

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. február 12-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 beépítések valósultak meg, 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 főépítési szakmai összefoglaló tartalmazza.

Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete **209/2025. (XI.13.)** 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, továbbá az államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel a 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. decemberében megjelentette a rendelettervezetet az E-TÉR egyeztető felületen, 2025. december 3-án 16 órára kitűzött lakossági fórumon és a Polgármesteri Hivatalban történő személyes lehetőség formájában).

A lakossági fórum jegyzőkönyvét az 3. sz. melléklet, a partnerségi egyeztetés záró jegyzőkönyvét a 4. sz. melléklet, míg a véleményezési eljárás záró jegyzőkönyvét, a beérkezett hatósági válaszokat és azokra készült tervezői válaszokat a 5. sz. melléklet 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 főépítési 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.

.../2026. (...) 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 Főépítési szakmai összefoglaló, 2. számú melléklet szerint a partnerek, illetve 3. számú melléklet szerint az államigazgatási szervek véleményének figyelembevételével lezárja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

.../2026. (....) számú képviselő-testületi határozat 1. számú melléklete: Főépítési 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 építésügyi 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 a településképi-védelmi bírság részletszabályait megállapító fejezettel.

Karaba Tamás
főépítész

.../2026. (....) 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: 5991-21/2025.

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZTETÉS, LAKOSSÁGI FÓRUM JEGYZŐKÖNYVE

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

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

Ideje: 2025. december 03-án (szerdán) 16 óra

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 rendelete módosításának (továbbiakban Rendelet) szükségességéről.

A Rendelet módosítása az alábbi okok miatt vált szükségessé:

1. A rendeletben pontosítjuk az áru-, és pénzkidó automaták elhelyezésére vonatkozó szabályozást,
2. kiegészítésre kerül a településkép-védelmi bírság rendelkezéseivel,
3. a zöldtetőkre vonatkozó szabályozás tekintetében duplikáció javítása történik.

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 településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat Tököl város főépítésze 2025. december 03-án 16 órakor 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. december 03.

Rögzítette:


Karaba Tamás
főépítész



Tököl Város Polgármesteri Hivatala

2316 Tököl, Fő u. 117.

Tel: (24) 520-900, e-mail: hivatal@tokol.hu

Ügyfelfogadás ideje: szerda 8⁰⁰-12⁰⁰ óráig

Ügyiratszám: 268-7/2026.

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 rendelet módosításának (továbbiakban **Rendelet**) szükségességéről.

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

- 1, A rendeletben pontosítjuk az áru-, és pénzkiadó automaták elhelyezésére vonatkozó szabályozást,
- 2, kiegészítésre kerül a településkép-védelmi bírság rendelkezéseivel,
- 3, a zöldtetőkre vonatkozó szabályozás tekintetében duplikáció javítása történik.

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. december 3-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, 2026. január 19.

Rögzítette:



Karaba Tamás
főépítész

Partnerségi egyeztetés záró jegyzőkönyve



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: 268-8/2026.

Tárgy: Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről 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 településkép védelméről szóló 10/2019.(V.10.) számú rendelethez módosításának (továbbiakban **Rendelet**) szükségességéről.

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

- 1, A rendeletben pontosítjuk az áru-, és pénzkiadó automaták elhelyezésére vonatkozó szabályozást,
- 2, kiegészítésre kerül a településkép-védelmi bírság rendelkezéseivel,
- 3, a zöldtetőkre vonatkozó szabályozás tekintetében duplikáció javítása történik.

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 társadalmi érvelés 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. december 03-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 közül - Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály, Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlő Hatóság és Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság- és a tervezett módosításokkal kapcsolatosan kifogást nem emelt. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda véleményében javaslatot fogalmazott meg a magasabb rendű jogszabályhoz való illeszkedés, illetve hivatkozás tekintetében, mely észrevételek alapján módosítottuk a rendelettervezetet.

Tököl, 2026. január 19.


Tóth Zoltán József
polgármester



.../2026. (....) számú képviselő-testületi határozat 3. számú melléklete: Az államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek részéről készített vélemények és értékelésük

**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: 17164-2/2025/h

... számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Tóth Zoltán József
Tököl Város Önkormányzata
polgármester

2316 Tököl
Fő u. 117.

Tárgy: Tököl város településképi rendeletének módosítása - véleményezési eljárás

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesitem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam 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

Ugyintéző (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

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGFŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Koós Tamás
Időpont: 2025.12.11 15:25:00 CET



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Okrutay
Miklós

Digitálisan aláírta:
Okrutay Miklós
Dátum: 2025.12.15
15:39:01 +01'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/1610-4/2025.
Ügyintéző: Váradí Anna Borbála
Telefon: 06-20/927-0398
e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Tököl településképi rendeletének módosítása –
véleményezés
E-Tér azonosító: 31627

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tököl Város Önkormányzata

Tököl
Fő utca 117.
2316

Tisztelt Önkormányzat!

Köszönettel kézhez vettem Tököl Város településképi rendeletének módosítása ügyében küldött megkeresését, amelyre az alábbi állásfoglalást adom.

Osztályom a tervezett módosításokat tudomásul veszi, azokkal kapcsolatban kifogást nem emel.

Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Okrutay Miklós
osztályvezető

Erről értesül:
- Címzett (E-Tér)

Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: K/29424-2/2025.
Tárgy: Tököl TKR véleményezés
Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal
Tel.: 1 429 8634
E-mail: lakatos.istvan.antal@nmhh.hu

Tóth Zoltán József
polgármester úr részére

Tököl Város Képviselő-testülete
Tököl
Fő u. 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 Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



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/3495-4/2025.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Tököl Város, településképi védelméről szóló rendeletének módosítása

Hiv.sz.: -

Tóth Zoltán József
polgármester

Tököl Város Önkormányzat

T ö k ö l

Fő utca 117.
2316

Tisztelt Polgármester Úr!

Tököl Város a településképi 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:

- Az árukiadó automaták létesítése településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozásának meghatározása.
- Az önkormányzat véleményalkotási jogkörének erősítése, a településképi eszközök teljes körű alkalmazhatóságának támogatása.
- A rendelet 18. § m) pontjának törlése, mert szakasz b) pontjában a lapostető esetén a zöldtetőre meghatározott előírás gazdasági területen elégséges.

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



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00498-2/2025.
Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Tárgy: Tököl településképi rendelet módosítása –**vélemény**
E-TÉR azonosító: 31627

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérjük minden eljárási lépés előtt frissítse a megkeresendő szervek listáját az E-TÉR útmutatóban leírtak szerint.

Hoffman Pál polgármester részére

Tököl Város Önkormányzata
Tököl
Fő utca 117.
2316

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 70. § alapján az alábbi véleményt adjuk Tököl Város településképi rendelet módosításának tervezetéről.

1. Megjegyezzük, hogy a településképi védelmi bírság összegéről és egyéb eljárási cselekményekről, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény rendelkezik, ezért nem javasolt azon rendelkezések megismétlése a rendeletben.
2. Felhívjuk a figyelmet, hogy a R. 28. § alapján a településképi szempontból meghatározó területeknél bármilyen, R. szerinti településképi követelmény megállapítható, vagyis a R. 38. § területi építészeti településképi követelmény és a R. 36.-37. § szerint egyedi építészeti követelmény, utóbbi meghatározásánál fontos figyelemmel lenni arra, hogy – helyi védelem alatt álló építményt kivéve – egyedi építészeti követelmény az építmény közterületről, közhasználatú területről nem látható építményrészére, az építmény belső udvarára nem vonatkozhat, és kerítés esetében csak a közterületi telekhatáron lévő kerítésre állapítható meg.

Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXIII. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszt.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jeqvői kontroll javasolt.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a R. 66. § (9) bekezdés alapján **véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.**
2. Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § (1) b) pont szerint a polgármester a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.
3. Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, *ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15*

napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.

4. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint **az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.**

Kérjük fentiek szíves tudomásul vételét és az egyeztetési eljárás szabályainak maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradí Tibor

állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

TERVEZŐI VÁLASZOK

Tököl Város Településképi rendelet módosítása v5 - véleményezés
során az államigazgatási szervektől beérkező véleményekre

1. észrevétel	Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály 2025-12-11 15:54:37	Csatolmány: 17164_2025.pdf
TV:	A véleményt köszönettel vettük. A vélemény választ nem igényel, a rendelet-tervezetben módosítást nem tesz szükségessé.	
2. észrevétel	Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 2025-12-15 15:56:28	Csatolmány: 1610-4_Tököl_tkr.pdf
TV:	A véleményt köszönettel vettük. A vélemény választ nem igényel, a rendelet-tervezetben módosítást nem tesz szükségessé.	
3. észrevétel	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti-főosztály Építményengedélyezési Osztály 2025-12-16 13:40:51	Csatolmány: NMHH_Tököl_TKRvéleményezés2-hiteles.pdf
TV:	A véleményt köszönettel vettük. A vélemény választ nem igényel, a rendelet-tervezetben módosítást nem tesz szükségessé.	
4. észrevétel	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2025-12-16 16:37:06	Csatolmány: dinpi_3495_4_2025.pdf
TV:	A véleményt köszönettel vettük. A vélemény választ nem igényel, a rendelet-tervezetben módosítást nem tesz szükségessé.	
5. észrevétel	Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 2025-12-17 13:50:46	Csatolmány: PE_AF_00498-2_2025_Tököl_TKR módosítás_vélemény_alairt.pdf
TV:	1. pont Köszönjük az észrevételt, azt elfogadjuk, nem alkalmazzuk a 2023. évi C. törvényben lévő, a településkép-védelmi bírságot érintő rendelkezések ismétlését. Ennek megfelelően a településkép-védelmi bírság tekintetében az alábbiak szerint módosítjuk a módosító rendelet tervezet 3. §-ában meghatározott új 28/B. § (1) bekezdését: „(1) A településkép-védelmi bírság legkisebb összege 100.000 forint, legmagasabb összege 2.000.000 forint-kiszabása és mértéke a Méptv. 100. § szerint állapítandó meg.”	

2. pont	Köszönjük az észrevételt, egyetértünk az abban megfogalmazottakkal, nem alkalmazunk az építmény közterületről, közhasználatú területről nem látható építményrészére, az építmény belső udvarára, és nem közterületi telekhatáron lévő kerítésre egyedi építészeti követelményt. Ennek megfelelően az alábbiak szerint módosítjuk a módosító rendelet tervezet 1. §-ában meghatározott 25. § q) pontot: „q) Közterületen vagy közterületről láthatóan, továbbá előkertben vagy oldalkertben, illetve helyi védetségű területi érték területén építési engedély hatálya alá nem tartozó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület, egyéb építmény építése, bővítése, átalakítása, felújítása, áru- vagy pénzszolgáltató automata elhelyezése.” A jogszabály-tervezet átvizsgálása során a további javításokat tettük: A módosító rendelet tervezet megnevezése az alábbiakra változik: Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.../... (..) sz. önkormányzati rendelete a településkép védelméről szóló 10/2019. (V.10.) számú rendelet módosításáról A módosító rendelet preambulumban a hivatkozott felhatalmazó rendelkezés javításra kerül az alábbiak szerint: „[1] Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2)-a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján.” A módosító rendelet 3. §-a által beemelésre kerülő alcím sorszáma, címét az alábbiak szerint javítjuk: „14. Településképi kötelezői eljárás 15/A. Településkép-védelmi bírság”	
---------	---	--

Budapest, 2026. január 14.

Jaczenkó Judit

településtervezési vezető tervező

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

[1] Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (8) 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 helyi védettségű területi érték területén építési engedély hatálya alá nem tartozó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület, egyéb építmény építése, bővítése, átalakítása, felújítása, szolgáltató automata 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:

„15/A. Településkép-védelmi bírság

28/B. §

(1) A településkép-védelmi bírság kiszabása és mértéke a Méptv. 100. § rendelkezései szerint állapítandó meg.

(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. §

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

5. §

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

6. §

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

Tököl, 2026. február

Tóth Zoltán József
polgármester

Gaál Ágnes
jegyző