



Zámoly Község Polgármesterétől
8081 Zámoly, Kossuth utca 43.
Tel.: 06-22/251-000, e-mail: polgarmester@zamoly.hu

ELŐTERJESZTÉS

**Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. október 16. napján tartandó rendkívüli nyílt testületi ülésére**

Iktatószám: Z/1375-31/2025.

**Tárgy: A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításának
megtárgyalása**

Előterjesztő: Sallai Mihály polgármester

Törvényességi szempontból megvizsgálta: Dr. Nagy Erzsébet Andrea jegyző

Előkészítette: Akúcs Levente települési főépítész

Dr. Nagy Erzsébet Andrea jegyző

Melléklet: 1. melléklet Összesítő táblázat – beérkezett vélemények

2. melléklet Nyilatkozat partnerségi egyeztetésről

152/2025. (IX.10.) képviselő-testületi határozat másolata

Rendelet-tervezet, Előzetes hatásvizsgálati lap

Tisztelt Képviselő-testület!

Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2025. szeptember 10. napján megtartott rendes nyílt ülésén tárgyalta Csoóri Sándor szülőházának helyi védettség alá helyezésének megtárgyalása című napirendi pontot. A képviselő-testület Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 11/2018. (X. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) módosítása tárgyában meghozta a 152/2025. (IX. 10.) határozatát. A képviselő-testület a határozattal kezdeményezte a Tkr. módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. §-a alapján.

A Tkr-t az alábbi területeken szükséges módosítani:

- 1. magasabb rendű jogszabályokkal való összhang megteremtése**
- 2. 8081 Zámoly, Petőfi utca 51. szám, Zámoly belterület 320 hrsz. alatti ingatlanon található épületrész és a megmaradt itatóvályú helyi védetté nyilvánítása.**

Az 1. pontban meghatározott magasabb rendű jogszabályokkal való összhang megteremtése két jelentős egységre osztható.

- a) reklámok, és reklámokkal összefüggő szabályozások törlése,
- b) megváltozott jogszabályokkal való összhang megteremtése.
- c) Itt elsősorban a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) és a Korm. rendelet előírásainak alkalmazása szerepel. A hatályos rendeletben a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet nevesített, melyek hivatkozásai törlésre kerülnek és helyébe a megfelelő hivatkozások kerülnek a megváltozott szabályrendszer figyelembe vételével és alkalmazásával.
- d) A településképi eljárásrendek (konzultáció, településképi vélemény és településképi bejelentési eljárás) jogalapja megváltozott. Számos, a helyi rendeletben szabályozásra került elem átkerül a magasabb rendű jogszabályokba, ezért a kettős vagy ellentétes szabályozás miatt a rendelet korrekcióját el kell végezni.

A 2. pontban a Petőfi utca 51. (320 hrsz) alatt álló Csoóri Sándor szülőházának helyi védelem alá helyezése vonatkozásában a módosítás érintette a Tkr 1. mellékletét, helyi védett érték jegyzékét egészítette ki a h-11 jelű értékkel.

A lakóépület helyi védelme – a kérelem értékvédelmi leírása szerint – nem csak a népi építészet kultúrájának egy még megmaradt, fennálló darabját szeretné megmenteni, hanem Csoóri Sándor, a Nemzet Művésze címmel kitüntetett, kétszeres Kossuth-díjas és kétszeres József Attila-díjas költő, esszéíró, prózaíró, politikus szülőházát mentené meg, aminek érdekessége, hogy a II. Világháború okozta sérülései után a költő saját kezűleg is alakította, építette át. A lakóépület „Irodalmi emlékház”-ként üzemelne, berendezve a költőhöz kötődő tárgyi és kulturális értéket képző értékekkel.

Az épület megőrzése érdekében helyi védelem alá helyezését javasoltuk.

Az arculati kézikönyv megállapításai ma is helytállóak, abban foglalt irányok ma is betartandók, ezért azt nem kellett módosítani.

A Korm. rendelet 70. §-a szerint a településképi rendelet módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll.

A Tkr. módosítása során

- az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal,
- a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
- a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság és
- az Örökségvédelmi hatáskörben eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal

szakmai véleményét kellett kikérni és a szükséges partnerségi egyeztetési eljárást kellett lefolytatni a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül.

A beérkezett véleményeket és az összesítő táblázatot az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza, mely alapján az érdekelt államigazgatási szervek észrevételeire adott válaszok is szerepelnek.

Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 14/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelet alapján a partnerségi egyeztetés lefolytatásra került. A véleményezési munkarész Zámoly Község Önkormányzata honlapján elérhető volt 2025. szeptember 15. napjától. A lakossági fórum 2025. szeptember 30. napján került megtartásra. A fórumon jelenlévők és a Zámolyi Közös Önkormányzati Hivatalban személyesen megjelenők észrevételt nem tettek. Az előterjesztés 2. mellékletét képezi a Z/1375-27/2025. iktatószámú, „Nyilatkozat partnerségi egyeztetésről” dokumentum.

Mindezekre tekintettel javaslom a Tkr. módosítását az előterjesztéshez mellékelt rendelet-tervezet alapján módosítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek. Az előterjesztésben szereplő döntési javaslatról minősített többséggel kell dönteni.

Zámoly, 2025. október 15.

Tisztelettel:


Sallai Mihály
polgármester



Dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző

Előterjesztés 1. melléklete

	E-TÉR-ben véleményező szervezet	E-TÉR-ben beérkezett vélemények	Válasz
1	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	A Kr. 59. § (2) bekezdés a) pontja szerint a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét tartalmazó döntése alapozza meg. Zámoly Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 152/2025. (IX.10.) határozatában döntött a településképi alakításáról és védelméről szóló rendeletének módosításáról.	Észrevételt köszönjük.
		Tájékoztatom, hogy a Kr. 46. § (2) bekezdés a) pontja alapján „az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek, valamint zöldfelület elhelyezés, területhasználat megkezdését megelőzően, ha a tevékenységek, épületeken való elhelyezések köre szerepel a 13. mellékletben, és e tevékenységek megkezdését, illetve az elhelyezést a települési	Köszönjük a javaslatot, beépítettük a rendeletbe. Javítás után a rendelet 29. § (1) bekezdés b) pontja: „(A településképi bejelentési eljárást a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester folytatja le.) „b) a belterületen az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek tekintetében. Továbbá új épület építése, meglévő épület bővítése esetén, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes

	E-TÉR-ben véleményező szervezet	E-TÉR-ben beérkezett vélemények	Válasz
		önkormányzat rendeletében településképi bejelentési eljárás lefolytatásához kötötte". Fentiek értelmében kérem a rendelet tervezet 1. §-át javítani úgy, hogy a Kr. 13. mellékletében felsorolt építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok közül kerüljenek nevesítésre azok, melyekkel kapcsolatosan az önkormányzat településképi bejelentési eljárást kíván lefolytatni.	<i>hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg; valamint cégek, cég- és üzletjelzések épületen való elhelyezése esetében valamint napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzautomata épületen vagy épületben való elhelyezése esetében."</i>
2	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	A TKR-nek a megkereséshez csatolt szakmai összefoglaló szerint szükséges módosításait attanulmányozva megállapítható, hogy azok táj- és természetvédelmi szempontú problémát nem vetnek fel, a tervezett módosítás jóváhagyása a település táji és természeti értékeit, a településképet nem veszélyezteti. Mindezek alapján a településképi védelmről szóló rendelet módosítása ellen Igazgatóságunk kifogást nem emel.	Észrevételt köszönjük.

	E-TÉR-ben véleményező szervezet	E-TÉR-ben beérkezett vélemények	Válasz
3	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	A Fejér Vármegyei Kormányhivatalhoz 2025. szeptember 15. napján érkezett megkeresésre, örökségvédelmi hatáskörben a tervezett módosítással kapcsolatban a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.), a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) előírásai alapján örökségvédelmi észrevételt nem teszek.	Észrevételt köszönjük.
4	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	A Hatóság megállapította, hogy a tervezet hírközlési érdeket nem sért, a tervezet ellen a Hatóság kifogást nem emel.	Észrevételt köszönjük.
5	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	A tárgyban érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.	Észrevételt köszönjük.



Zámoly Község Önkormányzata
8081 Zámoly, Kossuth u. 43.
Tel.: 22/251-000. e-mail: hivatal@zamoly.hu
KRID: 453532715

Iktatószám: Z/1375-27/2025.

Tárgy: Nyilatkozat
partnerségi egyeztetésről

NYILATKOZAT

Alulírott Sallai Mihály polgármester, Zámoly Község Önkormányzata (székhely: 8081 Zámoly, Kossuth u. 43.) képviselőjében eljárva nyilatkozom, hogy

Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 11/2018. (X. 1.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyában hozott 152/2025. (IX.10.) határozatával a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez foglaltak alapján az alábbi döntést hozta:

- 1. Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 11/2018. (X. 1.) önkormányzati rendeletének módosításához az alábbi pontokban:**
 - a) magasabb rendű jogszabályokkal való összhang megteremtése,**
 - b) 8081 Zámoly, Petőfi utca 51. szám, Zámoly belterület 320 hrsz. alatti ingatlanon található épületrész és a megmaradt itatóvályú helyi védetté nyilvánítása.**
- 2. A képviselő-testület megbízza Sallai Mihály polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.**
- 3. A képviselő-testület felhatalmazza Sallai Mihály polgármestert, hogy a határozatról az érintetteket értesítse.**

Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 14/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 3. §-a értelmében 2025. szeptember 15. napján Hirdetményt tettem közzé a partnerségi egyeztetésről. A Rendelet 7. § (2) bekezdés a) pontja szerinti, az érintett államigazgatási szervek számára

tájékoztatásra bocsájtott dokumentumok a hirdetmény mellékletét képezték. Ezzel egyidejűleg a Rendelet 6. § (2) bekezdés d) pontja szerint az ügyben Zámoly Község Önkormányzata tanácskozó termébe (8081 Zámoly, Kossuth utca 43.) 2025. szeptember 30. napjára 16:00 órai kezdettel lakossági fórumot hívtam össze.

A lakossági fórum a fenti időpontban megtartásra került, melyen a résztvevők szóban észrevételt nem tettek.

A Rendelet 7. § (2) bekezdés b) pontja szerinti partnerek észrevételeinek benyújtására nyitva álló határidő 2025. szeptember 15. - 2025. október 8. volt.

A megadott határidőig írásos észrevétel nem érkezett.

Jelen nyilatkozatot további ügyintézés céljából megküldöm Akúcs Levente települési főépítész részére.

Zámoly, 2025. október 9.



The image shows an official circular stamp of the Zámoly Község Önkormányzata (Zámoly Local Government). The stamp contains the text "Zámoly Község Önkormányzata" around the perimeter and "Pálai Mihály polgármester" (Mayor Mihály Pálai) in the center. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

Zámoly Község Önkormányzata
8081 Zámoly, Kossuth utca 43.

KIVONAT

Zámoly Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. szeptember 10-én megtartott rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A képviselő-testület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal meghozta a következő határozatot:

Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének
152/2025. (IX.10.) határozata

Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép
védelméről szóló 11/2018. (X. 1.) önkormányzati rendelet módosítása
tárgyában

Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak alapján az alábbi döntést hozza:

1. Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 11/2018. (X. 1.) önkormányzati rendeletének módosításához az alábbi pontokban:
 - a) magasabb rendű jogszabályokkal való összhang megteremtése,
 - b) 8081 Zámoly, Petőfi utca 51. szám, Zámoly belterület 320 hrsz. alatti ingatlanon található épületrész és a megmaradt itatóvályú helyi védetté nyilvánítása.

Zámolyi Községi Önkormányzati Hivatal	
Érkezett:	2025. SZEPTEMBER 11.n
Ügyiratszám: 2/1375-12/2025	
Előírat:	Ügyintéző: <i>Egriéné</i>

A kiadmány hitelül:
Zámoly, 2025. szeptember 11.

Dr. Nagy Erzsébet Andrea
Dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző



Zámoly Község Önkormányzata
8081 Zámoly, Kossuth utca 43.

K I V O N A T

Zámoly Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. szeptember 10-én megtartott rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

2. A képviselő-testület megbízza Sallai Mihály polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.
3. A képviselő-testület felhatalmazza Sallai Mihály polgármestert, hogy a határozatról az érintetteket értesítse.

Határidő: azonnal

Felelős: Sallai Mihály polgármester

A kiadmány hitelélül:

Zámoly, 2025. szeptember 11.

Dr. Nagy Erzsébet Andrea
Dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző



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

Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 11/2018. (X. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] E rendelet megalkotásának célja Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének 152/2025. (IX.10.) határozatában foglaltak végrehajtása.

[2] Zámoly 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 meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró az állami főépítész hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, az örökségvédelmi hatáskörben eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal, Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 14/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A településkép védelméről szóló 11/2018 (X.1.) önkormányzati rendelet 29. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A településképi bejelentési eljárást a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester folytatja le.)

„b) a belterületen az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek tekintetében. Továbbá új épület építése, meglévő épület bővítése esetén, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg; valamint cégérek, cég- és üzletjelzések épületen való elhelyezése esetében, valamint napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzautomata épületen vagy épületben való elhelyezése esetében.”

2. §

A településkép védelméről szóló 11/2018 (X.1.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 11/2018 (X.1.) önkormányzati rendelet 22. § (3) bekezdés a) pontja.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet a ..._2025. (...) önkormányzati rendelethez.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testülete döntött arról, hogy Zámoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 11/2018. (X. 1.) önkormányzati rendeletét módosítja a magasabb rendű jogszabályokkal való összhang megteremtése, és a 8081 Zámoly, Petőfi utca 51. szám, Zámoly belterület 320 hrsz. alatti ingatlanon található épületrész és a megmaradt itatóvályú helyi védetté nyilvánítása miatt.

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

1. melléklet

A helyi egyedi védelem alatt álló értékek jegyzéke:

Jel	megnevezés	cím	hatsz
h-1	Millenniumi emlékmű	Kossuth u. 33.	hatsz. 111
h-2	I. világháborús emlékmű	Kossuth utca	hatsz. 226/19
h-3	Lamberg-család kriptája	temető	hatsz. 038
h-4	Szűz Mária szobor	temető	hatsz. 038
h-5	kereszt	temető	hatsz. 038
h-6	kereszt	temető	hatsz. 039/2
h-7	kereszt	Kossuth u. 31.	hatsz. 110
h-8	kereszt	Vörösmarty – Rákóczi u. keresztveződésében	
h-9	régi síremlékek	temető	hatsz. 038
h-10	régi síremlékek	egykori zsidó temető	09
h-11	Csoóri Sándor szülőháza	Petőfi u. 51.	320

A helyi egyedi védelem alatt álló értékek térképi bemutatása

ZÁMOLY
Helyi védelem alatt álló
építmények

