

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. november 13-i ülésére

Tárgy: Településképi rendelet módosítása

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Karaba Tamás főépítész, Madácsi Viktória műszaki ügyintéző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség

Tisztelt Képviselő-testület!

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

- 1) A rendelet utolsó módosítását követően olyan előkert és oldalkerti beépítési elképzelések láttak napvilágot, amelyek nincsenek összhangban a Képviselő-testület korábbi, településképi elképzeléseivel.
- 2) A legutóbbi módosítás nem foglalkozott a végrehajtási szabályok megalkotásával, ami a rendelet hatályosulásához feltétlenül szükséges.

A Rendelet javasolt módosításait, azoknak céljait, részletes indoklását, jogszabályi követelményeknek való megfelelést a főépítész szakmai összefoglaló tartalmazza.

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, 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 tervezett módosításának a főépítész szakmai összefoglalóját a határozati javaslat 1. számú melléklete, javasolt módosításokat tartalmazó rendelet-tervezetet a 2. számú melléklete tartalmazza.

A fentiek alapján terjesztem Önök elé Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendeletének módosítási javaslatát, melyhez várjuk kiegészítő, módosító javaslataikat.

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

Tököl Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) támogatja Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendeletének előterjesztés melléklete szerinti módosítását,
- 2) felhatalmazza 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, 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 folytatni le,
- 3) továbbá felkéri a polgármestert a partnerségi egyeztetés és véleményezési eljárást követően a rendelet-tervezetet terjessze a képviselő-testület elé.

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

2025. júniusában Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete alapján döntött a településképi védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendeletének (továbbiakban Rendelet) módosításáról. A rendeletmódosítás óta 9 szakmai konzultáció, 5

településképi bejelentés és 15 településképi véleményeztetési eljárást folytattunk le. Az eltelt időszak építészeti tapasztalatainak értékelése révén a Rendelet alábbiak szerinti módosítását tartjuk szükségesnek.

A rendeletmódosítás indokoltsága

A településen jelentős számú megkeresés (településképi bejelentés) és bejelentés nélküli árukiadó automata létesítése történt. Az árukiadó automaták elhelyezése magánterületre, a közterületi telekhatárra, és számos esetben a közterületet zavaró pozícióba, elégtelen parkolás, várakozóhelyek, gyalogos megközelítési kapcsolatokkal is létesültek.

A jogszabály sértően elhelyezett, vagy településképi bejelentés nélkül létesített automaták tulajdonosait a Rendelet 28.§-a szerinti településképi kötelezési eljárás alá vontuk. A továbbiakban a településképi-értvényesítési eszközök teljeskörű biztosítása érdekében szükségesnek érezzük a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény 100.§. (2) bekezdése alapján településképi-védelmi bírság kiszabásának lehetővé tételét.

Ugyancsak szükségesnek érezzük és javasoljuk továbbá, hogy a magán tulajdonú ingatlanokon, előkertben és oldalkertben, továbbá közterületről láthatóan elhelyezett árukiadó automaták létesítése ugyancsak tartozzon építési bejelentési eljárás hatálya alá.

A rendelet-módosítás során a 18.§ m) pontját hibajavítás keretében törölni javasoljuk. Ugyanezen jogszabályi hely b) pontka rendelkezik a tetőformáról, a gazdasági területeken elégségesnek tartjuk lapostető esetén a zöldtetőre vonatkozó ajánlást.

A rendeletmódosítás célja

A módosítások révén erősíteni kívánjuk Tököl város települési önkormányzatának véleményalkotási jogkörét, egyben támogatni kívánjuk a településképi-értvényesítési eszközök teljeskörű alkalmazhatóságát.

A rendeletmódosítás részletes ismertetése

- 1) A Rendelet 18.§ m) Lapostető csak zöldtetővel fedetten készülhet rendelkezését törölni javasoljuk.
- 2) A Rendelet 25.§ q) bekezdést „Közterületen vagy közterületről láthatóan, továbbá előkertben vagy oldalkertben, valamint helyi védettségű területi érték területén építési engedély hatálya alá nem tartozó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület, építmény építése, bővítése, átalakítása, felújítása, áru- vagy pénzautomata elhelyezése” szövegrészre javasoljuk módosítani.
- 3) Településképi-védelmi bírság megállapíthatósága érdekében javasoljuk a Rendelet 28.§ (3) bekezdését kiegészíteni az alábbiak szerint:
„A jogszabálysértés megszüntetésére kiszabott határidő eredménytelen elteltét követően — településképi kötelezés formájában a jogsértőt a településképi követelmények teljesítésére, egyidejűleg településképi-védelmi bírság megfizetésére kell kötelezni.”
- 4) Illetve javasoljuk a Rendeletet kiegészíteni az alábbi fejezettel:

16. Településképi-védelmi bírság

28/B.§

- (1) A településképi-védelmi bírság legkisebb összege 100.000 forint, legmagasabb összege 2.000.000 forint
- (2) Településképi-védelmi bírság megfizetésének határideje a határozat véglegessé válásától számított 15 nap, mely kérelemre legfeljebb egyszer 30 nappal meghosszabbítható.
- (3) A településképi-védelmi bírság kiszabásánál figyelembe kell venni és mérlegelni kell az eset összes lényeges körülményét, különösen az alábbiakat
 - a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, valamint a jogsértéssel elért előny mértékét,
 - b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
 - c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
 - d) a jogsértő állapot időtartamát,
 - e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
 - f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint
 - g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

(4) A polgármester a kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtásának foganatosításáról intézkedik, amely során a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégzi vagy mással elvégezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.

Karaba Tamás
főépítész

.../2025. (....) számú képviselő-testületi határozat 2. számú melléklete: Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezete

[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 25. § q) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

„q) Közterületen vagy közterületről láthatóan, továbbá előkertben vagy oldalkertben, illetve helyi védettségű területi érték területén építési engedély hatálya alá nem tartozó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület, építmény építése, bővítése, átalakítása, felújítása, áru- vagy pénzautomata elhelyezése.”

2. §

A településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 28. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A jogszabálysértés megszüntetésére kiszabott határidő eredménytelen elteltét követően — településképi kötelezés formájában a jogsértőt a településképi követelmények teljesítésére, egyidejűleg településkép-védelmi bírság megfizetésére kell kötelezni.”

3. §

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

„16. Településképi kötelezési eljárás

28/B. §

(1) A településkép-védelmi bírság legkisebb összege 100.000 forint, legmagasabb összege 2.000.000 forint

(2) Településkép-védelmi bírság megfizetésének határideje a határozat véglegessé válásától számított 15 nap, mely kérelemre legfeljebb egyszer 30 nappal meghosszabbítható.

(3) A településkép-védelmi bírság kiszabásánál figyelembe kell venni és mérlegelni kell az eset összes lényeges körülményét, különösen az alábbiakat

- a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, valamint a jogsértéssel elért előny mértékét,
- b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
- c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
- d) a jogsértő állapot időtartamát,
- e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
- f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint
- g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

(4) A polgármester a kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtásának foganatosításáról intézkedik, amely során a meghatározott cselekményt a kötelezett

költségére és veszélyére elvégzi vagy mással elvégezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.”

4. §

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

*„VII. Fejezet
Záró rendelkezések”*

5. §

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendelet 18. § m) pontja.

6. §

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendelet módosításáról szóló 8/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelet.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Tököl, 2025. november

Tóth Zoltán József
polgármester

Gaál Ágnes
jegyző