ELŐTERJESZTÉS

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének

Előterjesztő:	Nagy Attila Gyula polgármester
Tárgy:	Döntés a településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatának partnerségi egyeztetése megindításáról
Iktatószám:	Ü/1-105 /2025.
Felelős:	Czékus Péter műszaki ügyintéző
Véleményezésre megküldve:	**Pénzügyi- és Ügyrendi Bizottság**
Melléklet:	Rendelet-tervezet

*Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni!*
*A döntéshez **egyszerű szótöbbség** szükséges!*

Törvényességi véleményezésre bemutatva: -

ÜLLÉS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE
6794 Üllés, Dorozsmai út 40.
62/282-122
polgarmester@ulles.hu

Iktatószám: Ü/1- 105 /2025.

Tárgy: Döntés a településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatának partnerségi egyeztetése megindításáról

Melléklet: Rendelet-tervezet

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete

Üllés

Tisztelt Képviselő-testület!

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 154/2025. (XI. 11.) számú határozatában döntött a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletet (továbbiakban: TKR) felülvizsgálatának megindításáról.

A KT határozat értelmében Dr. Borbás Zsuzsanna jegyző és Berkecz Balázs térségi főépítész bevonásával előkészítettük a TKR módosításának tervezetét, amely az előterjesztés mellékletét képezi.

Berkecz Balázs térségi főépítész elkészítette a településképi rendelet módosítását alátámasztó szakmai összefoglalót is. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 59. § (2) bekezdésének a) és d) pontjai szerint a településterv, a települési kézikönyv és a településképi rendelet készítését vagy módosítását az önkormányzat képviselő-testületének olyan döntése kell, hogy megalapozza, amely tartalmazza a készítés vagy módosítás tényét, továbbá a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását.

A Kormányrendelet és Üllés Nagyközség Képviselőtestületének Üllés Nagyközség településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (IV.27.) önkormányzati rendeletében előírt rendelkezések szerint partnerségi egyeztetést szükséges lefolytatni a TKR módosítás érdekében.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján az előterjesztést megvitatni és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

...../2025. (XII. 09.) önkormányzati határozat

Tárgy: Döntés a településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatának partnerségi egyeztetése megindításáról

H A T Á R O Z A T-i javaslat

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő- testülete megtárgyalta „Döntés a településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatának partnerségi egyeztetése megindításáról" szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a „Döntés a településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatának partnerségi egyeztetése megindításáról" című előterjesztésben foglaltakkal egyetért, a Berkecz Balázs térségi főépítész által elkészített településképi rendelet módosítását alátámasztó szakmai összefoglalót elfogadja, a TKR módosítás tervezetét megismerte, és elindítja a településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatához kapcsolódó partnerségi egyeztetést.

2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata kapcsán felhatalmazza Nagy Attila Gyula polgármestert, hogy a partnerségi egyeztetést folytassa le.

Határidő: azonnal
Felelős: Nagy Attila Gyula polgármester

Erről jegyzőkönyvi kivonaton értesítést kap:
1. Nagy Attila Gyula polgármester
2. Dr. Borbás Zsuzsanna jegyző
3. Czékus Péter műszaki előadó
4. Berkecz Balázs települési főépítész
5. Irattár

Üllés, 2025. december 9.

Tisztelettel:

Nagy Attila Gyula
polgármester

Üllés Nagyközségi Önkormányzata Képviselő-testületének

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

A településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Üllés Nagyközségi Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján,
[2] az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

1. §

A településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(3) *A lakóépületek tetőfedésénél a hagyományos téglavörös szín mellett antracit szürke és azok árnyalatai alkalmazhatók, továbbá alkalmazható még hagyományos nádfedés vagy korcolt fémlemez fedés is.*"

2. §

A településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet 16. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„16. §

(1) *A településképi követelmények tisztázására a tulajdonos, a használó vagy az általuk megbízott tervező (továbbiakban: kérelmező) kérelmére településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció indul. Új lakóépület építési engedélyeztetése vagy egyszerű bejelentése esetén kötelező a szakmai konzultáció iránti kérelem lefolytatását kezdeményezni.*
(2) *A szakmai konzultáció iránti kérelem benyújtható papír alapon vagy elektronikus úton.*
(3) *A szakmai konzultáció iránti kérelemnek tartalmaznia kell:*

a) a kérelmező nevét,
b) a kérelmező elérhetőségét (telefonszám és amennyiben van e-mail cím),
c) az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát és
d) a tervezett építési tevékenység rövid leírását,
e) a tervezett építési tevékenységhez tartozó látványtervet olyan léptékben, amelyről jól megítélhető a településképi követelmények teljesülése,
f) utcai homlokzatot érintő építési tevékenység esetén az utcai homlokzati rajzot,
g) nem utcai homlokzatot érintő építési tevékenység esetén az utcai és az építési tevékenységgel érintett homlokzatok rajzát.

(4) *A szakmai konzultáció a településképi követelményeken túl a településrendezési eszközben található követelményekre is kiterjed.*
(5) *A konzultáció lefolytatása a települési főépítész feladata.*
(6) *A konzultáció a polgármesteri hivatal hivatalos helyiségében, kérelemre a helyszínen, továbbá online vagy telefonon is lefolytatható.*
(7) *A konzultációról készült jegyzőkönyvet az általános iratkezelési szabályzat szerint kell kezelni.*"

3. §

A településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. §

(1) *Rendeltetésmódosítást vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás esetén, továbbá a helyi védett építményeken építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez sem kötött építési tevékenységet megelőzően a polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le.*

(2) *A bejelentési eljárást e rendelet 4. számú melléklete szerinti kérelem benyújtásával a tulajdonos, a használó vagy az általuk megbízott tervező (továbbiakban: kérelmező) kezdeményezheti.*

(3) *A bejelentett tevékenység a településképi bejelentés alapján – a polgármester tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozat birtokában, az abban foglalt kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.*"

4. §

A településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet 18. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) *A polgármester a rendeltetésmód-váltás bejelentésének tudomásul vételét feltételhez kötheti, vagy a rendeltetésmód-váltás bejelentésének tudomásul vételére vonatkozó kérelmet elutasítja határozatban.*

(3) *A településképi bejelentési eljárásban jogszerű hallgatásnak van helye.*"

5. §

A településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.

6. §

Hatályát veszti A településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet 7. §-a.

7. §

Ez a rendelet .....-én lép hatályba.

Ü l l é s, 2025. december 9.

Nagy Attila Gyula s.k.
polgármester

Dr. Borbás Zsuzsanna s.k.
jegyző

A rendelet kihirdetve:
.....napján

Dr. Borbás Zsuzsanna
jegyző

1. melléklet a 14/2025. (XII. 10.) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelethez

KÉRELEM

ÜLLÉS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁSÁHOZ

Kérelmező (építtető) adatai	neve:
	értesítési címe:
	telefon/fax száma:
	e-mail címe:

Az érintett ingatlan adatai	címe:
	helyrajzi száma:
	jellege (közterület/magánterület):
	a tulajdonos(ok) neve:
	értesítési címe:
	telefon száma:
	e-mail címe:

A bejelenteni kívánt tevékenység	a tevékenység rövid leírása (bővebben a csatolni szükséges műszaki leírásban szükséges):
	rendeltetésének meghatározása (rendeltetésváltozás esetén a jelenlegi és tervezett állapot pontos megnevezése):
A tevékenység tervezett időtartama:	
Mellékletek:	A Kormányrendelet 46. § (6) bekezdésében meghatározott mellékletek: *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.* Amennyiben a kérelmező személye nem egyezik meg a tulajdonoséval, vagy nem kizárólagosan a kérelmező tulajdonos csak a tárgyi ingatlanon, úgy a tulajdonosok hozzájárulását is szükséges csatolni a kérelemhez.

_____

kérelmező aláírása

Végső előterjesztői indokolás

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény közelmúltban történt módosulása és a hozzá kapcsolódó új és módosított végrehajtási kormányrendeletekkel történő összhang megteremtése érdekében a Rendelet módosítási eljárásának megindítása vált szükségessé.

Ü l l é s, 2025. december 9.

Dr. Borbás Zsuzsanna

jegyző

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁT ALÁTÁMASZTÓ ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Üllés Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet módosítását azzal a céllal kezdeményezte, hogy a 2023. évi C. törvény a magyar építészetről (a továbbiakban: Méptv.) 2024. október 1-jén történő hatálybalépésével hatályát vesztette a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény. Emellett módosult a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet is, amely indokolttá teszi a Településképi Rendelet (TKR) felülvizsgálatát.

A módosítás összhangban áll Üllés Nagyközség Településképi Arculati Kézikönyvével, amely szintén a természetes és fenntartható építészeti megoldások alkalmazását támogatja a település arculatának alakításában.

Üllés, 2025. december 8.

Berkecz Balázs
főépítész