



TÖKÖL VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
2316 Tököl, Fő u. 117.

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendelet módosításáról

[1] Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

[2] az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el

1. §

A településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet a következő 1/A. §-sal egészül ki:

„1/A. §

(1) Az e rendeletben szabályozott településképi véleményezési, településképi bejelentési és településképi kötelezési eljárásokkal kapcsolatos hatásköröket Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Polgármesterre ruházza át.

(2) Az (1) bekezdés szerinti döntéseket a Tököli Polgármesteri Hivatal közreműködésével az önkormányzati főépítész készíti elő.”

2. §

A településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(E rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:)

„f) 6. melléklet: Kérelem, adatlap településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, szakmai konzultáció iránt”

3. §

(1) A településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 3. § 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„1. **áttört kerítés:** olyan kerítés, amelynél a legfeljebb 60 cm magas lábazat feletti tömör felületek aránya a lábazat feletti rész felületének 50%-át nem haladja meg. Az átlátszó anyagból készült kerítés nem minősül áttörtnek.”

(2) A településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 3. § 8. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„8. **értékvizsgálat:** olyan szöveges leírást és helyszíni fotókat tartalmazó szakvizsgálat, amely szemrevételezés útján feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő építészeti vagy helytörténeti, művészettörténeti értéket, amely védelemre érdemes lehet, megfelelő alátámasztással meghatározza az érték korát, valamint dokumentálja a védelemre javasolt érték jellemzőit, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,

valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 32. §-a szerinti értékvizsgálat.”

4. §

A településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdés a) pontja a következő ae) alponttal egészül ki:

[Az (1) bekezdés szerinti kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

helyi egyedi védelem esetén a helyi védettség alá helyezésével vagy megszüntetésével érintett érték]

„ae) értékvizsgálatát és a kezdeményezés indokolását.”

5. §

A településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet a 7. alcímét megelőzően a következő fejezetcímmel egészül ki:

„IV. Fejezet

A településképi követelmények”

6. §

(1) A településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 12. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A város területén építmények létesítése, bővítése, vagy felújítása során az adott terület történeti építészeti karakteréhez illeszkedő, hagyományos építőanyagok használata kívánatos.

(2) A felhasznált anyagok színe, textúrája, az épületszerkezetek fő arányai illeszkedjenek a környezetében jellemző hagyományos történeti példákhoz.”

(2) A településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 12. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Kerítés nem lehet nagytáblás fém-, vagy műanyag hullámlemez.

(4) Közterületi ingatlanhatáron csak áttört kerítés létesíthető.”

7. §

A településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 14–19. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„14. §

A Történelmi településmag településrészre vonatkozó **területi** építészeti követelmények:

- a) *beépítés telepítési módja:* oldalhatáron és szabadon álló beépítés. Illeszkedni kell a történelmileg kialakult környező és jellemző telepítési módhoz, a kialakult közterület-hálózat nem változtatható meg, új épület a kialakult utcaképhez igazodóan helyezhető el
- b) *jellemző szintszám:* földszintes, földszint+tetőtér-beépítéses, földszint+emelet, az épületek magassága a meglévő/szomszédos épületekhez, az utcaképhez igazodó legyen
- c) a közterületekre *közterület-alakítási terv* készítendő.

15. §

A Történelmi településmag településrészre vonatkozó **egyedi** építészeti követelmények:

a) **Épület** építése, bővítése átalakítása esetén:

aa) a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival összefüggő, a homlokzatra és az épülettömegre vonatkozó építészeti megoldásokkal, és

ab) az alaprajzi elrendezésből adódó tömeg- és homlokzatképzéssel illeszkedjen az utcaképbe

ac) világos paszellszínek alkalmazhatók, az élénk, harsány színeket kerülni kell

ad) a homlokzat színezésénél az élénk, rikító, és sötét színek kerülendők,

ae) műanyag homlokzatburkolat, ragasztott szabálytalan díszítő kőburkolat, csempeburkolat nem alkalmazható.

b) A területen mobilház létesítése tilos.

- c) Közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén, az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységesen kell kialakítani.
- d) Épület az alábbiak szerint alakítható ki:
 - da) az épületek főtömegét 25-45° közötti hajlásszögű tetővel kell fedni, a db) és dc) pontban meghatározott eltérésekkel
 - db) 5-25° közötti tetők kialakítása korcolt vagy kiselemes héjalású fémllemezrel, sík pala fedéssel vagy zöldtetővel fedetten megengedett,
 - dc) lapostető kialakítása tetőteraszként járható tetőként, vagy zöldtetővel fedetten megengedett.
- e) A közterület felőli kerítést és kapu(ka)t az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, településképi sajátosságaihoz illeszkedően kell kialakítani.
- f) Közterületi telekhatáron, kerítés mentén sövény, fasor a tájkarakterbe nem illő tűlevelű és lomblevelű örökzöld növényekből nem létesíthető. A térhatárolásra, takarásra szolgáló sövény kialakításhoz alkalmazásra javasolt növényfajokat a 4. melléklet tartalmazza.
- g) Intézmények, közintézmények környezete, telkének zöldfelülete kizárólag kertépítészeti terv alapján rendezhető.
- h) A tököli Fő utca karaktert adó vérszilva fasora megőrzendő, az ingatlan előtti közterület fásítása vérszilva (*Prunus cerasifera* 'Nigra') növényegyedekkel történhet. A fák telepítési helyét és az egy ütemben megvalósítandó növénytelepítéssel érintett utcaszakaszokat közterület-alakítási tervben kell meghatározni.
- i) A tető héjazata fém trapéz-, és hullámlemez, hullámpala, bitumenes sík- és hullámlemez, PVC, műanyag hullám és síklemez, valamint polikarbonát fedésű nem lehet.
- j) A tetőfelület színe nem lehet rikító, harsány (kék, zöld, lila, sárga), javasolt a barna, vörös, szürke színű fedési anyagok használata.
- k) Elaprózott tetőfelületekből túlformált tetőforma nem alakítható ki.

16. §

A Hagyományos kertvárosias lakóterületekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények:

- a) A hagyományos épületarányok és építési anyagok használatára kell törekedni.
- b) Műanyag homlokzatburkolat, ragasztott szabálytalan díszítő kőburkolat, csempeburkolat nem alkalmazható.
- c) A homlokzat színezésénél az élénk, rikító, és sötét színek kerülendők.
- d) Az épületek telken való elhelyezésénél az építési területen belül, a helyi építési szabályzat előírásain túlmenően, a szomszédsági illeszkedés szabályait is követni kell.
- e) Az épület az alábbiak szerint alakítható ki
 - ea) az épületek főtömegét 20-45° közötti hajlásszögű tetővel kell fedni, a eb) és ec) pontban meghatározott eltérésekkel
 - eb) 5-20° közötti tetők kialakítása korcolt vagy kiselemes héjalású fémllemezrel, pala fedéssel vagy zöldtetővel fedetten megengedett,
 - ec) lapostető kialakítása tetőteraszként járható tetőként, vagy zöldtetővel fedetten megengedett.
- f) A tető héjazata fém trapéz-, és hullámlemez, hullámpala, bitumenes sík- és hullámlemez, PVC, műanyag hullám és síklemez, valamint polikarbonát fedésű nem lehet.
- g) Elaprózott tetőfelületekből túlformált tetőforma nem alakítható ki.
- h) A tetőfelület színe nem lehet rikító, harsány (kék, zöld, lila, sárga), javasolt a barna, vörös, szürke színű fedési anyagok használata.
- i) A területen mobilház létesítése tilos.

17. §

Az **Intenzív beépítésű lakóterületek**re vonatkozó területi és egyedi **építészeti** követelmények

- a) *beépítés telepítési módja*: szabadon álló beépítés
- b) *tetőforma*: magas-tető vagy lapos-tető. Lapostető kialakítása tetőteraszként járható tetőként, vagy zöldtetővel fedetten megengedett.
- c) *színhasználat*: felújításkor a környezetre jellemző világos pasztellszínek alkalmazhatók, az élénk, harsány színeket kerülni kell
- d) *kerítés*: teljesen tömör, átláthatatlan utcai kerítés építése nem megengedett. Térhatárolásként, kerítésként alacsony vagy középmagas (0,4-1,5 m) nyírt vagy nyíratlan sövény telepíthető.
- e) *közterületek, közterületi zöldfelületek*: átalakítása, fejlesztése közterület-alakítási terv alapján történhet.
- f) a tömbházas épületek homlokzatainak felújítása, színezése, tetőzetének megváltoztatása egységes építészeti koncepció alapján történhet, az egyes épületek homlokzatainak felújítása, színezése egységesen, egy időben történhet. Az egyes épületeken belül nem lehet egymástól eltérő
 - fa) a homlokzati nyílászárók anyaga, színe és osztása,
 - fb) a bejáratok, előtetők, erkélyek és korlátok anyaga, jellege,
- g) a területen mobilház létesítése tilos,
- h) A tető héjazata fém trapéz-, és hullámlemez, hullámpala, bitumenes sík- és hullámlemez, PVC, műanyag hullám és síklemez, valamint polikarbonát fedésű nem lehet.

18. §

A **Gazdasági jellegű területek**re vonatkozó területi és egyedi **építészeti** követelmények

- a) *beépítés telepítési módja*: szabadon álló beépítés a jellemző.
- b) *tetőforma*: magastető vagy lapostető. Lapostető kialakítása zöldtetővel fedetten javasolt.
- c) *jellemző szintszám*: az épületek magassága a meglévő/szomszédos épületekhez, az utcaképhez igazodó legyen.
- d) *színhasználat*: a környezetre jellemző világos pasztellszínek alkalmazhatók, az élénk, harsány színeket kerülni kell.
- e) *kerítés*: a teljesen tömör, átláthatatlan kerítés építése nem megengedett.
- f) a telekhatáron honos növényekből álló többszintes növényzet telepítendő a művi létesítmény tájba illesztésének elősegítése érdekében.
- g) A telephelyek zöldfelületének legalább ötven százalékát kétszintes növénytakaróval kell kialakítani.
- h) A telephelyek előtti közterületeken, utakon összefüggő fasor telepítésére kell törekedni.
- i) A homlokzat színezésénél az élénk, rikító, és sötét színek kerülendők.
- j) A tető héjazata bitumenes sík- és hullámlemez, PVC, műanyag hullám és síklemez, valamint polikarbonát fedésű nem lehet.
- k) Elaprózott tetőfelületekből túlformált tetőforma nem alakítható ki.
- l) A tetőfelület színe nem lehet rikító, harsány (kék, zöld, lila, sárga), javasolt a barna, vörös, szürke színű fedési anyagok használata.
- m) Lapostető csak zöldtetővel fedetten készülhet.
- n) A területen mobilház létesítése tilos.

19. §

Az **Egyedi területek** besorolású településrészekre vonatkozó **területi és egyedi építészeti** követelmények

- a) A homlokzat színezésénél az élénk, rikító, és sötét színek kerülendők.
- b) A tető héjazata bitumenes sík- és hullámlemez, PVC, műanyag hullám és síklemez, valamint polikarbonát fedésű nem lehet.

- c) Elaprózott tetőfelületekből túlformált tetőforma nem alakítható ki.
- d) A tetőfelület színe nem lehet rikító, harsány (kék, zöld, lila, sárga), javasolt a barna, vörös, szürke színű fedési anyagok használata.
- e) Lapostető csak zöldtetővel fedetten készülhet.
- f) A területen mobilház létesítése tilos.
- g) A tulajdonosoknak a meglévő kerítések jó karbantartásáról gondoskodnia kell, a kerítés egységes képe megőrzendő."

8. §

A településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 20. § (1)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A **Kis Duna menti üdülési, rekreációs használatú területek** településképi szempontból meghatározó terület karakterében az üdülőtérületre, a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ágra és a Tököli parkerdőre tagolódik, melyekre a településképet meghatározóan a (2)-(4) bekezdésben foglalt területi és egyedi építészeti követelmények érvényesek:

(2) Az üdülőtérületen:

- a) *beépítés telepítési módja*: üdülőházas területen, szabadon álló beépítés, hétvégi házas területen, szabadon álló/oldalhatáron álló beépítés
- b) *tetőforma*: Lapostető kialakítása tetőteraszként járható tetőként, vagy zöldtetővel fedetten megengedett.
- c) a Duna-parti ingatlanok épületeinek Dunával párhuzamos homlokzata 8,0 m-nél szélesebb nem lehet.
- d) *jellemző szintszám*: földszintes, vagy tetőtér-beépítéses, az épületek magassága a meglévő/szomszédos épületekhez, az utcaképhez igazodó legyen.
- e) *színhasználat*: az élénk, harsány színeket kerülni kell.
- f) *kerti építmények, műtárgyak*: utcától 6,0 m-en túl helyezhetők el, tömege igazodjon a főépület kialakításához.
- g) közterületi telekhatáron, kerítés mentén sövény, fasor a tájkarakterbe nem illő túlevelű és lomblevelű örökzöld növényekből nem létesíthető. A térfatrolásra, takarásra szolgáló sövény kialakításhoz alkalmazásra javasolt növényfajokat a 4. melléklet tartalmazza.
- h) az üdülőtérület fás-ligetes jellege megőrzendő, az üdülőtellek zöldfelületének legalább felét többszintes növényzettel fedetten kell kialakítani. A telepítésre javasolt karaktert adó növényfajokat a Rendelet 4. melléklete tartalmazza.
- i) a parti sétány (Diana sétány) rendezése közterület-alakítási terv alapján történhet.
- j) csak áttört kerítés létesíthető.
- k) a tető héjazata fém trapéz-, és hullámlemez, hullámpala, bitumenes sík- és hullámlemez, PVC, műanyag hullám és síklemez, valamint polikarbonát fedésű nem lehet.
- l) elaprózott tetőfelületekből túlformált tetőforma nem alakítható ki.
- m) a tetőfelület színe nem lehet rikító, harsány (kék, zöld, lila, sárga), javasolt a barna, vörös, szürke színű fedési anyagok használata.
- n) a területen mobilház létesítése tilos.

(3) A Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág vízparti sávjában és árterén:

- a) a folyópart karakterét adó jellegzetes növényzet, nádasok és puhafás ligetek megőrzendők.
- b) a vízparti sávban a szintkülönbségek áthidalására kizárólag növényzettel borított, a környezetbe illesztett rézsűfelületek létesíthetők.
- c) kerítés, kerti pavilon, épített tűzrakó, burkolt pihenők, teraszok nem alakíthatók ki.
- d) a víziállások és a rajta elhelyezett építmények - padok, korlátok - színezésüket tekintve egymáshoz és a szomszédos víziállásokhoz illeszkedően alakítandók ki.

(4) A Tököli parkerdő területén:

- a) az erdőterület felújítása lehetőség szerint a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fa- és cserjefajokkal, természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazásával történjen.
- b) épületek és építmények a természetes környezetbe illesztetten, természetes anyagok felhasználásával alakíthatók ki. Épületek kialakítása és átalakítása az (2) bek. a)-d) pontjaiban meghatározott településképi követelmények figyelembevételével történhet.”

9. §

A településképi védelmről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. §

A **Duna és hullámtere** besorolású településrészekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

- a) a folyópart karakterét adó jellegzetes növényzet, puhafás- és keményfás ligeterdők megőrzendők.
- b) a gyepterületek, erdőterületek megtartandók, tájhasználat változás a természetes állapothoz közelítés érdekében történhet.
- c) erdőfelújítás, erdőtelepítés során a tájkarakter erősítése érdekében a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepíthetők, valamint természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.
- d) a terület beépíttelensége biztosítandó, kivéve az árvízi védekezéshez és ivóvízbázis védelemhez, valamint a kikötőhöz kapcsolódó építményeket, létesítményeket.
- e) kerítés nem létesíthető, kivéve az ivóvízbázis védelemhez szükséges építményeket.
- f) A kikötőhöz kapcsolódó építmények, létesítmények esetén
 - fa) A tető héjazata fém trapéz-, és hullámlemez, hullámpala, bitumenes sík- és hullámlemez, PVC, műanyag hullám és síklemez, valamint polikarbonát fedésű nem lehet.
 - fb) Elaprózott tetőfelületekből túlfarmált tetőforma nem alakítható ki.
 - fc) A tetőfelület színe nem lehet rikító, harsány (kék, zöld, lila, sárga), javasolt a barna, vörös, szürke színű fedési anyagok használata.
 - fd) Lapostető csak zöldtetővel fedetten készülhet.
 - fe) A homlokzat színezésénél az élénk, rikító, és sötét színek kerülendőek.
 - ff) A területen mobilház létesítése tilos.”

10. §

A településképi védelmről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (14)–(19) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Az épületek utcai homlokzatán, tetőfelületein nem helyezhető el az épülettől elkülönülő, az épület megjelenéséhez nem illeszkedő műszaki berendezés és klímaberendezések kültéri egysége.

(15) Az épületeket ellátó, zajkeltő sajátos építményeket, műtárgyakat vagy műszaki berendezéseket előkertbe nem lehet telepíteni.

(16) Belterületen új beépítésre szánt területen az új vezetékes energiaellátási és elektromos hírközlési hálózatokat felszín alatti elhelyezéssel kell kiépíteni.

(17) Belterület beépített területén, külterület beépítésre szánt területén, - ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik – új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell elhelyezni. Amennyiben a meglévő oszlopsoron nem helyezhető el az új hálózat, vagy nincs a területen föld feletti hálózat, – elektromos, vagy hírközlési – csak felszín alatti telepítés megengedett.

(18) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózat csak meglévő szabadvezeték oszlopsorára építhető meg, ebben az esetben a közvilágítási lámpák is a meglévő oszlopsorra helyezendők el.

(19) Beépítésre szánt területen a villamosenergia bekötés házi hálózati csatlakozását földkábelrel kell kiépíteni.”

11. §

A településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 12. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. Az épületportálok kialakítására, a cégérek, cég- és címtáblák elhelyezésére vonatkozó egyes szabályok”

12. §

A településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 24. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„24. §

- (1) A cégérek, cégtáblák, cégfeliratok csak homlokzati felületen, vagy arra merőlegesen helyezhetők el.
- (2) Cégfeliratok kerítésen csak szakmai konzultáció hozzájáruló véleménye alapján helyezhetők el.
- (3) Cégérek, cégtáblák, cégfeliratok lombhullató és örökzöld fán nem helyezhetők el.
- (4) Cégérek, cégtáblák, cégfeliratok
 - a) kialakítása, részletképzése, színezése az épület homlokzatával összhangban legyen,
 - b) igazodjon a nyílászárók és egyéb homlokzati elemek osztásrendjéhez,
 - c) felülete nem lehet nagyobb, mint 1 m²,
 - d) összes felülete nem haladhatja meg a homlokzat 5 %-át és nem haladhatja meg a homlokzat vagy homlokzatszakasza 3 méter magas homlokzati tömör felületének 1/4-ét.
 - e) hagyományos, vagy a természetes anyagokból (kovácsoltvas, tűzzománc, réz, bronz, acél, fa, üveg, kerámia) készülhet,
 - f) A cégér kialakításánál a mives megjelenésre kell törekedni.
- (5) Az épületek utcai homlokzatán vállalkozásonként egy darab cégér, cégtábla, cégfelirat, címtábla helyezhető el.
- (6) Egy homlokzaton több cégér, cégtábla, cégfelirat, címtábla színben, anyaghasználatban, elhelyezésben csak egymáshoz illeszkedően helyezhető el.
- (7) Kizárólag az ingatlan önálló rendeltetési egységeiben folytatott tevékenység (pl. kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenység) tartalmának megfelelő hirdetés helyezhető el, illetve az ingatlan tulajdonosának tilos azt fenntartani, amennyiben a hirdető-berendezés helye szerinti ingatlanban megszűnik az a tevékenység, melyhez a hirdető-berendezés közvetlenül kapcsolódott.
- (8) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégérek, cégtáblákat és cégfeliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha cégérek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.
- (9) Tetőfelületre cégér nem helyezhető el.
- (10) Épületek homlokzataira kerülő cég- és címtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.
- (11) Üzlethelyiség kirakatának üvegfelületének legfeljebb 20%-a fóliázható le, melynek nyílászárónként kell teljesülnie.
- (12) A kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egységet, valamint közforgalmú irodát, illetve bemutatótermet magába foglaló új épület tervének, továbbá meglévő épület esetén az ilyen rendeltetés-változásra vonatkozó bejelentés mellékletének tartalmazni kell az épület közterületről látható felületén (a homlokzaton, a kapualjban, az épület előtti kerítésen, illetve támfalon) elhelyezendő cég- és címtáblák, valamint a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés és az egyéb épületszerkezetek

(pl. esővédő tetők, árnyékolók és kirakatszekrények), valamint a homlokzat érintett szakasza megvilágításának megoldását.

(13) A terven az esetben is fel kell tüntetni valamennyi lehetséges cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését, méretét, tartó-, illetve hordozó felületét és szerkezeti megoldását, ha azok megvalósítása több ütemben történik.”

13. §

(1) A településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 24/A. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A szakmai konzultáció kötelező az alábbi esetekben:)

„c) rendeltetésváltás, rendeltetési egységek számának növekedése,”

(2) A településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 24/A. § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A szakmai konzultáció kötelező az alábbi esetekben:)

„d) helyi védett épületek külső-belső felújítási, helyreállítási, bővítési vagy bontási, továbbá a védett építmény jellegét, megjelenését bármilyen módon érintő munka alkalmával.”

14. §

A településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 13. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„13. A bejelentési eljárással érintett építmények”

15. §

A településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 25. §-a a következő g)–q) ponttal egészül ki:

[Településképi bejelentési eljárást (a továbbiakban: bejelentési eljárás) kell lefolytatni]

- „g) Új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.
- h) Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
- i) Kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése.
- j) Növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény-, illetve gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építése, bővítése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
- k) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése.
- l) A megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, legfeljebb 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sáterszerkezetet is.
- m) Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti, legfeljebb 180 napig fennálló és megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező és maximum 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építmény építése, bővítése.
- n) Cégérek, cég- és üzletjelzések épületen való elhelyezése.
- o) Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló elhelyezése.
- p) Úszóműves vízi létesítmény, lakóhajó, úszóház létesítése, bővítése esetén,
- q) Közterületen és helyi védettségű területi érték területén építési engedély hatálya alá nem tartozó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület, építmény építése, bővítése, átalakítása, felújítása.”

16. §

(1) A településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bejelentési eljárás során

- a) a kérelem és annak melléklete,
- b) a hiánypótlás és
- c) az ügyfél által tett nyilatkozat

elektronikus úton vagy – természetes személy esetén – papír alapon, írásban terjeszthető elő.”

(2) A településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdés c)–e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A bejelentés tartalmazza:)

- „c) a folytatni kívánt építési tevékenység, cégér, cég- és üzletjelzés vagy rendeltetésváltoztatás megjelölését,
- d) a tervezett építési tevékenység, cégér, cég- és üzletjelzés vagy rendeltetésváltoztatás helyét, a telek helyrajzi számát,
- e) az építési tevékenység elvégzése, a rendeltetésváltás megvalósítása cégér, cég- és üzletjelzés elhelyezésének tervezett időtartamát.”

(3) A településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 27. § (3) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet, továbbá rendeltetésváltás esetén a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni. A bejelentésnek a bejelentés tárgyától függően tartalmaznia kell:)

- „g) A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet, továbbá rendeltetésváltás esetén a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.”

(4) A településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 27. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg az (2) bekezdésben meghatározott tartalmi követelményeknek, az eljárást meg kell szüntetni.

(5) Amennyiben a benyújtott dokumentáció hiánytalan a bejelentést követően, az Ákr. szerinti teljes eljárásban a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) meghatározott határidőn belül (15 nap) a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 47.§-a szerint hatósági határozatban kell dönteni.”

17. §

A településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„14/A. Településképi véleményezési eljárás

27/A. §

(1) a Tkr.-ben foglaltak figyelembevételével településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a (2) bekezdésben meghatározott esetekben.

(2) Az e rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni meglévő és új építményekre vonatkozó

- a) építési, módosított építési, fennmaradási engedélyezési,
- b) lakóépületekre vonatkozó egyszerű bejelentés hatálya alá tartozó eljárásokat,
- c) helyi védett érték bontását vagy részleges bontását megelőzően.

(3) Nem kell településképi véleményezési eljárást lefolytatni az építési tevékenység engedélyezését javasló településképi véleménnyel rendelkező, az elfogadotthoz képest homlokzati- és tömegváltozást, rendeltetési szám és mód változást nem eredményező módosított építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárásban.”

18. §

A településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet V. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„14/B. Településképi véleményezési eljárás szabályai

27/B. §

(1) A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmezőnek a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt és a kérelmet az ÉTDR-en keresztül szükséges benyújtania.

(2) A véleményezéshez az építési tevékenység tárgyától és a kérelem tartalmától függően, a megértéshez szükséges kidolgozottsággal az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) a településképi és építészeti követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet, ennek részeként:
 - aa) műszaki leírást,
 - ab) fotódokumentációt a tervezési területről,
 - ac) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát,
 - ad) metszetet a megértéshez szükséges mértékben,
 - ae) helyszínrajzot az építmények, zöldfelületek és burkolt felületek, valamint a telek környezetének ábrázolásával,
 - af) valamennyi homlokzati rajzot, amelyen feltüntetésre kerül a meglévő és tervezett hirdető- és reklám-berendezések helye,
 - ag) utcakép ábrázolását, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik, valamint
 - ah) látványtervet vagy modellfotót a tervezett állapotról.
- b) a rendeltetés meghatározását, valamint
- c) az egyedi építészeti követelményeknek való megfelelésről szóló rövid leírást.

(3) A településképi vélemény iránti, a Tkr. és e rendelet előírásainak megfelelő tartalmú kérelmet és annak mellékleteit – lehetőség szerint elektronikus úton – a polgármesterhez kell benyújtani.

27/C. §

(1) A településképi véleményezési eljárásban a véleményezés részletes szempontjai:

- a) a településképi követelményeknek való megfelelés, ennek keretében különösen:
 - aa) a kialakult településszerkezetnek és telekszerkezetnek való megfelelés,
 - ab) a tervezett, távlati adottságokat, a településfejlesztési terveket figyelembe vevő megfelelés,
 - ac) a tömegalakítás, homlokzatképzés, magassági megfelelés,
 - ad) a beépítés környezeti illeszkedése, továbbá a természetvédelem, a rálátás és látványvédelem követelményének való megfelelés,
 - ae) az épület belső elrendezésének és szerkezetének funkcionális megfelelése, tömegalakításra gyakorolt hatása,
- b) a közterület mentén az épület kialakításának módja és feltételei,
- c) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezéseknek és reklámhordozóknak a kialakítása.

(2) A településképi véleményezés során az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálandó, hogy az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének vagy homlokzatának településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(3) A településképi véleményezés során az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálandó, hogy

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
- b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezés elhelyezésére és kialakítására,
- d) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,
- e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye – megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz, és
- f) tömegalakítása, homlokzatfelület színezése, anyaghasználata harmonizál-e.

(4) A településképi véleményezés során a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálandó, hogy

- a) a közterületre benyúló építményrész, szerkezet, berendezés milyen módon befolyásolja a közterület használatát,
- b) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
- c) korlátozza-e vagy zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és azok biztonságát,
- d) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, és
- e) a terv megfelelő javaslatot ad-e az esetleg szükségessé váló – közterületet érintő – beavatkozásra.

27/D. §

(1) Amennyiben a kérelem nem felel meg a **27/B. §** (2) bekezdésben foglaltaknak, az önkormányzat legfeljebb 15 napos határidő biztosításával egy ízben hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.

(2) Amennyiben a benyújtott dokumentáció hiánytalan a kérelem benyújtását követően, az Ákr. szerinti teljes eljárásban a településképi védelméről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban MépTv.) meghatározott határidőn belül (15 nap) a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 45. §-a szerint hatósági határozatban kell dönteni.”

19. §

(1) A településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(2) A településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

20. §

Hatályát veszti a településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet

- 1. 2. § (2) bekezdése,
- 2. 3. § 2. pontja,
- 3. 3. § 9. és 10. pontja,
- 4. 3. § 14. pontja,
- 5. 3. § 17. pontja,
- 6. 3. § 22. pontja,
- 7. 3. § 24. és 25. pontja,
- 8. 5. § (2) bekezdés b) pontja,
- 9. 11. § IV. pontja,
- 10. 22. § j) pontja,
- 11. 23. § (5) bekezdése,

12. 25. § d)-f) pontja,
13. 26. § címe,
14. 27. § (3) bekezdés f) pontja,
15. 27. § (7) bekezdése,
16. 28/A. §-a,
17. FÜGGELÉKEK.

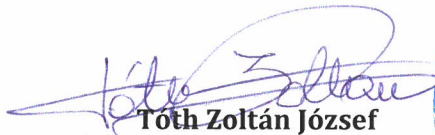
21. §

Hatályát veszti a településképi eljárásokkal kapcsolatos hatáskörök átruházásáról szóló 11/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet.

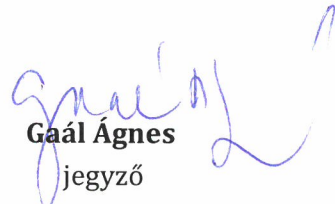
22. §

Ez a rendelet 2025. július 2-án lép hatályba.

Tököl, 2025. június 26.


Tóth Zoltán József
polgármester

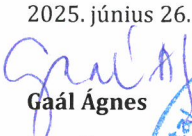



Gaál Ágnes
jegyző

ZÁRADÉK

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ezen rendeletét

2025. június 26. napján tartott ülésén alkotta, 2025. július 2. napján kihirdetésre került.


Gaál Ágnes
jegyző



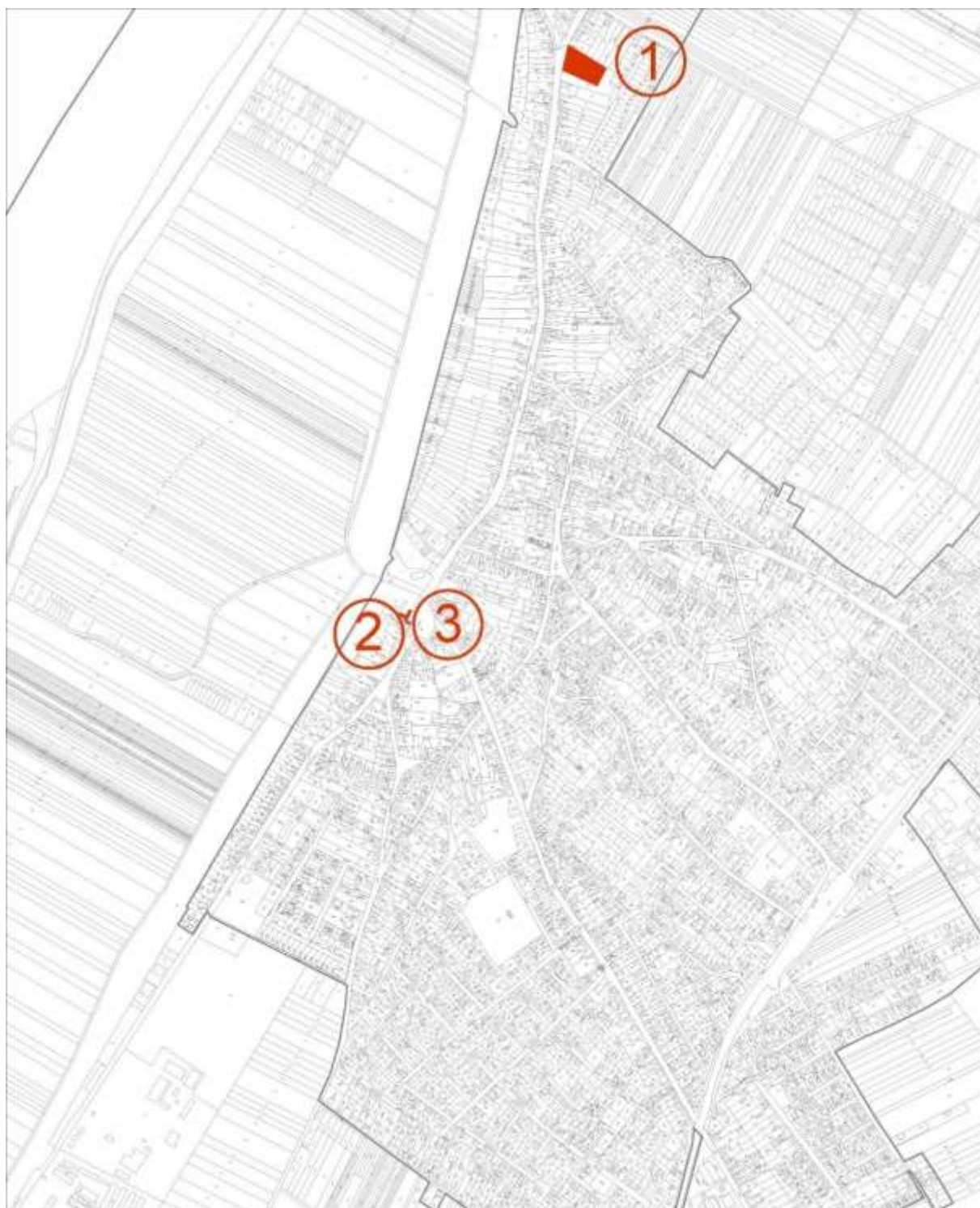
Kérelem, adatlap településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, szakmai konzultáció iránt

Kérelem, adatlap településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, szakmai konzultáció iránt		
szám	megnevezés	adat
1	Eljárás típusa (megfelelő aláhúzendő)	Településkép-védelmi tájékoztatás Főépítész konzultáció Településképi véleményezés Településképi bejelentés Hatósági bizonyítvány
2	Terv tárgya:	
3	Helyszín címe: Hrsz.:	
4	Építtető/Kérelmező neve: Címe: e-mail címe:	
5	Felelős tervező neve: Címe: e-mail címe, telefonsz.: Kamarai jogosultsági száma:	
6	Tervdokumentáció tartalma: (benyújtott mellékletek)	Építési/fennmaradási engedélyezési terv Településképi bejelentési terv Egyszerű bejelentési tervdokumentáció Vázlatterv Fotódokumentáció Egyéb:
7	Kérelem rövid leírása:	
8	Építtető/Kérelmező Aláírása	

”

„1. melléklet

A helyi egyedi védelem alatt álló értékek jegyzéke



Helyi egyedi védelem alatt álló értékek:

1. Fő utcai katolikus temető (hrsz.: 144)
2. Hősök tere 3. lakóház (hrsz.: 2322)
3. Rk. templom melletti plébánia épülete (hrsz.: 2324)

1. Fő utcai katolikus temető (hrsz.: 144)	
	
2. Hősök tere 3. lakóház (hrsz.: 2322)	3. Rk. Templom melletti plébánia épülete (hrsz.: 2324)
	

”

Végső előterjesztői indokolás

Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendeletének (továbbiakban Rendelet) módosítása az alábbi okok miatt szükségessé vált.

- 1) A rendelet hatályos állapota jelentősen korlátozza az önkormányzat véleményalkotási jogkörét.
- 2) Az elmúlt években jelentősen megváltozott a jogszabályi környezet, ami megkívánja a Rendelet jogharmonizációját.
- 3) A rendeletben megfogalmazott településképi követelményeket javasoljuk kiegészíteni, átgondolni.
- 4) Az elmúlt évtizedek, illetve a Rendelet megalkotása óta eltelt időszak is jelentős változásokkal járt, amire a keretei által nyújtotta eszközök segítségével, az épített és különösen a természeti környezetünk, települési zöldfelületek formálására gyakorolt hatásával is célszerű reagálni.

A Rendelet javasolt módosításait, azoknak céljait, részletes indoklását, jogszabályi követelményeknek való megfelelést a 1. sz. melléklet szerinti főépítési szakmai összefoglaló tartalmazza.

Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete 70/2025. (V.15.) számú képviselő-testületi határozatában egyetértett a Rendelet módosító-tervezetével, és felhatalmazta a polgármestert a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2022. (IX. 21.) önkormányzati rendelete, továbbá a településtervek tartalmáról (továbbiakban Partnerségi Terv), elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§-a és 70.§-a rendelkezése szerint a partnerségi egyeztetést, államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel a határozat 1. pontja tekintetében véleményezési eljárást folytassa le.

A Rendelet módosításáról elektronikus és hagyományos hirdetmény útján értesítve lettek a partnerek, majd a partnerségi egyeztetés és véleményezés a Partnerségi Tervben megszabott keretek között zajlott (2025. május 28-án megjelentetve a rendelettervezetet az E-TÉR egyeztető felületen, 2025. június 4-én 16 órára kitűzött lakossági fórumon és a Polgármesteri Hivatalban történő személyes lehetőség formájában).

A vélemények végső beérkezésének határideje az E-TÉR elektronikus felületen június 17-e, a Polgármesteri Hivatalba érkeztetett vélemény esetén június 12-e.

A fentiek és a mellékletek alapján terjesztem Önök elé Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendeletének módosítási javaslatát.

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendelet módosításának partnerségi egyeztetést és véleményezési szakaszát az 1. számú melléklet szerinti Főépítész szakmai összefoglaló, 2. számú melléklet szerint a partnerek, illetve 3. számú melléklet szerint az államigazgatási szervek véleményének figyelembevételével lezárja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat 1. számú melléklete: Főépítész szakmai összefoglaló Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendeletének módosításához

Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendeletének (továbbiakban Rendelet) módosítása az alábbi okok miatt szükségessé vált.

A rendeletmódosítás indokltsága

1, A rendelet hatályos állapota jelentősen korlátozza az önkormányzat véleményalkotási jogkörét.

- Építési engedélyezési eljárás során nincs lehetőség településképi vélemény megfogalmazására.
- Építési tevékenység esetén a településképi bejelentési eljárások lefolytatása a helyi védett értékek, a rendeltetés módosítások, és az időközben önkormányzati hatáskörön kívül került reklám tevékenységére korlátozódik.

2, Az elmúlt években jelentősen megváltozott a jogszabályi környezet

- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv),
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. Rendelet),
- a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet

rendelkezései megkívánják a Rendelet jogharmonizációját.

3, A rendeletben megfogalmazott településképi követelményeket javasolt kiegészíteni, átgondolni.

4, Az elmúlt évtizedek, illetve a Rendelet megalkotása óta eltelt időszak is jelentős változásokkal járt, amire a keretei által nyújtotta eszközök segítségével, az épített és különösen a természeti környezetünk, települési zöldfelületek formálására gyakorolt hatásával is célszerű reagálni.

A rendeletmódosítás célja

A módosítások révén erősíteni kívánjuk Tököl város települési önkormányzatának véleményalkotási jogkörét, egyben támogatni kívánjuk az ügyfélbarát ügyintézt

A Méptv. és végrehajtási rendeleteiben megerősített települési jogkörök adta lehetőségekkel élni kívánunk.

A Méptv. céljaival szinkronban a Rendelet tervezet módosítása a természeti értékek, a zöldterületeket és a meglévő építészeti örökség védelmét, az ökológiai állapotot és a településképet kedvezően befolyásoló minőségi és fenntartható építészetet kívánja szolgálni. Erősíteni kívánjuk a korszerű, de hagyományokon alapuló településképi kialakulásának lehetőségét.

A rendeletmódosítás részletes ismertetése, indokltsága

- A 2.§ (2) bekezdése szerinti bejelentési adatlapot tartalmazó függelék helyett egységes, a szakmai konzultációt, településképi bejelentést és településképi véleményezést tartalmazó adatlapot készítünk.
- **Az 2/A.§ rendelkezésével** a hatékony és ügyfélbarát eljárási rend érdekében a bizottsági hatáskörből a Polgármester hatáskörébe javasoljuk áthelyezni településképi véleményezési, településképi bejelentési és településképi kötelezési eljárásokkal kapcsolatos hatásköröket. A döntéseket a Tököli Polgármesteri Hivatal közreműködésével az önkormányzati főépítész készíti elő.

Értelmező rendelkezések

- A 3.§ értelmező rendelkezéseit pontosítjuk, illetve a reklámok településképi bejelentésére vonatkozó hatáskör megszűntével a hatályukat vesztetteket töröljük.

Helyi védelem

- Az 5.§ helyi védelem alá helyezést és a védelem megszüntetését tartalmazó rendelkezéseit kiegészítjük az értékvizsgálat szükségességével

Településképi követelmények

- Az építmények anyaghasználati követelményeinek szűk, korlátozó besorolását korrigáljuk, ahol továbbra is előtérbe helyezzük a történeti építészeti karakteréhez illeszkedő, hagyományos építőanyagok használatát. Közterületi ingatlanhatáron településképi, balesetvédelmi szempontokat is figyelembe véve - csak áttört kerítés létesítését tartjuk megengedhetőnek
- A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó követelményeknél (14.§-21.§) a könnyebb értelmezhetőség miatt egységesen módosítjuk a szóismétléssel rendelkező szövegrészeket.
- **Az** élénk rikító színeket, a műanyag, illetve a ragasztott, szerkezeti vonzattal nem bíró szabálytalan kő és csempeburkolatok alkalmazását megtiltjuk.
- Elsődlegesen a városi sziget hőhatások mérséklése, a tetőfelületekről származó csapadékvizek terhelése, a kedvezően kisebb lakótéri nyári hőterhelések miatt lehetővé tesszük a zöldtetők alkalmazását, azonban lapostető csak zöldtető vagy tetőterasz lehet. Kishajlású tető csak igényes építészeti megjelenést hordozó anyaghasználatlall létesíthető.
- Megtiltjuk a tetőfelületeken a harsány, rikító (kék, zöld, lila, sárga) színek használatát, a korszerűtlen, kedvezőtlen településképi megjelenéssel bíró anyagok alkalmazhatóságát.
- Minden településrészen megtiltjuk a mobilház létesítésének lehetőségét.
- **Fontosnak tartjuk a tököli** kisvárosi karakterhez illeszkedő hagyományos épületarányok és építési anyagok használatát.
- **A** telephelyeken **előírjuk a zöldfelületek legalább felének** kétszintes növénytakarással történő kialakítását.
- 23.§ rendelkezéseiben szabályozzuk a műszaki berendezések (hőszivattyúk, klímakészülékek) településképi és lakóköznyezetet nem zavaró elhelyezhetőségeinek lehetőségét. A további új vezetékes hálózatok kialakíthatóságát (javaslat szerint földkábeles kiépítéssel), az új elektromos bekötések ugyancsak földkábeles kiépíthetőségét.
- A Méptv. és végrehajtási rendeleteinek vonatkozó rendelkezései értelmében a 24.§ reklámhordozókra vonatkozó rendelkezései hatályukat veszítik.
- **A településképi jelentősen befolyásoló** épületportálok, cégerek, cég és címtáblák elhelyezésére részletes szabályozást javaslunk (23/A.§)

A településképi-érvényesítési eszközök

- A kötelező szakmai konzultáció szükségességét kiterjesztjük a helyi védett épületek építési tevékenységeire.
- A településképi eljárással érintett építmények körét a 25.§-ban javasoltak szerint egészítjük ki, illetve pontosítjuk az eljárási szabályait.
- Bevezetjük a településképi véleményezési eljárás intézményét, és egyben kiterjesztjük az egyszerű bejelentési eljárással létesülő lakóépületek körére is.
- Az 1. sz. melléklet A helyi egyedi védelem alatt álló értékek jegyzéke módosul a 4. pontjának törlése miatt. A bőrtőn területén lévő víztorony (hrsz.: 0165/5) műemléki besorolást nyert.

Karaba Tamás
főépítész

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat 2. számú melléklete: Partnerségi véleményezés záró jegyzőkönyve

Lakossági fórum jegyzőkönyve



Tököl Város Polgármesteri Hivatala
2316 Tököl, Fő u. 117.
Tel: (24) 520-900, e-mail: hivatal@tokol.hu
Ügyfélfogadás ideje: szerda 8⁰⁰-12⁰⁰ óráig

Ügyiratszám: 5991-8/2025.

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZTETÉS, LAKOSSÁGI FÓRUM JEGYZŐKÖNYVE

Tárgya: Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendeletének módosítása

Helye: 2316 Tököl, Fő u. 117., tárgyaló

Ideje: 2025. június 04-én (szerdán) 16 óra

Tököl Város Képviselő-testülete 70/2025. (V.15.) számú képviselő-testületi határozatában döntött Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendelet módosításának (továbbiakban Rendelet) szükségességéről.

A Rendelet módosítása az alábbi okok miatt szükségessé vált.

- 1) A rendelet hatályos állapota jelentősen korlátozza az önkormányzat véleményalkotási jogkörét.
- 2) Az elmúlt években jelentősen megváltozott a jogszabályi környezet, ami megkívánja a Rendelet jogharmonizációját.
- 3) A rendeletben megfogalmazott településképi követelményeket javasoljuk kiegészíteni, át gondolni.
- 4) Az elmúlt évtizedek, illetve a Rendelet megalkotása óta eltelt időszak is jelentős változásokkal járt, amire a keretei által nyújtotta eszközök segítségével, az épített és különösen a természeti környezetünk, települési zöldfelületek formálására gyakorolt hatásával is célszerű reagálni.

5)

A Rendelet javasolt módosításának elfogadása esetén a településtervezési, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2022. (IX. 21.) önkormányzati rendelete, továbbá a Korm. Rendelet 62.§ és 70.§ rendelkezései szerinti, 15 nap időtartamú véleményezési eljárást szükséges lebonyolítani, majd az észrevételek értékelését, eltérő vélemények egyeztetését követően fogadható el a véglegesített Rendelet.

A településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat Tököl város főépítésze 2025. május 28-án 16 órákor megrendezett lakossági fórumon ismerteti.

Fenti tárgyú és témájú lakossági fórumon megjelent:

Név / lakcím / szervezet

1.
2.
3.
4.
5.

Tárgyi témájú helyi építési szabályzat módosításának tervezetével kapcsolatban tett észrevétel, javaslat, vélemény.

1.

2.

3.

4.

5.

A lakossági fórumon véleményező szervezet / személy nem jelent meg, a Rendelet módosításának tervezetével kapcsolatban észrevétel, javaslat, vélemény nem született.

Tököl, 2025. június 04.

Rögzítette:


Karaba Tamás
főépítész



Tököl Város Polgármesteri Hivatala
2316 Tököl, Fő u. 117.
Tel: (24) 520-900, e-mail: hivatal@tokol.hu
Ügyfélfogadás ideje: szerda 8⁰⁰-12⁰⁰ óráig

Ügyiratszám: 5991-11/2025.

Tárgy: Tököl Város Önkormányzat Képviselő-
testületének a településkép védelméről szóló
10/2019.(V.10.) számú rendeletének módosítása

Ügyintéző: Karaba Tamás

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS JEGYZŐKÖNYVE

Tököl Város Képviselő-testülete 70/2025. (V.15.) számú képviselő-testületi határozatában döntött Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendeletének módosításának (továbbiakban **Rendelet**) szükségességéről.

A **Rendelet** módosítása az alábbi okok miatt szükségessé vált.

- 1) A rendelet hatályos állapota jelentősen korlátozza az önkormányzat véleményalkotási jogkörét.
- 2) Az elmúlt években jelentősen megváltozott a jogszabályi környezet, ami megkívánja a Rendelet jogharmonizációját.
- 3) A rendeletben megfogalmazott településképi követelményeket javasoljuk kiegészíteni, átgondolni.
- 4) Az elmúlt évtizedek, illetve a Rendelet megalkotása óta eltelt időszak is jelentős változásokkal járt, amire a keretei által nyújtotta eszközök segítségével, az épített és különösen a természeti környezetünk, települési zöldfelületek formálására gyakorolt hatásával is célszerű reagálni.

A **Rendelet** javasolt módosításának elfogadása esetén a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2022. (IX. 21.) önkormányzati rendelete (továbbiakban **Partnerségi Terv**), továbbá a Korm. Rendelet 62.§ és 70.§ rendelkezései szerinti, 15 nap időtartamú véleményezési eljárást szükséges lebonyolítani, majd az észrevételek értékelését, eltérő vélemények egyeztetését követően fogadható el a véglegesített Rendelet.

A társadalmasítás során a Partnerségi Tervben foglaltak alapján megjelentetett hirdeteményekre (önkormányzati hirdetőfelület, elektronikus felület), a véleményezésre szabott határidőn belül, az E-TÉR egyeztető felületen állásfoglalás/észrevétel nem érkezett, a 2025. május 28-án megtartott lakossági fórumon véleményező szervezet / személy nem jelent meg, a helyi építési szabályzat módosításának tervezetével kapcsolatban észrevétel, javaslat, vélemény nem született.

Fentiek alapján a partnerségi véleményeztetés beérkezett észrevétel, javaslat nélkül lezárult.

Tököl, 2025. június 18.

Rögzítette:



Karaba Tamás
főépítész

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat 3. számú melléklete: Az államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek részéről készített vélemények és értékelésük

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleménye



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaiopoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/3495-2/2025.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Tököl Város, településkép védelméről szóló rendeletének módosítása

Hiv.sz.: -

Tóth Zoltán József
polgármester

Tököl Város Önkormányzat

Tököl

Fő utca 117.

2316

Tisztelt Polgármester Úr!

Tököl Város a településkép védelméről szóló 10/2019. (V. 10.) számú rendeletének módosításával kapcsolatban az E-TÉR felületre feltöltött dokumentáció alapján az alábbi állásfoglalást adjuk:

A tervezett módosítás célja:

A települési önkormányzat véleményalkotási jogkörének, illetve az ügyfélbarát ügyintézésnek erősítése.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben (Méptv.) megerősített települési jogkörök lehetőségeinek érvényesítése.

A Méptv. céljaival szinkronban a természeti értékek, a zöldterületek és a meglévő építészeti örökség védelmének, az ökológiai állapot és a településképet kedvezően befolyásoló minőségi és fenntartható építészet szolgálata. Lehetőség teremtése a korszerű, de hagyományokon alapuló településkép kialakulásának.

A módosítások következtében álláspontunk szerint táj- és természeti értékekben kedvezőtlen változás nem valószínűsíthető, így Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból a tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.

Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. § alapján adtuk ki.

Budapest, 2025. június 16.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából



Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (E-TÉR felületen)
2. Irattár

A Rendelet elfogadása ellen a hatóság nem emelt kifogást.

Nemzeti Média- és Hírközlő Hatóság véleménye:



TÖKÖLI
POLGÁRMESTER HIVATA
ÉRKEZETT: 2025 JUN 11.
ÜGYIRATSZÁM: 5991-10/2025
BEVÉTELEZÉS: huj

Iktatószám: K/13863-3/2025.
Tárgy: Tököl Város településképi
rendelete módosításának
véleményezése
Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal
Tel.: 1 429 8634
E-mail: lakatos.istvan.antal@nmhh.hu

Tököl Város Önkormányzata
Tóth Zoltán József polgármester részére

Tököl
Fő utca 117.
2316

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) **Tököl Város településképi rendeletének módosításához** kapcsolódó rendelet-tervezetet megvizsgálta.

A tervezett módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 70. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit Andrea osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapest, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

A Rendelet elfogadása ellen a hatóság nem emelt kifogást.

Partnerségi véleményezési eljárás és véleményezési szakasz záró nyilatkozata



TÖKÖL VÁROS POLGÁRMESTERE

2316 Tököl, Fő u. 117.

Tel: (24) 520-900, Fax: (24) 479-119, email: hivatal@tokol.hu

Ügyfelfogadás ideje: szerda: 7³⁰-12⁰⁰ óráig.

Ügyiratszám: 5991-12/2025.

Tárgy: Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelmről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendeletének módosítása

Ügyintéző: Karaba Tamás

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS ÉS VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ZÁRÓ NYILATKOZAT

Tököl Város Képviselő-testülete 70/2025. (V.15.) számú képviselő-testületi határozatában döntött Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelmről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendelete módosításának (továbbiakban Rendelet) szükségességéről.

A Rendelet módosítása az alábbi okok miatt szükségessé vált.

- 1) A rendelet hatályos állapota jelentősen korlátozza az önkormányzat véleményalkotási jogkörét.
- 2) Az elmúlt években jelentősen megváltozott a jogszabályi környezet, ami megkívánja a Rendelet jogharmonizációját.
- 3) A rendeletben megfogalmazott településképi követelményeket javasoljuk kiegészíteni, átgondolni.
- 4) Az elmúlt évtizedek, illetve a Rendelet megalkotása óta eltelt időszak is jelentős változásokkal járt, amire a keretei által nyújtotta eszközök segítségével, az épített és különösen a természeti környezetünk, települési zöldfelületek formálására gyakorolt hatásával is célszerű reagálni.

A Rendelet javasolt módosításának elfogadása esetén a településtervezési, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2022. (IX. 21.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Partnerségi Terv), továbbá a Korm. Rendelet 62.§ és 70.§ rendelkezései szerinti, 15 nap időtartamú véleményezési eljárást szükséges lebonyolítani, majd az észrevételek értékelését, eltérő vélemények egyeztetését követően fogadható el a véglegesített Rendelet.

A társadalmasítás során a Partnerségi Tervben foglaltak alapján megjelentetett hirdetményekre (önkormányzati hirdetőfelület, elektronikus felület), a véleményezésre szabott határidőn belül, az E-TÉR egyeztető felületen állásfoglalás/észrevétel nem érkezett, a 2025. május 28-án megtartott lakossági fórumon véleményező szervezet / személy nem jelent meg, a helyi építési szabályzat módosításának tervezetével kapcsolatban észrevétel, javaslat, vélemény nem született.

Fentiek alapján a partnerségi véleményeztetés beérkezett észrevétel, javaslat nélkül lezárult.

Az államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek részéről beérkezett vélemények (Nemzeti Média- és Hírközlő Hatóság és Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság) a tervezett módosításokkal kapcsolatosan kifogást nem emelt.

Tököl, 2025. június 18.



Tóth Zoltán József
polgármester