

ELŐTERJESZTÉS
Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. május 28-án
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: A településkép védelméről szóló 3/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet módosítása magasabb szintű jogszabály változás miatt

Iktatószám: 20656-3/2025

Mellékletek:

1. sz.: Rendelet tervezet

2. sz.: Állami főépítész véleménye

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Kersity Antal főépítész

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 29. § (2) bekezdés
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SZMSZ 1. melléklet 2.3.21. pont

A döntés meghozatalához szükséges szavazati arány (a megfelelő aláhúzendő):

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés: -

Meghívott: -

A határozatot kapja: -

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) hatályba lépő rendelkezései alapján lényeges változások következtek be az épített környezet alakításának szabályrendszerében.

A Méptv. 22. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat, fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében és a törvényben meghatározott egyéb esetekben a fővárosi önkormányzat – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladat részeként – meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körét is megállapítja.

A Méptv. 104. § (4) bekezdése alapján 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 Méptv. „Reklámeszközök elhelyezésére vonatkozó átmeneti rendelkezések” cím alatti 230. § (7) bekezdés alapján e rendelkezés hatálybalépésétől a településképi rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait nem kell alkalmazni.

A Méptv. 229. § (6) bekezdése értelmében az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni. Ezen rendelkezés alapján a Méptv. 104. § (4) bekezdés szerinti rendelkezést a hatályban lévő településképi rendeleteknél is alkalmazni kell.

A Méptv. 225. (8) és (11) bekezdései tartalmazzák a települési önkormányzatok rendeletalkotási lehetőségeire vonatkozó felhatalmazó rendelkezéseket, melyek reklámok elhelyezésére vonatkozó szabályok megalkotására már nem adnak lehetőséget.

A Reklámokra vonatkozó új szabályozás a Méptv. 24. „Reklámok és plakátok elhelyezésének szabályai” főcím alatt részletesen taglalja a reklámelhelyezés új szabályait, továbbá rögzíti, hogy a reklámeszköz kizárólag tudomásulvételi eljárást követően helyezhető el azzal, hogy a tudomásulvételi eljárás lefolytatása a járási (fővárosi kerületi) hivatal hatáskörébe tartozik.

A Komló Város Önkormányzat képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 3/2021. (I.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Tkr.) a korábban hatályos jogszabályi környezet által adott felhatalmazás alapján számos helyen tartalmaz a reklámok elhelyezésével kapcsolatos rendelkezést, így szükséges a magasabb szintű jogszabályváltozás miatt a Tkr.-ből a reklámokra vonatkozó rendelkezések hatályon kívül helyezése.

A cégtáblákra, cégérekre vonatkozó helyi szabályozás lehetősége változatlanul fennáll, így azok szabályait a Tkr.-ben javaslok továbbra is fenntartani.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70/A. §-a értelmében, ha a településképi rendelet módosítása – magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében – rendelkezés hatályon kívül helyezésére vagy módosítására irányul, vagy elírás javítására kerül sor, a 70. § a) pontja szerinti véleményezési szakaszban csak az állami főépítész ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. § a) pontja szerinti egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának megindításához a Képviselő-testület 44/2025. (IV. 16.) számú határozatában döntött

a módosítási szándékról, és fent idézett jogszabályhelynek megfelelően a rendelet tervezet megküldésre került véleményezésre az Állami Főépítésznek az E-TÉR rendszeren keresztül.

Az Állami Főépítész BA/40/00382-2/2025. számú véleményében javasolja a településképi rendelet módosítás önkormányzat által történő elfogadását, így az elfogadásnak jogszabályi akadálya nincs. Az Állami Főépítész véleményét ezen előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön az 1. számú melléklet szerinti rendelettervezetről!

Komló, 2025. 05. 07.

Polics József
polgármester

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (V. 28.) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről szóló 3/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja a magasabb szintű jogszabályváltozás alapján a reklámokra vonatkozó rendelkezések hatályon kívül helyezése.

[2] Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2023. évi C. törvény (Méptv.) 22. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bek. a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A településkép védelméről szóló Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2021 (I.28..) önkormányzati rendelete 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *tetőidom jellemző hajlásszöge*: olyan tetőidom, melynél a tető vízszintes vetületének legalább 70%-án az adott hajlásszög, a fennmaradó 30%-án eltérő hajlásszög érvényesül, és a tetőidom jellemző hajlásszögétől eltérő hajlásszögű tető csak az utcai telekhatártól mért 15 m-en túl létesül;
2. *áttört kerítés*: olyan kerítés, amely maximum 1/3 hosszban tömör a további 2/3 hosszban kerítésoszlopok között elhelyezett áttört betétekkel kialakított kivitelű;
3. *egyéb hirdetési célú berendezés*: üzletfelirat, cégtábla, címtábla, cégér, totemoszlop, reklámgrafika;
4. *cégtábla*: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla vagy felirat;
5. *cityboard formátumú eszköz*: olyan 2,5 métertől 3,5 méter magasságú két lábon álló berendezés, amelynek mérete 7-9 négyzetméter, látható, papír- (vagy fólia-) alapú, nem ragasztott, hátulról megvilágított reklámközzétételre alkalmas, hátsó fényforrás által megvilágított felülettel, vagy ilyen méretű digitális kijelzővel rendelkezik;
6. *címtábla*: az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla;
7. *egyedi tájékoztató tábla*: olyan – rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú – hirdető berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről és megközelítéséről ad információt;
8. *eredeti állapot*: az eredeti építéskori állapot vagy az a későbbi állapot, amelyet védelem elrendelésekor védendő értéként határoztak meg;
9. *értékvizsgálat*: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet (továbbiakban: EljR.) szerinti értékvizsgálat, melyet az épületek egyéb építmények esetében az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerinti É, TT, SZÉ5, SZÉSZ5 jogosultságú építész, településmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök, növények, növény-együttesek esetében a K vagy TK jogosultságú tervező, valamint természetvédelmi szakértő készíthet el.
10. *földszínek*: (más néven terrasínek) a vörös-narancs-sárga-sárgászöld színtartomány kevéssé telített és közepesen sötét szürkével tört, meleg árnyalatai;

11. *funkcionális célokat szolgáló utcabútor*: olyan utasváró, kiosk és információs vagy más célú berendezés, amely létesítésének célját tekintve elsődlegesen nem reklámközzétételre, hanem az adott területen ténylegesen felmerülő, a berendezés funkciójából adódó lakossági igények kielégítésére szolgál;
12. *hirdetési célú berendezés*: az információs célú berendezés, a cégtábla, a cégér és egyéb hirdetési célú berendezés;
13. *információs célú berendezés*: az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetmény, a közérdekű molinó, valamint a CityLight formátumú eszköz és CityBoard formátumú eszköz;
14. *kirakat*: kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségeivel közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatóra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület;
15. *közérdekű molinó*: olyan, elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó, nem merev anyagból készült hordozófelületű hirdetmény, amely falra vagy más felületre, illetve két felület között van kifeszítve oly módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett és engedélyezett részét;
16. *közfunkciót ellátó terület*: a településkép védelméről szóló törvény (továbbiakban: Tktv.) értelmező rendelkezései szerinti közterület, valamint a magántulajdonban álló közforgalom elől el nem zárt terület;
17. *más célú berendezés*: a pad, a kerékpárállvány, a hulladékgyűjtő, a telefonfülke, a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés, terelőkorlát;
18. *önkormányzati hirdetőtábla*: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen a település élete szempontjából jelentős információk, közlemények, tájékoztatások, így különösen a település életének jelentős eseményeivel kapcsolatos információk közzétételére szolgáló, közterületen elhelyezett tábla, mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat;
19. *útbaigazító hirdetmény*: közérdekű információt nyújtó olyan közterületi jelzés, amelynek funkciója idegenforgalmi eligazítás, közösségi közlekedési szolgáltatásról tájékoztatás, vagy egyéb közérdekű tájékoztatás;
20. *területi védelem*: az EljR.-ben megállapított, és e rendelet alkalmazásában a településkép, valamint beépítési mód védelmével érintett, megőrzésre, értékővő fenntartásra és fejlesztésre kijelölésre kerülő területek;
21. *totemoszlop*: magánterületen elhelyezett, egyedi, a környezete fölé emelkedő, információs felület, amely cég- vagy telephely jelzésére, információk megjelenítésére szolgál, legalább 6 m² nagyságú dobozolt (íves, hasábszerű) világító hirdető felület;
22. *utcai homlokzat*: az első főépület, közúttal vagy magánúttal határos telekhatárra néző homlokzata;
23. *utcai telekhatár*: a telek azon telekhatára mely közúttal vagy magánúttal határos;
24. *védett épület, építmény*: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy műszaki-ipari-agrár szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját – védelem illeti. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősülhet az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll;
25. *védett településszerkezet*: Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.”

2. §

(1) A településkép védelméről szóló Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2021 (I.28..) önkormányzati rendelete 21. § (2) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Cégér, cégtábla, cégfelirat, címtábla kialakítása:)

- „a) tetőfelületre cégtábla, üzletfelirat nem helyezhető el,
- b) az épületek homlokzatain kizárólag az ott található tevékenységhez szorosan kapcsolódó, tartósan rögzített cégfelirat helyezhető el”

(2) A településkép védelméről szóló Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2021 (I.28..) önkormányzati rendelete 21. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A kirakatok üvegfelületét nem átlátszó felületű színes fóliával, papírral, műanyaggal, festéssel vagy más dekorációs felülettel takarni a kirakat üvegfelületének 30%-ában lehet. A kirakatok külső üvegfelületein feliratok és hirdetések nem helyezhetők el.”

3. §

A településkép védelméről szóló Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2021 (I.28..) önkormányzati rendelete 48. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az érvényességi idő alatt meg nem valósított építési tevékenység, rendeltetési módváltozás, csak új településképi bejelentés eljárás és annak tudomásulvételét követően végezhető.”

4. §

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2021 (I.28..) önkormányzati rendelete

- a) 27. § (1) és (2) bekezdése,
- b) 28. § (1)–(3) bekezdése,
- c) 29. § (1) bekezdése,
- d) 30. § (2) bekezdése,
- e) 32. § (1) bekezdése,
- f) 33. § (1)–(4) bekezdése,
- g) 34. § (1)–(3) bekezdése,
- h) 45. § (1) bekezdés c) pont cb) alpontja.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Komló, 2025. május 28.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

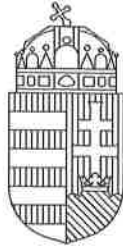
Polics József
polgármester

Végső előterjesztői indokolás

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 3/2021. (I.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Tkr.) a korábban hatályos jogszabályi környezet által adott felhatalmazás alapján számos helyen tartalmaz a reklámok elhelyezésével kapcsolatos rendelkezést. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 104. § (4) bekezdés hatálybalépésével önkormányzati rendeletben reklámokra vonatkozó településképi rendelkezést megállapítani nem lehet, továbbá a Méptv. 230. § (7) bekezdés alapján az e rendelkezés hatálybalépésétől a településképi rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait nem kell alkalmazni. Előzőek alapján szükséges a magasabb szintű jogszabályváltozás miatt a Tkr.-ból a reklámokra vonatkozó rendelkezések hatályon kívül helyezése.

Er: 20656/2025.

Lukáts István - 2025.05.06. 14:29:14



KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL			
Hatósági és Adóiroda			
Érk:	dátum	szám:	10609
2025. máj. 07		szám:	20656-1
Mell:	Ül:		

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Komló Város Polgármesteri Hivatal

Iktatószám: BA/40/00382-2/2025.

Ügyintéző: Kiszely Szabolcs

Tárgy: Komló helyi településképi
rendeletének 2025. évi 1. sz.
módosítása – véleményezési
szakasz

Polics József
Polgármester Úr
részére

Elektronikus úton, az E-TÉR¹ egyeztető felületen továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

A megküldött dokumentáció alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: EljR.) 70/A. §-nak megfelelően a településképi rendelet (továbbiakban: TKR.) készítésének egyeztetése tárgyában a rendelet tervezetének véleményezési szakaszában az alábbi véleményt adom:

1. Előzmények:

Az EljR. 70/A. §-nak megfelelően a TKR. tervezetét megküldésre került a területileg illetékes állami főépítésznek. *Nyilvántartásunk szerint Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 3/2021. (I. 28.) önkormányzati rendelete van hatályban.*

A TKR. tervezetének egyeztetése a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett E-TÉR megnevezésű digitális felületen történik.

A módosítás a reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályok törlését tartalmazza.

2. Állami főépítési vélemény a TKR. tervezetével kapcsolatban:

1. Felhívom figyelmét, hogy a TKR. tervezetének összhangban kell lennie a magasabb szintű jogszabályokkal, azokkal ellentétes előírást a rendelet nem határozhat meg.

¹ Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

2. Tájékoztatom, hogy a helyi településképi rendeletnek összhangban kell lennie a településképi arculati kézikönyvvel, ezért kérem annak vizsgálatát és szükség szerint annak jogszabály szerinti módosítását.
3. Felhívom a figyelmet, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 56. § (1), (2), (6), (7) és a 228. § (1) bekezdései alapján az önkormányzatnak gondoskodni kell önkormányzati főépítész alkalmazásáról és feladatai meghatározásáról.

Fenti alapján javaslom a TKR. tervezet Önkormányzat által történő elfogadását.

3. A véleményezési eljárásra vonatkozó további általános érvényű észrevételeim:

1. **EljR. 66. § (4) – (6) bekezdése** szerint véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül (...) 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, elektronikus hírközlési sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén kezdeményez, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.
2. A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester (...) 8 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget. Az emlékeztető és a jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít.
3. Az EljR. 66. § (7) – (9) bekezdésének megfelelően a véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés. A vélemény 6 hónapig érvényes.
4. Tájékoztatom, hogy az EljR. 72. § (1) bekezdése alapján a polgármester (...) a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.
5. Felhívom figyelmét az EljR. 73. § (2) bekezdése alapján ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál.

6. Tájékoztatom, hogy az EljR. 73. § (1) bekezdése szerint, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott (...) településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől - feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől - számított 3 hónapon belül a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazásával kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész

