



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítész Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2025. év március hónap 12. napi ülésére

Szám: 9/3-13/2025.
Tárgy: Településképi rendelet 5. módosításának indítása

Melléklet: 196 oldal (DOCAONIN)

Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész
Készítette: Taskovics Andrea főépítész
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: 31/2017. (XI.15.) önkormányzati rendelet
11/2024.(III.27.) önkormányzati rendelet

Terjedelem: 199 oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (2))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

Tisztelt Bizottság!

Vác Város Önkormányzatának településképi védelméről szóló 31/2017. (XII. 15.) rendeletét (TKR) legutoljára a 11/2024.(III.27.) önkormányzati rendelet módosította az akkori országos építésügyi szabályozás változása miatt – a reklámok szabályozása tekintetében.

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, egyéb településképi érvényesítő eszközöket (pl: településképi bejelentési eljárás, főépítési szakmai konzultáció), valamint számos egyéb területet (pl: reklámok elhelyezésének szabályai).

Ezek miatt a rendelet módosítása több ponton is szükségessé vált, melyről a 7.mellékletben található szakmai összefoglaló ad részletes leírást.

A településképi rendelet módosításának rendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (Eljr.) 59. §, 62. § és 70. § szabályozza az alábbiak szerint:

Az Eljr. 59.§ (2) alapján

„A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét, és

d) ... és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.”

62. § *„(1) A településtervet, a kézikönyvet, a településképi rendeletet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetí*

a) a 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és

b) a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tervet a polgármester .pdf/ A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.”

70. § *„A kézikönyv készítése és módosítása, valamint a településképi rendelet módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára a következő szabályok irányadók:*

a) a kézikönyv és a településképi rendelet vonatkozásában a 11. melléklet szerint véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül ad véleményt, és

b) véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.”

A fentiek alapján a módosító rendelet-tervezet elfogadását követően indul a véleményeztetési eljárás. A vélemények beérkezését követően a rendelet pontosítandó, módosítandó, és annak megfelelően fogadható el. A hatályba lépését követően az E-TÉR felületre is feltöltendő a rendelet.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Vác, 2025. március 03.

Taskovics Andrea
főépítész



Mellékletek:

1. melléklet – Településképi rendelet módosítás tervezet –*elektronikusan* - 20 oldal
2. melléklet - Településképi rendelet – egységes szerkezetben, a változások követésével (*mérete miatt csak elektronikusan*) – 79 oldal
3. melléklet – TKR 2.melléklet javított térkép (*mérete miatt csak elektronikusan*) – 1 oldal
4. melléklet – TKR 3.melléklet javított térkép (*mérete miatt csak elektronikusan*) – 1 oldal
5. melléklet – TKR 2.melléklet javításainak összefoglaló táblázata (*csak színesben értelmezhető, ezért csak elektronikusan*) - 4 oldal
6. melléklet – Értékvizsgálati tanulmányok (*terjedelme miatt csak elektronikusan*) – 88 oldal
7. melléklet – Szakmai összefoglaló – 3 oldal papíron

Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a határozat mellékletét képező, a településképi rendeletről szóló 31/2017. (XII.15.) rendelet módosításaihoz kapcsolódó szakmai összefoglalót fogadja el.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 31/2017. (XII.15.) rendelet 5. módosításának véleményezési eljárási szakaszát indítsa el a szakmai összefoglalóban szereplő tartalom szerint.

Határidő: 2025. március 19-i KT ülés

Felelős: főépítész, polgármester





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 kötelezően 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.

HÉSZ módosítási kérelemhez tartozó TKR módosítás:

7. A volt Karacs kollégium területén új TMT alövezet létrehozása

A volt Karacs kollégium területén új TMT alövezet létrehozása szükséges a befogadott telepítési tanulmány és a 128/2024. (VII.17.) KT határozat alapján az egyedi településképi előírások (szintszám, tetőhajlásszög, alkalmazható anyagok) meghatározása céljából.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Helyi védett épületek listájának kezelése, frissítése:

8. 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.

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.

9. Beérkezett észrevételek alapján szükséges és indokolt módosítások

- Helyi területi védelem alatt álló területen a hagyományos kocsiáthajtó 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.

10. 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, a volt Karacs kollégium területén új alövezet létrehozása és általános hibajavítások miatt a térkép frissítése, módosítása vált szükségessé.

Vác, 2025. március 05.

Taskovics Andrea
főépítész

