

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét megyei jogú város településképinek védelméről szóló 16/2017. (IX. 21.) számú rendeletének 2025. évi felülvizsgálatához

A Rendelet felülvizsgálatának tárgya a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése, mely a reklámokkal, utcabútorokkal kapcsolatos szabályok törlését, a cégekkel, cégtáblákkal kapcsolatos szabályok, valamint egyéb településképi követelmények módosítását, a településképi eljárási szabályok módosítását és ezekkel összefüggésben egyes fogalmak törlését, módosítását és új fogalmak létrehozását jelenti. Az egyes módosításokat indokolással az alábbiakban részletezem:

Fogalom-meghatározásokat érintő módosítások:

A Rendelet 1. §-ában szereplő fogalom-meghatározások egy részét törölni szükséges, mivel a módosítások miatt nem fog szabályozás kapcsolódni az adott fogalmakhoz. Ilyen az egyedi címfestett tábla, a transzparens és a cityboard. Bizonyos fogalmat azért szükséges törölni, mert a magasabb szintű jogszabályok már meghatározzák. Ilyen a citylight fogalma. A magasabb szintű jogszabályok jelenleg már a cégér fogalmát is meghatározzák, azonban annak pontosítása szükséges, mivel a Rendelet különbséget tesz a cégér, a cégtábla és a címtábla között. Ennek megfelelően a cégér pontosabb fogalmának meghatározása szükséges, valamint a cégtábla és a címtábla fogalmának pontosítása szükséges. A cégér a homlokzattal szöveget bezáróan kerül kihelyezésre, a cégtábla és a címtábla a homlokzat síkjára kerül kihelyezésre.

Az egységes megjelenés érdekében az okosváros képernyő fogalma a méretre vonatkozóan pontosításra kerül.

Az információs és más célú berendezések fogalmát módosítani szükséges. Ezen berendezéseken hirdetésre alkalmas felületén a naptári éven belül számítva legfeljebb 250 nap időtartamban reklám tehető közzé. A túlzott mennyiségű reklámok korlátozásának érdekében csökkenteni szükséges az információs célú berendezések körét. A citylight és a cityboard típusok kerülnek törlésre a fenti indokok miatt.

Új fogalomként meghatározásra kerül az önkormányzati hirdetőtábla fogalma, mivel szerepel a Rendeletben, azonban hiányzik a fogalom meghatározása. Az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetmény fogalma összevonásra kerül az önkormányzati hirdetőtábla fogalmával, mivel nem indokolt külön fogalomként meghatározni a vitrinszerű, illetve a faliújságszerű önkormányzati információs berendezéseket.

Új fogalomként meghatározásra kerül az információs tábla, amely közérdekű tájékoztatást tartalmazó, útbaigazító, figyelem felhívó tábla, térkép. Az információs és más célú berendezések közé is bekerül ezen fogalom. Szükséges meghatározni ezen fogalmat, mivel az önkormányzati hirdetőtáblán és az útbaigazító táblarendszeren kívül vannak olyan táblatípusok, amelyek közérdekű tájékoztatást tartalmaznak. Továbbá a közterületek használatáról szóló önkormányzati rendelet is ezen meghatározást tartalmazza.

A zöldfelület fogalma módosításra kerül, mivel jelenleg nem jó helyre hivatkozik ezen pont a helyi építési szabályzatban.

Településképi követelményeket érintő módosítások:

A Rendelet 8.§ (1) bekezdését javasolt nyelvtanilag módosítani a szövegben megjelenő dupla tagadás miatt, tartalmi módosítás nem lesz. Indokolás: A Rendelet alkotásakor „egyedi építészeti követelményként csak építmény anyaghasználatára vonatkozó, **tiltó** építészeti követelmény,”-ként lehetett megfogalmazni. Jelenleg a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 28.§ (3) bekezdése szerint nem szükséges tiltó szabályként megfogalmazni.

A Rendelet 8. § (2) szakasza kiegészítésre kerül a „*a közterületi telekhatáron*” szövegrésszel, mivel a magasabb szintű jogszabályok szerint kerítés esetében már csak a közterületi telekhatáron lévő kerítésre állapítható meg településképi követelmény.

A Rendelet 9. § (3) szakasza törlésre kerül, mivel a magasabb szintű jogszabályok szerint településképi követelmény szintszámra vonatkozóan már nem határozható meg. (Ezen szakasz jelenleg maximum a földszintes és tetőteres beépítési módot engedi meg bizonyos övezetekben.)

A Rendelet 9. § (4) szakasza törlésre kerül, mivel a magasabb szintű jogszabályok szerint településképi követelmény szintszámra vonatkozóan már nem határozható meg. (Ezen szakasz jelenleg a többszintes tetőtér-beépítéseket létesítését tiltja.)

A Rendelet 9. § (9) szakasza törlésre kerül, mivel a magasabb szintű jogszabályok szerint településképi követelmény az épület legmagasabb pontjára vonatkozóan már nem határozható meg.

A magasabb szintű jogszabályok jelenleg már külön veszik az egyedi és a területi követelményektől a „*cégek, cég- és üzletjelzésekre, valamint a Berendezések épületeken való elhelyezhetőségére*” vonatkozó településképi követelményeket. Így a Rendeletben is külön alcím alá kerülnek áthelyezésre az ilyen típusú követelmények. Továbbá az új szabályok szerint a cégek, cég- és üzletjelzésekre vonatkozó követelmény csak a szélességi és hosszanti méretre, valamint színre és anyagra vonatkozhat. Ennek megfelelően a Rendelet 10. § (9)-(13)

szakaszai átfogalmazva áthelyezésre kerülnek „*cégeknek, cég- és üzletjelzésekre, valamint a Berendezések épületeken való elhelyezhetőségére*” vonatkozó új alcím alá.

A Rendelet 10. alcímében és 11. §-ában szereplő „*helyi egyedi védelemmel érintett terület*” helyett a „*helyi egyedi védelemmel érintett elem*” kifejezés lesz. Indokolás: Már nincs „*helyi egyedi védelemmel érintett terület*” kategória a Korm. rendeletben, ezért pontosítani szükséges ezen a részeket. Tartalmi változást nem jelent a módosítás.

A Rendelet 12. § bekezdését módosítani szükséges: a 12. § (1) bekezdésében a „*nem*” szövegrész törlésre kerül, a 12. § (2) szakaszát törölni szükséges. Az ide kapcsolódó térképi melléklet (Rendelet 5. melléklete) is ennek megfelelően módosul. Indokolás: Korábban a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas területet is meg lehetett állapítani a Rendeletben. A Korm. rendelet 37.§ (1) bekezdése szerint jelenleg már csak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket lehet megállapítani.

A Rendelet 13. §-a törlésre kerül. Indokolás: A Méptv. 230.§ (7) bekezdése szerint a településképi rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait törölni kell. Továbbá a Méptv. 104.§ (4) bekezdése szerint „*A helyi építési szabályzat nem tartalmazhat olyan településképi rendelkezést, amely az utcabútorok létesítését vagy telepítését, az utcabútor reklámeszközként történő használatát, illetve az utcabútoron reklám közzétételét szabályozza.*”

A Rendelet 13/A. §-a törlésre kerül. Indokolás: A Méptv. 230.§ (7) bekezdése szerint a településképi rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait törölni kell.

Településképi eljárásokat érintő módosítások:

Főépítész szakmai konzultációt és a településképi véleményezést érintő módosítások:

A kötelező főépítész szakmai konzultáció eseteit szükséges új tevékenységekkel kiegészíteni: új reklámeszköz kihelyezésére irányuló közterület-használati kérelem benyújtását megelőzően, valamint új csomag- vagy áruautomata közterületről látható módon történő elhelyezése esetén. Indokolás: ezen berendezések kihelyezése jelentősen befolyásolja a településképet, azonban a magasabb szintű jogszabályok módosítása miatt már nem folytatható le településképi bejelentési eljárás. Így indokolt a főépítész konzultáció kötelezővé tétele.

Új esetkörök továbbá:

- 200 m² szintterületet elérő új ipari, gazdasági épület építése vagy meglévő épület legalább 200 m² szintterületet elérő bővítése,

- 20 m²-nél nagyobb szintterületű új intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és irodaépület építése vagy meglévő épület legalább 20 m²-nél nagyobb szintterületet elérő bővítése,
- a helyi területi védelemmel érintett területen építmény építése, bővítése, átalakítása, meglévő épület tetőterének beépítése.

Ezen esetkörök jelenleg a településképi véleményezéshez tartoznak, amelyekhez a városi főépítész adott szakmai véleményt. Azonban a településképi véleményezés esetköreit is érintette a magasabb szintű jogszabályok módosítása. Ezen eljáráshoz a Rendelet meghatározta, hogy mely építési tevékenységekhez kell a főépítész és melyekhez a tervtanács véleményét kikérni. A főépítész szakvélemény megkérésére nincs lehetőség 2024. október 1. óta a Korm. rendelet 45.§ (4) bekezdése szerint. Így a főépítészhöz kapcsolódó esetkörök egy része áthelyezésre kerül a szakmai konzultációhoz a fentiek szerint.

Az alábbi esetkörök pedig a tervtanácsi esetkörök közé kerülnek:

- helyi területi védelemmel érintett terület körébe nem tartozó területen kétlakásosnál nagyobb új lakóépület építése,
- helyi területi védelemmel érintett terület körébe nem tartozó területen 400 m² szintterületet elérő új ipari, gazdasági épület építése vagy meglévő épület legalább 400 m² szintterületet elérő bővítése.

A településképi véleményezés esetkörei új elemekkel is kiegészülnek:

- fennmaradási, egyszerű bejelentési vagy bontási engedélyezési eljárást megelőzően,
- helyi emlék bontása esetén.

Indokolás: A magasabb szintű jogszabályok módosítása már lehetővé teszik a fenti esetek is, így indokolt kötelezővé tenni a településképi vélemény kérését ezen esetekben is.

A Rendelet 16. §-ában szereplő „*vagy önkormányzati főépítész*” szövegrész törlésre kerül.

Indokolás: A főépítész szakvélemény megkérésére nincs lehetőség 2024. október 1. óta a Korm. rendelet 45.§ (4) bekezdése szerint, mivel Kecskemét működtet helyi tervtanácsot.

Településképi bejelentési eljárást érintő módosítások:

A magasabb szintű jogszabályok módosulása érintette az építési engedélyhez kötött építési tevékenységek körét is. Mivel településképi bejelentés az építési engedélyhez kötött tevékenységekhez nem folytatható le, így ez befolyásolja a településképi bejelentés esetköreit is. A Rendelet 17.§ (1) c)-k) pontjait ennek megfelelően szükséges módosítani.

Továbbá a Rendelet 17. § (1) bekezdését javasolt módosítani oly módon, hogy az önkormányzati beruházásokhoz ne kelljen településképi bejelentést lefolytatni, mivel az

önkormányzatnál van a hatáskör a településképi bejelentések lefolytatására. Az összeférhetlenség elkerülése miatt szükséges a módosítás azokban az esetekben, amikor az önkormányzat a kérelmező.

Továbbá az alábbi, új esetkörökkel egészülne ki - a főkertész javaslata alapján - a településképi bejelentési eljárás:

- minimum 5 darab fát érintően fasorok létesítése, rekonstrukciója, leváltása,
- Zkp, Zkk, Kb-ktf, Kb-ktb jelű övezetekben minimum 5 db fás szárú növényzet telepítése,
- gazdasági, vegyes, és nagyvárosias lakóövezetekben, az épületeken, minimum 50 m² nagyságú függőleges növényfelület utólagos kialakítása.

Indokolás: A Korm. rendelet 46.§ (2) bekezdése szerint már nem csak építési tevékenységhez, hanem zöldfelület elhelyezést megelőzően is lefolytatható településképi bejelentési eljárás. A főkertész javaslata szerint indokolt a fenti tevékenységekhez kötelezővé tenni az eljárás lefolytatását.

A Rendelet 17. § (4) bekezdése törlésre kerül. Indokolás: A Korm. rendelet 46.§ (7) bekezdését módosították, mely szerint 2024. október 1. óta a tervtanács nem adhat véleményt a bejelentési eljárásban, viszont kötelező bekérni az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját. Az ellentmondás és az ismétlés elkerülése érdekében a Rendelet 17.§ (4) bekezdést törölni szükséges.

A Rendelet 18. § (1) bekezdése törlésre kerül. Indokolás: A Korm. rendelet 47.§ (2) bekezdése már tartalmazza a tárgyi bekezdésben foglalt szabályokat. Az ismétlés elkerülése érdekében a Rendelet 18.§ (1) bekezdést törölni szükséges.

A Rendelet 18. § (2) bekezdése törlésre kerül. Indokolás: 2024. október 1. óta nem folytatható le településképi bejelentési eljárás reklám és reklámhordozó kapcsán.

Településképi kötelezési eljárást érintő módosítások:

A Rendelet 19. § (1) bekezdéséhez: „*az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására*” szövegrész helyébe a „*a jogszabálysértés megszüntetésére, az előírások betartására, településképi bírság megfizetésére*” szövegrész kerül. Indokolás: A Méptv. megalkotásával módosult, hogy mire lehet kötelezni az ingatlan tulajdonosát.

Mivel a hivatalból induló eljárásnál nem szükséges kérelem benyújtása, így a Rendelet 19. § (2) bekezdését javasolt kiegészíteni az erre vonatkozó szövegrésszel.

A Rendelet 20.§-ában a „*150.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő*” szövegrész helyébe a „*a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 100.§ (2) bekezdésében foglalt összegű*” szövegrész lépne. Indokolás: A magasabb szintű jogszabályok módosították a kiszabható bírság

összegét. Az ismétlés elkerülése érdekében a jogszabályra való hivatkozással határozza meg az új szövegrész a kiszabható bírság összegét.

A Rendelet 21. §-a törlésre kerül. Indokolás: A Korm. rendelet 51.§-a már tartalmazza ezen rendelkezéseket, így a Rendelet 21. §-át az ismétlődés elkerülése miatt törölni szükséges.

A fenti módosítások a jogharmonizáció miatt szükséges módosítások. Igazolom, hogy mindegyik módosítás összhangban van a települési arculati kézikönyvvel.

Kecskemét, 2025. március 17.

Tisztelettel



Öveges László
városi főépítész