**Főépítészi szakmai összefoglaló**

*Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet módosításához, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 2024. október 1-től hatályba lépett rendelkezéseivel összefüggésben*

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. §-a alapján „****a településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a kézikönyvvel való összhang igazolását*** *és – helyi védelmet érintő módosítás esetén – a 32. § szerinti értékvizsgálat eredményét”.*

*Jelen szakmai összefoglaló Cegléd Város Önkormányzata 37/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelete Cegléd Város Településkép Védelméről (továbbiakban: Településképi Rendelet) módosításához, a Korm. rendelet 70/A. §-ában rögzített speciális egyeztetési eljárás lefolytatásához készült.*

**1. Előzmények:**

*A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) egyes rendelkezései 2024. október 1. napján léptek hatályba, mellyel egyidejűleg a Településképi Rendeletet megalapozó, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény hatályát vesztette. A Méptv. végrehajtására született kormányrendeletekre is tekintettel az új jogszabályok jelentős mértékben megváltoztatták az önkormányzatok építésügyi, településkép-védelmi feladatait, valamint a főépítészi és tervtanácsi rendszert is átalakították. A változások az önkormányzatok helyi településkép-védelmi szerepét továbbra is fenntartják, a járásszékhely városokban a feladatokat kibővítették.*

*Önkormányzatunkat érintő legfontosabb változások:*

1. *a Településképi Rendeletet legkésőbb 2027. június 30-ig be kell építeni a Helyi Építési Szabályzatba,*
2. *a Településképi Rendelet már egyáltalán nem tartalmazhat a reklám és reklámhordozókra vonatkozó rendelkezéseket, valamint az utcabútorokra megállapítható szabályok is korlátozásra kerültek,*
3. *megváltozott a településképi véleményezéshez, településképi bejelentéshez, szakmai konzultációhoz köthető építési tevékenységek köre,*
4. *a járásszékhely városokban kötelezővé tették a helyi építészeti tervtanács működtetését, a tervtanácsnak minden településképi véleményezéshez kötött építési tevékenységre vonatkozó építészeti-műszaki tervet véleményeznie kell.*

**2. Főépítészi javaslat:**

*Tekintettel arra, hogy számos, a korábbiaktól eltérő szabályozás lépett hatályba, a Településképi Rendelet zavartalan jogalkalmazása érdekében az 2.), 3.), 4.) pontok tekintetében a módosítása mielőbb szükséges annak érdekében, hogy a magasabb szintű jogszabályokkal összhangba kerüljön. Az 1.) pontban szereplő feladat határideje a Méptv. 229. § (6) bekezdése alapján megegyezik az új településterv elfogadására megállapított, 2027. június 30-i határidővel. A településterv készíttetésének folyamata 2025. évben várhatóan el fog kezdődni, melynek egyik feladata lesz a településképi rendelet helyi építési szabályzatba való beépítése.*

***Fentiek alapján a jogszabályharmonizáció céljából a Településképi Rendelet alábbi részeit érintő módosítását javaslom:***

1. *reklámokra és reklámhordózókra vonatkozó szabályok hatályon kívül helyezése,*
2. *utcabútorokkal kapcsolatos, reklámozásra vonatkozó rendelkezések hatályon kívül helyezése,*
3. *szakmai konzultációhoz, településképi véleményezéshez, településképi bejelentéshez kötött tevékenységek körének meghatározása a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban.*

**3. A javasolt módosítások és azok indokolása:**

1. *A reklámok-, reklámhordozók tekintetében már nem önkormányzati rendelet jogosult meghatározni a településképi követelményeket, amely a Korm. rendelet 27. § (3) c) pontjának módosításából, valamint a Méptv. 230. § (7) bekezdéséből következik.*

*Mindezek alapján hatályon kívül javaslom helyezni a Településképi Rendelet 1. § (4) bekezdését, 2. § 23. és 28. pontjait, 44., 46. §-ait, 48. §-át, 65. § (4) bekezdés e) pontját, valamint a 66. §-át.*

1. *A Méptv. 104. § (4) bekezdése szerint a Településképi Rendelet 2024. október 1-től az utcabútorok, mint reklámeszközök létesítését, telepítését, reklámeszközként való használatát, vagy azon reklám közzétételét sem szabályozhatja már. Ezért javaslom a Településképi Rendelet 45. §-át és 47. § (2) bekezdését hatályon kívül helyezni.*
2. *Szakmai konzultáció és településkép-védelmi eljárások*

***3.1. Szakmai Konzultáció***

*A Településképi Rendelet 54. § (1) – (2) bekezdései határozzák meg a* ***szakmai konzultáció****hoz kötött tevékenységeket. Tekintettel arra, hogy a Korm. rendelet módosítása az egyszerű bejelentésnél is lehetővé tette a településképi véleményezést, az azt megelőző munkaközi tervegyeztetésére is szolgáló szakmai konzultáció is be kell kerüljön a normaszövegbe, melyre vonatkozó javaslatom:*

*„(1) Az építésügyi hatósági engedély alapján vagy anélkül végezhető új épület építése, meglévő épület közterületről látható bővítése vagy homlokzatának átalakítása esetén kötelező a szakmai konzultáció lefolytatása, a 19. § (2) bekezdés a) - h) pontjaiban rögzített, Cegléd város településképi szempontból meghatározó területein.*

*(2) A szakmai konzultáció legalább egy alkalommal kötelező az egyszerű bejelentéshez vagy településképi véleményezéshez kötött építési tevékenységek esetében, Cegléd város közigazgatási területén belül.”*

***3.2. Településképi véleményezés***

*A Településképi Rendelet 57-58. §-ai szabályozzák a* ***településképi véleményezés****i eljárások tárgyi hatályát, és a hozzá kapcsolódó területi lehatárolást.*

*A Méptv. végrehajtására született, az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek körének rendszerét alapjaiban változtatta meg. A korábbi szabályozás értelmében minden építési tevékenység építési engedélyhez kötött volt, kivéve azokat, amelyeket az eljárási rendelet egyszerű bejelentéshez vagy építési engedély nélkül végezhető tevékenységnek minősített.*

*A most hatályos 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet ezzel ellentétben minden építési tevékenységet engedély nélkül végezhetőnek tekint, kivéve azokat, amelyeket maga a rendelet köt építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez.*

*Ez a strukturális változás közvetlenül hatással van a településképi véleményezéshez vagy településképi bejelentéshez köthető tevékenységekre tekintettel arra, hogy az önkormányzat településképi véleményezést az építésügyi engedély vagy egyszerű bejelentés alapján megvalósuló építési tevékenységekre, míg településképi bejelentési eljárást az építésügyi engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető tevékenységekre folytathat le.*

*Mindezek alapján a Településképi Rendelet 57. §-ában szereplő építési munkákat módosítani kell úgy, hogy azok a 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 17. §-ában foglalt engedélyhez kötött építési tevékenységeket tartalmazza. Továbbá új rendelkezésben kell dönteni arról, hogy a területi lehatároláson belüli, új épületekre vonatkozó egyszerű bejelentések is véleményezéshez kötöttek legyenek (pl. négyszögkörúton belül épülő új családi ház). E módosítások a területi lehatárolások között szereplő 58. § (1) bekezdés c) és d) pontjainak új 57. §-ba való építését teszik szükségessé.*

*Az 59-61. §-ban a véleményezési eljárásra vonatkozó részletes szabályok találhatók, melyek tekintetében is jogharmonizáció szükséges a benyújtás módja és a tervtanácsra való hivatkozások tekintetében.*

***Javaslatom a módosításra:***

57. §-hoz:

*(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,*

*b) meglévő épület bővítése, kivéve a növénytermesztésre szolgáló üvegházat, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátrat, a felvonulási épületet, valamint a meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem nővelő bővítése,*

*c) zártsorúan vagy ikresen épített épületen minden olyan építési tevékenysége, amely az épület szomszédos épülettel határos falát, alapozását vagy tetőszerkezetét érinti, és az utcaképben változást eredményez,*

*d) megfelelőség-igazolással vagy teljesítmény-nyilatkozattal 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 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 egy vagy több épületegységből álló, összesen bruttó 500 m2 szintterületet elérő vagy meghaladó méretű épületeket érintő, (1) bekezdés a)-f) pontjában felsorolt építési tevékenységek tekintetében.*

*(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 építésére, vagy*

*b) új épületre vonatkozóan bejelentett építési tevékenységtől eltérő, és az épület külső alaprajzi méretét vagy beépítési magasságát, vagy telken belüli elhelyezkedését megváltoztató olyan építési tevékenységre, amely az utcaképben változást eredményez.”*

*58. §-hoz:*

*(1) Az 57. § (1) és (3) bekezdéseiben foglalt építési tevékenységek tekintetében településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az alábbi helyszíneken:*

*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 – Alszegi út – Déli út – Bajcsy-Zsilinszky út – Felszegi út által határolt területen (a továbbiakban: négyszög-körúton) belül lévő, és 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.”*

59. §-hoz:

*„(2) A kérelmező a véleményezési eljárás lefolytatásához a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt, a 7. melléklet szerinti kérelmet és meghatalmazást a 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.”*

60. §-hoz:

*„(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.”*

61. §-hoz:

*„(5) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(4) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi véleményezés során egyaránt figyelembe kell venni.”*

***3.3. Településképi bejelentés***

*A Településképi Rendelet 62-64. §-ai szabályozzák a* ***településképi bejelentési******eljárások*** *tárgyi hatályát, és a hozzá kapcsolódó területi lehatárolást.*

*A 3.2. pontban már hivatkozott jogszabályváltozás alapján a Településképi Rendelet 64. §-ában szereplő építési munkákat módosítani kell úgy, hogy azok a Korm. rendelet 13. mellékletében szereplő, településképi bejelentéshez köthető építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatoknak megfeleljenek. A területi lehatárolás módosítása érdemben nem szükséges, azonban a korábbi áthivatkozások miatt korrigálni szükséges. A Településképi Rendelet 62. §-át a Méptv. 99. §-a és a Korm. rendelet 46. §-ával összhangban szükséges módosítani. A Településképi Rendelet 65. §-ában a bejelentési eljárásra vonatkozó részletes szabályok találhatók, melyek tekintetében is jogharmonizáció szükséges (pl. benyújtás módja).*

***Javaslatom a módosításra:***

*62. §-hoz:*

*„(1) Településképi bejelentési eljárást (a továbbiakban: bejelentési eljárás) kell lefolytatni az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez nem kötött, a Méptv. 33. alcímének hatálya alá nem tartozó építmények rendeltetésének megváltoztatása – 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 vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött, 64. §-ban felsorolt építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok megkezdése előtt, amennyiben:*

*a) azok a 63. §-ban foglalt helyszíneken valósulnak meg,*

*b) azok az 1. mellékletben rögzített helyi egyedi védelem alatt álló építmények telkét, vagy a 10. mellékletben rögzített helyi területi védelem alatt álló ingatlant érintenek.”*

*63. §-hoz:*

*„(1) Helyszíntől függően bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok esetében településképi bejelentést kell tenni:*

*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.”*

*64. §-hoz:*

*„Településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok felsorolása a 62. § (2) bekezdéséhez:*

1. *Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, ha az az utcaképben változást eredményez, kivéve zártsorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.*
2. *Meglévő építmény kizárólag külső alaprajzi méretét érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítése.*
3. *Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.*
4. *Új, 6,0 méter magasságot meg nem haladó, épített égéstermék-elvezető építése vagy az épített égéstermék-elvető 6,0 méter magasságig történő bővítése.*
5. *Kizárólag az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése.*
6. *Épület homlokzatára rögzített üzlet- és cégjelzés, cégér elhelyezése esetén, ha annak felülete a 1,0 m2-t meghaladja.*
7. *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.*
8. *Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,*
9. *Emlékfal építése.*
10. *Közterületi kerítés építése, bővítése.*
11. *Napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőzőberendezés, klímaberendezés, áruautomata, pénzautomata épületen, közterületről vagy más közhasználatú területről látható elhelyezése.*
12. *Építménynek minősülő háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló közterületről vagy más közhasználatú területről látható elhelyezése.”*

*65. §-hoz:*

*„(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 64. § 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,*

*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.”*

**4. Települési Arculati Kézikönyvvel való összhang igazolása:**

*A Településképi Rendelet tervezett módosításai nem érintik a Kézikönyv tartalmát, ezért az összhang továbbra is fennmarad.*

*Cegléd, 2024. december 2.*

*………………………………….*

***Ilyés Marianna***

***városi főépítész***