

E L Ő T E R J E S Z T É S

***Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. május 28. napjára összehívott rendes, nyílt ülésére***

7. napirendi pont

Előterjesztés címe és tárgya: ***A településkép védelméről szóló 13/2018 (IX.20.) önkormányzati rendelet módosítását megalapozó döntés elfogadása***

A tárgykört rendező jogszabály:

- Magyarország helyi önkormányzatiról szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény
- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
- a településkép védelméről szóló 13/2018 (IX.20.) önkormányzati rendelet

Előterjesztő:

Bárányos Csaba polgármester

Az előterjesztést készítette:

Dr. Fehér Diána aljegyző

Hidasi-Nagy Adrienn jegyzőkönyvvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 13/2018. (IX.20.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) hatályba lépése óta több kérelem, jelzés érkezett és több egyeztetés történt, mely során az Önkormányzat megkezdte a Rendelet felülvizsgálatát, amely alapján a módosításokat az alábbiakban foglalom össze:

A módosítások különösen az alábbi területeket érintik:

- az értelmező rendelkezések és fogalomhasználat pontosítása,
- a magasabb szintű jogszabályokra történő hivatkozások aktualizálása,
- a tetőfedésekre, homlokzatképzésre és anyaghasználatra vonatkozó előírások módosítása,
- egyes utcákra és területekre vonatkozó sajátos településképi követelmények pontosítása,
- a kerítések kialakítására vonatkozó szabályok módosítása,
- a településképi bejelentési és véleményezési eljárások pontosítása,
- az épületgépészeti berendezések és alternatív energiatermelő berendezések elhelyezésére vonatkozó előírások korszerűsítése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Tabajd, 2026. május 22.

Tisztelettel:



Határozati javaslat:

**Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026. (V. 28.) határozata**

**A településkép védelméről szóló 13/2018 (IX.20.) önkormányzati rendelet módosítását
megalapozó döntés elfogadásáról**

Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy – a határozat 1. mellékletét képező a településkép védelméről szóló 13/2018 (IX.20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet tervezet alapján, valamint a határozat 2. mellékletét képező települési főépítési szalmái összefoglalója alapján – módosítani kívánja a településkép védelméről szóló 13/2018 (IX.20.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet).

A Rendelet módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Kormányrendelet szerinti általános eljárással kerül egyeztetésre.

Tabajd Község Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a Polgármestert és a települési főépítészt a határozat végrehajtásával kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Tabajd Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL szóló 13/2018 (IX.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendeletalkotás célja a településkép védelméről szóló rendeletnek a jogszabályváltozások következtében a magasabb szintű jogszabályoknak történő megfelelés, valamint a rendelet hatályba lépését követően a jogalkalmazási gyakorlat során felmerült módosító javaslatok átvezetése.

[2] Tabajd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló [2023. évi C. törvény 225. § \(8\) bekezdés 1. pontjában](#) kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés 1. pontjában](#) meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [419/2021. \(VII. 15.\) Korm. rendelet 62. § \(1\) bekezdés a\) - b\) pontjában](#) biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, a honvédelemért felelős miniszter, és a Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL című 13/2018 (IX.20.) önkormányzati rendelet 1. § 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A rendelet alkalmazásában:)

„1. Nagyelemes fedés: olyan tetőfedés, amely elemének bármelyik mérete nagyobb, mint 70 cm.”

2. §

A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL című 13/2018 (IX.20.) önkormányzati rendelet I. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„1/A. Hatáskör telepítése

1/A. §

A Képviselő-testület a településképvédelmi hatáskörét a polgármesterre ruházza át.”

3. §

A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL című 13/2018 (IX.20.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A helyi védelem elrendelésére akkor nyújtható be javaslat, ha a helyi védelemre javasolt érték szerepel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes

településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 32-33. §-ában meghatározott valamely értékvizsgálati dokumentumban.”

4. §

A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL című 13/2018 (IX.20.) önkormányzati rendelet 8. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A község belterületén a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) szerinti főépület és az utcai telekhatártól számított 15 m-nél közelebb elhelyezett melléképítmény, valamint külterületen a lakó, szálláshely rendeltetésű építmény tetőfedésére nagyelemes fedés nem használható, az alábbiak kivételével:

- a) a teljes tetőfelület 30%-nál nem nagyobb üvegtető,
- b) üveg vagy átlátszó műanyag bevilágító ablak,
- c) hagyományos korcolt fémlemez fedés
- d) cserepeslemez vagy
- e) a Mészöly Pál, Müller Mihály, Petikert és Szabadsághegy utcákban.

(2) A község területén az építmények tetőfedésének színe az alábbi lehet:

- a) égetett agyagcserép színű:
 - aa) téglavörös,
 - ab) terrakotta,
 - ac) barnás,
 - ad) füstös vagy
 - ae) szürkés,
- b) természetes palaszínű,
- c) szürke, világosszürkétől az antracitig,
- d) barna,
- e) sötétzöld vagy
- f) vörösréz és cink esetében természetes színű.”

5. §

A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL című 13/2018 (IX.20.) önkormányzati rendelet 9. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Belterületen közterület menti telekhatáron huzalháló kerítés ideiglenesen - legfeljebb 1 év időtartamig - építhető.

(3) Az oldalsó és hátsó telekhatáron legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető.”

6. §

A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL című 13/2018 (IX.20.) önkormányzati rendelet 10. § (4) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Gazdasági területekre és birtokközpontokra vonatkozó egyedi építészeti követelmények:)

„c) A Hrsz.065/2; 0110/2; 0110/3a területeken (Bélápa-pusztá egyes területei) a meglévő épületekhez illeszkedően téglá homlokzatburkolat is alkalmazható.”

7. §

(1) A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL című 13/2018 (IX.20.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A község belterületén alternatív energiatermelő berendezések - napelem, napkollektor kivételével - az utcai telekhatártól számított 5 m-en belül nem helyezhetők el.”

(2) A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL című 13/2018 (IX.20.) önkormányzati rendelet 20. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A község belterületén a főépületeken, valamint külterületen a lakó, szálláshely rendeltetésű építményeken az utcai homlokzaton legfeljebb 2 db épületgépészethez – különösen: szellőző-, klímaberendezés, hűtőegység, csőhálózat – tartozó berendezést, vezetéket - a gázvezeték kivételével – lehet elhelyezni elsősorban épületszerkezetekkel takartan vagy azokba beépítve.”

Főépítési feljegyzés

Tabajd Község településképi rendeletének módosítása tárgyában

A településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó dokumentáció tartalma előzetesen egyeztetésre került. A módosítás célja a hatályos településképi rendelet aktualizálása, a jogszabályi környezethez történő igazítása, valamint egyes településképi előírások pontosítása és kiegészítése.

A benyújtott módosítási javaslat alapján megállapítható, hogy a tervezett változtatások a település településképi karakterének megőrzését szolgálják, a helyi építészeti értékek védelmével összhangban állnak, valamint a településképi követelmények alkalmazását egyértelműbbé és korszerűbbé teszik.

A módosítások különösen az alábbi területeket érintik:

- az értelmező rendelkezések és fogalomhasználat pontosítása,
- a magasabb szintű jogszabályokra történő hivatkozások aktualizálása,
- a tetőfedésekre, homlokzatképzésre és anyaghasználatra vonatkozó előírások módosítása,
- egyes utcákra és területekre vonatkozó sajátos településképi követelmények pontosítása,
- a kerítések kialakítására vonatkozó szabályok módosítása,
- a településképi bejelentési és véleményezési eljárások pontosítása,
- az épületgépészeti berendezések és alternatív energiatermelő berendezések elhelyezésére vonatkozó előírások korszerűsítése.

A dokumentációban szereplő módosításokkal szakmai szempontból egyetértek, azok a településképi követelmények érvényesülését elősegítik, valamint megfelelnek a településképi védelméről szóló jogszabályi előírásoknak.

Tabajd, 2026. május 22.


Lengyel Hunor
főépítész