







ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2025. március 20-i ülésére

- Tárgy:** A településkép védelméről szóló 42/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló előzetes döntés meghozatala
- Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester 
- Készítette:** Főépítési Osztály
Méhesné Tatár Eszter városi főépítész 
Nagyváradai Róbert osztályvezető 
- Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközlő Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság
- Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:** Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi 
szakreferens

Tisztelt Közgyűlés!

Az építésügyi jogszabályi környezet változásával létrejövő szabályozás eredményeképpen a településképi rendelet megalapozása érdekében elkészült Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyve, melyet ZMJV Közgyűlése a 233/2017. (XII.14.) számú határozatával hagyott jóvá.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény felhatalmazása alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint az Arculati Kézikönyv ajánlásait figyelembe véve fogadta el a Közgyűlés a településképi védelméről szóló 42/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletét.

Részben magasabb szintű jogszabályok módosulása okán, részben a településképi rendelet elfogadása óta az eltelt időszak tapasztalatai alapján szükségessé vált a településképi rendelet módosítása.

Az előterjesztés tárgya a településképi rendelet módosítására vonatkozó előzetes döntés meghozatala az alábbiakat érintően:

1. A reklámeszközök elhelyezési szabályainak, a reklámokra vonatkozó előírásoknak a felülvizsgálata
2. Az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények módosítása konténer építmények tekintetében
3. A településképi kötelezés hatékonyságának növelését segítő, a Belváros területére vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények pontosítása
4. A szakmai konzultációról szóló rendelkezések felülvizsgálata
5. A településképi véleményezési eljárás esetköreinek módosítása
6. A településképi bejelentési eljárás esetköreinek módosítása
7. A településképi kötelezési eljárás szabályozásának pontosítása
8. A védett építmények felújításának és a díszkivilágítás kiépítésének támogatása szabályainak módosítása
9. A rendelet megszövegezésének hibajavítása

1. A reklámeszközök elhelyezési szabályainak, a reklámokra vonatkozó előírásoknak a felülvizsgálata

A reklámeszközök elhelyezése tekintetében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 2024. október 01. napjától új szabályokat állapított meg, melyek érintik a hatáskör kérdését is.

A Méptv. 230.§ (7) bekezdése értelmében 2024. október 01. napjától a településképi rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait nem kell alkalmazni, ezért a rendelet valamennyi, a tárgykört érintő rendelkezését felül kell vizsgálni, részben vagy egészben hatályon kívül kell helyezni, érinti ez többek között az értelmező rendelkezéseket, a településképi követelményeket, a településképi bejelentési eljárás szabályozását, az utcabútorokra vonatkozó szabályokat.

A Méptv. 230.§-a átmeneti rendelkezéseket állapít meg, így a (4)-(5) bekezdések értelmében a a Méptv. szerinti követelményeknek, valamint a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet előírásainak nem megfelelő reklámeszköz legfeljebb 2025. június 30-ig

használható reklám közzététele céljából. Az előbbieknél nem megfelelő reklámeszközt a reklámeszköz tulajdonosa legkésőbb 2025. június 30-ig köteles a saját költségén eltávolítani. A Méptv. szerinti követelményeknek, valamint a felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet előírásainak megfelelő reklámeszköz – ha azt az önkormányzat településképi bejelentési eljárásban e rendelkezés hatálybalépése előtt tudomásul vette – külön hatósági eljárás lefolytatása nélkül 2025. június 30-ig maradhat fenn azzal, hogy 2025. március 31-ig kezdeményezni kell a tudomásulvételi eljárást. Azon reklámeszközök tulajdonosa, amelyek átalakítással felelnek meg a törvényi követelményeknek, valamint az a törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet előírásainak, 2025. március 31-ig kötelesek kezdeményezni a tudomásulvételi eljárást.

2024. október 01. napjától reklámeszköz kizárólag tudomásulvételi eljárást követően helyezhető el azzal, hogy a tudomásulvételi eljárás lefolytatása a járási (fővárosi kerületi) hivatal hatáskörébe tartozik.

2. Az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeteti követelmények módosítása konténer építmények tekintetében

A településképi rendelet 13.§ (6) bekezdése értelmében konténer, mobilház, lakókocsi és sátor nem helyezhető el, kivéve a felvonulási építmények, a 14 napnál nem hosszabb ideig működő ideiglenes építmények, valamint a rendezvények keretében kihelyezett építmények esetében. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján a fentieket javasolt kiegészíteni az alábbiakkal: A tilalom alól mentesülhet- kereskedelmi szolgáltató, ipari, és beépítésre nem szánt övezetekben-, a főépítéssel való egyeztetésen tervekkel igazolt szilárdsági, hőtechnikai és esztétikai igényességnek megfelelően átalakított, illetve felöltöztetett konténer szerkezet.

3. A településképi kötelezés hatékonyságának növelését segítő, a Belváros területére vonatkozó területi és egyedi építészeteti követelmények pontosítása

A településképi kötelezés során az eljárás sikeres lefolytatásában nagy szerepet játszik a településképi rontó állapot fogalmának definiálása.

A településképi rendelet 25/A.§-a értelmében a Belváros területén az általános- vagy az adott településképi szempontból meghatározó terület építési követelményeinek való megfelelésen túl az építmény/építményrész vagy épület/épületrész nem lehet településképi rontó állapotú.

Különösen nem lehet:

- a) romos az épülethomlokzat, a homlokzaton és a lábazon málladozó a vakolat, megrongálódott a lábazon burkolat,
- b) megrongálódott a nyílászáró,
- c) a nyílászáró kibontása után visszamaradt üres falnyílás,
- d) leszakadt, működésképtelen az ereszcsonna,
- e) megrongálódott a tetőhéjzat,
- f) megrongálódott a kerítés vagy kerítésszakasz.

Indokolt a fogalom kiegészítése az alábbiakkal:

g) az épület szerkezeteitől eltérő anyaghasználat, azaz: ideiglenes térelhatárolásként alkalmazott rács, farostlemez, fólia, ponyva.

4. A szakmai konzultációról szóló rendelkezések felülvizsgálata

A szakmai konzultáció alá vont esetkörök felülvizsgálata, szűkítése javasolt az elmúlt évek tapasztalatai alapján a vállalkozások, üzletek hirdetőtáblái, feliratai elhelyezése, valamint a lakóépületek esetében terasz, erkély, loggia beépítése tekintetében.

5. A településképi véleményezési eljárás esetköreinek módosítása

Az elmúlt időszak tapasztalatai alapján szükséges módosítani a településképi véleményezési eljárás hatálya alá tartozó építési tevékenységek körét, így hatálya alá vonni a garázssorok terveit, valamint a helyi védett épületek egyszerű bejelentéses eljárása előtti tervdokumentációt. A Méptv. előírásai okán az eljárás hatálya alá kell vonni továbbá a helyi védett épületek telkeit érintő minden építési engedély köteles tevékenységet is. Ugyancsak indokolt, de nem jogszabályi előírás az egyházi épületek telkét érintő minden építési engedélyezés alá tartozó építési tevékenység véleményezési eljárás alá vonása.

Településképi vélemény szükséges a 300m² összes hasznos alapterületet meghaladó egy lakásos lakóingatlanok esetében is.

6. A településképi bejelentési eljárás esetköreinek módosítása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 13. melléklete tartalmazza a településképi bejelentési eljáráshoz önkormányzati rendeletben köthető építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok felsorolását.

A csomag automaták megjelenése a településképet hátrányosan befolyásolhatják, ezért szükséges, hogy az önkormányzat érvényesíteni tudja a kihelyezésekre vonatkozó véleményét, ezért indokolt az áru- és pénzautomata épületen vagy épületben való elhelyezése esetköreinek a rendeletben való szabályozása.

Ugyanakkor a melléklet módosulása okán hatályon kívül kell helyezni az épületek és építmények díszkivilágítása, valamint az építési reklámháló kihelyezése, nem építőipari termék megjelenítése esetköröket.

7. A településképi kötelezési eljárás szabályozásának pontosítása

A könnyebb alkalmazhatóság érdekében szükséges a szabályozás módosítása.

8. A védett építmények felújításának és a díszkivilágítás kiépítésének támogatása szabályainak módosítása

Annak érdekében, hogy megkezdett építkezések is pályázhassanak a Műszaki Bizottság által kiírt pályázatra, indokolt a szabályozás módosítása annak rögzítésével, hogy már befejezett felújítás továbbra sem támogatható.

9. A rendelet megszövegezésének hibajavítása

A rendelet egészére szükséges az esetleges elírások korrigálása.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 34/2025. (III.10.) számú határozatával egyhangúlag- 11 igen szavazattal – jogi szempontból tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Műszaki Bizottság 18/2025. (III.11.) számú határozatával az előterjesztést egyhangúlag – 15 igen szavazattal – támogatta.

A Gazdasági Bizottság 28/2025. (III.12.) számú határozatával az előterjesztést egyhangúlag – 12 igen szavazattal – támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az előterjesztés szerinti szakmai összefoglalót elfogadja, a településképi rendelet módosítását támogatja,

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően gondoskodjon a településképi rendelet módosítási javaslatának elkészítéséről, az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a Közgyűléssel.

Határidő: 2025. április 17.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. március 13.



Balaicz Zoltán
polgármester