

7. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 30-i ülésére**

Tárgy: A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezése

Előterjesztő: Maár Zoltán települési főépítész

Készítette: Maár Zoltán települési főépítész
Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:
Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte: -

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
Dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2018. december 20-i ülésén fogadta el a településkép védelméről szóló 37/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: Ör.). Az Ör. az elmúlt évek során több alkalommal is módosításra került jogszabályi előírások miatt, pontosítások érdekében vagy éppen új igények, kérelmek felmerülése esetén.

Az elmúlt időszakban több olyan körülmény is adódott, ami miatt ismét szükséges az Ör. módosítása, ennek részletes indokai az alábbiak:

1./ A helyi védett értékek aktualizálása:

Az Ör. 1. melléklete tartalmazza a helyi egyedi védelem alatt álló épületek, építmények felsorolását. Az Ör. 3. § (1) bekezdése alapján a rendelet kihirdetésével történt meg az 1. mellékletben rögzített elemek védetté nyilvánítása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 33. § (6) bekezdése rögzíti, hogy: *„Ha a településképi rendelet a helyi egyedi védelmet megállapítja, a rendelet hatálybalépésétől számított 15 napon belül az önkormányzat jegyzője, főjegyzője – a más jogszabály alapján fennálló egyedi védelem bejegyzése hiányában – az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a helyi védelem jogi jellegként való feljegyzését.”*

Ismertté vált több olyan ingatlan is, amelyek esetében az ingatlan-nyilvántartás nincs összhangban az Ör. vonatkozó részével. Az eltérések esetében a hatályos Ör. 1. mellékletét és az ingatlan-nyilvántartásban szereplő bejegyzéseket áttekintettük, a nyilvántartások egyezőségét biztosítani szükséges.

Az egyes nyilvántartások egyezőségének megteremtése mellett most lehetőség adódik az 1. melléklet felülvizsgálatára is, ami összhangban van az Ör. 4. § (4) bekezdésében rögzített felülvizsgálati eljárás irányelvével is. Az Ör. 3. § (2) bekezdése szerint a *„rendelet megalkotását követően képviselő-testületi döntés alapján változtatható a helyi védetté nyilvánított (továbbiakban: helyi védett) értékek köre”*. A rendeletmódosítás lehetősége az Ör. 3. § (3) és (4) bekezdésében rögzítettekkel összhangban van, mivel az hivatalból is kezdeményezhető, a döntésre történő előkészítésről a jegyző gondoskodik.

Ha a képviselő-testület a szakmai javaslatom elfogadja és támogatja e tárgykörben az Ör. módosítását, a rendeletmódosítás-tervezet előkészíthető, illetve az aktuális és részletes adatokkal, információkkal a képviselő-testület elé terjeszthető. Az Ör. 3. § (7) és (8) bekezdésében rögzítettek alapján a *„helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védettség megszüntetése iránti eljárás megindításáról a tárgyi érték tulajdonosát, a tulajdonosi jogok gyakorlóját, és a kezdeményezőt írásban értesíteni kell. Az értesítésről a jegyző gondoskodik. A tulajdonos az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül véleményt nyilváníthat”*.

Ebből is látszik, hogy a képviselő-testület rendeletmódosítási szándéka egy hosszabb folyamat megindítása, de szükséges ahhoz, hogy az egyes nyilvántartások összhangban legyenek.

2./ A természetvédelmi rendelet felülvizsgálata során feltárt eltérések rendezése:

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal a TOB/22/499-1/2024. iktatószámú levelében szakmai segítséget nyújtott Dombóvár Város Önkormányzata számára a Dombóvár város helyi jelentőségű természeti területeinek és értékeinek védelméről szóló 42/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TvÖr.) kapcsán, melyben annak felülvizsgálatát indítványozta. A Tolna Vármegyei Kormányhivatal által nyújtott szakmai segítség 5 pontban, valamint 3 alpontban határozta meg a TvÖr. felülvizsgálatára és módosítására vonatkozó szempontokat. A TvÖr. felülvizsgálata jegyzői irányítás mellett megkezdődött, azonban a TvÖr. felülvizsgálatának és módosításának összetett szempontrendszer miatt más intézmények bevonása is szükségessé vált. A TvÖr. felülvizsgálat kapcsán az Ör. a TvÖr. 1. melléklet „*A védett természeti területek legfontosabb adatai és természetvédelmi jelentősége*” elnevezésű, 1. számú mellékletben szereplő felsorolás „*16. Fasorok, facsoportok, faegyedek*” pont miatt érintett.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) 24. § (1) bekezdés b) pontja alapján természeti területet [15. § (1) bekezdés] és más – a Tvt. 22. §-a alapján – védelemre érdemes földterületet helyi jelentőségű terület esetén rendeletben a települési önkormányzat nyilvánít védetté.

A Tvt. 28. § (1) bekezdés alapján a védett természeti terület a védelem kiterjedtségének, céljának, hazai és nemzetközi jelentőségének megfelelően lehet: a) nemzeti park, b) tájvédelmi körzet, c) természetvédelmi terület, d) természeti emlék, a 28. § (6) bekezdése szerint nemzeti park, tájvédelmi körzet létesítésére kizárólag a miniszter jogosult.

Ez alapján települési önkormányzat a Tvt. 28. § (1) bekezdés c) pontja szerinti természetvédelmi terület, és d) pontja szerinti természeti emlék kategóriákban nyilváníthat védetté a település területén arra érdemes objektumokat.

A Tvt. 24. § (2) bekezdése alapján a miniszter nyilvánítja védetté, illetve fokozottan védetté a természeti értéket, továbbá fokozottan védetté a területet. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2015. december 15-én tartott képviselő-testületi ülésén tárgyalta (3. számú előterjesztés) és fogadta el a TvÖr. rendelettervezetet. A TvÖr. akkor lépett hatályba, a hibával együtt. Akkor a TvÖr.-ben tévesen helyi védett természeti értékke nyilvánított több objektumot a város területén (lásd.: fent említett „*16. Fasorok, facsoportok, faegyedek*”).

A korábban tévesen, jogszabály, illetve törvénysértő módon természeti értékke nyilvánított objektumokkal kapcsolatban a polgármester úr levélben fordult Dr. Nagy István agrárminiszter úrhoz, hogy kíván-e élni a Tvt. 24. § (2) bekezdése alapján megállapított jogkörével és az objektumok természeti értékke történő nyilvánításával. A NPTF/22/1/2025. iktatószámú levelében Balczó Bertalan természetvédelemért felelős helyettes államtitkár úr megállapította, hogy a TvÖr. által korábban tévesen helyi védett természeti értékke nyilvánított faegyedek és fasorok országos jelentőségű védetté nyilvánítását nem tekintetik szükségesnek.

A továbbiakban ezért az Önkormányzatnak vizsgálnia kellett a jogszabályellenesen helyi védett természeti értékke nyilvánított objektumok besorolását a Tvt. 28. § (1) bekezdés c) pontja szerinti természetvédelmi terület, vagy d) pontja szerinti természeti

emlék kategóriába, melynek egyértelmű, minden kétséget kizáró eldöntéséhez a működési területével érintett nemzeti park igazgatóságához fordult. A vizsgálat eredménye kapcsán – amely nem főépítési hatáskör, hanem elsősorban természetvédelmi kérdés –, tekintettel arra, hogy a TvÖr.-ben szereplő helyi védett természeti értékek városi környezetben elhelyezkedő fák, fasorok, arra a következtetésre jutottunk, hogy a Tvt. egyik kategóriájába sem sorolhatók a kérdéses elemek.

Az önkormányzat a TvÖr.-ben tévesen helyi védett természeti értékkel nyilvánított objektumok védelmét továbbra is fenn kívánja tartani, de a védelmet nem a Tvt. vonatkozó szakaszai alapján kívánja megalkotni, hanem a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 16. § 58. pontja szerinti „helyi emlék”-re hivatkozva. A Méptv. 16. § 58. pontja az alábbiakat tartalmazza: „*helyi emlék: hazánk építészeti örökségének a helyi, települési, településképi szempontból jelentős építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, meghatározott környezete, amelyet az önkormányzat rendeletben helyi emlékké nyilvánít.*”

Az Ör. 5. § (2) bekezdés c) pontja szerint az egyedi védelem kiterjedhet (HV): az épület, építmény egészéhez vagy annak egy részéhez tartozó földrészletre, és annak jellegzetes növényzetére, 5. § (4) bekezdés a) pontja szerint a területi védelem kiterjedhet (HVT): az épített környezet olyan összefüggő részére, amely jellegzetes településszerkezet történelmi folyamatosságát képviseli (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, építési vonal, településszerkezeti szempontból jelentős zöldterület vagy növényzet).

Egyébiránt, a TvÖr. a „16. Fasorok, facsoportok, faegyedek” elemei kapcsán a jelentőséget többségében településképi szempontból határozta meg.

Erre hivatkozva a „16. Fasorok, facsoportok, faegyedek” elemeinek védettsége az Ör. módosításával jogszerűen biztosítható.

3./ Az Ör. egyes előírásainak módosítása, korrigálása a rendelet alkalmazása során tapasztaltak alapján és az országos változó jogszabályi környezet miatt:

Az alaprendelet szövegezése közel 7 évvel ezelőtti. A korábbi módosítások kisebb változtatásokat eszközöltek, de alapvetően nem történtek lényegi változások a rendelet szövegezésében. Ugyanakkor az Ör. megalkotása óta az országos szakági jogszabályok nagy része lecserélődött.

Az elmúlt időszak tapasztalatai alapján világossá vált, hogy bizonyos előírások - akár túlzott szigorúságuk, akár a helyi viszonyokkal való részleges diszharmóniájuk miatt - nem minden esetben vezettek betartható és konfliktusmentes megoldásokhoz. Ilyen témakör jellemzően a kerítések kialakításának témaköre, a napeleemes rendszerek elhelyezéséhez kapcsolódó aspektusok, illetve a klímaberendezések elhelyezhetőségének kérdése. Ezen felül a rendelet támogatási és ösztönző rendszerére vonatkozó rendelkezéseit is javasolt felülvizsgálni.

Szakmai szempontok és az időközben megváltozott jogszabályi környezet indokoltá teszi az Ör. függelékeinek felülvizsgálatát, és hatályon kívül helyezését a jogalkotásról szóló törvénynek megfelelően.

A szabályozás életképessége, használhatósága és társadalmi elfogadottsága érdekében szükség van arra, hogy a rendelet ne csak elvi síkon legyen betartható, hanem a mindennapi építési- és használati gyakorlatban is működőképes maradjon amellett, hogy a településképi rendelet jelen módosítási szándéka során is kiemelt szempontként kell kezelni, hogy a szabályozás megtartsa eredeti célját: a település arculatának védelmét, a közösségi értékek és az építészeti minőség biztosítását.

A módosítás célja tehát nem az elvek feladása, hanem azok gyakorlatiasabb és arányosabb érvényesítése: olyan szabályozási környezet kialakítása, amely egyszerre támogatja a településképi értékek megőrzését és a lakossági együttműködést.

Fontos hangsúlyozni, hogy a rendelet módosítása nem jelent értékrendi engedményt: a módosítások nem az általános normák fellazítását célozzák, hanem azok olyan értelmezését, amely hosszú távon is fenntartható és konszenzuson alapul. A szabályozás továbbra sem kívánja legitimé tenni az egyes, nyilvánvalóan szabálykerülő vagy a közösségi normákkal szembehelyezkedő magatartásformákat - ugyanakkor törekszik arra, hogy az életszerű kompromisszumok révén csökkentse a társadalmi súrlódásokat. Egy olyan települési szabályozási környezet kialakítása a cél, amelyben a jogalkotó szándéka találkozik a lakossági realitásokkal, miközben az értékörzés és a közösségi normák érvényesítése továbbra is stabil alapként szolgál.

A fentiek alapján a rendeletmódosítás kezdeményezésének támogatása esetén a rendelet módosítására irányuló eljárás megindítható:

1. az 1./ pontban szereplő, Ör. 3. § (7) és (8) bekezdésében rögzítettek végrehajthatóak,
2. valamint ezzel párhuzamosan a Korm. rendelet Ör. módosításra vonatkozó előírásai szerint is végigvihető az eljárás,
3. ezen felül figyelembe kell venni a Dombóvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképi érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezéseit is [2. §, 5. §].

A Korm. rendelet 9. § alapján „A településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a kézikönyvvel való összhang igazolását és – helyi védelmet érintő módosítás esetén – a 32. § szerinti értékvizsgálat eredményét.” Ezzel a település mentesül a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól.

A Korm. rendelet 32.§-a az alábbiakat rögzíti:

„32.§ (1) A településképi rendelet 31. § (2) bekezdése szerinti helyi védelmet meghatározó előírása értékvizsgálat alapján készül. Értékvizsgálatnak minősül

a) a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet szerinti örökségvédelmi vagy műemlékvédelmi hatástanulmány települési értéktára és

b) a településterv megalapozó vizsgálatának az épített környezet, illetve a táji és természeti környezet értékeire vonatkozó vizsgálata.

(2) Az (1) bekezdés szerinti értékvizsgálathoz felhasználható a helyi védelem alá helyezéshez korábban készült értékvizsgálat.

(3) Ha nem áll rendelkezésre az (1) és (2) bekezdés szerinti értékvizsgálat, vagy az nem tartalmazza a helyi építészeti örökség települési értékleltárát, a helyi védelmet meghatározó előírások megalapozására el kell készíteni az értékvizsgálatot.”

A fentieknek megfelelően, amennyiben egyetértenek a módosítási szándékkal, kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat elfogadását.

**Határozati javaslat
a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításának
kezdeményezéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a településkép védelméről szóló 37/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosítását
 - a. a helyi védett értékek és a helyi védett építészeti örökség elemeinek aktualizálása, felülvizsgálata,
 - b. a helyi természetvédelmi rendelet felülvizsgálata során feltárt eltérések rendezése,
 - c. valamint a rendelet alkalmazása során tapasztaltak alapján vagy az országos jogszabályi háttér változása miatt szükséges változások átvezetése érdekében.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 44/2017. (VIII. 2.) önkormányzati rendelet szerinti egyeztetési eljárás lefolytatására.

Határidő: 2026. február 28. – a véleményezési szakasz megindítására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Maár Zoltán
települési főépítész