

Cegléd város településképi védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) Önkormányzati rendelet (Ör.) módosításának indokolása - *2025*

A Településképi Rendelet módosítására – 2017-es elfogadását követően – eddig négy alkalommal került sor. A rendelet megalkotásának és módosításainak alapját a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény adta. A törvény a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) elfogadásával hatályát veszítette. A Méptv. végrehajtására 2024. október 1-én hatályba lépett módosító és új kormányrendeletekkel a jelenleg hatályos Ör. már nincs összhangban, ezért az új településtervezési elkészüléséig, illetve hatályba léptetéséig tartó időszakra a megfelelő alkalmazhatóságát, külön eljárásban egyeztetett, módosító rendelet elfogadásával tudjuk biztosítani. Az Ör. módosításának megindítása a magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében rendelkezés hatályon kívül helyezésére vagy módosítására irányul.

MÓDOSÍTÓ RENDELET SZERINTI SZERKEZETI EGYSÉG	HATÁLYOS RENDELKEZÉS SZÖVEGE	MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉS SZÖVEGE	KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉS TERVEZETE	INDOKOLÁS
1.§	„1. § (2) E rendelet hatálya Cegléd város közigazgatási területére terjed ki, a (4) és (5) bekezdésben foglalt kivételekkel. (3) A településképi védelméről szóló törvény (a továbbiakban: Tktv.) a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet, valamint a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendelet előírásait a jelen rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.”	„1. § (2) E rendelet hatálya Cegléd város közigazgatási területére terjed ki, az (5) bekezdésben foglalt kivételekkel. (3) A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet, előírásait a jelen rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.”	-	1. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (Jszt.) 17. § (1) bekezdésének módosítását a hivatkozott törvény hatályon kívül helyezése, valamint a helyette hatályba lépett, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) reklámok és reklámhordozókra vonatkozó 230. § (7) bekezdése indokolja.
2.§	„20. Reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó előírások”	„20. Utcabútorokra, totemoszlopokra vonatkozó előírások”	-	2. A cím módosítása a hozzá tartozó rendelkezések tartalmának változtatása miatt szükséges.

3.§	„52. § (1) Új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények, szervezetek cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell reklám elhelyezési koncepcióterv alapján kialakítani.”	„52. § (1) Új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények, szervezetek cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt koncepcióterv alapján kell kialakítani.”		3. A Méptv. 230. § (7) bekezdése indokolja.
4.§	„54. § (1) Az építési engedély alapján vagy anélkül végezhető új épület elhelyezése, vagy meglévő épület közterületről látható bővítése vagy homlokzatának átalakítása esetén kötelező a szakmai konzultáció lefolytatása a következő esetekben: a)¹ A Cegléd város közigazgatási területéhez tartozó, a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 1. mellékletében szereplő településképp védelme szempontjából kiemelt területeken, b) a 19. § (2) bekezdésében rögzített, Cegléd város településképi szempontból meghatározó területein. (2)² A szakmai konzultáció legalább egy alkalommal kötelező az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetében Cegléd város közigazgatási területén belül. (3) Területi határtól függetlenül az építtető vagy az általa megbízott	„54. § (1) Cegléd város településképi szempontból meghatározó 19. § (2) bekezdés a) - h) pontjaiban rögzített területein új épület építése, vagy meglévő épület közterületről látható bővítése, vagy utcai homlokzatának átalakítása esetén kötelező a szakmai konzultáció lefolytatása. (2) A tervezés során a szakmai konzultáció legalább egy alkalommal kötelező az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek, valamint az e rendelet alapján településképi véleményezéshez kötött építési tevékenységek esetében, Cegléd város teljes közigazgatási területén belül. (3) Területi határtól függetlenül az építtető vagy az általa megbízott tervező a beépítési és településképp-védelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából szakmai konzultációt bármikor kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítésznek gondoskodnia kell.		4. A településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény szerinti, településképp védelme szempontjából kiemelt területek megszűntek, így a Településképi Rendelet 54. § (1) a) esetköre kiürült. Továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Korm.rendelet) megváltozott 44. § (2) bekezdése miatt harmonizáció szükséges.

¹ Az 54. § (1) bekezdés a) pontját módosította a 16/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos: 2024. július 1-jétől.

² Az 54. § (2) bekezdését módosította a 20/2021. (X. 28.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2021. november 1-jétől.

	tervező a beépítési és településképvédelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából szakmai konzultációt bármikor kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítésznek gondoskodnia kell. (4) A tervezés során ugyanazzal az építési munkával kapcsolatban az építtető, vagy az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet. (5) Kötelező a főkertészi szakmai konzultáció közterületi növénytelepítés esetében e rendeletben előírt területeken.”	(4) A tervezés során ugyanazzal az építési munkával kapcsolatban az építtető, vagy az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.		
5.§	„57. § Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban az a) új építmény építésére, b) meglévő építmény beépített szintterület növekedését eredményező bővítésére, vagy a településképet érintő, utcafronti homlokzatváltozást eredményező átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárások esetén.”	57.§ (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építési, fennmaradási vagy összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési eljárását megelőzően az 58. §-ban foglalt helyszíneken a közterületről, vagy más közhasználatú területről látható alábbi építési tevékenységek tekintetében: a) új épület építése, ha annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet vagy a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építését,		5. Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet hatályba lépése indokolja. E Korm. rendelet alapvetően megváltoztatta az engedélyhez kötött építési tevékenységek körét, azok meghatározásának módját, mely jogszabállyal való összhang nélkül az Ör. alkalmazása akadályokba ütközik. A módosítás részletesen felsorolja az egyes véleményezéshez kötött építési tevékenységeket, a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelettel összhangban.

		b) a meglévő épület bővítése, ha az így elkészült épület az a) pontban meghatározott méretet meghaladja, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, a felvonulási épület, valamint a meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítését, c) zárt sorúan vagy ikresen épített épületen minden olyan építési tevékenység, amely az épület szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét érinti, és az az utcaképben változást eredményez, d) megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, több mint 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sátorszerkezetet is, e) a lejárt hatályú építési engedéllyel rendelkező, de használatbavételi engedéllyel vagy használatbavétel tudomásulvételével nem rendelkező épületen – a hőszigetelés kivételével – a külső alaprajzi méretet vagy az építmény beépítési magasságát érintő befejező építési tevékenység, ha az az utcaképben változást eredményez, f) a hatályos építési engedéllyel rendelkező épület külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését, vagy szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenység, ha		Az új (3) bekezdést a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 44. § (2) bekezdése indokolja.
--	--	---	--	--

		az az utcaképben változást eredményez. (2) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építési, fennmaradási vagy összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési eljárását megelőzően, Cegléd város teljes közigazgatási területén belül, az alábbi építési tevékenységek tekintetében: a) 500 m² szintterületet elérő új épület építése, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építését, b) egy engedély alapján több új épület építése, melyek összes szintterülete az 500 m²-t eléri, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építését, c) meglévő épület bővítése, ha az így elkészült épület szintterülete az 500 m²-t eléri, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, a felvonulási épület, valamint a meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítését, d) meglévő, 500 m² szintterületet elérő épület bővítése, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, a felvonulási épület, valamint a meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítését,		
--	--	--	--	--

		e) 500 m² szintterületet elérő, megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, több mint 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sátorszerkezetet is, f) a lejárt hatályú építési engedéllyel rendelkező, de használatbavételi engedéllyel vagy használatbavétel tudomásulvételével nem rendelkező épületen – a hőszigetelés kivételével – a külső alaprajzi méretet vagy az építmény beépítési magasságát érintő befejező építési tevékenység, amennyiben annak szintterülete az 500 m²-t eléri, g) a hatályos építési engedéllyel rendelkező épület külső alaprajzi méretét, beépítési magasságát, telken belüli elhelyezkedését, vagy szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét megváltoztató építési tevékenység, amennyiben az épület szintterülete az 500 m²-t eléri. (3) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az egyszerű bejelentés megtétele előtt, az 58. §-ban foglalt helyszíneken a közterületről, vagy más közhasználatú területről látható a) új épület építése esetén, vagy b) új épületre vonatkozóan a bejelentett építési tevékenységtől eltérő, és az épület külső alaprajzi méretét vagy beépítési magasságát, vagy telken belüli elhelyezkedését megváltoztató		
--	--	---	--	--

		olyan építési tevékenység esetén, amely az utcaképben változást eredményez.”		
6.§	„58. § (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építésügyi hatósági engedélyezést megelőzően: a) Cegléd város településszerkezeti és városképi szempontból kiemelt jelentőségű útvonalai és közterei mentén, továbbá – ha az érintett útszakasz beépítésre nem szánt területtel határos – a közút területének határától számított 50 m-es sávon belül, b) az 5. melléklet szerinti térképen ábrázolt, a Széchenyi út - Alszezi út - Déli út - Bajcsy-Zsilinszky út – Felszezi út által határolt területen (négysszög-körúton) belül lévő, és a határoló utak mentén fekvő ingatlanokat érintően c) a helyi védett épületek és azokkal szomszédos telkeket érintő építési tevékenységekre vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban. d) területi elhelyezkedéstől függetlenül valamennyi egy vagy több épületegységből álló összesen bruttó 500 m² szintterületet elérő vagy a fölötti új építési tevékenységére.”	„58. § „(1) Az 57. § (1) és (3) bekezdéseiben hivatkozott, településképi véleményezéssel érintett helyszínek meghatározása: a) a 4. mellékletben felsorolt, Cegléd város településszerkezeti és városképi szempontból kiemelt jelentőségű útvonalai és közterei mentén fekvő ingatlanok, továbbá – ha az érintett útszakasz beépítésre nem szánt területtel határos – a közút területének határától számított 50 m-es sávon belüli terület, b) az 5. melléklet szerinti térképen ábrázolt, a Széchenyi út – Alszezi út – Déli út – Bajcsy-Zsilinszky út – Felszezi út által határolt területen (a továbbiakban: négysszög-körúton) belül, valamint a határoló utak mentén fekvő ingatlanok, c) az 1. mellékletben rögzített helyi egyedi védelemmel érintett építmények telkei és az azzal szomszédos ingatlanok.”		6. A területi lehatárolás alapjaiban nem változik, bevezető szövegrészének módosítását az Ör. 57. §-ának megváltoztatása indokolja.
7.§	„59. § (2) A kérelmező a véleményezési eljárás lefolytatásához a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt a Lechner Tudásközpont által	„59. § „(2) A kérelmező a véleményezési eljárás lefolytatásához a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt, a 7. melléklet szerinti kérelmet és meghatalmazást a		7. A Korm. rendelet megváltozott 45. § (4) bekezdése alapján minden településképi véleményhez kötött tervet a tervtanácsnak

	üzemeltetett Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszeren (ÉTDR) feltölti, és a településképi vélemény iránti kérelmet papír alapon nyújtja be. Természetes személy a kérelmet és a dokumentációt is papír alapon nyújtja be. (3) A polgármester településképi véleményét a főépítész készíti elő. (4) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítész szakmai álláspontját, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.”	Lechner Tudásközpont által üzemeltetett Építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását Támogató Dokumentációs Rendszeren keresztül nyújtja be. (3) A polgármester településképi véleményét a helyi építészeti tervtanács – jelen rendeletben foglalt településképi követelmények, valamint a Települési Arculati Kézikönyvben foglalt megállapítások, ajánlások ismeretében kialakított – szakmai álláspontja alapozza meg. (4) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a helyi építészeti tervtanács szakmai álláspontját, és tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.”		kell szakmailag véleményeznie. A módosítás e magasabb szintű jogszabállyal való összhangot teremti meg.
8.§	„60. § (2) A tervdokumentáció tartalmát az önkormányzati főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció nem felel meg a véleményezéshez szükséges tartalmi követelményeknek, a főépítész a benyújtást követő 5 napon belül, legfeljebb 15 nap határidő biztosításával hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.”	„60. § „(2) A tervdokumentáció tartalmát az önkormányzati főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció nem felel meg a véleményezéshez szükséges tartalmi követelményeknek, a főépítész javaslata alapján a polgármester, legfeljebb 15 nap határidő biztosításával, hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.”		8. A korábbi rendelkezés javítására a Korm. rendelet 45. § (5) bekezdésével való összhang miatt van szükség.

9.§	„61. § (5) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)–(4) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.”	„61. § „(5) Az (1) bekezdésben rögzített általános, valamint a (2)–(4) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsai véleményezés során egyaránt figyelembe kell venni.”		9. A Korm. rendelet megváltozott 45. § (4) bekezdése alapján minden településképi véleményhez kötött tervet a tervtanácsnak kell szakmailag véleményeznie. A módosítás e magasabb szintű jogszabállyal való összhangot teremti meg.
10.§	„26. A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre”	„26. A bejelentési eljárással érintett építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok rendeltetésváltozások köre”		10. A cím megváltoztatását a Korm. rendelet hatályba léptetett 13. mellékletének elnevezésével való összhang megteremtése indokolja.
11.§	„62. § Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni: a) a 63. § szerinti területi lehatárolásának megfelelően, a 64. § (1) bekezdésében felsorolt építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek és az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek, b) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 57/F. §-a hatálya alá nem tartozó építmények vagy építmények önálló rendeltetési egységei rendeltetés változtatásának vagy építmény rendeltetési egységei számának változtatása (továbbiakban	„62. § (1) Településképi bejelentési eljárást (a továbbiakban: bejelentési eljárás) kell lefolytatni az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött, és a Méptv. 33. alcímének hatálya alá sem tartozó építményeket érintő rendeltetésmódosítás – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltoztatása (továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) – esetén, Cegléd város teljes közigazgatási területén belül. (2) Bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez		11. A Korm. rendelet megváltozott 46. § (2) bekezdése alapján a cégek, cég- és üzletjelzések, valamint Berendezések épületeken való elhelyezhetőségén kívül csak azok a tevékenységek köthetők már településképi bejelentéshez, melyek a 13. mellékletben szerepelnek. Ezen okból szükséges a jogharmonizáció a bejelentés köteles tevékenységek tárgyában.

együtt: rendeltetésváltozás), c) reklám, reklámhordozó elhelyezésének, kialakításának építési tevékenysége, d) az 1. mellékletben rögzített helyi egyedi védelem alatt álló építmények és a 10. mellékletben rögzített helyi területi védelem alatt álló területen lévő építmények építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységeinek és az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységeinek megkezdése előtt.” „63. § (1) Településképi bejelentési eljáráshoz kötött, a 62. § a) pontjában rögzített tevékenységekre vonatkozó terület lehatárolások: a) Cegléd város településszerkezeti és városképi szempontból kiemelt jelentőségű útvonalai és közterei mentén, továbbá – ha az érintett útszakasz beépítésre nem szánt területtel határos – a közút területének határától számított 50 m-es sávon belül, b) az 5. melléklet szerinti térképen ábrázolt négyszög-körúton belül lévő, valamint a határoló utak mentén fekvő ingatlanokat érintően (2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti útvonalak és közterek felsorolását a 4. melléklet, b) pontja szerinti terület ábrázolását az 5. melléklet tartalmazza.	vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött és a 63. §-ban szereplő helyszíneken megvalósuló alábbi tevékenységek megkezdése előtt: 1. Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, ha az az utcaképben változást eredményez, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik. 2. Helyi egyedi védelemmel érintett 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. 3. Meglévő építmény kizárólag külső alaprajzi méretét érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítése. 4. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása. 5. Új, 6,0 méter magasságot meg nem haladó, épített égéstermék-elvezető építése vagy az épített égéstermék-elvezető 6,0 méter magasságig történő bővítése. 6. Kizárólag az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése. 7. Épület homlokzatára rögzített cégér, és 1,0 m²-t meghaladó felületű üzlet- vagy cégjelzés elhelyezése esetén.		Továbbá a területi lehatárolás alapjaiban nem változik, a módosítást az Ör.-en belüli áthivatkozások indokolják.
--	--	--	---

	(3) A 62. § b) és c) pontjában foglalt tevékenységek területi elhelyezkedésétől függetlenül településképi bejelentési eljáráshoz kötöttek.”	8. 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. 9. Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t, 10. Emlékfal építése. 11. Közterületi kerítés építése, bővítése. 12. Napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőzőberendezés, klímaberendezés, áruautomata, pénzautomata épületen, közterületről vagy más közhasználatú területről látható elhelyezése. Építménynek minősülő háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló közterületről vagy más közhasználatú területről látható elhelyezése. 13. Építménynek minősülő háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló közterületről vagy más közhasználatú területről látható elhelyezése. 63. § A 62. § (2) bekezdésben rögzített, bejelentési eljárással érintett helyszínek meghatározása: a) a 4. mellékletben felsorolt, Cegléd város településszerkezeti és városképi szempontból kiemelt jelentőségű útvonalai és közterei mentén fekvő ingatlanok, továbbá – ha az érintett útszakasz beépítésre nem szánt területtel határos – a közút területének		
--	--	--	--	--

		határától számított 50 m-es sávon belüli terület, b) az 5. melléklet szerinti térképen ábrázolt négyszög-körúton belül lévő, valamint a határoló utak mentén fekvő ingatlanok, c) az 1. mellékletben rögzített helyi egyedi védelemmel érintett építmények telkei, és az azzal szomszédos ingatlanok.”		
12.§	„65. § (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul. A bejelentés kötelező tartalma a 8. melléklet szerinti kérelem és a (2) bekezdés szerinti településképi bejelentési dokumentáció. Természetes személy a kérelmet és a bejelentési dokumentációt papír alapon, vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton nyújthatja be. (2) A dokumentációnak – a bejelentés tárgyának megfelelően – legalább az alábbi munkarészeket kell tartalmazni: a) a 64. § (1) bekezdése szerinti építési munkák esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített – aa) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról ab) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével, ac) alaprajzot,	„65. § (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul. A bejelentés kötelező tartalma a 8. melléklet szerinti kérelem és a (2) bekezdés szerinti településképi bejelentési dokumentáció. A bejelentés és annak mellékletei, a hiánypótlás és az ügyfél által tett nyilatkozat a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton terjeszthető elő, vagy természetes személy esetében papír alapon is. (2) A dokumentációnak – a bejelentés tárgyának megfelelően – legalább az alábbi munkarészeket kell tartalmazni: a) a 62. § (2) bekezdése szerinti építési munkák esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített – aa) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról ab) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével, ac) alaprajzot, ad) a megértéshez szükséges számú metszetet, ha szükséges,		12. Az (1) bekezdésben az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvényt hatályon kívül helyezték, ezért az arra való hivatkozást az új törvényre szükséges javítani. A (2) bekezdésben szereplő áthivatkozások módosítását az Ör.-en belüli korábbi pontokban szereplő változások indokolják. A (3) bekezdés c) pontjának, és (4) bekezdés e) pontjának törlését a Méptv. 230. § (7) bekezdésének hatálybalépése indokolja.

ad) a megértéshez szükséges számú metszetet, ha szükséges, ae) az építési tevékenységgel érintett homlokzatot, valamint af) – amennyiben az építmény az utcaképben megjelenik – utcaképi vázlatot, b) a 62. § b) pontja szerinti rendeltetésváltozások esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített - ba) műszaki leírást, amely ismerteti a meglévő és a tervezett rendeltetést, a tervezett rendeltetésnek megfelelő (terület) használat és technológia jellemzőit, a településrendezési eszközöknek való megfelelést, a tervezett rendeltetés szerinti használat környezetre gyakorolt hatását, továbbá a tervezett rendeltetés parkolási igényének biztosítását, bb) helyszínrajzot, mely bemutatja a tervezett rendeltetés parkolási igényének biztosítását, valamint a településrendezési eszközök rendeltetésre vonatkozó követelményeinek teljesítését bc) az eredeti, valamint a tervezett rendeltetés szerinti alaprajzot bd) a megértéshez szükséges számú metszetet, ha szükséges. c) a reklám-elhelyezések esetében ca) műszaki leírást, cb) közterületi elhelyezés esetén M=1:500 méretarányú, a közmű-	ae) az építési tevékenységgel érintett homlokzatot, valamint af) – amennyiben az építmény az utcaképben megjelenik – utcaképi vázlatot, b) a 62. § (1) bekezdése szerinti rendeltetésváltozások esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített - ba) műszaki leírást, amely ismerteti a meglévő és a tervezett rendeltetést, a tervezett rendeltetésnek megfelelő (terület) használat és technológia jellemzőit, a településrendezési eszközöknek való megfelelést, a tervezett rendeltetés szerinti használat környezetre gyakorolt hatását, továbbá a tervezett rendeltetés parkolási igényének biztosítását, bb) helyszínrajzot, mely bemutatja a tervezett rendeltetés parkolási igényének biztosítását, valamint a településrendezési eszközök rendeltetésre vonatkozó követelményeinek teljesítését bc) az eredeti, valamint a tervezett rendeltetés szerinti alaprajzot bd) a megértéshez szükséges számú metszetet, ha szükséges (3) A településképi bejelentési eljárás során a polgármester vizsgálja, hogy a bejelentési dokumentáció formai követelményei teljesülnek-e. (4) A településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy a bejelentés tárgya a) megfelel-e a településképi rendeletben meghatározott követelményeknek;		
--	---	--	--

szolgáltatókkal dokumentáltan egyeztetett helyszínrajzot, cc) a reklámberendezés elhelyezésének, rögzítésének műszaki megoldását, cd) az építmény érintett részletét, 2 m²-t meghaladó felületű berendezés esetén az érintett felület egészét ábrázoló homlokzatot, valamint ce) látványtervet vagy fotómontázst. (3) A településképi bejelentési eljárás során a polgármester vizsgálja, hogy a bejelentési dokumentáció formai követelményei teljesülnek-e. (4) A településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy a bejelentés tárgya a) megfelel-e a településképi rendeletben meghatározott követelményeknek; b) megfelel-e a helyi építési szabályzat előírásainak, továbbá rendeltetésváltozás esetén az településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglaltaknak, c) megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményeinek: ca) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit; cb) alkalmazkodik-e a környezet léptékéhez, formanyelvéhez, tömegalakításához; cc) az anyaghasználat alkalmazkodik-e a környezet karakteréhez, látványához, funkciójához, a környezetben alkalmazott anyagokhoz; cd) a látvány színvilága illeszkedik-e a környezethez, azzal megfelelően harmonizál-e; d) védett épületen vagy területen a beavatkozás nem ellentétes-e a védelem céljával, szolgálja-e a védelem látványban is jelentkező szempontjait; (5) A polgármester a településképi bejelentés benyújtásától számított 15 napon belül a főépítész szakmai álláspontja alapján, a (3)–(4) bekezdésekben foglaltak szerint a tevékenység végzését – kikötéssel vagy anélkül- tudomásul veszi vagy megtiltja. (6) A településképi bejelentéshez kötött tevékenység a településképi bejelentés tudomásul vételéről szóló határozat birtokában – az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével –	b) megfelel-e a helyi építési szabályzat előírásainak, továbbá rendeltetésváltozás esetén az településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglaltaknak, c) megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményeinek: ca) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit; cb) alkalmazkodik-e a környezet léptékéhez, formanyelvéhez, tömegalakításához; cc) az anyaghasználat alkalmazkodik-e a környezet karakteréhez, látványához, funkciójához, a környezetben alkalmazott anyagokhoz; cd) a látvány színvilága illeszkedik-e a környezethez, azzal megfelelően harmonizál-e; d) védett épületen vagy területen a beavatkozás nem ellentétes-e a védelem céljával, szolgálja-e a védelem látványban is jelentkező szempontjait; (5) A polgármester a településképi bejelentés benyújtásától számított 15 napon belül a főépítész szakmai álláspontja alapján, a (3)–(4) bekezdésekben foglaltak szerint a tevékenység végzését – kikötéssel vagy anélkül- tudomásul veszi vagy megtiltja. (6) A településképi bejelentéshez kötött tevékenység a településképi bejelentés tudomásul vételéről szóló határozat birtokában – az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével –		
---	---	--	--

funkciójához, a környezetben alkalmazott anyagokhoz; cd) a látvány színvilága illeszkedik-e a környezethez, azzal megfelelően harmonizál-e; d) védett épületen vagy területen a beavatkozás nem ellentétes-e a védelem céljával, szolgálja-e a védelem látványban is jelentkező szempontjait; e) a reklámhordozó elhelyezése megfelel-e a reklámok közzétételével kapcsolatos kormányrendeletben szereplő általános elhelyezési és a településképi rendeletben szereplő különös településképi követelményeknek. (5) A polgármester a településképi bejelentés benyújtásától számított 15 napon belül a főépítész szakmai álláspontja alapján, a (3)–(4) bekezdésekben foglaltak szerint a tevékenység végzését – kikötéssel vagy anélkül- tudomásul veszi vagy megtiltja. (6) A településképi bejelentéshez kötött tevékenység a településképi bejelentés tudomásul vételéről szóló határozat birtokában – az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges. (7) A településképi bejelentési kötelezettség teljesítése, vagy tudomásul vétele polgárjogi igényt nem dönt el, nem mentesít az egyéb	megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges. (7) A településképi bejelentési kötelezettség teljesítése, vagy tudomásul vétele polgárjogi igényt nem dönt el, nem mentesít az egyéb jogszabályok által előírt hatósági engedélyek megszerzése alól.”		
---	---	--	--

	jogszabályok által előírt hatósági engedélyek megszerzése alól.”			
13.§ (1)	„67. § (2) Településképi követelmények megszegésének esetei: c) e rendeletben foglalt egyéb településképi követelmények megsértése esetén. (3) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, a polgármester településképi kötelezés formájában, – önkormányzati hatósági határozattal – a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi.”	„67. § (Településképi követelmények megszegésének esetei:) „c) e rendeletben foglalt egyéb településképi követelmények megsértése esetén”		13. (1) Korábbi módosítás jogszabályi szerkesztéséből adódó hiba javítása.
13. § (2)			„67. § (2) Településképi követelmények megszegésének esetei: „d) ha a rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették.”	13. (2) Az Ör. szóban forgó rendelkezésének meghatározása a Méptv. 100. § (1) bekezdés a) pontjának településképi kötelezésre vonatkozó előírásával összhangban.

13.§ (3)			„67.§ (3) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, a polgármester településképi kötelezés formájában, – önkormányzati hatósági határozattal – a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi.”	13. (3) A Méptv. 100. § (2) bekezdésével való összhang megteremtése céljából megállapított rendelkezés, mely korábbi jogszabályszerkesztési hiba kijavítása miatt kerül új bekezdésként megállapításra (14. § (1) bekezdéssel az eredeti szöveg a 67. § (2) bekezdés c) pontjából törlésre kerül).
14.§	„69. § (1) A településképi bejelentés tudomásul vételéről szóló határozatban előírt kikötések, valamint a településképi kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén az önkormányzat a döntés végrehajtást foganatosítja.”	„69. § (1) A 67. § (3) bekezdés szerinti kötelezéssel egyidejűleg településképi-védelmi bírság kiszabásának van helye. A bírság közigazgatási bírságnak minősül, összege legalább 200 ezer forint, legfeljebb 2 millió forint, mely az ingatlan tulajdonosát terheli. (2) A kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén a polgármester a döntés végrehajtását foganatosítja, vagy ismételten településképi-védelmi bírságot szab ki.”		14. A Méptv. 100. § (2) bekezdésével összhangban módosul a rendelkezés, jogharmonizációs céllal.

MÓDOSÍTÓ RENDELET SZERINTI SZERKEZETI EGYSÉG	HATÁLYON KÍVÜL HELYEZENDŐ RENDELKEZÉS SZÖVEGE	INDOKOLÁS
15. § a)	„1. § (4) E rendelet hatálya nem terjed ki a választási eljárásról szóló törvényben szabályozott plakátnak a kampányidőszakban történő elhelyezésére, valamint a választási kampány során alkalmazott hirdetési célú berendezésekre.”	15. A Méptv. reklámok és reklámhordozókra vonatkozó 104. § (2) bekezdése és 230. § (7) bekezdése alapján az Ör.-ben erről már nem kell rendelkezni.
15. § b)	„1/A. § Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő- testülete az e rendeletben szabályozott a) településképi véleményezési- és b) a településképi bejelentési eljárással, c) a településképi követelményekről szóló szakmai konzultáció és tájékoztatással, valamint d) a településképi kötelezéssel és településképi-védelmi bírság kiszabásával kapcsolatos hatásköröket a polgármesterre ruházza át.”	16. A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8/A. §-a alapján megállapított szöveg, amelynek törlését a törvény hatályon kívül helyezése indokolja. A hatáskör átruházásáról szóló rendelkezés a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2024. (XI.12.) önkormányzati rendeletben szerepel.
15. § c)	„2. § E rendelet alkalmazásában: 23. Üzleti tevékenységgel kapcsolatos kirakodás: a közterülettel határos üzletek közterületen történő árusítása, mely árusító hely az üzlet homlokzati síkjától mért 1 m széles terület nagyságát nem haladhatja meg.”	17. A Korm. rendelet 13. melléklete alapján ezen tevékenység már nem köthető településképi bejelentéshez, ezért a fogalom jelentőségét veszítette, törlése szükséges az Ör.-ből.
15. § d)	„44. § (1) Reklám-, hirdető berendezés, felületépítése, elhelyezése, áthelyezése, átalakítása és bővítése törvény, kormányrendelet és e rendelet előírásai szerint végezhető. (2) Reklám-, hirdető berendezés, felület közterületen, valamint közterületről látható magánterületen a településrész jellegzetes, és hagyományt őrző építészeti arculatához illeszkedő formai kialakítással, színhasználattal létesíthető. (3) Reklámhordozó az épületek utcai homlokzatán – építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el. (4) Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó a telekhatárt nem keresztezheti és közvetlenül a telekhatáron nem helyezhető el. (5) Reklám analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzétehető. (6) A közérdekű molinó, az építési reklámháló és a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés kivételével molinó, ponyva vagy háló reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként nem alkalmazható. (7) Épületre kihelyezett transzparens (molinó) kizárólag idegenforgalmi-, tudományos- és kulturális	18. A Méptv. 104. § (2) bekezdése és 230. § (7) bekezdése alapján az Ör.-ben a reklámok és reklámhordozókra vonatkozó rendelkezéseket törölni szükséges.

	<i>eseményhez kapcsolódóan, ideiglenesen (meghatározott időre) helyezhető ki, a védett értékre vonatkozó városképi szempontok érvényesítésével. Az elhelyezés leghamarabb az esemény kezdetétől számított egy hónappal korábban történhet, és az esemény után két héten belül a molinót el kell távolítani.”</i>	
15. § e)	<i>„45. § (1) A 3. mellékletben meghatározott területen kizárólag olyan funkcionális célokat szolgáló utcabútor helyezhető el, amelynek kialakítása a településképi megjelenést hátrányosan nem befolyásolja. (2) A 19. § (2) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott területen létesített funkcionális célú utcabútor esetén kizárólag az utcabútor felülete vehető igénybe reklámközzététel céljából.”</i>	19. A Méptv. 104. § (4) bekezdése és 230. § (7) bekezdése alapján az Ör.-ben törölni szükséges.
15. § f)	<i>„46. § (1) A polgármester – településképi bejelentési eljárásban – az építési tevékenység építési naplóval igazolt megkezdésétől számított az építési tevékenység időtartamára építési reklámháló kihelyezését engedélyezheti. (2) A polgármester kivételesen, különösen az építési tevékenység folytán, a településképi várható javulására tekintettel az (1) bekezdés szerinti határidőt legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb kilencven nappal meghosszabbíthatja, amennyiben a kérelmező a kérelmet az (1) bekezdés szerinti időtartam lejártát harminc nappal megelőzően benyújtja. (3) Egy épület azonos közterületre néző homlokzatán kizárólag egy építési reklámháló helyezhető el.”</i>	20. A Méptv. 104. § (2) bekezdése és 230. § (7) bekezdése alapján az Ör.-ben a reklámok és reklámhordozókra vonatkozó rendelkezéseket törölni szükséges.
15. § g)	<i>„47. § (2) Az információs célú berendezés felületének legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklám közzétételére, felületének legalább egyharmada az (1) bekezdés szerinti közérdekű információt kell, tartalmazzon.”</i>	21. A Méptv. 104. § (2) bekezdése és 230. § (7) bekezdése alapján az Ör.-ben a reklámok és reklámhordozókra vonatkozó rendelkezéseket törölni szükséges.
15. § h)	<i>„48. § (1) A polgármester jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény időtartamára, legfeljebb azonban valamennyi jelentős esemény esetén, együttesen naptári évente tizenkét hét időtartamra a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára. (2) A polgármester döntése nem pótolja, vagy helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata. (3) A reklám közzétevője az eltérést a településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló írásbeli kérelmével kezdeményezheti.”</i>	22. A Méptv. 104. § (2) bekezdése és 230. § (7) bekezdése alapján az Ör.-ben a reklámok és reklámhordozókra vonatkozó rendelkezéseket törölni szükséges.
15. § i)	<i>„58. § (2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti útvonalak és közterek felsorolását a 4. melléklet, b) pontja szerinti terület ábrázolását az 5. melléklet tartalmazza.”</i>	23. Ör.-en belüli harmonizáció miatt szükséges törölni.
15. § j)	<i>„64. § (1) Településképi bejelentési eljárást (a továbbiakban: bejelentési eljárás) kell lefolytatni építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött és az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez sem kötött építési tevékenység megkezdése előtt, területi elhelyezkedéstől függően az alábbi</i>	24. Törlését az Ör. 62-63. §-ának módosítása indokolja.

	esetekben: 1. építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, ha az az utcaképben változást eredményez 2. Meglévő építmény hasznos alapterületet nem növelő bővítése, kivéve a lapostetős épület magastetővel történő bővítését. 3. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása. 4. új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) – 6,0 m-t meg nem haladó magasságú – égéstermék-elvezető kémény építése esetén, 5. kizárólag az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése elhelyezése. 6. Épület homlokzatára, kapujára, az építési telkének kerítésére, kerítéskapujára rögzített üzlet- és cégjelzés, egyedi tájékoztató tábla, kirakat, vitrin elhelyezése esetén, ha annak felülete a 1,0 m²-t meghaladja 7. nettó 20,0 m² alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén, 8. 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 m homlokzatmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése esetén, 9. önálló reklámtartó építmény, valamint gépjármű-üzemanyag egységárának feltüntetésére szolgáló oszlop vagy tábla építése, elhelyezése 10. szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t, 11. emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t, 12. közterületi kerítés, valamint közterületről látható tereplépcső, kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén, 13. vendéglátó-ipari létesítményhez kapcsolódó közterületi előkert létesítése esetén, 14. üzleti tevékenységgel kapcsolatos kirakodás 15. napenergia-kollektor, napelem mező, szellőző- vagy klíma-berendezés, áru- vagy pénzautomata, építmény közterületről látható felületén való elhelyezése esetén, 16. építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló, árnyékoló közterületről látható területen történő elhelyezése esetén, utasváró fülke telepítése”	
15. § k)	„66. § A tervezett építési tevékenységet a településképi bejelentés tudomásulvételéről szóló határozat véglegessé válásától számított 6 hónapon belül meg kell kezdeni, valamint a reklám és	25. A paragrafus törlését a Korm. rendelet 47. § (2) bekezdésének változása és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 3. §-a indokolja.

	<i>reklámhordozó elhelyezéséről, a rendeltetésváltoztatás végrehajtásáról 6 hónapon belül gondoskodni kell.”</i>	
15. § I)	<i>„68. § A településképi bejelentés tudomásul vételéről szóló határozatban előírt kikötések, valamint a településképi kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén az önkormányzat a döntés végrehajtást fogyanatosítja.”</i>	26. Korábbi módosítás jogszabályi szerkesztéséből adódó, Ör.-en belüli ismétlődés törlése.