



Iktatószám: JK/125-2/2026.

Tárgy: A településkép védelméről szóló 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet módosítása

Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

A településkép védelméről szóló 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet tartalmazza Orosháza Város településképi követelményeire, a településképi eljárások rendjére, valamint a helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékekre vonatkozó szabályokat.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) több olyan új szabályt vezetett be, amelyek közvetlenül érintik a településképi követelményeket, a településképi eljárások rendszerét, valamint a helyi építészeti tervtanács szerepét. Ennek megfelelően indokolt az Ör. tervtanáccsal kapcsolatos rendelkezéseinek átvezetése és egységesítése, továbbá a településképi eljárások jogszabályi összhangjának biztosítása.

A Képviselő-testület a jelen napirend tárgyalását megelőzően döntött a településkép védelméről szóló 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet módosításának tartalmi irányáról, és rögzítette, hogy:

- a Méptv.-ből eredő, a helyi építészeti tervtanács működésére és a településképi eljárásokra vonatkozó rendelkezések átvezetését el kell végezni, továbbá
- a helyi egyedi védelem alatt álló értékek körének felülvizsgálata során a Képviselő-testület fenntartja azon döntését, hogy meghatározott ingatlanok esetében – az előkészítő dokumentációban megjelölt műszaki állapot és településképi értékvesztés alapján – a védettség megszüntetése a rendeletmódosítás részét képezi.

A fentiek alapján szükséges a településkép védelméről szóló 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet módosítása.

Részletes indokolás:

A rendlettervezet 1. §-ához:

A módosítás a településkép védelméről szóló 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) értelmező rendelkezései közé beilleszti a Helyi Építészeti Tervtanács fogalmát. A definíció bevezetésére a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 63. §-ában meghatározott tervtanácsi feladatkörök helyi szabályozási átvezetése miatt van szükség.

A rendelettervezet 2. §-ához:

A rendelet a helyi védelem alá helyezésére vagy megszüntetésére irányuló főépítész szakmai javaslat megalapozottságát erősíti azzal, hogy rögzíti: a városi főépítész szakmai javaslata a Helyi Építészeti Tervtanács állásfoglalására is alapítható. A módosítás célja a helyi védelem szabályozásának szakmai garanciákkal való megerősítése, és az új országos jogszabályi környezethez történő igazodás.

A rendelettervezet 3. §-ához:

A módosítás új 19/A. § beiktatásával rendezi, hogy a helyi emlékekkel, a telkével, valamint a helyi egyedi védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban, továbbá az egyszerű bejelentéshez kapcsolódó eljárásban a kötelező mellékletként benyújtott építészeti-műszaki dokumentációt a Helyi Építészeti Tervtanács véleményezze. A rendelkezés a tervtanácsi működés és véleményezési jogosultság helyi szabályozási keretét biztosítja a Méptv.-vel összhangban.

A rendelettervezet 4. §-ához:

A módosítás pontosítja a helyi védelem alatt álló épületekre vonatkozó tiltást azzal, hogy a tetőfelületen antenna felépítmény nem helyezhető el. A módosítás a településképi értékek védelme és a jogszabályi megfelelés érdekében szükséges.

A rendelettervezet 5. §-ához:

A módosítás a településképi véleményezési eljárásra vonatkozó 32. § teljes újraszabályozását tartalmazza. A változtatás lényege, hogy az eljárás lefolytatásának szakmai alapja a Helyi Építészeti Tervtanács szakmai álláspontja, és a rendelkezés pontosan meghatározza azokat az esetköröket (méret, védett épület, kiemelt terület, frekvenciált útvonal), amelyeknél a véleményezési eljárás lefolytatása szükséges. A módosítás célja az eljárási szabályok egységesítése és a szakmai megalapozottság erősítése.

A rendelettervezet 6. §-ához:

A rendelet új 34/A. §-t iktat be, amely rögzíti a tervtanácsi álláspontra épülő településképi vélemény elleni kifogás benyújtásának lehetőségét, továbbá annak hatását az eljárásra. A módosítás a Méptv. 63. § (5) bekezdésében biztosított jogorvoslati jellegű lehetőség helyi szintű szabályozásához szükséges.

A rendelettervezet 7. §-ához:

A módosítás a településképi-védelmi bírság alkalmazási körét pontosítja, tekintettel arra, hogy a reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó rendelkezések hatályon kívül helyezésre kerülnek. A rendelkezés egyértelműsíti, hogy a polgármester településképi-védelmi bírságot a jelen rendeletben meghatározott településképi követelmények megszegése esetén – a településképi bírság kivételével – szabhat ki.

A rendelettervezet 8. §-ához:

A módosítás hatályon kívül helyezi:

- a reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályozási elemeket (célmeghatározás, értelmező rendelkezések, alcím, §-ok),

- továbbá a településképi eljárás (33. § (3) bekezdés) bizonyos szabályait,
- valamint az 1. mellékletben szereplő négy helyi védett értékre vonatkozó sorokat.

A hatályon kívül helyezések indoka:

1. egyrészt az állami főépítész véleményében foglalt javaslatok alapján szükséges jogharmonizáció (reklám tárgyú szabályozás kivezetése),
2. másrészt a helyi egyedi védelem alatt álló értékek körének felülvizsgálata során az érintett épületek helyi védettségének megszüntetése.

A rendelettervezet 9. §-ához:

A rendelkezés a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik, a kihirdetést követő harmadik napban meghatározva a hatálybalépés időpontját.

Előzetes hatásvizsgálat:

1. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások

A rendeletmódosítás a településképi eljárások szakmai megalapozottságát és átláthatóságát erősíti. A helyi építészeti tervtanács szerepének pontosítása elősegíti a kiszámíthatóbb eljárási gyakorlat kialakítását. A helyi egyedi védelem körének felülvizsgálata az érintett ingatlan tulajdonosokra közvetlen hatással lehet (védettség fennmaradása, illetve megszüntetése). A módosítás közvetlen gazdasági hatása nincs. Egyes érintett ingatlanok esetében a helyi védettség fennmaradása vagy megszűnése befolyásolhatja az ingatlan hasznosításának lehetőségeit és a felújítások, átalakítások költség szintjét.

2. Környezeti és egészségi következmények.

A rendeletmódosítás közvetlen környezeti hatással nem jár. Közvetett hatásként a településképi védelmet szolgáló eljárások erősítése hozzájárulhat az épített környezet minőségének megőrzéséhez. A rendeletmódosításnak közvetlen egészségi hatása nincs.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendeletmódosítás egyes eljárásokban (településképi véleményezés, tervtanácsi véleményezés) a szakmai előkészítés rendjét pontosítja, amely az ügyfelek és az önkormányzati szereplők részéről csekély mértékű, jellemzően a meglévő eljárási keretekbe illeszkedő adminisztratív többletet eredményezhet. A reklámhordozókra vonatkozó rendelkezések hatályon kívül helyezése a kapcsolódó településképi bejelentési tartalmakat egyszerűsíti.

4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:

A módosítás elmaradása esetén a településképi eljárások egyes szabályai nem állnak teljes összhangban a hatályos országos jogszabályi környezettel (Méptv.), ami jogalkalmazási bizonytalansághoz és az eljárásokban vitás helyzetekhez vezethet. A helyi egyedi védelem körének felülvizsgálata elmaradása esetén olyan védettségek is fennmaradhatnak, amelyek településképi és műszaki szempontból már nem indokoltak.

5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 20. §-a értelmében – az IM rendelet 21. §-a szerinti kivételek alkalmazásán kívül - az adott jogszabály tervezetéhez tartozó indokolást közzé kell tenni a Nemzeti Jogszabálytárban.

Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást – a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján – nem kell közzétenni, ha a jogszabály a) jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve

b) technikai vagy végrehajtási jellegű.

A jelen önkormányzati módosító rendeletnek az előzetes hatásvizsgálat alapján **szükségesnek tartom a kihirdetésre kerülő önkormányzati rendelethez csatolt indoklásnak a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételét.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, a rendeletervezet megvitatására és a rendelet megalkotására.

Orosháza, 2026. január 16.

Raffai János
polgármester

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (I.27.) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről szóló 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet módosításának célja egyrészt a helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek körének aktualizálása, másrészt a településképi követelmények, különösen a helyi építészeti tervtanács feladatköréhez kapcsolódó eljárási szabályok jogszabályi összhangjának biztosítása.

[2] Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészeztől szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészeztől szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A településkép védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 5. §-a a következő 13. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„13. Helyi Építészeti Tervtanács: A magyar építészeztől szóló 2023. évi C. törvény 63. §-a alapján Orosháza Város Önkormányzata által működtetett, az építészeti-műszaki tervek előzetes véleményezésére létrehozott szakmai tanácsadó testület.”

2. §

A településkép védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 9. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A városi főépítész a helyi védelem alá helyezésére vagy annak megszüntetésére irányuló szakmai javaslatát a Helyi Építészeti Tervtanács állásfoglalására is alapítja.”

3. §

A településkép védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE a következő 19/A. §-sal egészül ki:

„19/A. §

(1) A helyi emlékekkel és telkével, valamint a helyi egyedi védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban a kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt a Helyi Építészeti Tervtanács véleményezi.

(2) Az egyszerű bejelentési eljárásban a kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt a Helyi Építészeti Tervtanács a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 63. § (3) bekezdése alapján véleményezi.”

4. §

A településképi védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 21. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Helyi védelem alatt álló épület)

„a) tetőfelületén antenna felépítmény nem helyezhető el;”

5. §

A településképi védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 32. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„32. §

A polgármester településképi véleményezési eljárást (a továbbiakban: véleményezési eljárás) folytat le az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban a Helyi Építészeti Tervtanács szakmai álláspontja alapján:

- a) nettó 1.000 m²-t meghaladó épületek létesítése vagy bővítése esetén;
- b) helyi védelemben részesülő épületek érintő átalakítás, bővítés esetén;
- c) a történelmi Belváros területén;
- d) a Városmag területén;
- e) az 5. § 9. pontjában meghatározott városba bevezető frekventált útvonalak mentén.”

6. §

A településképi védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 13. alcíme a következő 34/A. §-sal egészül ki:

„34/A. §

(1) A helyi építészeti tervtanács szakmai álláspontjára alapozott településképi vélemény ellen a vélemény közzétételétől számított 15 napon belül a területi építészeti tervtanácshoz kifogás nyújtható be a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 63. § (5) bekezdése alapján.

(2) A kifogás benyújtása nem érinti a véleményezési eljárás lefolytatásának kötelezettségét.”

7. §

A településképi védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 40. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester a jelen rendeletben foglalt településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetére - a településképi bírságot

kivéve - e magatartás elkövetőjével szemben 10.000,- forinttól 200.000,- forintig terjedő településkép-védelmi bírság kiszabását rendelheti el.”

8. §

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

1. 1. § (2) bekezdése,
2. 5. § 1. pontja,
3. 5. § 3. pontja,
4. 5. § 6–8. pontja,
5. 21. § (1) bekezdés b) és c) pontja,
6. 9. alcím címe,
7. 23. § (1)–(3) bekezdése,
8. 25. §-a,
9. 26. §-a,
10. 27. §-a,
11. 28. §-a,
12. 28/A. § (1) és (2) bekezdése,
13. 33. § (3) bekezdése,
14. 1. mellékletében foglalt táblázat 21. sora,
15. 1. mellékletében foglalt táblázat 57. sora,
16. 1. mellékletében foglalt táblázat 137. sora,
17. 1. mellékletében foglalt táblázat 143. sora.

9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Orosháza, 2026. január 27.

(Raffai János)
polgármester

(Dr. Tatár Zoltán)
jegyző

Kihirdetve: 2026..... napján.

(Dr. Tatár Zoltán)
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A rendeletmódosítás célja egyrészt a településképi követelmények és a településképi eljárások jogszabályi összhangjának biztosítása a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) rendelkezéseivel, különös tekintettel a helyi építészeti tervtanács szerepére, másrészt a helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek körének felülvizsgálata és aktualizálása.