**Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../2025. (….) önkormányzati rendelete**

**Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Az építészeti minőség biztosítása során érvényesíteni kell a polgári jó ízlést, jót és jól kell megvalósítani. A polgári jó ízlés akkor érvényesül, ha az építési tevékenység a tudatosságra épül, figyelembe veszi a magyar kultúra értékeit és Cegléd építészeti kultúráját. Cegléd Város Önkormányzata önkormányzati rendeletben állapítja meg a településképi követelményeket, a szakmai konzultációra, a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra, illetve a településkép-védelmi bírság behajtására vonatkozó részletes szabályokat, a helyi emlékek körét és a rájuk vonatkozó szabályokat. E rendelet célja Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21) önkormányzati rendelet összhangba hozása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény rendelkezéseivel, figyelemmel a jogalkotásra és a jogszabályszerkesztésre vonatkozó előírásokra.

[2] Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 1. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) E rendelet hatálya Cegléd város közigazgatási területére terjed ki, **az (5) bekezdésben foglalt kivételekkel.**

(3) **A magyar építészetről szóló 2023. évi C.** **törvény (a továbbiakban: Méptv.), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet, előírásait a jelen rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.**”

**2. §**

A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 20. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

**„20. Utcabútorokra, totemoszlopokra vonatkozó előírások”**

**3. §**

A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 52. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

**4. §**

A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 54. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„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 településkép-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 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.”

**5. §**

A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 57. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„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,**

*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)* **zártsorúan 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 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. §**

A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 58. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 – Alszegi út – Déli út – Bajcsy-Zsilinszky út – Felszegi út által határolt területen (a továbbiakban: négyszög-körúton) belül, valamint a határoló utak mentén fekvő ingatlanok,**

*c)* **az *1. melléklet*ben rögzített helyi egyedi védelemmel érintett építmények telkei és az azzal szomszédos ingatlanok.**”

**7. §**

A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 59. § (2)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(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.**”

**8. §**

A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 60. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.**”

**9. §**

A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 61. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

**10. §**

A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 26. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

**„26. A bejelentési eljárással érintett építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok rendeltetésváltozások köre”**

**11. §**

A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 62. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„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 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 zártsorú 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 zártsorú 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-elvető 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.

*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.

13. Építménynek minősülő háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló közterületről vagy más közhasználatú területről látható elhelyezése.”

**12. §**

A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 63. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„**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. melléklet*ben rögzített helyi egyedi védelemmel érintett építmények telkei, és az azzal szomszédos ingatlanok.**”

**13. §**

A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 65. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„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,

*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;

*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 – 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.”

**14. §**

(1) A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 67. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(****Településképi követelmények megszegésének esetei:****)*

„*c)* e rendeletben foglalt egyéb településképi követelmények megsértése esetén”

(2) A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 67. § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

*(****Településképi követelmények megszegésének esetei:****)*

„*d)* ha a rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették.”

(3) A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 67. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(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”

**15. §**

A Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 69. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„69. §**

**(1) A 67. § (3) bekezdés szerinti kötelezéssel egyidejűleg településkép-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 településkép-védelmi bírságot szab ki.**”

**16. §**

Hatályát veszti a Cegléd Város Településkép Védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet

*a)* 1. § (4) bekezdése,

*b)* 1/A. §-a,

*c)* 2. § 23. pontja,

*d)* 2. § 28. pontja,

*e)* 44. § (1)–(7) bekezdése,

*f)* 45. § (1) és (2) bekezdése,

*g)* 46. § (1)–(3) bekezdése,

*h)* 47. § (2) bekezdése,

*i)* 48. § (1)–(3) bekezdése,

*j)* 58. § (2) bekezdése,

*k)* 63. § (2) és (3) bekezdése,

*l)* 64. § (1) bekezdése,

*m)* 66. §-a,

*n)* 68. §-a.

**17. §**

Ez a rendelet 2025. ……….-én lép hatályba.