakmai konzultáció elmulasztása esetén minimum 200.000 forint,
- b) a településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 200.000 forint,
- c) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén legalább 200.000 forint, legfeljebb 500.000 forint.
- d) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 200.000 forint, legfeljebb 2.000.000 forint,
- e) a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legalább 200.000 forint, legfeljebb 2.000.000 forint,
- f) a településképi követelmények, valamint a kötelező szakmai konzultációban foglaltak be nem tartása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 200.000 forint, legfeljebb 2.000.000 forint.”

13. §

(1) A Decs nagyközség településképének védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Decs nagyközség településképének védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.

(3) A Decs nagyközség településképének védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.

(4) A Decs nagyközség településképének védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet a 4. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.

14. §

Hatályát veszti a Decs nagyközség településképének védelméről szóló 17/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet

- a) 3. § (5) és (6) bekezdése,
- b) 11. § b) pontja,
- c) 19. § (4) bekezdése.

15. §

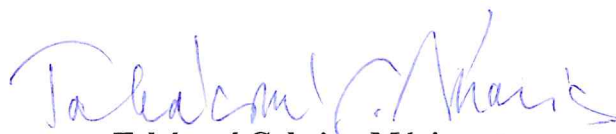
Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba

Záradék

Takácsné Gehring Mária, mint Decs nagyközség jegyzője nyilatkozom, hogy jelen rendelet-tervezet a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény, a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.)IRM rendelet, valamint az Integrált Jogalkotási Rendszer bevezetésével és az ahhoz kapcsolódó feladatokról szóló 1612/2019. (X.24.) Korm. határozat által bevezetett Integrált Jogalkotási Rendszer követelményeinek megfelelően került megalkotásra és előállításra az IJR LocLex rendszerben.

Decs, 2026. március 25.




Takácsné Gehring Mária
jegyző

1. melléklet az .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 17/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Helyi védelem alatt álló építmények listája

Helyrajzi szám	Utca, házszám	Megnevezés	Védett érték
1	Öreg u. 68.	szociális otthon	Az épület tömege, utcai homlokzata
3	Öreg u. 70.	református lelkészi hivatal	Az épület tömege, utcai homlokzata
5	Öreg u. 72.	lakóépület, kerítés	Az épület tömege, udvari homlokzata, a kerítés
39	Öreg u. 58.	lakóépület	Az épület tömege, homlokzatai, kerítés
53	Öreg u. 40.	lakóépület	Az épület tömege, homlokzatai
99	Öreg u. 6.	lakóépület	Az épület tömege, udvari homlokzata
180	Öreg u. 3.	lakóépület	Az épület tömege, homlokzatai
202	Ady E. u.	bolt	Az épület tömege
430	Öreg u. 33.	lakóépület és gazdasági épület	Az épület tömege, udvari homlokzata
445	Öreg u. 59.	lakóépület és kerítés	Az épület tömege, udvari homlokzata
451	Béke u. 2.	református szeretetotthon irodája	Az épület tömege, valamint az utcai homlokzat eresz alatti vakolatdíszei
455	Béke u. 10.	lakóépület	Az épület tömege, utcai homlokzata
482	Béke u. 28.	lakóépület	Az épület tömege, utcai homlokzata
490	Fő u. 28.	lakóépület	nincs részletezve
492	Fő u. 26.	lakóépület	Az épület tömege
493	Fő u. 24.	lakóépület, gazdasági épület	Az épület tömege, utcai homlokzata
499	Fő u. 14.	vendéglő	Az épület tömege, utcai homlokzata
500	Fő u. 12.	lakóépület	Az épület tömege, utcai homlokzatának eredeti szakasza
502/2	Fő u. 8.	lakóépület	Az épület tömege, utcai homlokzata
504/2	Fő u.	gabonatárház	Az épület tömege, homlokzati kialakítása

522/2	Fő u.	volt jegyzőlakás	Az épület tömege, homlokzatai és a kerítés
522/4	Fő u. 23.	községháza	Az épület tömege, homlokzatainak kialakítása
529	Dózsa Gy. u. 26.	lakóépület és gazdasági épület	Az épület tömege, udvari homlokzata
530/2	Dózsa Gy. u. 24.	lakóépület	Az épület tömege, utcai homlokzata
560	Dózsa u. 15.	lakóépület	Az épület tömege, utcai homlokzata
561	Dózsa u. 17.	lakóépület	Az épület tömege, homlokzatai
578/2	Kossuth u. 30.	lakóépület	Az épület tömege, utcai homlokzata
581	Pilisi u. 7.	lakóépület	Az épület tömege, udvari homlokzata
583	Kossuth u. 24.	bolt	Az épület tömege, kapuzata
612	Kossuth u. 23.	lakóépület	Az épület tömege, utcai homlokzata
695/5	Ref. temető melletti ingatlan	turul szobor	az emlékmű
700	Szent Erzsébet tér	római katolikus templom, kereszt	A templom és a kőkereszt
702/1	Ady E. u.	idősek otthona	Az épület tömege, homlokzatai
1024	Ady u. 13.	Plébánia	Az épület tömege, utcai homlokzata.
1642	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, oromfalának kialakítása
1644	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
1689	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
1697	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
1731	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
1744	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
1766	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
1777	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
1779/1	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
1786	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai

1788	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
1799	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
1872	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
1931	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
1940	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
1983	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
1994	Szőlőhegy	gazdasági épület	Az épület tömege, homlokzatai
019/14	külterület	gazdasági épület	Az épület tömege

2. melléklet az .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 17/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet - szakmai konzultációs kérelem.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

KÉRELEM
településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

Kérelmező: (építtető)	neve:
	értesítési címe:
	telefonszáma:
	e-mail címe:

Felelős tervező:	neve:
	tervezési jogosultságának száma:
	értesítési címe:
	telefon száma:
	e-mail címe:
A tervező munkatársa	neve:
	telefonszáma:

A konzultációra kért építési tevékenység	helye, címe:
	az érintett telek helyrajzi száma:
	tárgya, rövid leírása:
Előzmények:	
Szerzői jog:	Érinti / Nem érinti, ha igen, a korábbi tervező neve:

.....

kérelmező aláírása

3. melléklet az .../2026.(... ..) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 17/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet - településképi vélemény.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

KÉRELEM
településképi véleményezési eljárás lefolytatása iránt

Kérelmező: (építtető)	neve:
	értesítési címe:
	telefonszáma:
	e-mail címe:

Felelős tervező:	neve:
	tervezési jogosultságának száma:
	értesítési címe:
	telefon száma:
	e-mail címe:
A tervező munkatársa	neve:
	telefonszáma:

A véleményezésre kért építési tevékenység	helye, címe:
	az érintett telek helyrajzi száma:
	tárgya, rövid leírása:
ÉTDR azonosító	
Előzmények:	
Szerzői jog:	Érinti / Nem érinti, ha igen, a korábbi tervező neve:

.....
kérelmező aláírása

4. melléklet az .../2026.(... ..) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet a 17/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet - településképi bejelentés.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

KÉRELEM
településképi bejelentési eljárás lefolytatása iránt

Kérelmező: (építtető)	neve:
	értesítési címe
	telefonszáma
	e-mail címe:

Felelős tervező:	neve
	tervezési jogosultságának száma:
	értesítési címe:
	telefon száma:
	e-mail címe:

A bejelenteni kívánt tevékenység:	helye, címe:
	az érintett telek helyrajzi száma:
	tárgya, rövid leírása:
	rendeltetésének meghatározása

Rendeltetésváltás esetén: Önálló rendeltetési egységek (tételesen felsorolva beleértve a rendeltetés változással nem érintett épületeket is):	rendeltetésváltás előtt		rendeltetésváltás után	
	megnevezése:	száma	megnevezése	száma
Önálló rendeltetési egységek száma összesen:				
A szükséges gépkocsi parkolók száma:				

Előzmények:	
Melléletek:	

.....
kérelmező aláírása

Általános indokolás

1. Előzmény és indokolás

A településképi védelméről szóló 17/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) felülvizsgálata és módosítása több szempontból is halaszthatatlanná vált:

1. **Jogszabályi harmonizáció:** A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), valamint a kapcsolódó új kormányrendeletek alapjaiban írták át a településképi eljárások és a helyi védelem szabályrendszerét. A hatályos helyi rendeletünk több ponton (pl.: bírságmértékek, eljárási határidők) ellentmondásba került ezekkel a magasabb szintű jogszabályokkal.
2. **Helyi egyedi védelem módosítása:** Kovács Sára tulajdonos kérelmet nyújtott be a **Decs, 1693 hrsz-ú** ingatlanon található gazdasági épület helyi védettségének megszüntetésére. Az épület életveszélyes, szerkezeti károsodása (beázások, süllyedés) olyan mértékű, amely a védett karakter megőrzését gazdaságilag és műszakilag ellehetetleníti.
3. **Korszerű technológiai kihívások:** A mobilgarázsok esztétikailag kifogásolható elterjedése, valamint a klímaberendezések és hőszivattyúk elhelyezése miatti szomszédjogi konfliktusok és utcaképi romlás szükségessé teszik a szigorúbb, takarást előíró szabályozást, különösen a történeti („A” jelű) településközpontban.

1. A módosítás főbb irányai

1. A rendelet normaszövegének jogszabályi harmonizációja;
2. a helyi védelem törlése a 1693 hrsz-ú ingatlan esetében;
3. a gépészeti berendezések (klíma, hőszivattyú) közterületről látható elhelyezésének tiltása vagy takart kialakításának előírása;
4. a szakmai konzultáció, véleményezési és bejelentési folyamatok hozzáigazítása az új jogszabályi keretekhez;
5. a településképi-védelmi bírság összegének hozzáigazítása az új jogszabályi keretekhez.

A Tkr. módosításának eljárásrendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 59. §-a szabályozza.

Az önkormányzat a Tkr.-t az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) egyeztetési felületén kezdeményezett ÁLTALÁNOS eljárás keretén belül módosíthatja. Az E-TÉR egyeztetésével párhuzamosan a településtervvel, a településképi arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2022.(IX.1.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Ör.) leírtak szerint, a helyben szokásos módon is szükséges egyeztetni a partnerekkel.

A módosító rendelet tervezete jegyzői és főépítési hatáskörben elkészíthető, településtervező bevonására nincs szükség.

A tervegyeztetési eljárás az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) kötelező igénybevételével történik, a települési főépítész közreműködésével.

A képviselő-testületnek új R. 59. § (2) bekezdés a) pontja értelmében a következő pontokban szükséges döntést hozniuk:

1. a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításáról,
2. a főépítész szakmai összefoglalójának elfogadásáról,
3. az egyeztetési eljárás típusáról,
4. a helyi partnerségi egyeztetés lefolytatásának módjáról.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Méptv. 56. § (1) bekezdése alapján minden település köteles főépítészt alkalmazni, így nincs olyan, hogy annak hiányában.

A 2. §-hoz

A településeken gombamód elszaporodtak a településképet esztétikailag igénytelen építési megoldások, pl. a mobilgarázs. Ezt a káros terjeszkedő folyamatot szeretnénk megakadályozni.

A 3. §-hoz

Az ÉTV hatályon kívül helyezése miatt a Méptv. a hatályos. Ez alapján a hivatkozott törvényt módosítani szükséges a jelenleg hatályosra.

A 4. §-hoz

A településképi rendelet módosítása a gépészeti berendezések (klímaberendezések, hőszivattyúk stb.) elhelyezésére vonatkozóan a rendezett utcaképi biztosítását, a szomszédos lakók védelmét és az építészeti értékek védelmét célozza.

A szabályozás jogszabályi alapját az Új R. 27. § (3) bekezdés c) pontja biztosítja, amely felhatalmazza az önkormányzatot a berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó követelmények megállapítására.

A tervezett helyi rendelkezések teljes összhangban állnak a Eljr. 47. § (5a) bekezdésével, amely az építési övezetek jelentős részében országos szinten is rögzíti, hogy a berendezések a közterületről látható homlokzaton kizárólag takartan, a településképi követelményeknek megfelelően helyezhetők el. A módosítás ezen országos minimumszabályt konkretizálja a decsi településkarakterhez igazodva: a kiemelt („A”) területen a homlokzati esztétikát előtérbe helyező rejtett elhelyezést ír elő, míg a határfalon történő elhelyezés általános tiltásával – a településképi szempontok mellett – a szomszédjogi konfliktusok és a szükségtelen zavarás megelőzését is szolgálja.

Az 5. §-hoz

A megváltozott magasabb szintű jogszabályok, az Eljr. megváltozása miatt megváltozott az építési tevékenységek engedélyezési köre is. Jogszabályharmonizáció szükséges. A jogszabályharmonizációval egyetemben tisztázásra kerülnek minimális építészeti műszaki elvárások, amivel a konzultációt kezdeményezni lehet. Ezzel, valamint a konzultációs szempontok megadásával egyértelművé válik, hogy mi alapján véleményezi a főépítész a beadott tervdokumentációt.

A 6. §-hoz

Az Eljr. 16.§-a rendelkezik az egyszerű bejelentés alapján, a 17. §-a pedig az építési engedély alapján végezhető építési tevékenységek köréről. Jogszabály harmonizáció és konkretizálás szükséges. Hisz nem minden építési engedélyre adhat véleményt az önkormányzat.

Az Új R. 44. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához (ami nem egyenlő a helyi emlék teljes bontásával), egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához adhat településképi véleményt. Így el lehet kerülni azt, hogy helyi védelem alatt álló ingatlanokon olyan bontási vagy építési tevékenységek legyenek, amik mind a kormányhivatal, és mind az önkormányzat látóköréből kiesik. Az Eljr. szerint önmagában egy épület bontása nem engedély köteles tevékenység, viszont bármely helyi védettség alatt álló ingatlanon bontást végeznek, akkor abban az esetben bontási engedélyt, valamint településképi véleményt kell kérni. Nyilván ez nem a védett érték bontásával járó tevékenység, de értik azt.

A helyi védelem alatt álló építmény teljes bontása a Méptv. 10. § (3) bekezdésében rögzített megőrzési kötelezettség miatt csak a védettség településképi rendeletben történő megszüntetését követően végezhető el. (Erről a Tkr. is rendelkezik.) Az Eljr. 45. § (2) bekezdés b) pontja szerinti eljárásrend véleményem szerint a részleges bontásokra, illetve a védettség megszüntetését előkészítő szakmai kontroll biztosítására szolgál.

A (2) bekezdéshez: Az Eljr 24. § (3) bekezdés alapján, ha az építési tevékenység végzéséhez bontási engedély is szükséges, azt az építési engedély iránti kérelemmel egy időben kell kérni. Az építésügyi hatóság a bontási és építési engedély iránti kérelem tárgyában hozott döntését ilyenkor egybefoglalja. Egybefoglalt bontási- és építési engedélyezési eljáráshoz a településképi véleményt is egybefoglalva indokolt kiadni.

A 7. §-hoz

Az Új R. 44. (1) bekezdése alapján a képviselő-testület folytat le véleményezési eljárást, valamint határozza meg a véleményezés részletes szempontjait. Pontosítás szükséges.

Az eredeti Tkr. még nem az Új R-re épült, így mind a beadással és véleményezéssel kapcsolatos szempontok is módosításra szorultak.

Az Új R. 46. § (6) bekezdése alapján, *a bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet, továbbá rendeltetésváltozás esetén a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.*

Ezek alapján jogharmonizáció szükséges.

A 8. §-hoz

A Mépt. 104. § (7) bekezdése rendelkezik a reklámok tudomásulvételi eljárás lefolytatásáról. A reklámok településképi bejelentése megszűnt, kikerült az önkormányzati hatáskörből.

A 9. §-hoz

A magasabb szintű jogszabályváltozás miatt pontosítás szükséges. Az Új R. 13. melléklete rendelkezik a településképi bejelentési eljáráshoz köthető építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok köréről. Jogszabály-harmonizáció szükséges.

A 10. §-hoz

Az Új R. 46. § (4) bekezdés c) pontja rendelkezik, hogy milyen formában lehet benyújtani. Jogszabály-harmonizáció szükséges

A 11. §-hoz

Az eredeti normaszöveg még nem az Új R-re utal. Ezek mellett érdemesebb konkretizálni, hogy mi az, amire felhatalmazást kap az önkormányzat. Erre felhatalmazást a Méptv. 100. § ad. A normaszöveg túl általános volt és nem konkretizálta az eseteket. Így jogszabály harmonizáció, valamint pontosítás szükséges.

A 12. §-hoz

Jogszabály-harmonizáció szükséges mely a Méptv. 100. §-án alapul. A bírság összege, minimumát is változtatta a Méptv., így ehhez igazítottuk a normaszöveget.

A 13. §-hoz

Melléklet módosítása, illetve további mellékletekkel történő kiegészítés szükséges.

A 14. §-hoz

a) A helyi védettség alá helyezés vagy megszüntetés eljárásrendjét az Új R. szabályozza. Az Új R. lehetőséget ad, hogy a partnerségi egyeztetést a fórum összehívása helyett a helyben szokásos módon a Partnerségi R. szerint legyen lefolytatva, így ennek idejét ezen rendeletek szabályozzák, nem a Tkr.

Az Új R. 32. §-a határozza meg a helyi védelem alá helyezés szabályait. Azt is, hogy milyen jellegű értékvizsgálat szükséges. Az értékvizsgálatot a Mú R. 5. és 2. melléklete szerinti adattartalommal csak az arra jogosult szakértő készítheti el, így erről a Tkr-ben rendelkezni nem szabad.

b) A jogszabályi hierarchia csúcsán álló Méptv. 10. § (3) bekezdése egyértelműen kimondja: „Az építészeti örökségen építési tevékenység végzése csak akkor engedélyezhető vagy vehető tudomásul, ha az nem jár az építészeti örökség visszafordíthatatlan sérelmével vagy annak megsemmisülésével.” Mivel a helyi emlék a törvény értelmében az építészeti örökség része, a bontás pedig az épület megsemmisülését jelenti, a törvény erejénél fogva tilos olyan építési tevékenység (bontás) engedélyezése, amely a védett érték megsemmisítésével jár, amíg a védettség fennáll.

c) Az Új R. 47. §-a rendelkezik erről. Felesleges ismétlés.

A 15. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

Az 1. melléklethez

Megváltozik a helyi védelem alatt álló építmények listája, mert Kovács Sára kérelmére a 1693 hrsz-ú ingatlan helyi védelme megszűnik. Így a mellékletet módosítani kell. Valamint kibővítésre kerül egy oszloppal, hogy látható legyen, hogy mi áll védelem alatt. Nem tartalmazott elég információt a lista. Ez egyben jogszabályharmonizáció is, mivel a helyi védelem alatt álló épületeken az építmény elbontása nélkül lehet bontási tevékenységeket végezni a védett érték bontásának sérelme nélkül. Így konkretizálni szükséges, hogy mi az, ami védett. A listából nem derült ki. A kibővített lista a védett értéket is szerepelteti. Ennek alapja jelen rendelet elfogadáshoz készült örökségvédelmi tervdokumentáció értékleltára. A táblázat az értékleltárban szereplő védendő értékek oszlopával bővül ki.

A 2. melléklethez

A szakmai konzultációról szóló rész normaszövege megváltozott. Bekerült egy szakmai konzultációs kérelem lap.

A 3. melléklethez

A településképi véleményezés rész normaszövege megváltozott. Bekerült egy településképi véleményezési eljárás kérelem lap.

A 4. melléklethez

A településképi bejelentésről szóló rész normaszövege megváltozott. Bekerült egy településképi bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelem lap.