



Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715

e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

KRID azonosító: 356220309

Iktatószám: 5666-2 /2025./T.M.Sz.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2025. november 24. napján tartandó rendes ülésére

Tárgy: a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendeletmódosítása – elfogadás

Mellékletek: 1. melléklet TKR módosítás tervezet,
2. melléklet állami főépítész nyilatkozata
3. melléklet hatóságok nyilatkozatai

Előterjesztő: Trabalka Szilvia polgármester

Előterjesztést készítette: Tempfli M. Szilárd főépítész

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2025. október (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Tenki Péter jegyző

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: -

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

A Képviselő-testület ülése*¹:

- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján*	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján *	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján*
Határozathozatal módja:	egyszerű / minősített többség*		

Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) (elérhető a Nemzeti Jogszabálytáron: <https://or.njt.hu/eli/730512/r/2017/26>) tartalmazza településképi védelmére vonatkozó előírásokat. A rendeletalkotás óta eltelt hét év alatt több, a TKR-t érintő jogszabály módosult, illetve a TKR alkalmazása során felszínre jöttek apróbb hibák, hiányosságok, keletkeztek módosítási igények. Előzőek alapján szükségessé vált a TKR aktualizálása, javítása, mely egy megfelelő jogi környezetet teremt majd a 2027-ig elvégzendő TKR és a Helyi Építési Szabályzat összeolvadásához.

A TKR módosításához a rendelet szövegét összhangba szükséges hozni a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvénnyel, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelettel, az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelettel, Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban: HÉSZ).

A lakosság érdekében meg kell teremteni annak a lehetőségét, hogy egyszerűbb beruházások, mint például a homlokzat színezése, ne legyen szükséges jogosultsággal rendelkező építésmérnök bevonása a bejelentési eljárásba. Ennek a könnyítésnek a lehetőségét az építtető a bejelentési eljárást megelőzően szakmai konzultáció keretében kérheti a Főépítésztől.

A TKR és a HÉSZ szövegezése nem lehet ellentmondásban egymással, így a két rendelet szövegét összhangba kell hozni.

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 394/2024.(XII.16.) határozatában döntött a TKR módosításának elindításáról. Elkészült a TKR-t módosító rendelet-tervezet (1. melléklet), és az állami főépítész állásfoglalását az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

A rendelet tervezetet véleményezésre bocsátottuk 2025. április 30-án az e-TÉR rendszeren keresztül, a nagyközség honlapján, hirdető felületein, a vélemények beküldésének határideje 2025. május 8-a volt. Az E-TÉR rendszeren a vélemények beküldésének határideje 2025. május 19-e volt. Ellenvélemény nem született, csupán javaslatok, kérdések, melyekre választ adtunk. Az elfogadott javaslatokat, felvetéseket a módosító rendelet tervezetébe integráltuk. Az államigazgatási szervek véleményeit a 3. melléklet tartalmazza.

A TKR-t módosító rendelet tervezet elfogadásának nincs akadálya.

A fentiek alapján a következő rendelet módosítási javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Rendeletalkotási javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a településképf védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2025. (...) önkormányzati rendeletet.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: Főépítész útján Polgármester, jegyző

Mogyoród, 2025. november


Trabalka Szilvia
polgármester

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről szóló 26/2017.(XII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet megalkotása óta eltelt időszak jogalkalmazása során felmerült tapasztalatok és a jogszabály előkészítése során folytatott társadalmi egyeztetés alapján szükségesnek ítélt korrekciók átvezetése, valamint a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése céljából kívánja megalkotni Mogyoród Nagyközség településképi szabályait meghatározó új önkormányzati rendeletét.

[2] Mogyoród Nagyközség településképének és épített környezetének, kultúrájának megóvása és megőrzése érdekében a településkép-védelme kiemelten fontos az építésügy területének jelenlegi keretei között.

[3] Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 94. § (2) bekezdésében és a 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 70. § a) pontja és 11. melléklete szerint érintett véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, valamint a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet 1. A rendelet célja és értelmező rendelkezések alcíme helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. A rendelet hatálya és értelmező rendelkezések

1. §

A rendelet hatálya Mogyoród Nagyközség közigazgatási területére terjed ki.

2. §

A rendelet alkalmazásában:

1. *Áttört kerítés:* az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felülete legalább 50% -ban átlátható.
2. *Földszínek:* A barna-vörös-narancs-sárga-sárgászöld színtartomány kevéssé telített és közepesen sötét árnyalatai.
3. *Helyi védett utcakép:* jellemzően két útkereszteződés közötti, legalább 2-2 beépített telket magába foglaló, a hagyományos, történeti településkép megőrzése szempontjából értékes utcarész, ahol a telepítés és az építészeti karakter védendő.
4. *Helyi védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény:* statikus és műemlékvédelmi szakmérnök vagy építészmérnök által készített olyan szakvizsgálat, amely az építmény

vizsgálatát követően részletezi annak állagában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, és annak eredményét, mely alapján a védelem oka már nem áll fenn. A szakvélemény tartalmazza az építmény értékvizsgálatát is.

5. Pasztellszínek: a színek nagyon világos és kis telítettségű árnyalatai.
6. *Tömör kerítés*: olyan kerítés, mely falazott, és a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 25%-nál kisebb mértékű.
7. *Védett érték károsodása*: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményezi.

2/A. §

Az illeszkedés szabályait kell alkalmazni minden e rendelettel nem szabályozott esetben, amelynek során illeszkedőnek tekinthető az épület, amennyiben:

- a) környezetéhez igazodik,
- b) a településrész építészeti karakterét, arányrendszerét megőrzi,
- c) léptékhelyes épülettömeget eredményez, és
- d) a környezetét figyelembe vevő építési anyagot és színezést alkalmaz.”

2. §

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet 3. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Mogyoród Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a települési főépítész, ennek hiányában a polgármester véleményének figyelembe vételével, valamint helyi építészeti örökség értékvizsgálatról szóló dokumentációja alapján dönt a védelem alá helyezésről. A polgármester a véleményének kialakításához szakértőt vonhat be.”

3. §

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. §

A helyi védelem megszüntetésére a 3. § rendelkezései megfelelően alkalmazandók.”

4. §

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) számú önkormányzati rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. §

(1) Mogyoród Nagyközség közigazgatási területén megtalálható - a rendelet hatályba lépését megelőzően is – helyi védett építmények, illetve ingatlanok jegyzékét az 1. melléklet tartalmazza.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló értéket - annak értékeit nem sértő módon, de a közterületről jól láthatóan – az e célra rendszeresített, egységes táblával megjelölendő, legalább a következő felirattal: „Mogyoród Nagyközség helyi védett értéke:” szöveget követően az érték megnevezése. A táblán szerepelhet egyéb, a védettséggel összefüggő adat is.

(3) A helyi egyedi védelem tényét közlő tábla elkészíttetése, kihelyezése, karbantartása az önkormányzat feladata. A tábla kihelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.

(4) A helyi védelem alá helyezett értékekről az önkormányzat nyilvántartást vezet, amely tartalmazza:

- a) a védelem típusát,
- b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát,
- c) a védett érték azonosító adatait,
- d) helyi területi védelem esetén a védett terület lehatárolását,
- e) helyi egyedi védelem esetén az építmény rendeltetését, és
- f) a védelmet megállapító önkormányzati rendelet számát.

(5) A helyi védett értékek törzskönyve a nyilvántartás 7. § (4) bekezdés szerinti adatokon felül tartalmazza:

- a) a tulajdonos vagy kezelő nevét, címét, elérhetőségét;
- b) a védelem elrendelésére vonatkozó előterjesztést és képviselő-testületi döntést,
- c) fotódokumentációt (archív és a felvételkori állapot),
- d) egyéb adatokat, melyek a védelem szempontjából indokoltak, és
- e) amennyiben rendelkezésre áll, akkor az eredeti tervdokumentáció, felmérési tervek másolatait.”

5. §

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) számú önkormányzati rendelet 2. Helyi védelem keletkezése és megszűnése alcíme a következő 7/A. §-sal egészül ki:

„7/A. §

(1) Helyi területi védelem alatt állnak a 1. mellékletben meghatározott területek.

(2) Helyi területi védelemnek minősül a települési vagy a természeti környezet olyan összefüggő része, amely a jellegzetes településszerkezet történelmi folyamatosságát képviseli, ahol a település és a környék arculatát meghatározó építmények, növények együttest alkotnak, illetve a természeti környezetnek az a része, ahol számos védett növény vagy állat él.

(3) Helyi területi védelem alatt álló területen új építményeket a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.

(4) Helyi területi védelem alatt álló területen a közterületek kialakítását, burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával, azokkal összhangban kell kialakítani.

(5) Helyi területi védelem alatt álló területen végzett építési tevékenység során a terület eredeti jellegét meg kell őrizni. A helyi területi védelem alatt álló terület jellegének megállapításakor a területen található egyedi védelem alatt álló épületek jellegzetességeit kell mintának tekinteni.

(6) A helyi területi védelem alatt álló terület jellegét meghatározó tulajdonságok, melyeket figyelembe kell venni:

- a) a közterület határok,
- b) a telekarányok,
- c) a beépítés jellege,
- d) az épületarányok,
- e) a jellemző tetőhajlásszög,

- f) a tetőgerinc iránya,
- g) a nyílászárók jellege és ritmusa,
- h) az anyaghasználat.

(7) Helyi területi védelem alatt álló területen lévő, de helyi egyedi védelem alatt nem álló épület elbontása csak a főépítész véleményére alapozott, Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának átruházott hatáskörben hozott jóváhagyó döntése esetén lehet.”

6. §

A településképi védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az 1. melléklet 1. pontja szerinti Pincesor utcaképehez tartozó helyrajzi számokon lévő épületek, építmények (a továbbiakban: védett pincesor) utcai homlokzata hosszának legfeljebb a felén lehet nyílászáró.”

7. §

A településképi védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet 3. A védett pincesorra és a kilátó környezetére vonatkozó egyedi építészeti előírások alcíme a következő 9/A. §-sal egészül ki:

„9/A. §

(1) A településképi szempontjából meghatározó területek (a továbbiakban: TMT) és az azokhoz kapcsolódó alterületek 2. mellékletben lehatárolt területeinek elnevezése:

- a) Öregfalu,
 - aa) Klastromdomb,
 - ab) Kővár,
- b) Hagyományos lakóterületek,
- c) Modern településrész,
- d) Telepszerű lakóterületek,
- e) Gazdasági- és ipari területek,
- f) Mezőgazdasági területek,
- g) Kiskertes területek.

(2) Helyi védett értékek esetében a helyi védett értékekre vonatkozó településképi követelmények, és a helyi védett érték elhelyezkedése szerinti TMT-re vonatkozó településképi követelmények együttesen alkalmazandók. Ha ezek ellentétesek, akkor a helyi védett értékre vonatkozó településképi követelményt kell figyelembe venni.

(3) Az általános településképi követelmények az összes TMT-re vonatkoznak, amennyiben az adott TMT-re vonatkozó előírások másképp nem rendelkeznek.

(4) Az egyes TMT-re vonatkozó településképi követelmények a TMT alterületére is vonatkozik.

(5) A TMT alterületekre megállapított településképi követelmény csupán az érintett TMT alterületre vonatkozik.

(6) Valamennyi TMT területen, oldalhatáros beépítés esetén, a beépített oldal felőli oldalkertben megújuló energiát hasznosító vagy termelő rendszer egysége nem helyezhető el.

(7) Valamennyi TMT területen a kültéri gépjármű parkolót legalább 3x5 m nagyságú zárt burkolattal szükséges ellátni.

(8) Valamennyi TMT területen, ahol ingatlanonként két gépjárműnél több elhelyezése szükséges, gondoskodni kell a gépjárművek megfordulására szolgáló burkolt felület kialakításáról.

(9) Valamennyi TMT területen lakásonként legalább 4 m² hasznos alapterületű tároló építése kötelező. Azon lakás esetén, melyhez zárt gépjármű tároló tartozik, további tároló építése nem szükséges.

(10) Valamennyi TMT területen két rendeltetési egységnél többet tartalmazó épület esetén, a gépjárműveket épületen belül szükséges elhelyezni.

(11) Valamennyi TMT területen az előkert mérete kötelező építési vonal, melyre az adott homlokzat hosszának legalább 60%-át szükséges telepíteni.

(12) Valamennyi TMT területen az épületek szintszámának igazodnia szükséges a környezetében kialakult szintszámhoz.

(13) Valamennyi TMT területen az épületek föld feletti szintszáma földszint + tetőtérbeépítés lehet, amennyiben az egyes TMT területekre eltérő előírás nincs.

(14) A kötelezően előírt zöldfelület minden megkezdett 150 m²-e után 1 db, a táji és természeti adottságoknak megfelelő, nem invazív, közepes vagy nagy lombkoronát növelő fát kötelező ültetni.”

8. §

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelete 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„10. §

(1) Öregfalu, Klastromdomb és Kővár TMT területén:

- a) tetőhéjalásaként natúr, hagyományos vörös, vagy antik színű, sík felületű, cserép, azbesztmentes műpala, korcolt vagy kiselemes fémlemez fedés alkalmazható,
- b) közterületről látható építmény homlokzata csak vakolt felületű, kisméretű égetett téglá vagy terméskő lehet,
- c) az épületek homlokzati felületének színezésénél a szomszédos, csatlakozó épületekhez illeszkedő, hagyományos földszínek, nem rikító színek alkalmazhatók,
- d) fa szerkezetű, vagy fára utaló textúrájú, hagyományos színvilágú nyílászárók alkalmazhatók, közintézmények esetén fém szerkezetű nyílászárók is létesíthetők,
- e) tömör kerítés az épülethez illeszkedő, vakolt felületű lehet,
- f) áttört kerítés építése esetén az alábbi anyagok használhatók:
 - fa) fa,
 - fb) fém,
 - fc) vakolt, falazott szerkezet,
 - fd) falazott terméskő, vagy
 - fe) legalább 6 cm vastag terméskő vagy klingertégla burkolat;
- g) az épületek közterület felőli homlokzatának hőszigetelése esetén az eredeti tagozatok, párkányzatok megőrzendők,
- h) épületburkolatként nem alkalmazható:
 - ha) hullámlemez, cserepeslemez,

- hb)* trapézlemez, vagy
- hc)* bitumenes zsindely;
- i)* a településszövet és az épített épületállomány védelme érdekében az új fejlesztések céljait alá kell rendelni az épített örökség megőrzésének és fenntartási szempontjának, valamint fontos az eredeti értékes épületállomány minél teljesebb megőrzése, épületbontások elkerülése;
- j)* kizárólag 35-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület helyezhető el, ahol az összes tetőfelület vízszintes síkra vetített területének legfeljebb 10%-án egyéb hajlásszögű tető is kialakítható, de a közintézmény esetén a közterület felől nem látható módon alacsony hajlásszögű vagy hasznosított (járható terasztető, zöldtető) tetőfelület is kialakítható, a teljes tetőfelület legfeljebb 50%-án;
- k)* az épületek gerincvonala az utcára merőleges kell legyen, de amennyiben az épület aránya ezt nem teszi lehetővé, a gerinc lehet utcával párhuzamos is, ugyanakkor törekedni kell az utca felől oromzat kialakítására, melynek szélessége a 6 métert nem haladhatja meg;
- l)* az épületek közterületről látható homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) szerelt égéstermék-elvezetőt - ide nem értve a kondenzációs gázkazán kivezetését -, parabolaantennát, valamint egyéb technikai berendezést ide nem értve a riasztó kültéri egységét - elhelyezni nem lehet.
- m)* légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó) közterület felől látható módon csak egységesen megtervezett takarás megoldásával helyezhető el.

(2) Hagyományos lakóterületek TMT területén:

- a)* létesített építmény homlokzatán vakolt felület, terméskő, kisméretű égetett téglá és fa alkalmazható;
- b)* fa szerkezetű nyílászáró, illetve színezett, fóliázott felületű műanyag vagy fém nyílászáró is alkalmazható, valamint az épület többi nyílászárójával azonos megjelenésű garázskapu létesíthető;
- c)* kerítés építése esetén az alábbi anyagok használhatók:
 - ca)* fa,
 - cb)* fém,
 - cc)* vakolt, falazott szerkezet,
 - cd)* falazott terméskő, vagy
 - ce)* terméskő vagy klinkertégla burkolat;
- d)* terméskő vagy kisméretű téglá csak összefüggő felületen alkalmazható;
- e)* az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél csak a fehér, tört fehér és a földszínek, illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók; Faszerkezetek esetén a fent említett színek mellett az ehhez illeszkedő színek is alkalmazhatók;
- f)* tetőhéjalásként az alábbi anyagok alkalmazhatók:
 - fa)* földszín árnyalatú égetett cserép,
 - fb)* földszín árnyalatú beton cserép,
 - fc)* korcolt vagy lécezett fémlemez,
 - fd)* azbeszt mentes műpala, vagy
 - fe)* természetes anyagú pala;
- g)* épületburkolatként nem alkalmazható:
 - ga)* hullámlemez, cserepeslemez,
 - gb)* trapézlemez, vagy
 - gc)* bitumenes zsindely;
- h)* lapostető nem alkalmazható;
- i)* kizárólag 35-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület helyezhető el, ahol az összes tetőfelület vízszintes síkra vetített területének legfeljebb 20%-án egyéb hajlásszögű tető is kialakítható, de közintézmény esetén a közterület felől nem látható módon alacsony

hajlásszögű vagy hasznosított (járható terasztető, zöldtető) tetőfelület is kialakítható, a teljes tetőfelület legfeljebb 50%-án.

(3) Modern településrész TMT területén:

- a) tetőhéjalásként az alábbi anyagok alkalmazhatók:
 - aa) égetett cserép,
 - ab) beton cserép,
 - ac) korcolt vagy lécezett fémlemez,
 - ad) azbeszt mentes műpala, vagy
 - ae) természetes anyagú pala;
- b) épületburkolatként nem alkalmazható:
 - ba) hullámlemez, cserepeslemez,
 - bb) trapézlemez, vagy
 - bc) bitumenes zsindely;
- c) kerítés építése esetén az alábbi anyagok használhatók:
 - ca) fa,
 - cb) fém,
 - cc) vakolt, falazott szerkezet,
 - cd) falazott terméskő, vagy
 - ce) legalább 3 cm vastag terméskő vagy klinkertégla burkolat;
- d) lapostető alkalmazható.

(4) Telepszerű lakóterületek TMT területén:

- a) tetőhéjalásként kizárólag a szomszédos, csatlakozó épületekkel megegyező anyaghasználat alkalmazható;
- b) tetőhéjalásként, épületburkolatként nem alkalmazható:
 - ba) hullámlemez, cserepeslemez,
 - bb) trapézlemez, vagy
 - bc) bitumenes zsindely;
- c) az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél a szomszédos épületekhez illeszkedő, nem rikító színek, illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók;
- d) egységet képező részén az épületek homlokzati felújítása, színezése, átalakítása, tetőzetének megváltoztatása csak egységes építészeti koncepció alapján lehetséges azzal, hogy az egységbe tartozó épületek körét kötelező főépítési konzultáció keretében a főépítész határozza meg;
- e) az egyes lakóépületeken azonos kell, hogy legyen:
 - ea) a lakások homlokzati nyílászáróinak anyaga és színe, valamint
 - eb) a bejáratok, előtetők, erkélyek, korlátok és télikertek anyaga és karaktere;
- f) kizárólag 25-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület helyezhető el, ahol az összes tetőfelület vízszintes síkra vetített területének legfeljebb 20%-án egyéb hajlásszögű tető is kialakítható. Közintézmény esetén a közterület felől nem látható módon alacsony hajlásszögű vagy hasznosított (járható terasztető, zöldtető) tetőfelület is kialakítható, a teljes tetőfelület legfeljebb 50%-án.

(5) Gazdasági- és ipari területek TMT területén:

- a) tetőhéjalásként az alábbiak alkalmazhatók:
 - aa) égetett cserép,
 - ab) beton cserép,
 - ac) korcolt vagy lécezett fémlemez,
 - ad) táblás fémlemez, szendvicspanel,
 - ae) azbeszt mentes műpala, vagy

- a) természetes anyagú pala;
- b) épületburkolatként nem alkalmazható bitumenes zsindely;
- c) az épületek homlokzati falfelületének színezésénél csak a fehér, tört fehér és a földszínek, természetes építőanyagok esetén azok természetes színei, illetve kiegészítő elemként az ehhez illeszkedő élénk színek is alkalmazhatók;
- d) a tetőhéjalás színe nem lehet rikító, élénk szín;
- e) a kötelezően előírt zöldfelület minden megkezdett 300 m²-e után 1 db, a táji és természeti adottságoknak megfelelő, nem invazív, közepes vagy nagy lombkoronát növelő fát kötelező ültetni.

(6) Mezőgazdasági területek TMT területén:

- a) tetőhéjalásként az alábbiak alkalmazhatók:
 - aa) égetett cserép,
 - ab) beton cserép,
 - ac) korcolt vagy lécezett fémlemez,
 - ad) táblás fémlemez, szendvicspanel,
 - ae) azbeszt mentes műpala, vagy
 - af) természetes anyagú pala;
- b) épületburkolatként nem alkalmazható bitumenes zsindely;
- c) az épületek homlokzati falfelületének színezésénél csak a fehér, tört fehér és a földszínek, természetes építőanyagok esetén azok természetes színei, illetve kiegészítő elemként az ehhez illeszkedő élénk színek is alkalmazhatók;
- d) a tetőhéjalás színe nem lehet rikító, élénk szín;
- e) a kötelezően előírt zöldfelület minden megkezdett 300 m²-e után 1 db, a táji és természeti adottságoknak megfelelő, nem invazív, közepes vagy nagy lombkoronát növelő fát kötelező ültetni;
- f) az épületek tetődőlésszöge minimum 30°, de amennyiben az épület mérete a 12 méteres mélységet meghaladja, alkalmazható alacsony hajlásszögű nyeregtető is.

(7) Kiskertes területek TMT területén:

- a) létesített építmény homlokzatán vakolt felület, terméskő, kisméretű égetett téglák és fa alkalmazható;
- b) fa szerkezetű nyílászáró, illetve színezett, fóliázott felületű műanyag vagy fém nyílászáró is alkalmazható, valamint az épület többi nyílászárójával azonos megjelenésű garázkapuk létesíthetők;
- c) kerítés építése esetén az alábbi anyagok használhatók:
 - ca) fa,
 - cb) fém,
 - cc) vakolt, falazott szerkezet,
 - cd) falazott terméskő, vagy
 - ce) terméskő vagy klinkertégla burkolat;
- d) terméskő vagy kisméretű téglák csak összefüggő felületen alkalmazhatók;
- e) az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél csak a fehér, tört fehér és a földszínek, illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók, de faszerkezetek esetén a fent említett színek mellett az ehhez illeszkedő színek is alkalmazhatók;
- f) Tetőhéjalásként az alábbi anyagok alkalmazhatók:
 - fa) földszín árnyalatú égetett cserép,
 - fb) földszín árnyalatú beton cserép,
 - fc) korcolt vagy lécezett fémlemez,
 - fd) azbeszt mentes műpala, vagy
 - fe) természetes anyagú pala;

- g) épületburkolatként nem alkalmazható:
 - ga) hullámlemez, cserepeslemez,
 - gb) trapézlemez, vagy
 - gc) bitumenes zsindely;
- h) lapostető nem alkalmazható;
- i) a kötelezően előírt zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után 1 db, a táji és természeti adottságoknak megfelelő, nem invazív, közepes vagy nagy lombkoronát növelő fát kötelező ültetni;
- j) kizárólag 35-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület helyezhető el, ahol az összes tetőfelület vízszintes síkra vetített területének legfeljebb 10%-án egyéb hajlásszögű tető is kialakítható, de a közintézmény esetén a közterület felől nem látható módon alacsony hajlásszögű vagy hasznosított (járható terasztető, zöldtető) tetőfelület is kialakítható, a teljes tetőfelület legfeljebb 50%-án.”

9. §

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) számú önkormányzati rendelet 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„11. §

(1) A TMT-k területén a kerítés magassága illeszkedjen az utcában kialakult állapothoz.

(2) Kerítés

- a) az épülettel összhangot mutató anyag- és színhasználat alkalmazásával,
 - b) időtálló, minőségi anyaghasználattal,
 - c) élénk színek kerülése, harmonikus földszínek vagy az épülettel összhangot mutató szín alkalmazása,
 - d) elsősorban természetes anyagok használata,
 - e) növényzet alkotta kerítés telepítésének lehetőségével, valamint
 - f) balesetveszélyt okozó kialakítás kerülésével
- létesíthető, valamint fenntartandó.

(3) A Hagyományos lakóterületek, Modern településrész, Telepszerű lakóterületek, Gazdasági- és ipari területek, Mezőgazdasági területek, Kiskertes területek TMT területeken csak áttört kerítés létesíthető.

(4) Az áttört kerítés utólagos lefedése, letakarása tilos.

(5) A TMT-n belüli zöldterületen épített kerítés kizárólag áttört szerkezetű lehet, legfeljebb 1,06 méteres magassággal.

(6) Új, utcára nyíló garázkapu Öregfalu, Klastromdomb, Kővár TMT területén nem létesíthető.

(7) Az egy telken belüli külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel, vagy élő sövénnel szabad elválasztani.

(8) Az utcai kerítésnek egy ingatlanon belül teljes hosszában egységes megjelenést kell biztosítani abban az esetben is, ha több tulajdonosa van az ingatlandnak.

(9) Telepszerű társasház lakóterület TMT területén lévő telken belül kerítést létesíteni nem lehet.

(10) Lakóterületen gépjármű forgalom számára telkenként 1 darab, átmenő telek esetén 2 darab 4,5 métert meg nem haladó nyílású kapu létesíthető. Nem lakóterületen lévő telek esetében 2 darab 9,0 métert meg nem haladó nyílású kapu létesíthető.”

10. §

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet 15. §-a a következő (3)-(4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Utasvárón reklámot elhelyezni csak az e célra, az üzemeltető által felhelyezett reklámhordozón lehet úgy, hogy az önkormányzat működési körébe tartozó információknak mindig helyet kell biztosítani.

(4) A reklámhordozó az utasváró belső felületén helyezhető el.”

11. §

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) számú önkormányzati rendelet 17. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Más célra közterületen létesített építmény, épületrész, berendezés reklámozás céljára, reklám elhelyezésére nem használható.”

12. §

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet 20. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az építtető vagy megbízottja köteles szakmai konzultációt kérni, ha a tervezett építési vagy bontási tevékenység:

- a) a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló külön jogszabály hatálya alá tartozik,
- b) helyi egyedi védelem alatt álló értéket érint, vagy
- c) helyi területi védelemmel érintett ingatlant érint.”

13. §

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet 6. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció alcíme a következő 20/A. §-sal egészül ki:

„20/A. §

(1) A szakmai konzultáció a települési főépítésznek benyújtott írásos kérelemre indul.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell legalább:

- a) a kérelmező nevét és elérhetőségét,
- b) az érintett ingatlan pontos beazonosításához szükséges adatokat, és
- c) a településképet érintő tervezett tevékenység részletes ismertetését.

(3) A szóbeli szakmai konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében vagy kérésre, a főépítész döntése alapján a helyszínen is lefolytatható.

(4) A szakmai konzultációról emlékeztetőt vagy jegyzőkönyvet szükséges készíteni.

(5) A konzultációhoz a dokumentációt (pdf formátumban) legalább 15 nappal a tervezett konzultáció előtt kell benyújtani elektronikus úton a főépítésznek.

(6) Egyszerűsített bejelentés esetén, az egyeztetési dokumentáció tartalmát a Magyar Építész Kamara és az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló kormányrendelet határozza meg.

(7) Amennyiben az építtető vagy megbízottja a személyes konzultáción nem jelenik meg, úgy az emlékeztetőben csupán a főépítész véleménye kerül dokumentálásra.”

14. §

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. §

(1) A településképi követelmények érvényesítése érdekében, településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a magyar építészetéről szóló törvényben meghatározott esetekben.

(2) A településképi bejelentési eljárást Mogyoród Nagyközség Önkormányzata képviselő-testületének átruházott hatáskörében a polgármester folytatja le.

(3) A benyújtandó dokumentáció a főépítésszel előre egyeztetett csökkentett tartalommal, építész tervező bevonása nélkül is készíthető, a bejelentés tárgyától függően.”

15. §

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A településképi bejelentési eljárás iránti kérelemhez csatolmányként, jogosultsággal rendelkező tervező által készített műszaki dokumentációt kell mellékelni.”

16. §

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet 8. Településképi kötelezési eljárás alcíme a következő 24/A. §-sal egészül ki:

„24/A. §

Az önkormányzat számlájára befolyt településkép-védelmi bírságot elkülönítetten kezeli és kizárólag a védett épületekkel, területekkel kapcsolatos építési, állagmegőrző, vagy felújítási tevékenységek támogatására, pályázati forrásaként használja fel.”

17. §

(1) A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelete 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

18. §

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet

- a) 10/A. §-a,
- b) 11/A. §-a,
- c) 15. § (2) bekezdése,
- d) 14. §-a,
- e) 16. §-a.

19. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba, és a kihirdetését követő 16. napon hatályát veszti.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

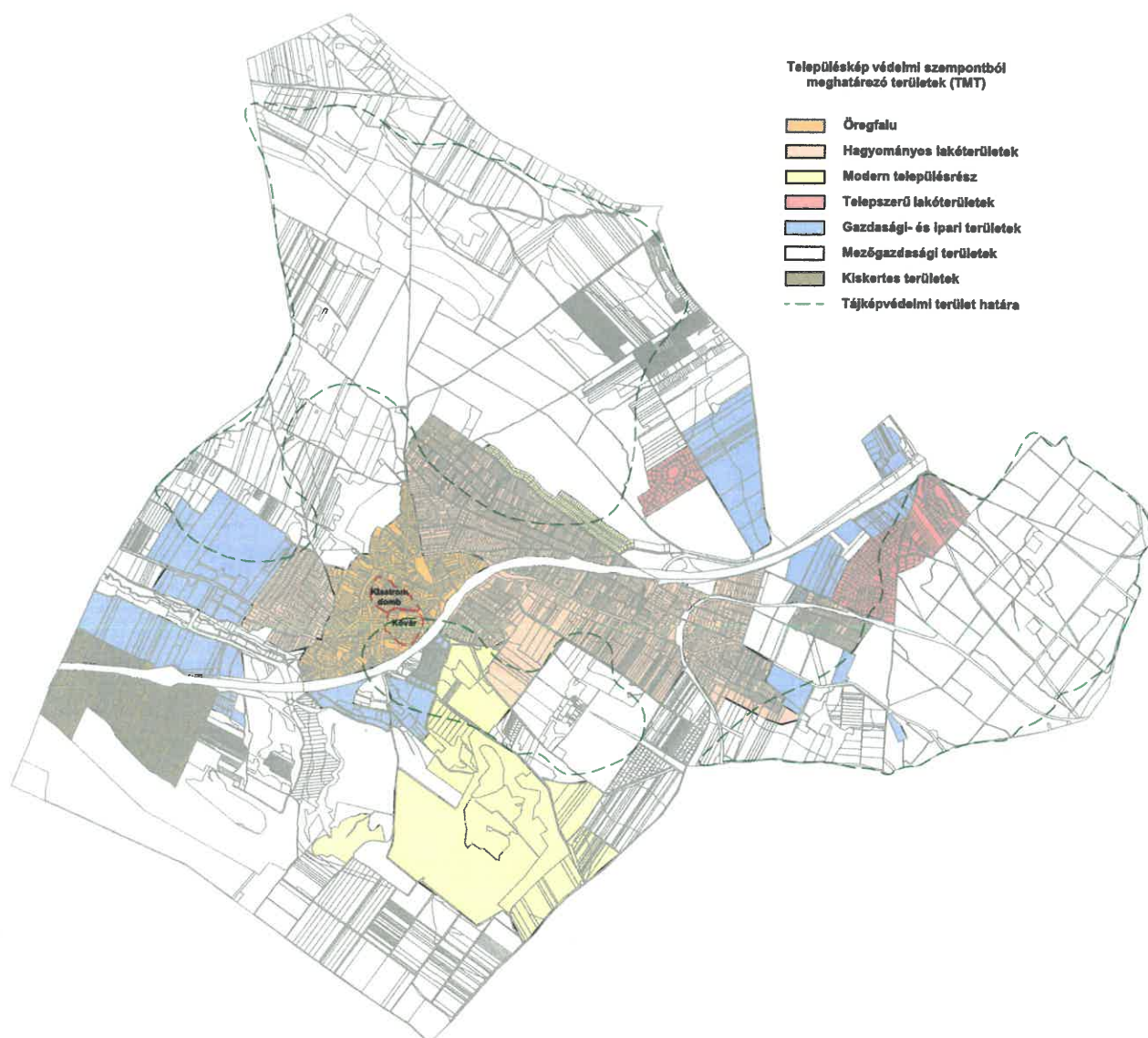
1. A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„Védett helyi emlékek”

2. A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelete 1. melléklet 1. pont helyébe a következő pont lép:

„1. Pincesor utcaképehez tartozó helyrajzi számok:

252; 253; 232/1; 257; 258; 267; 268; 270; 271; 249/3; 249/6; 243; 241; 240; 239; 238; 249/5, 20/1; 20/2; 22; 23; 28; 29; 30; 31; 32; 33/1; 33/3; 34; 35; 36/1; 36/3; 36/5; 36/6.”



Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az alcímből kikerült a rendelet céljára való utalás.

Tartalmazza továbbá a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet 2. §-ának módosítását melyben a rendelet értelmező rendelkezései találhatóak. Az Állami Főépítész véleményének figyelembe vétele mellett a megmaradt definíció nem lettek törölve, tekintettel arra, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, továbbá a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet értelmező rendelkezéseiben foglalt definíciókkal nem található ütközés a megmaradt fogalmak tekintetében.

A 2. §-hoz

A helyi építészeti örökség értékvizsgálatáról szóló dokumentációt illeszti a feltételek közé.

A 3. §-hoz

Formai módosítást tartalmaz a szakasz száma utáni pont pótlásával.

A 4. §-hoz

A helyi védett értékekre vonatkozó helyi előírásokat határozza meg.

A tábla segíti a lakosokat az érték felismerésében, mert enélkül lehet, hogy nem tűnne fel nekik, hogy az egy érték. Innen informálódhatnak a stílusról, építési évről, építésről, eredeti építetőről, stb. Fontos a tájékoztatás miatt, amelynek költségei elenyészőek az elérhető eredményhez képest.

A helyi emlékek nyilvántartására vonatkozó előírásokat rögzít.

Az 5. §-hoz és a 6. §-hoz

A védett épületek homlokzataira ír elő követelményeket.

A 7. §-hoz és a 8. §-hoz

Az eltérő karakterű területekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 9. §-hoz

Kerítésekre vonatkozó előírásokat határoz meg.

A 10. §-hoz

Reklám elhelyezésére vonatkozó településképi követelményt állapít meg.

A 11. §-hoz

Meghatározza, hogy mely építményekre nem helyezhető ki reklám.

A 12. §-hoz

A kötelező szakmai konzultáció közét határozza meg.

A 13. §-hoz

A szakmai konzultáció eljárásrendjét határozza meg.

A 14. §-hoz

A bejelentési eljárás rendjét határozza meg.

A 15. §-hoz

A szükséges beküldendő dokumentáció tartalmára ad tájékoztatást.

A 16. §-hoz

Az önkormányzathoz befolyó településképi bírság felhasználását a helyi épített értékek és területek védelmére, fenntartására és felújítására irányozza elő.

A 17. §-hoz

A rendelet mellékleteiről rendelkezik.

A 18. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

A 19. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

Az 1. melléklethez

A melléklet címét igazítja a magyar építészetről szóló törvény fogalomhasználatához.

Az 1. pontból törölve lettek a megszűnt helyrajzi számok: 249/2, 251, valamint egy felesleges zárójel a felsorolás végéről.

A 2. melléklethez

A TMT-k lehatárolását tartalmazó térkép.



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00207-6/2025.

Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Tárgy: Mogyoród településképi rendelet módosítása –
vélemény

Hivatkozási szám: 1/12671-2/2024

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Paulovics Géza polgármester részére

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat

Mogyoród

Dózsa György út 40.

2146

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 70. § a) pontjában foglaltak alapján az alábbi véleményt adjuk Mogyoród Nagyközség településképi rendeletének tervezetéről.

1. Kérjük, hogy a magasabb rendű jogszabályokban már meghatározott fogalmakat ne határozzák meg ismételten a TKR 2. §-ban.
2. Felhívjuk a figyelmet, hogy a kerítésre és a támfallétesítésre vonatkozó, mértéket meghatározó előírások a helyi építési szabályzatban szerepeltethetők, településképi rendeletben annak látványára adható előírás, ha szükséges. A fentiekre tekintettel a tervezet 13/A. § (1) (5) felülvizsgálatát kérjük.
3. Felhívjuk a figyelmet, hogy homlokzatmagasság számításról ne rendelkezzen a településképi rendeletben. (tervezet 10. § (4), 12. § (11))
4. Felhívjuk a figyelmét, hogy a településképi rendelet dokumentációját az R. 70. § a) pont alapján a szervezetekkel és partnerekkel egyeztetni kell a R. 65. § vagy 75. § szerint.
5. Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.
6. Felhívjuk a figyelmet, hogy a R. 45. § meghatározza a településképi véleményezési eljárás megindításának formáját.

Településképi rendelet további részeivel kapcsolatos egyéb megjegyzéseim:

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a magasabb rendű jogszabályok alapján a fényszennyezéssel kapcsolatos rendelkezések nem részei a településképi rendeletnek, az nem településképet érintő szabályozás, műszaki követelményt nem határozhat meg. Kérjük törölni a tervezet 17. § (2) bekezdést.
2. Felhívjuk a figyelmet, hogy helyi egyedi védelem, csak akkor vonatkozhat a tervezet 1. § (2) a) bekezdésben meghatározott elemekre, ha azokat védetté nyilvánítják és nyilvántartásba veszik. A

védelem nem terjeszthető ki automatikusan építészeti örökség meghatározás nélkül. Ez alapján kérjük korrigálni rendeletük 14. § részét.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a R. 66. § (9) bekezdés alapján **véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.**
2. Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § (1) b) pont szerint a polgármester a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.
3. Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, *ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.*
4. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint **az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.**

Kérjük fentiek szíves tudomásul vételét és az egyeztetési eljárás szabályainak maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ül.sz.: DINPI/3075-2/2025.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Mogyoród, településkép védelméről szóló rendeletének módosítása

Hiv.sz.: -

Trabalka Szilvia
polgármester**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat**Mogyoród

Dózsa Gy. út 40.

2146

Tisztelt Polgármester Asszony!

Mogyoród Nagyközség képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII. 28.) önkormányzati rendeletének módosításával kapcsolatban az E-TÉR felületre feltöltött dokumentáció alapján az alábbi állásfoglalást adjuk:

A módosítások következtében álláspontunk szerint táj- és természeti értékekben kedvezőtlen változás nem valószínűsíthető, így Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból a tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.

A feltöltött rendelet-tervezetből hiányoznak az 1/B., 1/C. és 3. mellékletek, így azokkal kapcsolatban állásfoglalást nem tudunk kiadni.

Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. § alapján adtuk ki.

Budapest, 2025. május 23.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásábólBaranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes



A DOKUMENTUM
ELEKTRONIKUS
ALÁÍRÁSSAL
HITELESÍTETT

Elektronikusan aláírta:
Karóczkainé Auer Ágnes
engedélyezési munkatárs
2025.05.26 14:09
A HITELESSÉG ELLENŐRZÉSÉHEZ
KATTINTSON IDE

Iktatószám: K/11689-3/2025.
Tárgy: **Mogyoród településképi
rendelete módosításának
véleményezése**
Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal
Tel.: 1 429 8634
E-mail: lakatos.istvan.antal@nmhh.hu

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata
Trabalka Szilvia polgármester részére

Mogyoród
Dózsa György út 40.
2146

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) **Mogyoród Nagyközség településképi rendeletének módosításához** kapcsolódó rendelet-tervezetet megvizsgálta.

A tervezett módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 70. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Karóczkainé Auer Ágnes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.