



12. sz. melléklet

## GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

**Valamennyi önkormányzat polgármestere,  
polgármesteri hivatalok/közös önkormányzati  
hivatalok jegyzői részére**

Iktatószám: GY/15/00112-1/2024.

Ügyintéző: Németh Edina

E-mail: foepitesz@gyor.gov.hu

Győr-Moson-Sopron vármegye illetékességi  
területe

E-mail

Tárgy: Tájékoztatás jogszabályi változásokról

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

**Tisztelt Polgármester Asszony/ Úr!  
Tisztelt Jegyző Asszony/Úr!**

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája (továbbiakban: Állami Főépítészeti Iroda) tájékoztatja az Önkormányzatokat az év elején hatályba lépő, településterveket (fejlesztési és rendezési tervek) és településképi arculati kézikönyveket, illetve településképi rendeleteket érintő, jelentősebb változásokról.

A **reklámok, reklám felületek** telepítésének lehetőségével kapcsolatos jogszabályok jelentősen módosultak.

Módosult a *településképi védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11/B. §, 12.§ (2) bekezdése és a 16/E.§.

Ezen módosítások lényege, hogy a reklámhordozók számát, nagyságát, azok le- és befedését nem korlátozhatja az Önkormányzat a településképi rendeletében, illetve ha van a rendeletében ilyen jellegű korlátozás akkor azt 2024. január 31-ig módosítani kell.

A módosítás ésszerű korlátokat kíván felállítani olyan helyi jogalkotással szemben, amely az utcabútorok létesítését, vagy azok reklámeszközként történő használatát generális jelleggel tiltja, vagy az indokoltnál nagyobb mértékben korlátozza.

Az Állami Főépítészeti Iroda ezen rendeletek egy részét szűrőpróba szerint ellenőrizte és talált olyan települést ahol a településképi rendelet tartalmaz ilyen jellegű korlátozást.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy utcabútor pl. a buszváró is.

*11/B. § \* (1) \* A település közigazgatási területéhez tartozó – az 1. mellékletben meghatározott – fokozott védelem alatt álló területen lévő közterületen és magánterületen reklámhordozó és reklám – jogszabályban meghatározott kivétellel – nem helyezhető el. Az 1. melléklet 1. és 6. pontjában meghatározott közterületen és magánterületen a jogszabályban meghatározott, az adott terület fokozott védelmi besorolása szerinti jelleget nem befolyásoló funkcionális célokat szolgáló utcabútor elhelyezhető.*

**(1a) \* A településképi rendelet nem tartalmazhat olyan rendelkezést, amely az utcabútorok – ideértve a funkcionális célokat szolgáló utcabútorokat is – létesítését vagy telepítését, az utcabútor reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként történő használatát, illetve az utcabútoron reklám közzétételét az (1) bekezdésben foglaltaknál, valamint a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló rendeletnek a közterületekre és köztulajdonban álló ingatlanokra vonatkozó előírásainál nagyobb mértékben tiltja vagy korlátozza.**

(2) \* Az 1. mellékletben meghatározott területen kívül reklámhordozó közterületi és magánterületi elhelyezésére vonatkozó szerződés legfeljebb tizenöt évre köthető.

(3) \*

(4) \* A településképi rendelet vagy a 2. § (2a), (2b), (2c) és (2e) bekezdés szerinti jogszabály legfeljebb évente összesen tizenkét naptári hét időszakra eltérést engedhet az (1) és (2) bekezdésben, továbbá az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott tilalmak és követelmények alól, ha a település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében az szükséges.

12.§ (2) \* Felhatalmazást kap az önkormányzat képviselő-testülete (közgyűlése), hogy – a (2a) bekezdés szerinti jogszabályok hatálya alá tartozó településképi szempontból kiemelt jelentőségű, egyedi településképi-védelem alatt álló terület kivételével – a településképi rendeletben állapítsa meg \*

a) a településképi követelményeket,

b) az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát,

c) \* a szakmai konzultációra, a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra vonatkozó részletes szabályokat,

d) azon – jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött – építési tevékenységek körét, amelyek megkezdését településképi véleményezési eljáráshoz köti,

e) \* azon – jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez és az Étv. 33/A. § szerint egyszerű bejelentéshez nem kötött – építési tevékenységek, az Étv. 57/F. § hatálya alá nem tartozó rendeltetés-módosítások és a reklámelhelyezések körét, amelyek megkezdését településképi bejelentési eljárás-hoz köti,

f) a településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság esetköreit, a törvény keretei közötti mértékét, kiszabásának és behajtásának módját,

g) \* a reklámhordozó és reklám elhelyezésére vonatkozó tilalmak és korlátozások alól e törvény által megengedett eltéréseket,

h) \* a helyi önkormányzat illetékességi területén létesíthető reklámhordozók megjelenésének különös formai (műszaki) követelményeit.

**16/E. § \* A helyi önkormányzat képviselő-testülete (közgyűlése) a településképi rendeletének az e törvény Módtv.4.-gyel megállapított 11/B. § (1a) bekezdése, valamint a Módtv.4.-gyel módosított 12. § (2) bekezdés h) pontjának való megfelelését 2024. január 31-ig köteles biztosítani.**

Ahhoz, hogy ezen településképi rendeletek a megfelelő módon kerüljenek módosításra az Állami Főépítési Irodánál a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) alapján le kell folytatni a megfelelő véleményezési eljárást.

Az Állami Főépítési Iroda ezzel kapcsolatban a következő javaslatot teszi:

Az eljárást felsőbb jogszabálynak való megfelelés okán kell lefolytatni, ezért egyéb módosítással nem javasolt összefogni.

**A Korm. rendelet 70.§ és 70/A.§ eltérő előírásokat szab meg, de az eltéréseken kívül az eljárás során az általános rendelkezéseket is alkalmazni kell.**

70. § A kézikönyv és a településképi rendelet készítése és módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára a következő szabályok irányadók:

a) a kézikönyv és a településképi rendelet vonatkozásában a 11. melléklet szerint véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül ad véleményt, és

b) véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.

**70/A. § \* Ha a településképi rendelet módosítása – magasabb szintű jogszabályi változás átvezetésére való tekintettel – rendelkezés hatályaon kívül helyezése érdekében történik, 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.**

73. § (1) \* **Ha az állami főépítész** vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településtervezés és **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 vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – **törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.**

Az Állami Főépítészeti Iroda fokozottan felhívja az alábbiakra az Önkormányzat figyelmét:

**A véleményezést mindenképpen le kell folytatni!** Az eljárás során véleményezendő dokumentációt

- csak a megfelelő végzettséggel rendelkező települési főépítész, és - vagy tervező készítheti el,
- minden esetben meg kell hozni a megfelelő indító határozatot a Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdése szerint,
- meg kell kérni a Korm. rendelet 61.§ alapján a szükséges adatszolgáltatást,
- meg kell kérni az állami főépítész szakmai véleményét,
- le kell folytatni a megfelelő partnerségi eljárást, azt a rendelet elfogadása előtt döntéssel le kell zárni.

Az **új beépítésre szánt területek kijelölésének** lehetőségével kapcsolatos jogszabályok is módosultak, azok jelentősen szigorodtak.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ jelentősen módosult. Ezen változásokat az újonnan induló eljárásoknál kell alkalmazni.

12. § \* (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő ki-

*terjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.*

*(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.*

Az Állami Főépítészeti Iroda felhívja az Önkormányzatok figyelmét arra, hogy az új beépítésre szánt területek bevonását továbbra is a lehető legszükségesebb mértékre korlátozzák, védjék a még meglévő szántóföldeket, természet közeli területeket, erdőket, zöld és vízgazdálkodási területeket. Részesítsék előnyben a település még be nem épített, de beépítésre szánt területeit az ilyen irányú fejlesztések során, hogy a lehető legkisebb mértékben kerüljenek szét falvaink, illetve városaink.

Felhívjuk továbbá arra is a figyelmüket, hogy nem elégséges csak ezen jogszabály betartása, a többi érvényben lévő jogszabályt továbbra is figyelembe kell venni, be kell tartani!

A fenti jogszabály figyelembe vétele nem váltja ki az Étv. –ben foglaltaknak való megfelelést, azt továbbra is igazolni szükséges.

A **szélerőművek** telepítésének lehetőségével kapcsolatos jogszabályok is módosultak.

Az erőművek telepítésére a megfelelő jogszabályok betartása mellett már van lehetőség, de ehhez szükséges a településtervek módosítása is.

Az Állami Főépítészeti Iroda itt felhívja a figyelmet arra, hogy a településtervek módosításánál nem elég-séges kizárólag csak a helyi építési szabályzatot, illetve a szabályozási tervet módosítani, hanem ha szükséges a fejlesztési terveket (konceptió, stratégia) is módosítani kell. Azokban meg kell határozni a megfelelő megújuló energiával kapcsolatos fejlesztési elképzeléseket.

Az eljárások során figyelembe kell venni az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 19.§ (6) – (9) bekezdésében foglaltakat is:

*(6) \* Külterületen olyan építmény, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja – beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktoronyt, tetőfelépítményt, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést – a 65 métert meghaladja (a továbbiakban: **magasépítmény**) csak akkor helyezhető el, ha*

*a) az építmény fekvése szerinti települési önkormányzat helyi építési szabályzata a magasépítmény elhelyezését kifejezetten megengedi,*

*b) a magasépítmény elhelyezését jogszabály nem tiltja, és*

*c) a magasépítmény terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja nem haladja meg a 130 métert.*

*(7) \* A (6) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a katonai, honvédelmi és nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményekre, a mezőgazdasági rendeltetésű építményekre, a víziközművekre, villamos távvezeték tartóoszlopaire és az elektronikus hírközlési építményekre. Az épületekre a (3)–(5) bekezdésben foglaltak az irányadóak. A szélerőművek esetében a (6) bekezdés c) pontja szerinti magasságot a szélerőmű oszlopmagasságára kell érteni.*

*(8) \* Külterületen magasépítmény elhelyezésének lehetőségét biztosító helyi építési szabályzat készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában a helyi építési szabályzat, illetve annak módosítása tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész a véleménykérés kézhezvételét követő 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. Az állami főépítész vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló határidő.*

*(9) \* Az országos főépítész a (8) bekezdés szerinti nyilatkozatának kiadása során vizsgálja, hogy a helyi építési szabályzat, illetve módosításának tervezete megfelel-e a területrendezési előírásoknak, valamint a településrendezési, településképi és építési követelményeknek. Az országos főépítész a (8) bekezdés szerinti érdemi nyilatkozatát az állami főépítész szakmai véleményébe beépíti, és ha a magasépítmény elhelyezését az országos főépítész indokolással ellátott nyilatkozatában nem támogatja, kizárólag nem támogató állami főépítész vélemény adható.*

**Kérjük az Önkormányzatokat, hogy a fent jelzett határidő figyelembe vételével vizsgálják felül a településképi arculati kézikönyvüket, illetve a településképi rendeletüket, és ha szükséges azt módosítsák.**

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy ezen módosításokat csak abban az esetben lehet megfelelő módon elvégezni, ha a település foglalkoztat főépítészt.

Továbbá kérjük az Önkormányzatokat, hogy a településtervek módosítása során a fent jelzett jogszabályi előírásokat is vegyék figyelembe.

Győr: elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából:

**Németh Edina**  
állami főépítész