

**Kisszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017.(... ..)  
önkormányzati rendelete a településkép védelméről**

Kisszállás Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása

1. § E rendelet célja Kisszállás épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településképi-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.
2. § E rendelet hatálya Kisszállás közigazgatási területére terjed ki.
3. § E rendelet előírásait az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

4. § E rendelet alkalmazásában:

1. Cégtábla: A cég nevét és székhelyét feltüntető tábla.
2. Címtábla: intézmény, vállalkozás nevét, vagy egyéb adatait feltüntető tábla.
3. Védett terület: helyi területi védelem alatt álló terület
4. Védett érték: helyi egyedi védelem alatt álló építmény, építményrész, épület, egyéb elem
5. Eredeti állapot: Védett érték dokumentumokkal alátámasztható első megjelenése

**II. FEJEZET  
A HELYI VÉDELEM**

**3. A helyi védelem célja**

5. § (1) Az épített környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében az önkormányzat a közigazgatási területén található kiemelkedő építészeti értékeket helyi védelem alá helyezi.
- (2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, település- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.

#### **4. A helyi védelem fajtái**

6.§ (1) A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet.

- (2) Az önkormányzat jelen rendelet jóváhagyásával egyidejűleg helyi területi védelem alá helyezi az 1. mellékletben meghatározott területet.
- (3) A helyi egyedi védelem az értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely
  - a) építményre, építményrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,
  - b) táj- és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékekre, növényzetre,
  - c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, valamint
  - d) az a)-c) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére terjedhet ki.
- (4) Az önkormányzat a (3) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével jelen rendelet jóváhagyásával egyidejűleg helyi egyedi védelem alá helyezi a 2. mellékletben meghatározott ingatlanokat, értékeket.

#### **5. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai**

7. § (1) A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – a polgármesterhez írásban benyújtott – kezdeményezése alapján kerülhet sor.

- (2) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
  - a) a védelemre javasolt érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével
  - b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslatot és
  - c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
  - d) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
  - a) a védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével
  - b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
  - c) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (4) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 30 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.
- (5) A helyi védelem alá helyezés értékvizsgálat alapján történik. Az értékvizsgálat követelményeire az általános előírások vonatkoznak.

8. § (1) A helyi védelem alá helyezési, vagy megszüntetési eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:

- a) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan, ingatlanok tulajdonosait,
- b) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
- c) a kezdeményezőket,

- d) az illetékes építésügyi hatóságot,
- e) Kisszállás Önkormányzatát.

- (2) A helyi védelem alá helyezés vagy annak megszüntetése iránti eljárás megindításáról az önkormányzat honlapján 30 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell az (1) bekezdésben meghatározott érdekelteket.
- (3) Az ingatlan használójának értesítése a tulajdonos útján történik.
- (4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítés átvételét követő 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

9. § (1) A helyi védelem alá helyezésre, vagy a védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésről szóló előterjesztésben szerepelnie kell a védelem alá helyezés elrendelését vagy megszüntetését megalapozó értékvizsgálatnak és a 8. § (1) bekezdésben meghatározott érdekeltek az értesítés átvételét követő 30 napon belül benyújtott észrevételeinek is.

- (2) A Képviselő-testület a 7. § (2) vagy (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő tartalmú kezdeményezés benyújtásától számított 30 napon belül dönt a helyi védelem alá helyezésről vagy annak megszüntetéséről.
- (3) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről írásban értesíteni kell 8. § (1) bekezdésben meghatározott érdekelteket, és a döntésről az Önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 30 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.
- (4) A helyi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított tizenöt napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

10. § (1) A helyi egyedi védelem alá helyezett építmény, közterülettel határos építményrészlet, alkotás, utcabútor csak egységes megjelenésű táblával jelölhető meg, amelynek a védelem tárgyának megnevezése mellett a következő szöveget kell tartalmaznia: Kisszállás Község Önkormányzata helyi védelem alá helyezte /helyi védett értéke – (évszám).

- (2) A tábla elkészítéséről, elhelyezéséről a polgármester gondoskodik. A tábla elhelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.
- (3) Helyi védelem alatt álló növényt, növény-együttest az e célra rendszeresített „Helyi védelem alá vont növény - évszám” vagy „Helyi védelem alá vont növény-együttes - évszám” feliratú táblával kell megjelölni, annak közvetlen környezetében. A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.
- (4) A helyi védettség tényét közlő táblán kívül az önkormányzat elhelyezhet egyéb a védettséggel összefüggő tény, adatot is közlő táblát a védett értéken vagy annak környezetében. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.

11. § Ha egy helyi egyedi védelem alatt álló értéket műemléki védelem alá helyeznek, annak közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik. Ebben az esetben a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

## **6. A védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek**

12. § (1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

- (2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

## **7. A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása**

13. § (1) A helyi védelem alá helyezett értékekről (a továbbiakban: védett érték) az önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinthes.

- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
- a) a védett érték megnevezését,
  - b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát
  - c) a védett érték azonosító adatait (alkotó megnevezése)
  - d) a védelem típusát,
  - e) a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását, (helyrajzi szám, utca, házszám, épület, helyszínrajz) és
  - f) a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján.

- (3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a jegyző gondoskodik.

## **8. A helyrehozatali kötelezettség előírásának rendje és a teljesítéshez nyújtandó önkormányzati támogatás**

14. § (1) A helyi védelem alá helyezett építmények eredeti külső megjelenését:

- a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész és befoglaló méreteit,
- b) eredeti anyaghatását egészében és részleteiben,
- c) ha ismert eredeti színhatását, ha nem ismert a feltételezhetően hasonló színhatását,
- d) az eredeti épület tartozékait és felszerelését az értékvizsgálattól függően az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni és helyreállítani.

- (2) Ha a helyi védelem alá helyezett építmény egyes részét, részletét korábban az eredeti eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható – az átalakított részt is magában foglaló – részegységére kiterjedő felújítás során azt
- a) az eredeti állapotnak megfelelően, vagy
  - b) ha az átalakított rész eredeti állapotára vonatkozó dokumentum nem lelhető fel és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, a homlokzatot a megfelelően megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok, eredeti és analóg formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.
  - c) Védett épület külső hőszigetelése csak abban az esetben engedhető, ha az épület arányai és részletei nem változnak meg.

- (3) Helyi védelem alá helyezett épülethomlokzatok esetében a csatlakozó tetőfelületet – a vízelvezető rendszert beleértve – legalább a fedési anyag fajtájára kiterjedően kell megőrizni és fenntartani.
15. §(1) A védett értékek fenntartásához, felújításához az önkormányzat támogatást nyújt, azzal, hogy az építési munkák végzésének idejére fizetendő közterület-használat díjat elengedi,
- (2) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
- (3) A támogatás mértékét az önkormányzat évente a költségvetési rendeletében határozza meg. Az érintettek a támogatást pályázat útján nyerhetik el.
- (4) A támogatás ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között – Képviselő-testület állapítja meg.
- (5) Egyedi helyi védelemmel érintett ingatlan tulajdonosa kérelme alapján a helyi építményadó alóli mentességben részesülhet a helyi adókról vonatkozó általános előírások szerint.
- (6) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkákat. Ez esetben a támogatást vissza kell fizetni. E rendelkezés a szabálytalan beavatkozástól számított 5 évig érvényesíthető.

### **III. FEJEZET**

#### **A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

##### **9. A helyi védelem alatt álló területre vonatkozó területi építészeti követelmények**

16. § (1) Az 1. számú mellékletben lehatárolt helyi védelem alatt álló területen (a továbbiakban: védett terület) a településképet meghatározó beépítés mód a hagyományosan kialakult utcafrontos beépítés, új beépítés csak utcafrontos lehet, kivételt a képez az egyedi védettségű védett épület bővítése.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól való eltérés a terület egyedi védettségű épületeinek bővítésénél megengedett.
- (3) A településképi védelme érdekében az építési tevékenységgel érintett építmény tetőzetének kialakítása során a tetőhajlásszög 40-45 fok között változhat.
- (4) Hangsúlyos tetőfelépítmény (pl. torony) csak az eredeti állapot visszaállításával megengedett, amelyet korabeli fotóval, képpel, vagy tervvel kell igazolni.

## **10. A helyi egyedi védelemre vonatkozó követelmények**

17. § (1) A helyi egyedi védettségű védett építmények tömege, homlokzatainak minden részlete eredeti állapotnak megfelelően tartandó meg, illetve felújítása, bővítése esetén azokkal összhangban történhet.
- (2) A nyílászárók csak az eredeti anyagból készülhetnek, az eredetivel azonos méretű, formájú és tagolású ablakok és külső ajtók helyezhetők el. Szerkezeti átalakítás, vagy csere esetén a külső méreteket, az eredeti szerkezeti méreteket és kiképzést, az üvegosztásokat, a homlokzati takaró- és díszítőléceket, spalettákat az eredetivel megegyező módon kell kialakítani.
- (3) Épített égéstermék elvezető külső felülete csak téгла lehet. Égéstermék elvezető a külső határoló falakon nem jelenhet meg.
- (4) A tetőhéjazatként az eredeti állapot szerinti anyag illetve a vörös égetett agyag, mázatlan cserépfedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle cserép helyezhető el.
- (5) Közterületi homlokzati megjelenést érintő kiegészítő szerkezeti elemek (pl. előtető) egyéb műszaki berendezések elhelyezése nem megengedett.

## **11. A településképi szempontjából meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények**

18. § (1) A településképi szempontból meghatározó területek az alábbiak:
- a) az 1. mellékletben lehatárolt terület
- b) Fő utca észak-keleti oldalának lakóházas teleksora a Toldi és a Tavasz utcák közötti szakaszon.
- (2) Az (1) a) szerinti területen a településképet meghatározó beépítési mód:
- a) a területen belüli telkeken szabadonálló
- b) a területet határoló tömboldalokon térfalképző, zárt sorú utcafrontos beépítés
- (3) Az (1) b) szerinti területen az utcai épületre vonatkozó előírások:
- a) tetőidom utcával párhuzamos gerincű nyeregtető, amely az oldalhatárok felé részben vagy egészben kontyolható.
- b) tetőhajlásszög: 40-45 fok
- (4) Az (1) a) szerinti terület közterületeire a nem önkormányzati kezelésben lévő közlekedési közlekedési területek kivételével közterület alakítási tervet kell készíteni. A közterület alakítási terv szakaszokra is készíthető.
- (6) A településképi védelme érdekében hangsúlyos tetőfelépítmény (pl. torony) csak az eredeti állapot visszaállításával megengedett, amelyet korabeli fotóval, képpel, vagy tervvel kell igazolni.

#### **IV.FEJEZET**

### **EGYÉB TERÜLETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK**

#### **12. Építmények anyaghasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

19.§ Magastetős épületek héjazatának felújítása, cseréje során nem megengedett a bitumenes lemezfedés.

#### **13. A felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének szabályai**

20.§ A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek: mezőgazdasági területek, közlekedési területek külterületi szakasza, gazdasági területek.

21. § Nem helyezhetők el új, a település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak a helyi védetségű és településképi szempontból meghatározó területen.

#### **V. FEJEZET**

### **REKLÁMHORDOZÓKRA ÉS EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

22. § (1) Közterületen információs hirdető-berendezést – függetlenül annak méretétől és szerkezetétől – a jogszabályi tilalmakra is figyelemmel úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részei és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, valamint ne sértse a szomszédok jogait és törvényes érdekeit.

(2) Legfeljebb 11 m<sup>2</sup> nagyságú reklám az általános előírások figyelembevételével az alábbi helyeken helyezhető el:

a) 55 sz. és 53.sz. főutak keresztezésében

b) település 53. és 55. főúti bekötőútjainál

(3) Legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup> nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés az alábbi helyeken létesíthető: Községháza előtt

Művelődési ház előtt

Sportpályánál

Piacnál

(4) Reklám-, illetve hirdetés elhelyezése közterületen csak utcabútoron - utasváró, kioszk, információs vagy más célú berendezés – lehetséges.

(5) Utasváró hát- vagy oldalfalának felhasználásával, egyedileg kialakított zárt üvegvitrinben helyezhető el hirdetés, a vitrin méretéhez igazodó méretben.

#### **16. Településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó követelmények**

23.§ Településképi szempontból meghatározó területen új információs hirdető berendezés a csak közterület alakítási terv szerint helyezhető el.

- 24.§ (1) Vállalkozásonként legfeljebb 1 db cégér, cégtábla, cégfelirat és címtábla helyezhető el.
- (2) Cégek homlokzatonként
- a) az elhelyezési magasság,
  - b) a betűnagyság és
  - c) a színvilág tekintetében egymáshoz illeszkedően alakítandók ki, figyelembe véve az épület homlokzati kialakítását.
- (3) Cégér még részben sem takarhatja az épület, épületegyüttes nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját, és egyéb meghatározó építészeti elemét.
- (4) Az önálló világító betűkkel megvalósuló cégér nem helyezhető el.
25. § Helyi népszavazás, települési rendezvény, vagy a település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében e rendelet és az általános előírások alóli felmentés adható az esemény napját megelőző 3 naptári hét időszakban, évente legfeljebb 4 alkalommal.

## **VI. FEJEZET**

### **A TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK**

- 26.§ A települési önkormányzat jelen rendeletében településkép - érvényesítési eszközöket nem vezet be.

## **IX. FEJEZET**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **29. Hatályba léptető rendelkezések**

27. § Jelen rendelet 2017. október 1. napján lép hatályba.

- 28.§ E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Kisszállás Községi Önkormányzat helyi építési szabályokról szóló 14/20007.(XI.30.) számú önkormányzati rendeletének:

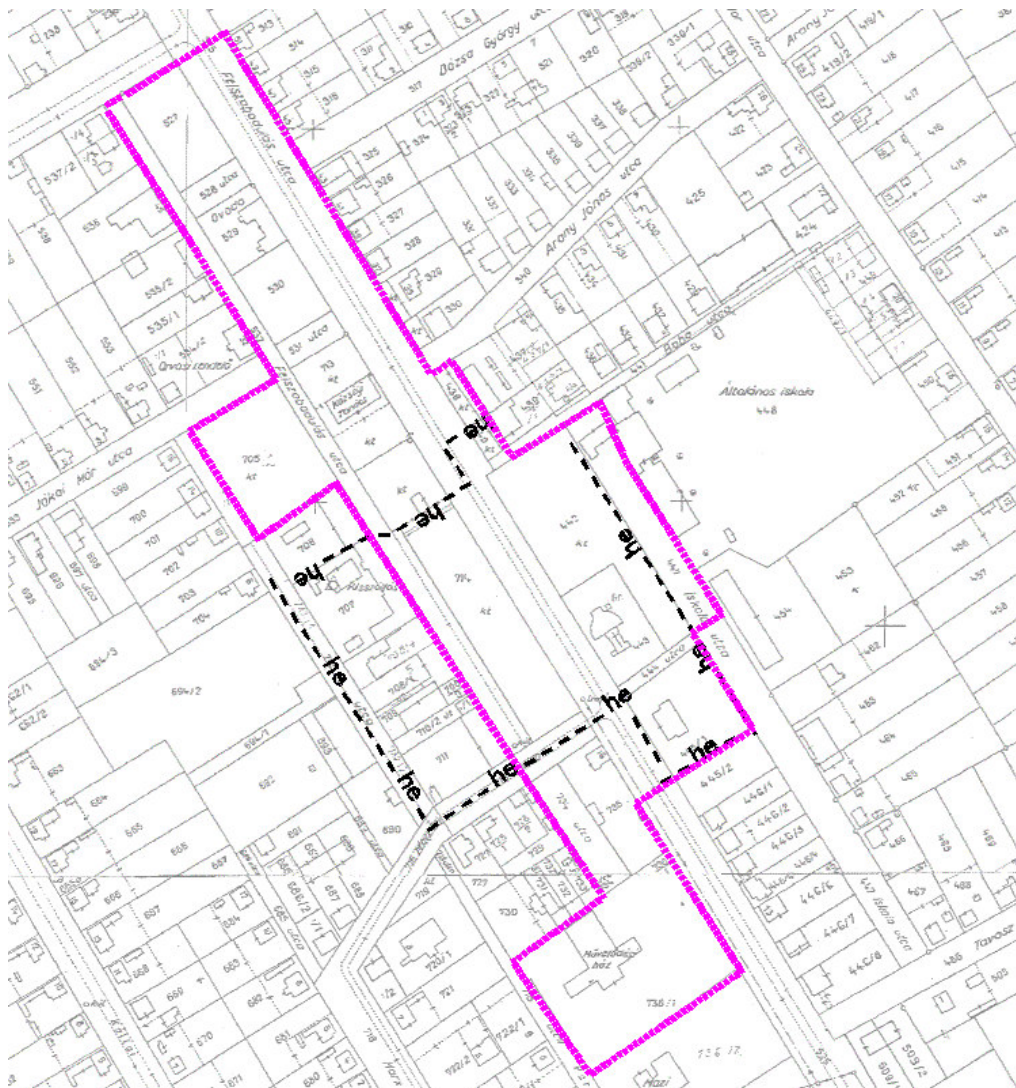
- a) 1.§(2) bekezdés ab) alpontja szerint mellékletének „Készítendő közterületrendezési terv határa” szabályozási eleme
- b) 5.§ (5) bekezdésének f) pontja,
- c) 6.§(4) bekezdésének „a szomszédos épületek utcai homlokzatmagassága közötti max 1,5 m-es különbség figyelembevételével” szövegrész,
- d) „Helyi települési értékvédelem szabályozási elemei” szakasz című 27.§-a hatályát veszti.

**Kispál István**  
polgármester

**Csiszár Csaba**  
jegyző



1. melléklet .../2017.(...) önkormányzati rendelethez



he - - - - he - - - - Helyi területi védettségű terület határa

..... Településképi szempontból meghatározó terület

## **2. melléklet ../2017.(...) önkormányzati rendelethez**

### **Helyi védetségű épületek**

1. Művelődési ház (egykori kúria) 738/1 hrsz
2. Ipari épület (egykori gőzmalom) 707 hrsz
3. Idősek napközije (egykori orvoslakás) 439 hrsz
4. Plébánia 445/1 hrsz
5. Óvoda (egykori csendőrlaktanya) 529 hrsz
6. Posta (536 hrsz)
7. Vadásztársaság háza (egykori lakóház) 735 hrsz
8. Templom 443 hrsz
9. Gazdasági épület (egykori magtár) 454 hrsz