

## ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

**E-szám: 10/2025.**

**Tárgy: Döntés Nagykovácsi Nagyközség településképének védelméről szóló 28/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelet (TKR) módosításának megindításáról**

**Előterjesztő neve:** Kiszelné Mohos Katalin polgármester

**Előadó neve:** Györgyi Zoltán főépítész

### Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése

#### Vezetői ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

előadó osztályvezetője

#### Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*



pénzügyi osztályvezető

#### Törvényességi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

Nagykovácsi, 2025. január 15.



jegyző

**Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.**

Nagykovácsi, 2025. január 15.



polgármester



## Tisztelt Képviselő-testület!

2024. október 1-jei, illetve 2025. január 1-jei hatálybalépéssel az építésügyet rendező jogszabályok megváltoztak. A régi építésügyi törvény és egyes kormányrendeletek helyett újak léptek hatályba. Az „OTÉK alapú”, jelenleg hatályos helyi építési szabályzatunk (a továbbiakban: HÉSZ) 2023-ban megindított, folyamatban lévő módosítási eljárása, a jelenlegi jogi előírások szerint még folytatható, befejezhető. 2027. június 30-ig azonban új HÉSZ-t kell majd alkotnunk, amibe integrálnunk kell a településképvédelmi rendeletet (a továbbiakban: TKR), ahogy ez 2017 előtt is volt.

Az elkövetkező bő két évre viszont meg kell teremtenünk a TKR magasabb szintű jogszabályokkal való összhangját, és – az eddigi alkalmazás és tapasztalat alapján felmerült - kisebb hibajavításokat, korrekciókat, pontosításokat is el kell végeznünk.

Mindezek közül ki kell emelnünk, hogy önkormányzati szinten már nem szabályozhatjuk a településen elhelyezni kívánt reklámokat, mert ezekre 2025. január 1-től a reklám és reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII. 31.) Korm. r. előírásai vonatkoznak.

Ugyanakkor a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 102.§ (1) bekezdés a) pontja alapján a cégtáblát, üzletfeliratot, a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő egyéb feliratot és más grafikai megjelenítést, továbbá az üzlethelyiség portáljában – kirakatában – elhelyezett gazdasági reklámot – amelyek a Méptv. fenti hivatkozása szerint nem tartoznak a 2008. évi, a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló XLVIII. törvény hatálya alá – továbbra is szabályoznunk kell.

Nagyon fontos változás, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.r. (a továbbiakban: Korm.r.) 44.§ (2) szerint – 2024. X. 1-től – településképi véleményezési eljárást lehet lefolytatni az egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárása esetében is. A településképi vélemény a tervtanács állásfoglalásán alapul, így az egyszerű bejelentéssel megvalósítani kívánt lakóépületek településképi véleményezési eljárásra utalása esetén egy szakmai testület kontrollja alá kerülhetnek ezek az épületek is. Ez azért is fontos, mert a településképi véleményt a hatóság az eljárása során bizonyítékként kezeli, tehát annak elutasító volta esetén a hatósági engedélyt nem lehet megadni.

Több kisebb pontosításra is szükség van, ilyen például a TKR kerítés létesítésére vonatkozó, a 15.§ a) pont aa) alpontjában foglalt – utcafronti, illetve oldalhatáron álló kerítés – szabályozása is.

A TKR módosítása során – a HÉSZ-hez hasonlóan – le kell folytatnunk a partnerségi egyeztetést, és a Képviselő-testületnek a folyamat megkezdéséről is határozatot kell hoznia. Az egyeztetést az ún. E-TÉR online felületen kell lefolytatnunk, és a kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel a partnerségi egyeztetés – lakossági fórum megtartása nélkül – a honlapon való közzététellel és elektronikus kommunikációval is lefolytatható.

Fentiek alapján a Méptv. és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. r. (TÉKA), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint a Korm. r. 66.§ bekezdése szerint Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata meg

kívánja kezdeni a Nagykovácsi Nagyközség településképeinek védelméről szóló 28/2017. (XII. 18.) rendelet (jelenleg hatályos TKR) módosítását és partnerségi-lakossági és államigazgatási egyeztetését.

E rendelet egyeztetéseinek elindításához szükséges a módosítással kapcsolatos önkormányzati döntéseket a Korm. r. 59.§ (2) bekezdése szerinti határozatban meghozni, és ezen határozat magában foglalja a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntést is, az alábbiak szerint:

*„59.§ (2) A településterv, kézikönyv és **településképi rendelet** készítését és **módosítását az önkormányzat képviselő-testületének***

***a) a készítés vagy módosítás tényét,***

*b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Méptv. -ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*

*c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*

*d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és **a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.**”*

A jelenleg hatályos TKR módosításának partnerségi, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata a Korm. r. 70. § szerint folytatja le.

A Képviselő-testület az előterjesztésről egyszerű többséggel dönthet.

Nagykovácsi, 2025. január 15.

Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Tárgy: Döntés Nagykovácsi Nagyközség településképinek védelméről szóló 28/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelet (TKR) módosításának megindításáról**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy több pontban módosítja Nagykovácsi Nagyközség településképinek védelméről szóló 28/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendeletét (TKR).

Nagykovácsi Nagyközség Képviselő-testülete a TKR-t az alábbiak vonatkozásában módosítja:

1. megteremti a TKR magasabb szintű jogszabályokkal való összhangját.
2. a reklám és a reklámeszközök elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII. 31.) Korm.r.-nek megfelelően szabályozza a cégtáblát, üzletfeliratot, a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő egyéb feliratot és más grafikai megjelenítést, továbbá az üzlethelyiség portáljában – kirakatában – elhelyezett gazdasági reklámot.
3. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 44.§ (2) bekezdés felhatalmazása alapján, településképi véleményezési eljárási körbe emeli az egyszerű bejelentéssel épülő új épületeket.
4. lehetővé teszi a TKR-ben történő előírások egzaktabb megfogalmazását, és az egyéb előírások javítását

Határidő: Folyamatos

Felelős: polgármester, főépítész