



ELŐTERJESZTÉS

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének

Előterjesztő:	Nagy Attila Gyula polgármester
Tárgy:	Döntés a településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról
Iktatószám:	Ü/1-14/2026.
Felelős:	Czékus Péter műszaki ügyintéző
Véleményezésre megküldve:	-
Melléklet:	partnerségi vélemények 1 db rendelet-tervezet

*Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni!*

*A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű szótöbbség**, a rendelet-tervezet elfogadásához **minősített szótöbbség szükséges***

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2026. március 09.



ÜLLÉS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

62/282-122

☉: polgarmester@ulles.hu

Iktatószám: Ü/1-14/2026.

Tárgy: Döntés a településkép védelméről
szóló 7/2022. (III. 23.)
önkormányzati rendelet
módosításáról

Melléklet: partnerségi vélemények
1 db rendelet-tervezet

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete

Üllés

Tisztelt Képviselő-testület!

Amint az Önök előtt már ismeretes: Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 164/2025. (XII. 09.) számú határozatában döntött a településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) felülvizsgálatának megindításáról.

A KT határozat értelmében Dr. Borbás Zsuzsanna jegyző és Berkecz Balázs térségi főépítész bevonásával előkészítettük a TKR módosításának tervezetét.

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 folytattuk le a partnerségi egyeztetést a TKR módosítás érdekében. A partnerségi egyeztetés elindításáról Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 164/2025. (XII.29.) számú határozatában döntött.

A partnerségi véleményezés során érkezett véleményeket az **1. melléklet** tartalmazza. A partnerségi egyeztetés során a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda a CS/B01/2664-2/2026. iktatószámú véleményében észrevételeket tett, de a rendelet jóváhagyása ellen kifogást nem emelt. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, mint honvédelmi szakhatóság a 2046-2/2026/h iktatószámú véleményében a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tett.

A beérkezett észrevételeket és javaslatokat a Rendelet-tervezet véglegesítése során mind figyelembe vettük.

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi határozati javaslat, valamint a rendelet módosítás tervezet elfogadására.

...../2026. (III. 10.) önkormányzati határozat

Tárgy: Döntés a településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról

H A T Á R O Z A T-i javaslat

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgybeli előterjesztést megtárgyalta és a településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatban a tájékoztatást elfogadja, a partnerségi egyeztetést a beérkezett észrevételek és javaslatok figyelembevételével zárja le.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Attila Gyula polgármester

Határozatról értesül:

1. Nagy Attila Gyula polgármester
2. Dr. Borbás Zsuzsanna jegyző
3. Fáncsik Judit pénzügyi-gazdálkodási csoportvezető
4. Czékus Péter műszaki előadó
5. Irattár

Üllés, 2026. március 9.

Tisztelettel:

Nagy Attila Gyula
polgármester

1. Melléklet

Partnerségi vélemények



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Nagy
Attila
Gyula
polgármester úr
részére
Polgármesteri Hivatal
Üllés

Iktatószám: CS/B01/2664-2/2026.

Tárgy: Üllés Nagyközség településképi
rendeletének
módosítása – Vrh. 70. § szerinti vélemény
Hiv. sz.: Ü/312-2/2026.
Ügyintéző: Sándor Gabriella

Tisztelt Polgármester Úr!

Üllés Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló önkormányzati rendeletének (továbbiakban: TKR) módosítására vonatkozó, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vrh.) 70. § szerinti véleményezési felkérését megkaptam.

A TKR módosítására vonatkozó szövegtervezet szerint a rendelet új melléklettel egészül ki. Az új 17. § 4. számú mellékletet említ, míg az 5. § 3. számú melléklet beemeléséről rendelkezik. Javaslom a szöveg áttekintését.

A véleményezési anyag mellékletet nem tartalmaz, ezért felhívom a figyelmet arra, hogy a bejelentési eljárásra vonatkozó kérelemnek meg kell felelnie a Vrh. 46. § (5) és (6) bekezdésben foglaltaknak.

Az njt.hu – ra feltöltött TKR alapján az 2023-ban módosult, azonban a módosítással összefüggésben az egyeztetésére vonatkozó anyag az Irodánkban nem lelhető fel, a rendelkezésekre vonatkozó véleményezés nem történt.

A 2023-ban hatályba lépett rendelkezésekkel kapcsolatban észrevétel, hogy azok alapján nem egyértelmű, hogy a „Falusias lakóterületek általános építészeti

követelményei” cím alatti 5. §-ban rögzített előírások közül melyikeket nem kell az Erkel és Móra utcák esetén figyelembe venni. Az 5. § tagolása szerint csak a tetőhajlásszögre vonatkozó előírások alól kivétel a két utca, azonban a 4. § alapján valószínűsíthető, hogy – mivel a 4. § szerint a két utca nem tartozik a településképi szempontból meghatározó területbe – egyik előírás sem. Az 1. mellékletben szereplő tervlap a két utcát jelöli, mint településképi szempontból meghatározó terület, ezért az egyértelműsítés érdekében szükségesnek lehet az 1. melléklet, valamint a 4. § és 5. §-ok átdolgozása.

Javaslom a dokumentáció fentiek szerinti átgondolását, és szükség szerinti javítását.

Szeged – dátum a digitális aláírás szerint

6722 Szeged, Rákóczi tér 1. Telefon: (06-62) 680-122 E-mail:

eoh@csongrad.gov.hu

KRID azonosító: 608941118

2

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából

Sári Zsolt
állami főépítész

HONVÉDELMI MINISZTERIUM

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 2046-2/2026/h

. számú példány

Hiv. szám: Ü/312-2/2026.

„Elektronikusan továbbítandó!”

Nagy Attila Gyula
Üllés Nagyközség Önkormányzat
polgármester

6794 Üllés
Dorozsmai út 40.

Tárgy: Üllés nagyközség településképi rendeletének módosítása - véleményezési eljárás

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
nevében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.: +36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

E-ALÁÍRÓÍV

Üllés Nagyközségi Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026. (III. 11.) önkormányzati rendelete

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

[1] Üllés Nagyközségi Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről 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 kérelmező nevét,
- a kérelmező elérhetőségét (telefonszám és amennyiben van e-mail cím),
- az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát és
- a tervezett építési tevékenység rövid leírását,
- a tervezett építési tevékenységhez tartozó látványtervet olyan léptékben, amelyről jól megítélhető a településképi követelmények teljesülése,
- utcai homlokzatot érintő építési tevékenység esetén az utcai homlokzati rajzot,
- 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 titokkezelési 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. 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. §

(1) A településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet a 2. 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 2026. március 12-én lép hatályba.

Üllés, 2026. március 10.

Nagy Attila Gyula s.k.
polgármester

Dr. Borbás Zsuzsanna s.k.
jegyző

Településképi szempontból meghatározó falusias lakóterületek lehatárolása



településképi szempontból meghatározó falusias lakóterület



Erkel Ferenc és Móra Ferenc utcák területe

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 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 46. § (6) bekezdésében meghatározott mellékletek: <i>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.</i> 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

Általános indokolás

Üllés Nagyközségi Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 2/2026. (III.11.) önkormányzati rendelethez

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.

Részletes indokolás

1. § A rendelet 3. § (3) bekezdése helyébe új rendelkezés lép.
2. § A rendelet 16. §-a helyébe új rendelkezések lépnek.
3. §. A rendelet 17. §-a helyébe új rendelkezések lépnek.
4. § A rendelet 18. § (2) és (3) bekezdése helyébe új rendelkezések lépnek.
5. § A rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.
6. § A rendelet kiegészül a 3. melléklettel, mely jelen rendelet-tervezet 2. melléklete.
7. §. Hatályát veszítő rendelkezéseket tartalmaz.
8. § Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

.../2026. (III.) önkormányzati rendelet-tervezet a
településkép védelméről szóló 7/2022. (III. 23.) önkormányzati rendelet
módosításáról

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet megalkotása nem jelent feladatváltozást az önkormányzat számára. A rendeletnek gazdasági, költségvetési hatása nincs.

2. Környezeti és egészségügyi következmények:

A szabályozásnak közvetlen környezeti és egészségügyi következményei nincsenek.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelet hatályba lépésével az adminisztratív terhek változása nem várható.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotásának elmaradása törvényességi felügyeleti eljárást vonhat maga után.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: Alapvetően rendelkezésre állnak.

Üllés, 2026. március 10.

Tisztelettel:

Dr. Borbás Zsuzsanna
jegyző