



**VERESEGYHÁZ VÁROS
TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMI RENDELET MÓDOSÍTÁSA**

I. FÁZIS: VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Budapest, 2025. július



Projektszám: 1431

Veresegyház város településképeinek védelméről szóló 28/2017. (XII. 21.) Ö.k. rendelet módosítását Veresegyház Város Önkormányzatának megbízásából készítette:

	Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu
---	---

Településrendezés,
irányító tervező és
projekt menedzser:



Pekár Zoltán

településtervezési vezető tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági
üzemtechnikus,

okl. városépítési- városgazdasági
szakmérnök

építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463

tervezői jogosultság: TT/1

Építészet



Dénes Katalin

okl. építészmérnök

szakképesítés: okl. építészmérnök,

műemlékvédelmi szakmérnök

építész kamarai névjegyzéki szám: 01-5656

tervezői jogosultság: É

Települési
főépítész

Jovanovic Dragutin

okl. településmérnök, építőmérnök

szakképesítés: okl. településmérnök

építész kamarai névjegyzéki szám: 13-1958

Ügyvezető igazgató:



Schuchmann Péter

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.

Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Budapest, 2025. július



BEVEZETÉS ÉS MŰLEÍRÁS

A Veresegyház településképi védelméről szóló 28/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: TkR) módosítása vált szükségessé az alább felsorolt okok miatt:

- felsőbb jogszabályi változások, úgymint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 2024. október 1. napján történt hatályba lépése, (ezzel együtt a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény hatályon kívül helyezésével), valamint a végrehajtó kormányrendeletek hatályba lépése;
- a természeti értékek védelmére vonatkozóan Veresegyház város új önkormányzati rendeletet alkot, ezért a vonatkozó előírások kikerülnek a TkR-ből.

A TkR-ben meghatározott településképi követelmények, és településképi-védelmi eljárások módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rend.) VIII. fejezet rendelkezését, különösen az 59. §-ban, 62-63. §-ban, 66-67. §-ban és 70-70/A. §-ban foglalt szabályokat kell alkalmazni.

A helyi településképi rendelet módosításához véleményezési eljárás lefolytatása szükséges!

A 419/2021. Korm. rend. alapján a TkR módosításához az alábbi eljárás lefolytatása szükséges:

1. A TKR módosítását a Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a TKR módosítás tényét tartalmazó döntése alapozza meg. *[419/2021. Korm. rend. 59. § (2) bek. a) pont]*
2. A polgármester a TkR módosítására vonatkozó szándékát az E-TÉR felületen a tervezési folyamat indításával kezdeményezi, *[419/2021. Korm. rend. 61. § (1) bek.]*, az adatszolgáltatást a Lechner Tudásközpont, illetve a meghatározott szerv biztosítja.
3. Egyeztetési eljárás lefolytatása (csak véleményezési szakasz, záró szakasz nem kerül lefolytatásra):
 - a. Az önkormányzat véleményezési szakasz kezdeményezésre az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő településképi rendeletet módosító rendelet-tervezetét .pdf/A formátumban. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. A véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül ad véleményt.
 - b. Veresegyház Város Településképi rendeletének módosítására vonatkozó véleményezési dokumentációját – az E-TÉR felületre történő feltöltéssel egyidőben – Veresegyház Város hivatalos honlapján közzéteszi. A véleményezési határidő 15 nap. *[419/2021. Korm. rend. 70. § a) pontja]*.
4. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet – a polgármester ismerteti a Képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. (A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő.)
5. Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a TkR módosítására vonatkozó rendeletet.
6. A polgármester az elfogadott TkR-t módosító rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre *[419/2021. Korm. rend. 72. § (1) bek. b) pont]*, valamint közzéteszi.

**RENDELET TERVEZET**

VERESEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
[*]/2025. ([*]. [*].) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE VERESEGYHÁZ
TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ 28/2017. (XII. 21.) ÖNKORMÁNYZATI
RENDELETE MÓDOSÍTÁSÁRÓL

[1] Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete Veresegyház város jellegzetes és értékes arculatának megóvása, alakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme érdekében,

[2] az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. § Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) preambuluma helyébe a következő preambulum lép:

„[1] Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete Veresegyház város jellegzetes és értékes arculatának megóvása, alakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme érdekében,

[2] az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:”

2. § A TKR 13. alcím helyébe a következő alcím lép:

„13. Berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

23. § (1) Épületgépészeti berendezések – ablakklíma, klíma-berendezés és kültéri egysége, szellőző berendezés – és megújuló energiaforrás műtárgyai meglévő és új épület, épületrész építésének esetében csak a településképet nem zavaró módon, közterületről látható homlokzaton csak épületszerkezetekkel takartan vagy azokba beépítve helyezhetők el.

(2) Síktáblás napelem, vákuumcsöves-, valamint síkkollektorok az építészeti környezethez illeszkedve:

- a) homlokzaton csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést az épület egészébe komponálva,
- b) magastetős épületeken az épület ferde tetősíkjában (azzal megegyező dőlésszögben),
- c) lapostetős épületeken elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve

helyezhetők el.

(3) Épülettől különálló, önálló tartószerkezeten síktáblás napelem, vákuumcsöves-, valamint síkkollektorok elhelyezése nem megengedett.

(4) Az épületek utcai homlokzatán műholdvevő tányérantenna nem helyezhető el.

(5) Szolgáltató automata csak épületben, vagy épület nem közterületre néző



homlokzatához illesztve helyezhető el.”

3. § A TKR

(1) 3. §-a a következő 10-15. pontokkal egészül ki:

„10. Szolgáltató automata: jelenti a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 5. § 142. pontjában meghatározott szolgáltató automatát.

11. Megújuló energiaforrás műtárgya: jelenti TÉKA 5. § 93. pontjában meghatározott megújuló energiaforrás műtárgyát.

12. Épületgépészeti berendezés: háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések, ideértve a napelem inverterét és a hőszivattyú kültéri egységét is.

13. Textúra: adott felület, anyag vagy rendszer látható, tapintható vagy érzékelhető szerkezete, mintázata.

14. Üzletjelzés: reklámnak nem minősülő, falsíkra merőleges cégér, üzlettábla, üzletfelirat és a vállalkozást ismertető vagy népszerűsítő egyéb felirat, mely tartalmazhatja a rendeltetési egység funkcióját, nevét, jelképét, lógóját, címerét, az alapítás évét.

14. Üzlettábla: a rendeltetési egységet magában foglaló épületre vagy valamely építményre táblaként elhelyezett üzletjelzés.

15. Üzletfelirat: önálló betűkből álló festett vagy szerelt üzletjelzés.”

(2) 14. §-a a következő (6)-(7) bekezdésekkel egészül ki:

„(6) Helyi védett építményen

a) megújuló energiaforrás műtárgya, épületgépészeti berendezés, antenna, parabola csak takartan helyezhető el, közterületről nem látható homlokzaton,

b) utcafronti tetőfelületen napelem, napkollektor nem helyezhető el,

c) a kondenzációs gázkészülékek kéményein kívül valamennyi épített vagy szerelt kéményt vakolt vagy téгла-hatású burkolattal kell ellátni.

(7) Helyi védett építmény telkén és helyi védett területen szolgáltató automata nem helyezhető el.”

(3) 15. §-a a következő (2a)-(2b) bekezdésekkel egészül ki:

„(2a) A lakóterületeken új kialakítású magastetőkön és tetőfelújítás, tetőfedés cseréje során világos szürke színárnyalat, anyaghasználatban, pala, hullámpala alkalmazása nem megengedett. Cserepes lemez és trapézlemez alkalmazása kizárólag matt, a cserép formájával, színezésével és textúrájával azonos megjelenés esetén megengedett.

(2b) A településközponti, valamint intézményi területeken és vegyes területeken új kialakítású magastetőkön és tetőfelújítás, tetőfedés cseréje során világos szürke színárnyalat alkalmazása, valamint pala, hullámpala, cserepes lemez, zsindely és trapézlemez alkalmazása nem megengedett.”

(4) 18. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Településközpontban, az intézményi és vegyes területeken, a kisvárosias lakóterületeken, valamint az új kertvárosias és hagyományos kertvárosias lakóterületeken zárt sorú beépítési mód esetén az utcai telekhatárral párhuzamos épületszárny mélységének igazodni kell a szomszédban már megvalósult, zárt sorúan csatlakozó épületszárny mélységéhez, de legfeljebb 12 méteres épületmélységű



épületszárny helyezhető el. Az utcai telekhatárral párhuzamos épületszárnyhoz csatlakozó, az oldalsó telekhatárral párhuzamos oldalszárny az oldalhatáron álló beépítési mód szerint helyezhető el.”

(5) 9. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az üzlethelyiség nyílászárója – kirakata – üvegfelülete 50%-nál nagyobb arányban nem takarható fóliával, festéssel vagy más egyéb, az átlátást (belátást) akadályozó felülettel, kivéve, ha jogszabály erről másként rendelkezik. Fólia, festés vagy más egyéb, az átlátást (belátást) akadályozó felület csak az üvegfelületek belső felületén helyezhető el. Előnyben kell részesíteni az önálló betűkből és grafikából álló megjelenést.”

(6) 25. § (3) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

„g) a tervező adatait.”

(7) 28 § (1) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

„i) környezetbe való illeszkedést ábrázoló tervlapot.”

4. § A TKR 27. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„**27.§** (1) A településképi véleményezési eljáráshoz az építtető, vagy az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt és a kérelmet az ÉTDR-en keresztül nyújtja be az önkormányzathoz.

(2) Az önkormányzat a kérelem beérkezését követően haladéktalanul bekéri az önkormányzati főépítész szakmai véleményét.

(3) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítész szakmai véleményét, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.

(4) A megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül – mely határidőbe a főépítész szakmai véleményének kiadása is beszámít – az önkormányzat településképi véleményt ad.

(5) Ha a kérelem nem felel meg a 419/2021. Kr. 45. § (2)-(3) bekezdésében foglaltaknak, az önkormányzat legfeljebb 15 napos határidő biztosításával egy ízben hiánypótlásra hívja fel kérelmezőt. A hiánypótlási felhívást az önkormányzat az ÉTDR-en keresztül küldi meg kérelmezőnek.

(6) Amennyiben a településképi véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció tartalma, megoldása a településképi véleményezési eljárás után módosításra kerül, az engedélyezési vagy a hatósági eljárásra való benyújtása előtt a településképi véleményezési eljárást meg kell ismételni.

(7) Az önkormányzati főépítész szakmai véleményét tartalmazó településképi vélemény ellen, a közléstől számított 15 napon belül kifogásnak van helye, melyet az állami főépítészhez kell benyújtani.

(8) A településképi vélemény hatályát veszti, ha annak kiadásától számított 6 hónapon belül a településképi véleménnyel érintett ingatlanra vonatkozó, a vélemény tárgyát képező építési tevékenységre I. fokú építéshatósági engedély nem kerül kiadásra.”

5. § A TKR 30. § helyébe a következő rendelkezés lép:



„30. § (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – az összes beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen a következő tevékenységek megkezdéséhez:

- a) új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg,
- b) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik,
- c) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje (akkor is, ha osztását vagy színét érinti), a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
- d) új, 6,0 méter magasságot meg nem haladó, épített égéstermék-elvezető építése vagy az épített égéstermék-elvető 6,0 méter magasságig történő bővítése,
- e) kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,
- f) növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- illetve gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építése, bővítése, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre,
- g) magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó, kerti építmény építése kivéve, ha közterületről nem látható helyre kerül elhelyezésre,
- h) támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot,
- i) cégek, cég- és üzletjelzések épületen, ingatlanok kerítésen történő elhelyezése esetén, kivéve akkor, ha fennállása 30 napot meg nem haladó, ideiglenes jellegű,
- j) jelzőtábla (a szabványos közlekedési jelzőtábla kivételével), szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése közterületen,
- k) a telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, végleges jellegű megváltoztatása a telekhatár mentén 3,0 méteres sávban,
- l) a telek közterület felőli határán kerítés építése, szerkezeti változást eredményező felújítása, kerítéskapuk áthelyezése és létesítése,
- m) a helyi védett építményen külső, vagy belső felújítási, helyreállítási, átalakítási, bővítési, korszerűsítési, bontási, víz- és kertépítési, tájrendezési, vagy képző- és iparművészeti, restaurálási, továbbá a védett építmény jellegét és megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatok, illetve épületkutatás (falkutatás) végzéséhez,
- n) megújuló energiaforrás műtárgya, épületgépészeti berendezés – ideértve a napelem, napkollektor, napelem invertere és az egysége, hőszivattyú, szellőző-, klímaberendezés – elhelyezése, riasztó berendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés épületben vagy épületben való elhelyezése,
- o) szolgáltató automaták – ideértve az áru- és pénzautomata – épületen, épületben, épület mellett való elhelyezése,
- p) építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően elbontandó állványzat és felvonulási építmény építése.

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni – ha törvény vagy kormányrendelet



másként nem rendelkezik – meglévő épületek, építmények önálló rendeltetési egységei számának, vagy az építmény rendeltetésének – épület egy részére vagy az épület egészre vonatkozóan – megváltoztatása esetén.”

6. § A TKR 34. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„**34. §** (1) A településképi követelmények teljesítése érdekében az építési tevékenységet folytatóval szemben a polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le, ha

- a) az e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértették,
- b) a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették,
- c) az e rendelet szerinti kötelező szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység esetében a kötelező szakmai konzultációt, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatását elmulasztották,
- d) a bejelentő a kötelező szakmai konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdte meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet, illetve a településképi eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte.”

7. § A TKR 35. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„**35. §** (1) Amennyiben a polgármester megállapítja, hogy a 34. §-ban foglalt eset áll fenn, a figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt szab ki a jogszabálysértés megszüntetésére.

(2) A településképi kötelezési eljárás indulhat hivatalból vagy kérelemre. A tényállás tisztázása érdekében az önkormányzat helyszíni szemlét folytat le. Az önkormányzat a helyszíni szemlén tapasztaltokról, feljegyzést vagy jegyzőkönyvet, továbbá a helyszínről, annak környezetéről dátummal ellátott fényképfelvételt készít.

(3) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester településképi kötelezés formájában kötelezi az érintett ingatlan tulajdonosát az érintett építmény, építményrész felújítására, átalakítására, elbontására, és a jogszabálysértés megszüntetésére határidőt szab ki.

(4) A településképi kötelezésben előírtak be nem tartása esetén, a (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen elteltét követően a polgármester az ingatlantulajdonost településképi-védelmi bírság megfizetésére kötelezi, amely bírság ismételten kiszabható.

(5) A településképi-védelmi bírság összege

- a) 34. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt esetben 500 000 forint,
- b) 34. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt esetben 500 000 forint,
- c) 34. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt esetben 200 000 forint,
- d) 34. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetben az eltérés mértékétől függően legalább 200 000 forint, legfeljebb 2 000 000 forint,

(6) A polgármester döntését a Főépítészeti kabinet készíti elő és gondoskodik annak végrehajtásáról.”

8. § A TKR

(1) 19. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Cégtábla, üzletlábla felülete, cégfelirat és üzletfelirat befoglaló mérete nem haladhatja meg a 2,0 m²-t.”

(2) 24. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: 281/2024. Kr.) 16. § (1) bekezdés b), c), d), e) és f)



- pontja szerinti egyszerű bejelentéshez kötött,”
- (3) 25. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
„(1) A kötelező szakmai konzultáció iránti kérelmet az építtető vagy a tervező elektronikus formában nyújtja be a főépítész részére.”
- (4) 26. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
„(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az összes beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen:
a) építmény építésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz,
b) helyi védett érték bontási engedélyezési eljárásához,
c) egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához,
d) összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához.”

9. § A TKR

- (1) 2. § (2) bekezdésében „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet (továbbiakban: Tkr. rendelet),” szöveg helyébe „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet (továbbiakban: 419/2021. Kr.)” szöveg,
- (2) 8. § (5) bekezdésében a „az Tkr. rendelet” szöveg helyébe „a 419/2021. Kr.” szöveg,
- (3) 16. § (1) bekezdésében a „közterületi” szöveg helyébe „közterület” szöveg,
- (4) 16. § (1) bekezdésében a „eltérés” szöveg helyébe „eltérése” szöveg,
- (5) 19. § (1) bekezdésében a „hirdető berendezést” szöveg helyébe az „üzletláblakat és üzletfeliratokat” szöveg,
- (6) 19. § (2) bekezdésében a „cégtábla vagy cégfelirat” szöveg helyébe „üzletlábla vagy üzletfelirat” szöveg,
- (7) 20. § (1) bekezdésében a „35-50” szöveg helyébe a „30-50” szöveg,
- (8) 20. § (4) bekezdésében az „egységesen 45 fok” szöveg helyébe a „35-45 fok között választható meg” szöveg,
- (9) 20. § (5) bekezdésében a „35-45” szöveg helyébe a „30-45” szöveg,
- (10) 22. § (1) bekezdésében a „35-45” szöveg helyébe a „30-45” szöveg,
- (11) 24. § (1) bekezdés c) pontjában a „található” szövegrész helyébe a „található építményt érint” szöveg,
- (12) 25. § (3) bekezdésében az „emlékeztető készül, melyet a kérelmező papír alapon” szövegrész helyébe a „a főépítész jegyzőkönyvet készít, melyet a kérelmező elektronikus formában” szöveg,
- (13) 25. § (3) bekezdés f) pontjában a „szakmai” szövegrész helyébe a „felvetett szakmai” szöveg,
- (14) 28. § (1) bekezdésben az „építészeti-műszaki” szövegrész helyébe az „a 419/2021. Kr. 45. § (3) bekezdése szerinti építészeti-műszaki” szöveg,
- (15) 28. § (1) bekezdés e) pontjában az „azok takarását” szövegrész helyébe az „a megújuló energiaforrás műtárgyaival, azok takarását” szöveg,
- (16) 29. § (4) bekezdés d) pontjában a „reklám- és információs berendezések,” szövegrész helyébe a „cégtáblák és cégfeliratok, üzletláblák, üzletfeliratok és cégérek” szöveg,
- (17) 29. § (4) bekezdés e) pontjában az „elhelyezésére” szövegrész helyébe a „megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezésére” szöveg,
- (18) 31. § (1) bekezdés c) pontjában a „reklám elhelyezés” szövegrész helyébe a „cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezését” szövegrész, „rendeltetés változás” szövegrész helyébe a „rendeltetésváltoztatás” szövegrész,
- (19) 31. § (1) bekezdés e) pontjában a „rendeltetésváltoztatás” szövegrész helyébe a „rendeltetésváltoztatás” szövegrész, a „reklámozás” szövegrész helyébe a „a



- cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezésének” szövegrész,
- (20) 31. § (4) bekezdés e) pontjában a „reklám elhelyezés” szövegrész helyébe a „cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezése” szöveg,
- (21) 33. § (1) bekezdésében az „illetve reklám” szövegrész helyébe a „cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezése” szöveg,
- (22) 33. § (2) bekezdésében az „illetve reklám” szövegrész helyébe a „cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezése” szöveg,
- (23) 33. § (3) bekezdésében a „rendeltetés-változás” szövegrész helyébe a „rendeltetésváltoztatás” szöveg

lép.

10. § Hatályát veszti a TKR

- (1) 3. § 4-5 pontjai,
- (2) 15. § (2) bekezdésében az „A lakóterületeken, településközponti, valamint intézményi és vegyes területeken új kialakítású magastetőkön és tetőfelújítás, tetőfedés cseréje során szürke betoncserep, szürke pala, hullámpala, cserepes lemez és trapézlemez alkalmazása nem megengedett.” szövegrész,
- (3) 31. § (1) bekezdés d) pontjában a „reklámelhelyezéssel” szövegrész,
- (4) 31. § (3) bekezdés a) pontjában a „két példányban” szövegrész,
- (5) 31. § (3) bekezdés b) pontjában az „egy példányban” szövegrész,
- (6) 31. § (3) bekezdés d) pontjában az „egy példányban” szövegrész.

11. § Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

12. § A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

Veresegyház, 2025. [*]. [*].

dr. Kiss Béláné sk.
jegyző

Cserhádi Ferenc sk.
polgármester

Záradék:

A rendelet 2025. [*]. [*]. napján került kihirdetésre.

dr. Kiss Béláné
jegyző



INDOKOLÁS

A Veresegyház településképi védelméről szóló 28/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) egyes rendelkezéseinek, kiegészítése, szabályainak módosítása, mivel annak elfogadása óta, a rendelkezések alkalmazása során fény derült a rendelet hiányosságaira, egyes szabályok esetében azok pontosításának szükségességére.

A Tkr. módosítása szükséges a felsőbb jogszabályi változások, úgymint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 2024. október 1. napján történt hatályba lépése - mellyel együtt a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény hatályon kívül helyezésre került -, valamint a végrehajtó kormányrendeletek hatályba lépése miatt.

A rendeletben a hatályba lépését követő gyakorlati tapasztalatok, a településképi követelmények (elsősorban a tetőformára vonatkozó követelmények, és helyi védett épületekre vonatkozó településképi követelmények, műszaki berendezések elhelyezésére vonatkozó követelmények), a településképi eljárások körének módosítása, valamint a településképi kötelezési eljárás felülvizsgálata történik.

Az 1. §-hoz

A preambulum módosítása.

A 2. §-hoz

Módosuló 13. alcím, a berendezésekre vonatkozó településképi követelmények meghatározása.

A 3. §-hoz

A rendeletbe újonnan beépülő kiegészítések.

A 4-8. §-hoz

Egyes szakaszos, bekezdések és pontok módosításai.

A 9. §-hoz

Szövegcserés módosítások.

A 10. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezések.

A 11-12. §-hoz

Hatályba léptető és a kihirdetésre vonatkozó előírások.

**ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a rendelet-tervezet feltételezett hatásaihoz igazoló részletességű előzetes hatásvizsgálat tárgyát képezte:

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások
A berendezésekre vonatkozó településképi követelmények alkalmazásával rendezett településképi alakítható ki. A kötelezési eljárások segítik a településképi követelmények betartását, ezáltal rendezett városkép kialakítását.
2. Környezeti és egészségi következményei
Nincsenek.
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai
A településképi véleményezési eljárások köre a felsőbb jogszabályok szerint módosul, mely többlet terhet nem ró a műszaki osztályra. A településképi bejelentési eljárások köre kis mértékben bővül, mely növekedést jelent a főépítész és a műszaki osztály adminisztratív terheire nézve.
4. A jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei
A berendezésekre vonatkozó előírásokkal szabályozható azok megjelenése, a rendezett településképi érdekében.
5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek
Nincs szükség ehhez kapcsolódó további kiadásokra.

Előnyök, hátrányok, kockázatok összegző bemutatása

Rövid és hosszú távú előnyök (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során pozitívként jelentkeznek)	Hátrányok (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során negatív következményekkel járhatnak)
- rendezett településképi, berendezések megfelelő megjelenése a településképi	
Kockázatok (olyan adottságok, amelyek kockázatot jelenthetnek, csökkenthetik a végrehajtás eredményességét)	
Megvalósítás előtt jelentkező kockázatok	Megvalósítás után jelentkező kockázatok
- a településképi nem illeszkedő berendezések megjelenése	- természeti értékekre vonatkozó rendelet megalkotásának elmaradása, az orchideás rét folyamatos védelmének fenntartása