DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

HIRDETMÉNY

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Településképi rendelet és Település Arculati Kézikönyv módosításának partnerségi véleményeztetése

Dozmat Község Önkormányzata módosítani kívánja a településkép védelméről szóló **3/2019. (IV.30.)** önkormányzati rendeletét, tekintettel a mellékletként csatolt **102/2024. (XII.10.), 68/2025. (VIII.12.) 92/2025. (X.17.) és 108/2025. (XI.27.).** ÖKT határozatra.

A Dozmat község képviselő testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 5/2018 (VI.5.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint a módosításhoz készített tervdokumentációt

partnerségi véleményezésre bocsátja.

A kapcsolódó dokumentáció teljes terjedelemben megtekinthető a www.dozmat.hu honlapon, illetve papíralapú dokumentumként – ügyfélfogadási időben – a Toronyi Közös Önkormányzati Hivatalban. (9791 Torony, Rohonczi u. 6.)

A módosítási eljárás során a partnerek **javaslatot, észrevételt tehetnek, valamint véleményt nyilváníthatnak.**

A Rendelet 3. §-a alapján az alábbi partnerek a Partnerségi Egyeztetés résztvevői:

a) A település közigazgatási területén ingatlannal rendelkezni jogosult természetes vagy jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet,
b) toronyi székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet,
c) a toronyi székhellyel bejegyzett civil szervezet,
d) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (2) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök véleményezési eljárásába – a partnerségi egyeztetés megkezdése előtt legalább 30 napnál korábban – a polgármesternél írásban bejelentkező egyéb szervezet.

A közzétett rendelettervezettel és módosítási javaslattal kapcsolatos javaslatokat, véleményeket **2025. december 15. (hétfő) 16:00 óráig** lehet az önkormányzat felé eljuttatni az alábbi módokon:

- postai úton vagy személyesen Simon Balázs polgármesternek címezve, Dozmat Község Önkormányzatának címére eljuttatva (9791 Torony, Rohonczi u. 6.), vagy
- elektronikus levélben az onkormanyzat@torony.hu és az aljegyzo@torony.hu e-mail címre eljuttatva.

Az eljárás során a személyes adatok kezelése az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendelete (GDPR), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseinek figyelembevételével történik.

Tisztelettel várjuk a közreműködni kívánók véleményét!

Torony, 2025. december 3.

DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

(Simon Balázs :)
polgármester

Dozmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete
9791 Dozmat, Fiumei utca 26.

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 27. napján megtartott képviselő-testületi üléséről

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének
118/2025. (XI. 27.) határozata

1. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete kijelenti, hogy a 102/2024 (XII.10.) számú határozatában döntött abban, hogy kezdeményezi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet szerint Dozmat község településrendezési eszközeinek 11. számú módosításával egyidejűleg Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet és az Arculati Kézikönyv módosítását azzal a kikötéssel, hogy a településvédelemről szóló önkormányzati rendelet és az Arculati Kézikönyv módosítása csak a településrendezési eszközök elfogadása esetén fogadható el.
2. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete kijelenti, hogy a 92/2025 (X.17.) számú határozatában, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájának VA/ÁFI/784-6/2025 iktatószámú levelében foglaltak alapján új véleményezési eljárást folytat le.
3. Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete határozott arról, hogy az új véleményezési eljárást megindítja, melyhez kapcsolódóan kijelenti, hogy elfogadja a 2025. november 24. napján kelt főépítészi feljegyzést.

Felelős: Simon Balázs polgármester
Határidő: azonnal

DOZMAT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
k.m.f.

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.
jegyző

Simon Balázs sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2025.december 4.

TORONY KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter
jegyző

F Ő É P Í T É S Z I F E L J E G Y Z É S

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

DOZMAT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK TAK, TKR MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Általános tájékoztatás:
Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelete Helyi építési szabályzat Dozmat település közigazgatási területére, mely legutolsó módosítása 2022. 10. 15-től hatályos és Dozmat község képviselő testületének 3/2019 (IV.30.) rendelete, valamint a Dozmat község képviselő testületének 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelete Dozmat község településképének védelméről szóló rendelete 2024. 04. 15-től hatályos. Ezek a folyamatos módosítások miatt az összhang megteremtése érdekében párhuzamosan módosítani szükséges.

Főépítészi vélemény, javaslat kiegészítés TKR módosításához
Az eltelt időben a településen folyamatosan változásokhoz kellett igazodnia a rendezési tervnek. TKR és a TAK is aktualizálásra szorul. Ezt kell összhangba hozzuk a megfogalmazott igényekkel és a jogi normáknak megfelelően.
Szempont volt a legutolsó HÉSZ módosításnak a változásainak a lekövetése is.

- Településképi szempontból meghatározó területeket kellett kiigazítani, az új kijelölt lakóövezetekhez igazodva így ott is lakóterületi településrész lesz.

Így településképi szempontból meghatározó területek a következőek lesznek:

- Lakóterületi településrész
- Erdős településrész
- Mezőgazdasági településrész
- Patak, vízfolyás
- Nemzeti ökológiai hálózat”

- Településképi szempontból meghatározó területekhez normaszöveg készítése, kiegészítése.
- Tetőhajlásszög megfogalmazása a lakóterületi településrészen 30-45 o-utcafronton-főtömeg
- tetőhéjalás- lakóépületen lemezfedések közül, „csak” trapézlemez fedés ne lehessen
- kerítés lábazattal áttörten
- tömegformálásra vonatkozó kiigazítások,
- klíma kültéri egység elhelyezésének módja
- Településképérvényesítési eszközök” fejezetcím…
- kérelem nyomtatvány kiegészítése
- véleményezési eljárás aktualizálása (véleményezési és hatáskörök, szükséges dokumentumok,
- kötelezési eljáráshoz tartozó a magyar építészetről szóló törvényben foglaltaknak megfelelően
- Az NMHH által küldött 2025.09.08-án kelt véleményezése alapján a következő összefoglalását teszem a
  A hatályos Tkr. rendelet 12. §-a (3) és (4) bekezdése szerint, melyet az NMHH kiemelt.
  „(3) A településképet meghatározó területek nem alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére.
  (4) A közigazgatási terület a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alkalmas terület, kivéve a (3) bekezdésben foglaltak és a természeti területek, a tájképvédelmi terület, a védett természeti érték területeket.”
  NMHH leveléből idézet:
  „A Tkr. rendelet 2. melléklete tartalmazza a településképet meghatározó területek lehatárolását, amelyet módosít a rendelettervezet 3. §-a alapján a rendelettervezet 1. melléklete. A Hatóság megállapította a rendelettervezet 1. melléklete alapján, hogy a fehér színnel jelölt közlekedési területeken kívül a település közigazgatási területe településképet meghatározó területként van megjelölve, ezért

ennek és a Tkr. 12. § (3) és (4) bekezdéseinek együttes értelmezése szerint a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére csak a közlekedési területek lennének alkalmasak."…
A Hatóság felhívja a tisztelt Önkormányzat figyelmét, hogy a településképi rendeletének módosításakor vegye figyelembe a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 37. § (1) és (2) bekezdéseit: „37. § (1) A településképi rendeletben a településképi szempontok figyelembevételével meg lehet határozni
a) a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket és
b) a helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelményeket."

Ezeket alapján az összhang megteremtése ki kell térjen a Hatóág észrevételére is. Javaslatom, hogy a TKR-ben ez kerüljön pontosításra.

„ A közigazgatási terület a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alkalmas terület, kivéve a lakóterületi településrész, patak, vízfolyás, valamint a természeti területek, a tájképvédelmi terület, a védett természeti érték területeket."
Ez alapján már elérhető a telepítés, de a meghatározó területek egy részét nem érintheti.

Az eltelt idő során és a változó jogszabályi körülmények miatt a jelenleg a külön rendeleteket mostanra a változások lehetővé teszik, sőt idővel kötelező is lesz egybeolvasztani a két rendeletet.
Ennek ürügyén, és azon megfontolásból, hogy a településnek „folyamatos" településrendezési eszköz módosítása van célszerű lenne egybeolvasztani a két rendeletet és a HÉSZ melléklete legyen a TKR.
A változásokat a TKR-nek is le kell követni, így egyszerűbb lenne egyben módosítani őket és egy eljárással lefolytatni a változás követést.
Ugyan ez vonatkozik abban a tekintetben a TAK-ra is, mely a változó építési karakterek és azok helyes ismertetése miatt is fontos a jelenlegi arculat kiigazítása, megfelelő módosítása. A TAK módosítása és a meglévő összhangok megteremtése is szükséges helyes használathoz. A TAK „önállóan" megmarad.

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet a feljegyzésem elfogadásában.

Felsőcsatár, 2025. november 24.

Sebrek Zsuzsanna
okl. építésztervező művész
települési főépítész
9794 Felsőcsatár, József A. u. 1.
MÉK É18-0304
Főépítészi bizonyítvány szám: I/10/2017

DOZMAT

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZKÖNYV

2025.12…..

17/2018.(III.26.) számú határozattal elfogadva
amelyet a …/2025. (...) számú határozat módosított

Tartalomjegyzék

1. Előzmények
2. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával (kiegészítés)

Előzmények

Dozmat Község Képviselő-testülete a 66/2023. (IX.26.), 76/2023.(XI.22.), 77/2023.(XI.22.), az 55/2024.(VI.26.) és azt kiegészítő 1/2025.(I.23.), a 18/2025.(II.13.), a 37/2025.(II.13.), az 55/2025.(VI.30.), és az 56/2025.(VI.30.) számú határozattal hozott településfejlesztési döntései alapján a településrendezési eszközök módosítása vált szükségessé.

a) Lakóterületek kerülnek kijelölésre a 155/2, 155/18, 155/19, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 176/9, 176/11 hrsz ingatlanokon
b) Közlekedési terület kijelölése és módosítás az új meghatározó településrészek és területfelhazsnálások elérése érdekében.
c) Az új beépítésre szánt kertvárosias lakóterület kijelöléséhez kapcsolódóan, azzal szomszédos 181/3 hrsz ingatlanon falusias lakóterületből új zöldterület kerül kijelölése.
d) általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre a Dozmat 048/19 hrsz terület „c" alrészletének – korábban gazdasági erdőterületbe sorolt – területrészén.
e) Gazdasági erdőterület kerül kijelölésre a 0103/9 hrsz ingatlan északi részén lévő általános mezőgazdasági területből.
f) Vízgazdálkodási terület kijelölése a 181/3 hrsz telek északnyugati oldalán.

A településképi arculati kézikönyv módosításra kerül továbbá a 23/2001.(VI.07.) számú határozattal elfogadott és többször módosított településszerkezeti tervnek megfelelően is, amelynek keretében az egyes, 2018-tól változó területfelhasználások átvezetésére is sor kerül, mint a 60 hrsz-en kijelölt zöldterület ábrázolására is.

A településrendezési eszközök módosítása következtében a meghatározó településrészek lehatárolása ellentmond a településszerkezeti terv terveztében jelölt változásokkal.. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: újR.) 4.§ (3) bekezdése értelmében a fejlesztési terv, a rendezési terv, a kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül, a tervezett változások időbeli ütemezésére figyelemmel.

Ennek megfelelően a 17/2018.(III.26.) számú határozattal elfogadott településképi arculati kézikönyv módosítása válik szükségessé a jogharmonizáció biztosítása érdekében a településrendezési eszközök módosításával egyidejűleg.

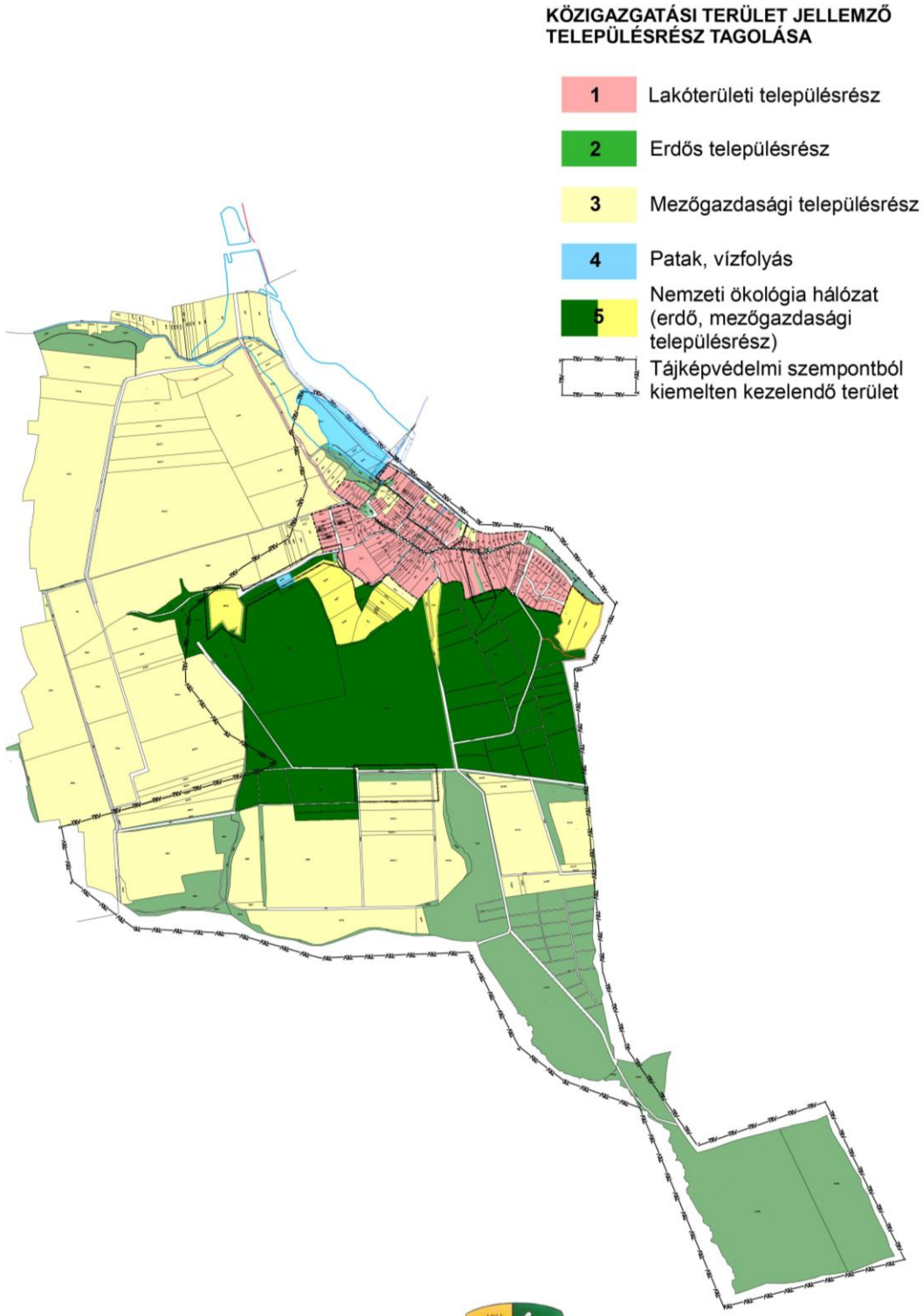
A módosítás célja a meghatározó települési terület lehatárolásának és rendezési tervi összhangjának biztosítása.

A hatályos településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet egymásra épülése így megvalósítható.

A településképi arculati kézikönyv módosítását a településképi rendelet módosítása is követi.

Simon Balázs
polgármester

eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával



2. melléklet a 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelethez
/módosította a .../2025.(...) önkormányzati rendelet 1. melléklete/

DOZMAT

Dozmat, 2025. december

Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (XII...) önkormányzati rendelete

Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019. (IV.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja Dozmat község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelettel való összhang megteremtése.

[2] Dozmat Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-ában meghatározott véleményezési eljárás lefolytatását követően a következőket rendeli el:

1. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet II. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„II. Fejezet
A helyi védelem, a helyi védelem alá helyezés, a védelem megszüntetésének szabályai és az önkormányzat helyi védelemmel összefüggő feladatai ”

2. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Településképi szempontból meghatározó területek:
a) Lakóterületi településrész
b) Mezőgazdasági településrész
c) Erdős településrész
d) Patak, vízfolyás
e) Nemzeti ökológiai hálózat
f) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”

3. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet IV. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„IV. Fejezet
Településképi követelmények”

4. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 1. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. Lakóterületi településrészre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelmények”

5. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 1. alcíme a következő 8/A–8/C. §-sal egészül ki:

„8/A. §

(1) Az lakóterületi településrészen kialakult magastetős környezetben az épület fő tömege, de legalább az utcafronti tömege magastetős legyen 30-45 fokos közötti tetőhajlásszöggel, míg az alárendelt épülettömegek, teraszok, melléképületek, toldalékok tömege ennél alacsonyabb hajlásszögű is lehet

(2) A lakóépületeken, egy építmények utcákról, közterületről látható tetőoldalán, táblás jellegű fémlemez fedés nem létesíthető. A lakóterületi településrészen kék, sárga, zöld színben tetőfedés nem alakítható ki.

(3) Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat és az egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez és részletmegoldásaihoz illeszkedő anyagokból-, formai megoldásokkal- és színezéssel kell kialakítani.

(4) Utcai, közterületi telekhatáron áttört kerítés is létesíthető legfeljebb 80 cm-es lábazattal. Drótfonat tüskésdróttal nem építhető.

(5) Lakóépületen hullámpala, bitumenes zsindely, fém trapézlemezfedés, a hagyományos cserépfedés színárnyalataitól (piros) eltérő színű (zöld, kék, sárga) tetőfedő anyag nem alkalmazható.

8/B. §

(1) Homlokzatot vakoltan, vagy natúr anyaggal burkoltan kell kiképezni.

(2) Kizárólag a kialakult beépítési struktúrába illeszkedő új beépítés valósítható meg, a környezetéből kiugróan nagy tömegű- és magasságú új épület nem létesíthető.

(3) A közterület felőli homlokzaton parabola, klímaberendezés, hírközlés átjátszó berendezése nem helyezhető el.

(4) Az utcaképet meghatározó előkertben teraszok, vendéglátó teraszok, üzletek standjai, szabadtéri eladóterületei, kerti tetők oldalsó zárásaként, állandó vagy időszakosan ponyva, nád, fémlemez burkolás nem alkalmazható.

8/C. §

(1) Környezetéből kiugró, 6 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvel kell alátámasztani az építtetőnek.

(2) A látványtervet a településképi bejelentéshez csatolni kell.”

6. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 2. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. Mezőgazdasági településrészre vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelmények”

7. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„2/A. Patak, vízfolyás településrészre vontkozó területi- és egyedi építészeti követelmények

10/A. §

(1) A település területén a patak és vízfolyások környezetében a feltáruló tájképi látvány megőrzésére fokozott figyelemmel kell lenni.

(2) A területen - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel, a terület vízháztartásának változásával összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint és az illetékes Hatóság engedélyével lehetséges.

(3) Terepalakítást, csapadékvíz-elvezetést és növényzettelepítést úgy kell megoldani, hogy az vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon természetszerűen történhet.

(4) Építmény vagy műtárgy elhelyezését környezetbe illeszkedést igazoló látványtervvel kell alátámasztani az építtetőnek. A látványtervet a településképi bejelentéshez csatolni kell az építtetőnek.

(5) Kerítés a területen nem létesíthető.

(6) Antennatartó szerkezet a területen belül nem helyezhető el.”

8. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„2/B. Erdős településrészvonatkozó területi-és egyedi építészeti követelmények

10/B. §

(1) Az erdős településrészen a környezethez való illeszkedésre fokozott figyelemmel kell lenni.

(2) A környezetéből kiugró, 7,5 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezését, környezetbe illeszkedését látványtervvel köteles igazolni az építtető, melyet a településképi bejelentéshez csatolni szükséges.”

9. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 3. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. Zöldterületekre vonatkozó területi-és egyedi építészeti követelmények”

10. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 12. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A közigazgatási terület a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alkalmas terület, kivéve a *lakóterületi településrész, patak, vízfolyás*, valamint a természeti területek, a tájképvédelmi terület, a védett természeti érték területeket.”

11. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet V. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„V. Fejezet
Településképérvényesítési eszközök”

12. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. §

(1) Jelen rendeletben foglalt településkép-védelmi követelmények teljesülése érdekében az önkormányzati főépítész az ügyfél írásbeli kérelmére a településkép-védelmi követelményekről 8 napon belül tájékoztatást ad. A tájékoztatás szakmai konzultáció keretében történik.

(2) Az írásos kérelemnek tartalmaznia kell a jelen rendelet 3. melléklete szerinti kérelemnyomtatványban foglaltakat, így:

a) a kérelmező alábbi személyes adatait:
  aa) nevét
  ab) lakóhelye címét, szervezet esetén székhelyét
  ac) levelezési címét, ha az a lakóhely, szervezet esetén székhely címétől eltér,

b) a kérelemmel érintett ingatlan, ingatlanok pontos címét, helyrajzi számát vagy ingatlanhoz nem köthető szakkérdés esetén annak rövid kifejtését.

(3) A konzultációt az önkormányzat nyilvántartásba veszi.”

13. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 9. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. A településképi véleményezési eljárás”

14. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. §

(1) Átruházott hatáskörében a polgármester (a továbbiakban: polgármester) településképi véleményezési eljárást folytat le a magyar építészetről szóló törvényben és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben foglaltak szerint a (2) bekezdében meghatározott esetekben.

(2) A településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az alábbi esetekben:

a) az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez,

b) a helyi emlékkel és telkével kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárást, valamint a helyi védelemben részesített épületek egyszerű bejelentési eljárást megelőzően

c) a helyi védelem alatt álló értékek, illetve a helyi egyedi védettségű építmény szomszédságában lévő ingatlanon álló építmény(ek) fennmaradási engedélyezési, egyszerű bejelentési,vagy építési engedélyezési eljárása esetén

d) a felszín feletti két szintet meghaladó szintszámú épületek fennmaradási engedélyezési, egyszerű bejelentési,vagy építési engedélyezési eljárása esetén

(3) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképben harmonikusan megjelenő, a településképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(4) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása során vizsgálni szükséges, hogy a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma megfelel-e a helyi önkormányzati jogszabályi előírásoknak.

(5) A településképi véleményezési eljárás részletes, főbb vizsgálati szempontjai:

a) a tervezett beépítés megfelelően figyelembe veszi-e a hatályos településrendezési eszközök előírásait,

b) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve kilátását,

c) teljesíti-e a helyi védettségű területek, épületek esetében az értékvédelemmel kapcsolatos előírásokat és elvárásokat,

d) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

e) a homlokzat színezése utcaképi szempontból megfelelő-e,

f) a gépészeti berendezések és azok tartozékainak településképi megjelenése megfelelő-e,

g) a tetőzet kialakítása megfelelően illeszkedik a környezet adottságaihoz, elősegíti-e az építmény településképi szempontból előnyösebb megjelenését,

h) meglévő építmény bővítése esetén a homlokzatot is érintő felújítás, átalakítás, emeletráépítés illeszkedik-e az adott épület struktúrájához, valamint a meglévő utcaképbe,

i) a közterület mentén az épület kialakításának módját és feltételeit.

j) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések kialakítását, a közterület alakítási tervvel való összhangot.

(6) A polgármester véleményében engedélyezésre feltétellel, vagy feltétel nélkül javasolja, vagy nem javasolja a tervezett építési tevékenységet. A polgármester a véleményét az önkormányzati főépítész szakmai álláspontjára alapozza."

15. §

(1) A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A településképi bejelentési eljárást folytat le az átruházott hatáskörben eljáró polgármester (a továbbiakban: polgármester) az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően az alábbi esetekben:

a) Új épület építése, meglévő épület bővítése esetén, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m^2 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 esetén, kivéve azon zártsorú vagy ikres beépítésű épületeket, ahol e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.

c) Meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítése esetén.

d) Meglévő építmény közterületről látható homlokzati nyílászáróinak a meglévőtől eltérő osztásúra történő cseréje, ezen homlokzatának utólagos hőszigetelése, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén.

e) Kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése.

f) Növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény-, illetve gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építése, bővítése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.

g) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése.

h) A megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, legfeljebb 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sátorszerkezetet is.

i) A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, végleges jellegű megváltoztatása.

j) Cégérek, cég- és üzletjelzések épületen való elhelyezése.

k) Napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzautomata épület közterületről látható homlokzatán, nem takart módon történő elhelyezése.

(2) A polgármester településképi bejelentéssel kapcsolatos véleményét a főépítész szakmai véleményére alapozza."

(2) A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A dokumentációnak – a bejelentés tárgyának megfelelően – legalább az alábbi munkarészeket és hozzájárulásokat kell tartalmazni az (1) bekezdés szerinti építési munkák esetében: megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített

a) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról,

b) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,

c) (szükség szerint) alaprajzot,
d) (szükség szerint) homlokzatot, valamint
e) utcaképi vázlatot, amennyiben az építmény az utcaképben megjelenik ”

16. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 20. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni továbbá – a magyar építészetről szóló törvény szerinti egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozás kivételével – minden esetben az építmények rendeltetésének megváltoztatása, az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása esetén.

(4) Rendeltetés-módosítások esetében a dokumentációnak tartalmaznia kell a megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített
a) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület)használat, illetve technológia jellemzőit, a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,
b) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
c) (szükség szerint) alaprajzot, valamint
d) (szükség szerint) homlokzatot vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványtervet, fotómontázst”

17. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni abban az esetben is, ha az építési tevékenységgel érintett ingatlan a településképi szempontból meghatározó területek karaktertérképén, vagy a szabályozási terven jelölt nemzeti ökológia hálózat és országos jelentőségű védett természeti, és NATURA 2000 előírással érintett területen.”

18. §

A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 23. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A településképi rendelkezések megsértése, a jogszerűtlen állapot megállapítása esetén átruházott hatáskörében a polgármester (a továbbiakban: polgármester) településképi kötelezési eljárást folytat le, a követelmények érvényesítése érdekében.

(2) A településképi kötelezési eljárás lefolytatására a magyar építészetről szóló törvényben foglaltak az irányadók.

(3) Jelen rendeletben foglaltak megszegése esetén a magyar építészetről szóló törvény rendelkezéseinek megfelelően kiszabandó településkép-védelmi bírság összege
a) a településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 200.000 forint
b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén 200.000 forint.

c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 200.000 forint, legfeljebb 500.000 forint.
d) a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén legalább 200.000 forint legfeljebb 1.000.000 Forint."

19. §

(1) A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

(2) A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

20. §

Hatályát veszti a Dozmat község településképének védelméről szóló 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelet
a) 1. § 2. pontja,
b) 2. § (2) bekezdés d) pontja,
c) 2. § (3) bekezdése,
d) 2. § (4) bekezdés e) pontja,
e) 9. § (2) bekezdése,
f) 12. § (3) bekezdése,
g) 5. alcíme és 13. §-a,
h) 16. § (1) bekezdése,
i) 20. § (1) és (2) bekezdése,
j) 21. §-a,
k) 22. § (3) bekezdése.

21. §

Ez a rendelet 2025. ……-én lép hatályba.

„*2. melléklet a 3/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelethez*
(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„*3. melléklet a 3/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelethez*
(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

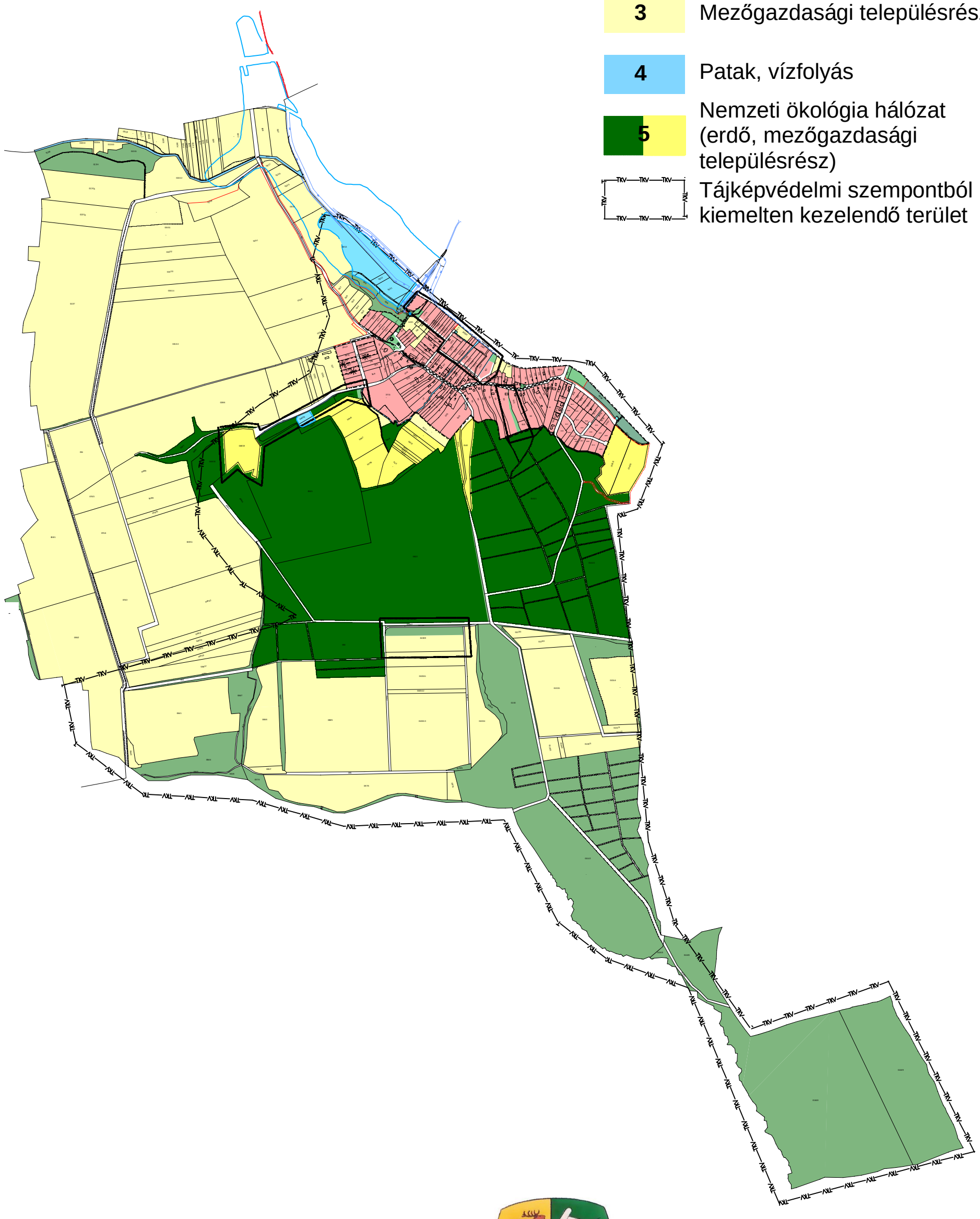
„*4. melléklet a 3/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelethez*
(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

Dozmat Község Önkormányzata a 2024. december 10-ei Képviselő-testületi ülésén döntött arról, hogy a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet szerint a Dozmat község településrendezési eszközeinek 11. számú módosításával egyidejűleg a település településképvédelméről szóló 3/2019 (IV.30.) rendeletét is módosítja a jogharmonizáció biztosítása érdekében.

KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET JELLEMZŐ TELEPÜLÉSRÉSZ TAGOLÁSA

- **1** Lakóterületi településrész
- **2** Erdős településrész
- **3** Mezőgazdasági településrész
- **4** Patak, vízfolyás
- **5** Nemzeti ökológia hálózat (erdő, mezőgazdasági településrész)
- TKV Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület



2. melléklet a 3/2019 (IV.30.) önkormányzati rendelethez
/módosította a .../2025.(...) önkormányzati rendelet 1. melléklete/

DOZMAT

3. melléklet a 3/2019. (IV.30.) önkormányzati rendelethez

KÉRELEM településképi szakmai konzultációhoz
Iktatóbélyegző helye:

Kérelmező tölti ki!	
1. Kérelmező adatai:	**2. Tervező adatai (amennyiben releváns)**
Név:	Név:
Lakcím/székhely:	Székhely:
Levelezési cím:	Tervezői jogosultság száma:
Kapcsolattartó adatai (e-mail, telefon):	
3. Szakmai konzultáció tárgya, a tervezett tevékenység rövid leírása:	
4. Az érintett ingatlan címe (hrsz):	
5. Mellékelt dokumentáció:	

Alulírott …….. (Kérelmező), a fent megjelölt ingatlanon és tárgyban kérelmezem a településképi szakmai konzultáció biztosítását.

Kelt: ……....év……. hónap……. nap

……

Kérelmező aláírása

4. melléklet a 3/2019. (IV.30.) önkormányzati rendelethez

BEJELENTÉSI KÉRELEM településképi bejelentési eljárás lefolytatásához
Iktatóbélyegző helye:

Kérelmező tölti ki!	
1. Bejelentő (építtető) adatai:	**2. Tervező adatai:**
Név:	Név:
Lakcím vagy székhely:	Székhely:
Levelezési cím:	Tervezői jogosultság száma:
Kapcsolattartó adatai (e-mail, telefon):	
3. Bejelentés tárgya, a tervezett tevékenység rövid leírása a rendelet megfelelő szakaszának megjelölésével:	
Korábbi településképvédelmi szakmai konzultáció időpontja:	
4. Az érintett ingatlan címe (hrsz):	
5. Tevékenység megvalósításának tervezett időtartama: .....év ….. hó …..nap - ..... év …… hó …..nap	

6. Mellékelt dokumentáció:

Alulírott…… (Építtető), a fent megjelölt ingatlanon, a bejelentés szerinti tevékenység megvalósítására vonatkozóan, a megjelölt időtartamra kérelmezem a településképi bejelentési eljárás lefolytatását.

Kelt: ……... év……. hónap…….nap

……
Építtető aláírása