

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. §-ban foglaltakhoz

a Dunakeszi Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 27/2017. (XII.15.) számú önkormányzati rendelet módosításának tervtartalmáról és indoklásáról.

A Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény módosítása keretszabályokat ír elő a reklámok elhelyezésére és visszaadja az engedélyezési hatáskört az önkormányzatoknak. A törvényben hivatkozott végrehajtási rendelet még nem készült el, viszont mivel október 1-étől a törvényi előírások hatályba lépnek és a helyi rendelet elfogadása is hosszabb idő, szükséges a helyi rendelet módosítása.

A jogszabály változások miatt szükséges módosítások:

A törvény: 104. § (3) és (4) alapján:

„(3) Reklám – közterületen vagy közterületről látható magánterületen – kizárólag utcabútoron, tetőszerkezethez rögzített reklámhordozót tartó berendezésen és a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével kormányrendeletben meghatározott egyéb reklámeszközön helyezhető el. Kormányrendelet állapítja meg az elhelyezhető reklámeszközöknek a település közigazgatási területén belüli elhelyezhetőségi követelményeit.

(4) Citylight reklámeszközt szabadon állóan nem lehet elhelyezni, kizárólag utcabútoron. Új hirdetőoszlop nem helyezhető el. Településképi szempontból kiemelten meghatározó területen és településképi szempontból meghatározó területen közvilágítási, villany- és telefonoszlopon, illetve segélykérő telefonon vagy annak tartószerkezetén reklám nem helyezhető el. „

A reklám alatt a termékeket hirdető gazdasági reklámok értendők (ide nem értve a cégfeliratokat, melyek szabályozása nem változik). A módosítás lényege összefoglalva, hogy a jogszabályi fogalmak bekerülnek a rendeletbe, a közterületen továbbra is a Reklámgazda (Közüzemi Nonprofit Kft.) helyezhet ki reklámokat az egységes megjelenésű reklámeszközökön. Kerítéseken reklámot nem lehet elhelyezni. A törvény által közterületen és tetőszerkezeten elhelyezhető reklámok közül kizárólag a közterületiek lesznek engedélyezve. Ezt módosíthatja esetleg majd a végrehajtási rendelet, ami újabb rendelet módosítást eredményezhet. A rendeletbe bekerül az engedélyezés folyamata, a felhatalmazások és a jogkövetkezmények.

A rendeletben a „reklámhordozó” szó helyére a „reklámeszköz” megnevezés kerül a magasabb szintű jogszabállyal összhangban. (3. § 14; 25, 13. §, V. fejezet címe, 26. § 5;6;7;8;11;12, 27. §, 28. §, 30. § (1), (2), 31. § (1); (2); (3), 32. § (1); (2), 33. § (4); (5); (6), 36. § (1); (2), 37. §, 41. §, 47. § (8), 4. sz. melléklet 3. sz. nyomtatvány; 4-es nyomtatvány,

A 2. § új (3) bekezdéssel egészül ki

„(3) Jelen rendelet reklámra és reklámeszközre vonatkozó rendelkezései a Grt. 3. § d) pontja szerinti gazdasági reklámra terjednek ki,”

A 3. § 20. pontja a következő képpen módosul:

„20. Közérdekű reklámfelület: olyan reklámhordozó vagy reklámeszközhordozót tartó berendezés, amelyen a reklám közzététele más, egyéb célú berendezés közterületen való létesítésére, fenntartására tekintettel közérdekből biztosított, és amely ezen egyéb célú berendezéstől elkülönülten kerül elhelyezésre határozott időre;”

A 30. § (1) pontja a következő képpen módosul:

„(1) Más célú berendezéseken elhelyezett reklámeszközöket úgy kell tekinteni, mintha az elhelyezésére szolgáló építmény a reklámeszköz, illetve a reklám tartószerkezete lenne. Ezért az ilyen típusú reklámeszközök, illetve reklámokra a tartószerkezet engedélyétől függetlenül közterület-használati hozzájárulást, szükség esetén településképi eljárást kell lefolytatni, vagy építési engedélyt kell kérni, és közterület-használati szerződést kell kötni, továbbá díjat kell fizetni.”

A 31. § (3) pontja a következő képpen módosul:

„(3) A kihelyezett reklámeszközön tartós kivitelben fel kell tüntetni a reklám közzétevője nevét, székhelyét vagy címét, ennek hiányában minden kötelezés az ingatlantulajdonost terheli.”

A 39. § a következő képpen módosul:

„(1) Az Önkormányzat jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény elmúltáig a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára.

(2) Az Önkormányzat döntése nem pótolja, illetve helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.

(3) A reklám közzétevője az eltérést a településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló írásbeli kérelmével kezdeményezheti.

(4) a jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatást az esemény lezárását követően haladéktalanul el kell távolítani.”

A 41. § a következő képpen módosul:

„6. A reklámokra és céginformációs táblákra övezetenként vonatkozó településképi követelmények 41. §

(1) Dunakeszi közterületi részein – a reklámszázló kivételével – kizárólag a Reklámgazda által kihelyezett (a 7. számú mellékletben meghatározott arculati formában) reklámeszközön lehet reklámtevékenységet végezni (céginformáció és reklám elhelyezése). Közterületen reklám közzétételére, illetve a vonatkozó jogszabályok alapján – szabadon létesíthető reklámeszközt kivéve – céginformációs tábla és reklámeszköz elhelyezésére kizárólag a Reklámgazda jogosult.

(2) A sík reklámeszközöket és céginformációs táblákat a menetirányra merőlegesen, vagy azzal párhuzamosan, a kereszteződés területén (6. számú melléklet) és adott oldal két kereszteződés területe között 200 méterenként, legfeljebb 1 db-ot lehet felállítani.

(3) Dunakeszi területén óriásplakátot a Képviselő-testület külön döntésével elfogadott reklámelhelyezési tervében meghatározott helyeken helyezhet el a Reklámgazda.

(4) Közterületeken elhelyezhető reklámszázló estében az adott ingatlan és az út padkája közötti közterületen az ingatlanon működő vállalkozásonként legfeljebb 1 db helyezhető el.

(5) Magánterületeken elhelyezhető reklámokra, reklámeszközökre és céginformációs táblákra vonatkozó előírások:

(a) Amennyiben a magánterületű ingatlan a mindenkor hatályos Dunakeszi Város Településszerkezeti Terve alapján nagyvárosias-, kisvárosias-, kertvárosias lakóterületen, központi-, településközponti-, intézményi vegyes területen fekszik, továbbá:

A beépítésre szánt építési övezeteken belül a

-a Fő út, Bajcsy-Zsilinszky út, Fóti út, Kossuth L. utca, Verseny utca, Pálya utca és a közvetlenül hozzájuk csatlakozó belterületi ingatlanokra vonatkozó előírások,

-a Fő út, dr. Cseresnyés Ernő utca, Szt. István utca, Bartók Béla utca, Budai Nagy Antal utca, Martinovics utca, László utca által határolt területen,

-a Nap utca, Garas utca, Tallér utca, Krajcár utca, Barátság útja által határolt területen

-a Fő út, Kandó Kálmán utca, Járműjavító, Vajda János utca, Tamási Áron utca, Benedek Elek utca, Németh László utca, Kazinczy Ferenc utca, Tábor utca, Béke utca, Magyarság sétány által határolt területen, valamint az Aradi Vártanú terén és a hozzá csatlakozó ingatlanokon,
-a Kápolna utca, Spartacus utca, Pavilon utca, Sport utca, Sajdik Sándor utca, Kincsem utca, 70. sz. vasútvonal által határolt területen,
-a Muskátli utcához csatlakozó ingatlanokon a Margit, valamint Piroska utcáig bezárólag,
-a Fóti út, Pejachevich Albert utca, Balogh János utca, Keszthelyi István utca, Janek Géza utca által határolt terület Fóti út felé néző ingatlanain,
-a Kossuth Lajos utca, Kolozsvár utca, Ungvár utca, Szabadka utca által határolt területen,
-a Duna sorhoz csatlakozó ingatlanokon a Liget utcától a Kiscsurgó utcáig, valamint a Rév utcához csatlakozó ingatlanokon az Eper, illetve Római utcáig terjedő területen

helyezkedik el:

Elhelyezhető:

- épületen elhelyezkedően: cégtábla, üzletfelirat:

Az épület falsíkjában fekvően az adott ingatlanon működő vállalkozáshoz kapcsolódóan utcafronti és főbejárattal rendelkező egyéb falsíkon helyezhetők el úgy, hogy az adott homlokzat felületének 15%-át nem haladhatja meg. A cégtáblák, üzletfeliratok méretben és formában egymáshoz illeszkedjenek.

Az épület falsíkjából kiállóan utcafronti falsíkon az adott ingatlanon működő vállalkozásonként 1 db helyezhető el úgy, hogy több cégtábla és üzletfelirat kihelyezése esetén azok felső síkja egybeessen.

-épülettől különállóan: cégtábla, üzletfelirat:

Épülettől különállóan az ingatlan utcafronti határával párhuzamosan, attól legfeljebb 1 m távolságban 2,0 m széles, 1,0 m magas méretben, ingatlanonként 1 db helyezhető el,

-kerítésen reklám, reklámeszköz, céginformációs tábla és hirdetmény nem helyezhető el.

-az ingatlanokon működés, illetve mozgásképtelen, továbbá nem rendeltetésének megfelelően közlekedésre használt jármű, mint reklámeszköznem helyezhető el.

(b) Amennyiben a magánterületű ingatlan részben vagy egészben a mindenkor hatályos Dunakeszi Város Településszerkezeti Terve alapján nagyvárosias-, kisvárosias-, kertvárosias lakóterületen, központi-, településközponti-, intézményi vegyes területen fekszik, továbbá nem tartozik az 5.

melléklet (3) (a) pont alá:

Elhelyezhető:

-épületen: cégtábla, üzletfelirat,

Az épület falsíkjában fekvően az adott ingatlanon működő vállalkozáshoz kapcsolódóan utcafronti és főbejárattal rendelkező egyéb falsíkon helyezhetők el úgy, hogy az adott homlokzat felületének 5%-át nem haladhatja meg. A cégtáblák, üzletfeliratok méretben és formában egymáshoz illeszkedjenek.

-épülettől különállóan: cégtábla, üzletfelirat.

épülettől különállóan az ingatlan utcafronti határával párhuzamosan, attól legfeljebb 1 m távolságban 1,0 m széles, 0,5 m magas méretben, ingatlanonként 1 db helyezhető el.

-kerítésen reklám, reklámeszköz, céginformációs tábla és hirdetmény nem helyezhető el.

(c) Amennyiben a magánterületű ingatlan, vagy ingatlanrész a mindenkor hatályos Dunakeszi Város Településszerkezeti Terve alapján kereskedelmi, szolgáltató-, ipari-, általános gazdasági területen fekszik:

Elhelyezhető:

- épületen elhelyezkedően: cégtábla, üzletfelirat:

Az épület falsíkjában fekvően az adott ingatlanon működő vállalkozáshoz kapcsolódóan, vállalkozásonként 1 db helyezhető el.

Az épület falsíkjából kiállóan utcafronti, illetve bejárattal ellátott falsíkon, vagy az épület tetején, az adott ingatlanon működő vállalkozásként 1 db helyezhető el úgy, hogy több cégtábla és üzletfelirat kihelyezése esetén azok felső síkja egybeessen.

-épülettől különállóan: cégtábla, üzletfelirat:

ingatlanonként 1 db helyezhető el,

-kerítésen reklám, reklámeszköz, céginformációs tábla és hirdetmény nem helyezhető el.

d) amennyiben a magánterületű ingatlan, vagy ingatlanrész a mindenkor hatályos Dunakeszi Város Településszerkezeti Terve alapján beépítésre szánt üdülőtérületen, illetve beépítésre nem szánt területen fekszik:

-az épület falsíkjában fekvően cégtábla és üzletfelirat kizárólag az adott ingatlanon működő tevékenységhez kapcsolódóan az utcafronti falsíkon helyezhető el úgy, hogy a céginformációs táblák felületének összege az adott homlokzat felületének 5%-át nem haladhatja meg,

-épülettől különállóan cégtábla és üzletfelirat kizárólag az adott ingatlanon működő tevékenységhez kapcsolódóan ingatlanonként 1 db helyezhető ki az ingatlan utcafronti határával párhuzamosan, attól legfeljebb 1 m távolságban 1,0 m széles, 0,5 m magas méretben.

-kerítésen reklám, reklámeszköz, céginformációs tábla és hirdetmény nem helyezhető el.

e)közterületről látható módon magánterületen tetőszerkezethez rögzített reklám és reklámeszköz nem helyezhető el."

A 43. § (3) bekezdése a következő képpen módosul:

„(3) A főépítész a szakmai konzultáció eredményéről a jegyzőkönyvz emlékeztető, ill. a hozzácsatolt záradékkal ellátott tervdokumentáció megküldésével a kérelmezőt értesíti, amennyiben szükséges személyes konzultáció, annak időpontjáról e-mailben, telefonon, vagy írásban tájékoztatja.”

A 45. § (6) g) pont a következő képpen módosul:

„a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám és céginformációs berendezés elhelyezésére és kialakítására”

A 46. § c) pontja a következő képpen módosul:

„c) Reklámok és reklámeszközök elhelyezése.”

A 47. § egy új (4a) ponttal egészül ki:

„(4a) A kérelemnek tartalmaznia kell a Trk. 46/B. § (5)-(6) bekezdésében előírtakat, illetve benyújtásra kerülő dokumentációban meg kell határozni az épületen esetlegesen elhelyezendő reklámok és reklámeszközök méretét, és az épületen történő elhelyezkedését. A döntésben szereplő reklámok és reklámeszközöknél nagyobb méretű, vagy azok az épületen eltérő helyen történő elhelyezése új bejelentési eljárás alapján lehetséges.”

A 47. § egy új j) ponttal egészül ki:

„j) az épületen elhelyezendő, vagy attól különálló céginformációs táblák, reklámok, reklámeszközök kialakításának módját, épület megjelenését befolyásoló hatását.”

A 48. § egy új (5) ponttal egészül ki:

„(5) Az Önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények teljesülése érdekében a reklámeszköz elhelyezése szerinti ingatlan tulajdonosával és a reklámeszköz tulajdonosával szemben egyaránt eljárhat a mindenkor hatályos jogszabályokban megfogalmazottak szerint.”

A 6 és 7. melléklet jelen rendelet a rendelettervezetben szereplő módon módosul.

Az előírások felülvizsgálatában tett javaslatok:

A reklámok szabályozásának visszaépítésén felül a következő használatot segítő módosítások épülnek bele a rendeletbe:

A konténer jellegű épületek teljes körű szabályozása érdekében a 17. § (2) pont a következő képpen módosul:

„(2) Lakó, településközponti, gazdasági, üdülő és beépítésre szánt különleges területen konténer jellegű építmények és konténerek elhelyezése elsősorban határozott időre lehetséges, amit a településképi bejelentés, vagy vélemény keretében pontosan meg kell határozni. Amennyiben az ingatlanon 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építmény található, az adott ingatlanon méretben és megjelenésében azonos fa burkolatú önálló (különálló) árusító épületek helyezhetők el. Fenti épületek tudomásulvételének, fennállásának feltétele, hogy a fennállás időtartama alatt az adott ingatlanon gépjárműből (közlekedőképességétől függetlenül), lakókocsból történő árusítás nem történik.”

A telekhatáron húzódó növényzav megtartása és a mögötte történő kerítés építés lehetőségének a megteremtése miatt a 18. § f) pont a következő képpen módosul:

„f) Kerítés legfeljebb 30 cm magas lábazattal, áttört drótkerítéssel, sövénnel takartan, a telekhatártól beljebb, a zöldsáv közvetlen közelében is elhelyezhető.”

A konténer jellegű épületek és konténerek tilalmának kiterjesztése a 18/C. §. pont a következő képpen módosul:

„A területen elsősorban fa szerkezettel, fa burkolattal, magastetős kialakítással helyezhetők el épületek. Tetőhéjalás fa, zsindely, cserép lehet.

Az ingatlanokon konténer jellegű épület és konténer nem helyezhető el.

Az épületek kialakításánál homlokzaton nem alkalmazható: hullámpala, hullámlemez.”

A használhatóság érdekében a 19. §. (2) pont a következő képpen módosul:

„(2) Saroktelken eltérő építési övezeti előírás hiányában a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében a sarokponttól számított 5,0 méteren 0,70 méternél magasabb növény „kerítés” nem telepíthető, továbbá kizárólag áttört kerítést lehet csak kialakítani, amely áttörtségének mértéke indokoltság alapján a településképi eljárás keretében meghatározható.”

A településképi szempontjából szabályozható kerítések jogszabályi változása miatt a 46. § a) ag) pontja a következő képpen módosul:

„ ag) Utcafronti kerítés, építése, átalakítása, felújítása, bővítése.”

A jogszabályi változás miatt a 46. § b) pont a következő képpen módosul:

„b) Az M épTv. 171. § hatálya alá tartozó rendeltetismódosítás kivételével bármely építmény, építményrész, rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatása.”

A 46. § a)ah) pontja hatályát veszti.

Dunakeszi, 2026.07.17.

Az összefoglalót készítette:

.....
Passa Gábor főépítész



