



Váci Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztály

Iktatószám: 9/3-4/2025
Hiv. szám:
Előadó: Taskovics Andrea
főépítész
Tel.: 27/513-462

Tárgy: Szakmai összefoglaló a településképi
rendelet 5. módosításához
Melléklet:

Szakmai összefoglaló a településképi védelméről szóló 31/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

2024. október 1-jén hatályba lépett a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) legtöbb rendelkezése, valamint ezzel összefüggésben több kormányrendelet is megjelent 2024. szeptember 30-án, melyek többsége 2024. október 1-én hatályba is lépett. Ezek alapjaiban szabályozták újra az építésügyi engedélyezési és a kapcsolódó településképi eljárásokat, valamint számos egyéb területet.

Ezek közül az alábbiak indokolják Vác Város Önkormányzatának a településképi védelméről szóló 31/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) módosítását, mely az ötödik módosítás lesz annak hatályba lépése óta:

1. Reklámeszközök elhelyezésének szabályai

A Méptv. az alábbi rendelkezést tartalmazza:

„230. § [Reklámeszközök elhelyezésére vonatkozó átmeneti rendelkezések]

(7) E rendelkezés hatálybalépésétől a településképi rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait nem kell alkalmazni.”

A reklámokra és a reklámeszközök elhelyezésének szabályait a 476/2024. (XII.31.) Korm. rendelet tartalmazza, mely 2025. január 1-től hatályos. A reklámokra vonatkozó tudomásulvételi eljárását a járási hivatalok fogják lefolytatni, valamint a szabálytalan reklámeszközök szankcionálásával is ők foglalkoznak. Ezért a TKR-ből minden reklám szabályozására vonatkozó előírást hatályon kívül kell helyoznünk.

2. Településképi vélemény esetei - Új lakóépületek építése egyszerű bejelentési eljárással

Az új jogszabályok értelmében a lakóépületek egyszerű bejelentése tudomásulvételi eljárássá vált, melynek során az építésügyi hatóság érdemben vizsgálja, hogy a terv a vonatkozó jogszabályoknak megfelel-e. Amennyiben a TKR-ben az egyszerű bejelentést megelőzően a szakmai konzultációt kötelezővé tesszük, akkor az erről készült emlékeztetőt az egyszerű bejelentéshez mellékelni kell.

Az egyszerű bejelentések a jövőben két típusra oszlanak:

A. Új lakóépület építése esetén az önkormányzat az egyszerű bejelentés esetén kötelezővé teheti a településképi vélemény beszerzését, amit kötelezően tervtanácsai véleményre alapozva kell kiadni. Az egyszerű bejelentéshez a jóváhagyó településképi véleményt kell csatolni. Amennyiben az önkormányzat az elutasító tervtanácsai vélemény alapján nemleges településképi véleményt ad, akkor a tervtanácsai vélemény ellen kifogást lehet benyújtani a területi tervtanácsához, amit a Kormányhivatal Állami Főépítésze működtet. A területi tervtanács véleménye (akár pozitív, akár negatív) köti az építésügyi hatóságot az egyszerű bejelentés tudomásulvételi eljárásában.

B. Meglévő lakóépület bővítése esetén kötelezővel bíró előzetes településképi véleményezést nem lehet előírni, csak a szakmai konzultációt. A szakmai konzultációról készült emlékeztetőt ugyan az egyszerű



bejelentés mellé kell csatolni, az azonban nem köti az építésügyi hatóságot a tudomásulvételi eljárás során.

Fentiek alapján módosítottuk a településképi véleményezéshez és a szakmai konzultációhoz kötött engedélyezési ill. bejelentési eljárásokat, építési tevékenységeket. Ezzel az új épületek egyszerű bejelentési eljárásakor és helyi egyedi védett épületek bontása esetén kötelező lesz a helyi építészeti tervtanács véleményét bekérni, mely által a létesítendő épületek építészeti minősége jelentősen javítható.

Településképi véleményezés során nem csak a településképi rendelet, hanem a HÉSZ előírásait is figyelembe lehet venni, és ha annak nem felel meg a terv, akkor arra hivatkozva is el lehet utasítani a véleményt.

3. Településképi bejelentési eljárások köre

Az építésügyi vagy örökségvédelmi engedélyhez ill. bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek közül az önkormányzat választhat, hogy melyeket kívánja településképi bejelentéshez kötni, mely tevékenységeket a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: EljR.) 13. melléklete tartalmaz 2024. október 1. óta. Ehhez igazodva módosult TKB-hez köthető építési tevékenységek listája.

Valamint kiegészül a rendeletet módosítási, rendeltetési egységszám változtató eljárások esetén a dokumentáció azzal, hogy kötelező a gépjármű elhelyezés igazolását csatolni a kérelemhez.

4. Településképi védelmi kötelezési eljárás

Az új jogszabályok miatt módosítani kellett a településképi kötelezés esetköreit is, a határidő hosszabbítási kérelem lehetőségeit, valamint a településképi védelmi bírság ismételt kiszabható szabályait is.

5. Az energiaellátási sajátos építmények, műtárgyakra vonatkozó előírások módosítása EljR 37.§ [Egyedi építészeti követelmény]

„(1) A településképi rendeletben a településképi szempontok figyelembevételével meg lehet határozni

a) a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket és

b) a helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelményeket.

(2) Településképi rendeletben az (1) bekezdés szerinti építmények, műtárgyak közterületen történő elhelyezését tiltó rendelkezés nem állapítható meg.”

Az EljR. alapján teljes tiltás nem állapítható meg, ezért a védett területeken kizárólag a településképi beilleszkedő megoldással, egyedi Szakbizottsági döntés mellett lenne elhelyezhető sajátos építmény, műtárgy.

Valamint életveszélyes állapot esetén lehetővé válik a védett területeken legfeljebb 1 éves időtartamra ideiglenes légkabel vezetése.

Tájképvédelmi területeken létesíthető transzformátor állomás elhelyezésének előírásai meghatározásra kerültek.

6. A 282/2024. (IX.30.) Kormányrendelet hatálybalépése

A beadandó tervdokumentációk kötelező mellékleteként bekérjük a későbbi ellenőrizhetőség miatt a zöldfelület-egyenértékűség számítás igazolását.

Helyi védett épületek listájának kezelése, frissítése:

7. Az ideiglenes védelem alatt álló épületek, emlékek listája és értékvédelmi pályázat kiírás

Az ideiglenes védelem a TKR szerint 2 évig tartható fenn, mely alatt az önkormányzat elkészíti az értékvizsgálati tanulmányokat.

Az ideiglenes védelem alatt álló ingatlanok listáján az 1/C mellékletben 56 db tétel szerepel.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Ezek közül 3 építmény már szerepel a végleges védelem listán (Dózsa György út 6.,22.,24.), 17 építményre már elkészült a törzskönyv (93 oldal), 22 építményre a törzskönyv készítése folyamatban van, a hatályba lépésig kell elkészülniük, 3 utcakép-védelem érintett területre és 3 köztéri szoborra nem szükséges értékvizsgálat.

8 építmény esetét felülbíráltuk, és ezeket nem javasoljuk végleges védelem alá helyezni – egyrészt vagy új építésűek, másrészt olyan mértékű átalakítást végeztek rajta, hogy elvesztette eredeti, megőrizendő karakterét (Köztársaság út 21., Piac u. 1., Széchenyi u. 31., Árpád út 31., Dózsa György út 86., Ilona u. 1., Mária u. 14., Tímár u. 5.)

Az értékvédelmi pályázat kiírását a költségvetés elfogadását követően javasolt meghirdetni, nem konkrét dátumot szabva a rendeletben.

8. Beérkezett észrevételek alapján szükséges és indokolt módosítások

- Helyi területi védelem alatt álló területen a hagyományos kocsithajtó kapuja fa burkolatú, hagyományosan nyíló, harmónika-szerűen oldalra nyíló, vagy toló kapu is lehet,
- A hagyományőrző zártosuló lakóterületek (észak, dél) TMT-n a fa mellett fém vagy színezett, fóliázott felületű (nem fehér) műanyag szerkezetű nyílászárók is létesíthetők,
- Hagyományőrző területeken a létesíthető tetők típusa kiegészül zöldtető létesíthetőségével,
- Kiselemes fémlemez, trapézlemez, cserepeslemez burkolat is létesíthető egyes TMT-k területein,
- Gazdasági jellegű területeken nagyobb cégtáblák is létesíthetővé válnak,
- Az értékvédelmi pályázat benyújtási határideje rugalmas határidőre változik, és a pályázat feltételei pontosításra kerülnek.

9. Hibajavítások

- A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről 282/2024. (IX.30) Kormányrendelet tartalmazza a tájidegen, invazív növényfajok listáját, ezért a TKR-ből ez törlésre kerül.
- Megfogalmazás pontosítások az új jogszabályok alapján
- Helyi építészeti-műszaki tervtanács megnevezés helyi építészeti tervtanácsra módosult, ezért ezt több helyen javítani szükséges
- Hiányzott a létesíthető építményszintek száma a hagyományőrző, zártosuló lakóterületek észak TMT-n. (11.§ (3))
- Kiskertes területeken hiányzó tetőhéjalás anyagok meghatározásra kerülnek
- 2. melléklet: Településkép szempontjából meghatározó területek – térkép javítása
A TKR hatályba lépése óta történt módosítások egységes szerkezetbe foglalása és általános hibajavítások miatt a térkép frissítése, módosítása vált szükségessé.

Vác, 2025. március 05.

Taskovics Andrea
főépítész

