

## Bevezető

### Lajosmizse Város településképi védelméről szóló rendelet előzetes egyeztetéséhez

*a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8. Kormányrendelet) 43/A. (2) bekezdése szerinti tájékoztató anyag*

A településképi rendelet a Települési Arculati Kézikönyv alapján készül, annak megállapításaira, meghatározásaira támaszkodik. A TAK sok szempontot tartalmaz és ajánlást fogalmaz meg, szándékaink szerint a Rendelet ennél kevesebb előírást tartalmaz, és még kevesebbet tesz kötelezővé vagy szankcionál.

Ezek fókuszában különösen:

- a település helyi védett (jellemzően történeti) értékeit jelentő épületek megőrzése, állapotuk karbantartása, javítása – a jelenlegi rendeleti szabályozásból kiindulva;
- a leromlott, használaton kívüli épületek megjelenésének javítása, szükség esetén a bontás, területrendezés elősegítése;
- a közterületek burkolásának szabályozása, a zöldfelületek bővítése, a vízvezetés-vízkezelés javítása (szinten tartása) – különösen a központi területekre nézve;
- kis igény szintű kerítések terjedésének megakadályozása;
- a fő közlekedési utak menti, engedélyhez kötött és nem kötött átalakítások, felújítások, homlokzati beavatkozások, rendeltetés módosítások kontrollálása lenne.

A kezdeti „bejáratási” időszak (és a folyamatban lévő „Zöld város” pályázat elkészülte és eredményei) után a rendelet alkalmazása kiterjeszhető

- a központi, és ahhoz csatlakozó közterületek egységesebb képet eredményező fokozottabb szabályozására;
- a város egyéb területein lévő átalakításokra, felújításokra, a külterületek természeti környezetbe illeszkedő építési rendjének szabályozására, a város összképének javítására, stb.
- a helyi védendő épületek listája bővíthető (akár a történeti városrész védendő területének kijelölésével), ahol a kisvárosias, rendezett utcakép megjelenítése fokozott törekvés.

A normaszöveg megvitatásra bocsátott tervezetében *dőlt betűvel szerepelnek* a leendő normaszöveg részét nem képező, értelmezést segítő magyarázatok (amik a rendelet-tervezet indokolási részét képezik majd).

## Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testülete /2017. (.....) önkormányzati rendelete

### Lajosmizse város településképi védelméről – tervezet

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testülete

a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a 2-6. § tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Miniszterelnökséget vezető miniszter és a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága,

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete .....biztosított véleményezési jogkörében eljáró ..... Bizottságok

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### I. FEJEZET

#### BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

#### 1. Értelmező rendelkezések

##### 1.§

E rendelet alkalmazásában:

Beépítésre szánt területek, építési övezetek lehatárolása a város helyi építési szabályzatáról szóló külön rendeletben (HÉSZ) foglaltak szerint értendő!

## **II. FEJEZET** **HELYI VÉDELEM**

### **2. Helyi építészeti örökség védelmének általános szabályai**

#### **2. §**

- (1) E rendelet hatálya alá tartozó helyi építészeti örökség részét képező értékek feltárása, számbavétele körében a helyi védettség alá helyezés lehetőségét az önkormányzat folyamatosan vizsgálja.
- (2) Helyi védettség alatt álló egyedi érték (a továbbiakban: helyi védettségű egyedi érték) műemléki védettség alá helyezése esetén, a helyi védettség megszüntetése iránt kell intézkedni.
- (3) Helyi építészeti örökség részét képező egyedi érték műemléki védettsége megszűnése esetén, az önkormányzat köteles megvizsgálni annak helyi védelem alá helyezésének lehetőségét.
- (4) Az önkormányzata helyi védettségű egyedi értékekről kormányrendeletben foglaltak szerint nyilvántartást vezet, melynek nyilvánosságát a [www.lajosmizse.hu/](http://www.lajosmizse.hu/)..... honlapon is biztosítja.
- (5) A nyilvántartás kormányrendeletben foglaltakon túl tartalmazza:
  - a) a helyi védelem alá helyezett ingatlan helyének meghatározását utca és házsám vagy helyrajzi szám megjelölésével,
  - b) a helyi védelem alá helyezett ingatlan rövid ismertetését,
  - c) a helyi védelem alá helyezést megalapozó fotódokumentációból egy, az ingatlanról készült fényképet.
- (6) A helyi védettségű egyedi érték részét képező építmények korszerűsíthetők, bővíthetők, átépíthetők, rendeltetésük megváltozhat, a teljes felújításuk lehetséges, azonban a helyi védettségre okot adó értékeik nem csökkenhetnek.
- (7) A helyi védettségű egyedi érték részét képező építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet elbontani.

### **3. Helyi védelem alá helyezés és helyi védelem megszüntetésének szabályai**

#### **3. §**

- (1) A helyi védelem alá helyezést, vagy annak megszüntetését a polgármesternél bárki írásban kezdeményezheti.
- (2) A helyi védetté nyilvánítás vagy helyi védettség megszüntetésének kezdeményezéséhez a javaslattevőnek az alábbi dokumentumokat kell csatolnia:
  - a) helyi egyedi védelem esetén:
    - aa) helyszínrajz,
    - ab) utca és házsám vagy helyrajzi szám megjelölése,
    - ac) a helyi építészeti örökség részét képező egyedi értéket bemutató, részletes, jól értelmezhető fotódokumentáció,
    - ad) a helyi építészeti örökség részét képező egyedi érték rendeltetésének, használati módjának leírása,
    - ae) növényegyed, növénycsoport vagy fasor esetén karakter- és állapotleírása,
    - af) a helyi védelemre vonatkozó javaslat rövid indokolása,
    - ag) a helyi védelem megszüntetésére vonatkozó javaslat részletes indokolása, a védettség megszüntetését megalapozó ok ismertetése,
  - b) helyi területi védelem esetén:
    - ba) a helyi területi védelemre vonatkozó javaslat indokolása,
    - bb) a helyi építészeti örökség részét képező területi értékről jól értelmezhető, áttekinthető szükséges léptékű térkép.
- (3) Az önkormányzat a kezdeményezést követően az alábbi tartalmú értékvizsgálati dokumentációt készítteti el:
  - a) helyi egyedi védelem esetén:
    - aa) helyszínrajz M=1:500 léptékben,
    - ab) fotódokumentáció a helyi építészeti örökség részét képező egyedi értéket teljes egészében értelmezhető léptékű megjelenítésben,

- ac) felmérési műszaki tervdokumentáció,
  - ad) a helyi építészeti örökség részét képező egyedi érték rendeltetésének és használati módjának leírása,
  - ae) növénygyed, növénycsoport vagy faszor karakter- és állapotleírása és dendrológiai felmérési dokumentációja,
  - af) a helyi védelem alá helyezés rövid szakmai indoklása, történeti kutatási dokumentáció,
- b) helyi területi védelem esetén:
- ba) a helyi védelem alá helyezésre javasolt településszerkezeti elem, település- vagy tájrészlet, út, utca, tér vagy teresedés, kert vagy park rövid szakmai leírása, történeti kutatási dokumentáció, érintettség esetén a növényállomány dendrológiai felmérési dokumentációja,
  - bb) a helyi építészeti örökség részét képező területi érték méretétől függően az áttekintéshez szükséges léptékű, a szabályozási tervvel azonosítható, a helyi építészeti örökség részét képező területi érték határát egyértelműen rögzítő helyszínrajz.
- (4) A kezdeményező kivételével az érintett tulajdonost, tulajdonosokat, a tulajdonoson keresztül a használókat a kezdeményezésről az önkormányzat értesíti. Az érintettek a kezdeményezéssel kapcsolatban az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül írásbeli észrevételt tehetnek.
- (5) A helyi védelem alá helyezés szakmai előkészítését – szükség szerint szakértő bevonásával – a főépítész végzi.
- (6) A helyi védelem megszüntetésére irányuló eljárás esetén a helyi védelem alá helyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a helyi védelem megszüntetésére abban az esetben kerülhet sor, ha
- a) a helyi védettségű egyedi érték megsemmisült, vagy
  - b) a helyi védettségű egyedi érték vagy a helyi védettség alatt álló területi érték (a továbbiakban: helyi védettségű területi érték) a védelem alapjául szolgáló értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette.
- (7) A helyi védelem alá helyezés tényéről vagy megszüntetéséről az érdekelteket a jegyző tájékoztatja.

#### **4. Helyi területi védelem meghatározása**

##### **4. §**

- (1) Helyi területi védelem alá tartozik a Szent Vendel utca – Baross tér – Bajcsy-Zsilinszky utca – Temető köz – Szent Imre tér – Szent Imre utca – Vörösmarty utca – Dankó Pista utca – Telepi út – Dózsa György út által határolt terület.

*Területi védelemhez a rendelet mostani formájában csak a tömör kerítés létesítési lehetősége tartozik. Később kiterjeszhető az építési mód meghatározására a hagyományos (történeti) épületformák támogatására.*

#### **5. Helyi egyedi védelem meghatározása**

##### **5. §**

- (1) A helyi védettségű egyedi értékeket a 2. melléklet tartalmazza.

*A helyi, egyedi védelembe a 2004-es örökségvédelmi hatástanulmány megállapításai, listája, a jelenleg hatályos rendeleti szöveg alapján kerültek az épületek, a 2017-es helyszíni szemle tapasztalataival kiegészítve.*

*Ha a településképi rendelet a helyi védelmet megállapítja, a rendelet hatálybalépésétől számított tizenöt napon belül az önkormányzat jegyzője az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a védelem jogi jellegként való feljegyzését.*

#### **6. Helyi védettségű egyedi érték védelméhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek**

##### **6. §**

- (1) A helyi védettségű egyedi érték jókarbantartása, állapotának megóvása és megőrzése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) A helyi védettségű egyedi érték károsodása esetén a tulajdonost helyrehozatali kötelezettség terheli, különös tekintettel a helyi védelem alá helyezést megalapozó építészeti értékekre vonatkozóan.

*Kívánatos az egyedi védelem előírásai, kötelezettségei mellé a fenntartást, karbantartást ösztönző elemek rendeleti, és költségvetési mellérendelése!*

### **III. FEJEZET**

## **TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK**

### **7. Településképi szempontból meghatározó területek megállapítása**

## 7. §

- (1) Településképi szempontból meghatározó területek:
- az 5-ös számú főút melletti, beépítésre szánt területeken fekvő ingatlanok,
  - a belterületi és a belterülethez kapcsolódó beépítésre szánt területek,
  - a helyi védettségű egyedi érték telke.

## IV. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

### 8. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények (a teljes településen anyaghasználat tiltása lehetséges)

#### 8. §

- (1) Közterület határán álló kerítés nem lehet
- fém anyagú, jellemzően tömör (trapéz-, hullám-, sík- vagy egyéb) lemez kialakítású;
  - fa anyagú kerítés táblás termékből (pl. OSB), vagy igénytelen kialakítású faelemekből (pl. bontott vagy szőrös deszka);
  - tömör falazott vagy vakolt kerítés(rész) tagolatlan (pillér és/vagy tagozat nélküli) kialakítású;
  - tömör falazott vagy vakolt kerítés(rész) magassága 1,5 m-nél magasabb a 4. § (1) bekezdés szerinti terület kivételével.

*Az igénytelen megjelenésű kerítések kiszorítása a város teljes területéről.*

- (2) A HÉSZ belterülethez kapcsolódó külterületi gazdasági területei kivételével tetőhéjazat nem lehet táblás fémlemez fedés (trapéz, hullámlemez), csak korcolt kialakítású; kivéve a hagyományos kiselemes fedések szín- és formavilágát idéző megoldásokat.

*Pl. a lakóövezetben kék trapézlemez héjazat alkalmazása tilos; bordó cserepes lemez, vagy korcolt fémlemez alkalmazása lehetséges.*

- (3) Nem megengedett az épületek átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése, felújítása esetén ezen építési tevékenységeket a több rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén nem egy időben, az épület egészét nem egységes anyaghasználat és megjelenés szerint megvalósítani. Ide kell érteni az épületek utólagos (át)színezését, nyílászáró cseréjét, erkély vagy loggia beépítését, a tetőhéjazat cseréjét, homlokzatburkolatainak módosítását.

*Pl. nem lehet egy társasháznak csak egy lakását hőszigetelni, egy ház felét más színűre festeni.*

- (4) Befejezetlen vagy romos felületképzésű épülethomlokzatot fenntartani nem szabad.

*Településképi kötelezést lehet kibocsátani a romos homlokzatú, vakolatlan, (terv szerinti) végleges felülettel vagy színezéssel el nem látott homlokzatú épületek tulajdonosai felé.*

### 9. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi követelmények

#### 9. § Területi követelmények (csak kötelező jellegű lehet)

##### A közterületi zöldfelület rendszere

- (1) A 7. § (1) bekezdése szerinti területekhez kapcsolódóan:

- Telekhatár, járda és útburkolat közötti felület(ek)en a zöldfelület arányaként legalább az adott telek HÉSZ szerinti övezeti besorolásában előírt minimális zöldfelület biztosítandó, külterületi gazdasági övezetekenél minimum 50 %.

*A telekhatár, járda és útburkolat közötti sávban helyezkedik el az útsatlakozás is (garázs-, kapubehajtó), ami a zöldterületet csökkenti, burkolatnak számít.*

Az előírt zöldfelület mértéke közintézmény esetén 50 %-kal csökkenthető.

*A közintézmény használati jellegéből adódóan nagy a forgalmi terhelése, ami indokolja a közterület jelentősebb igénybevételét, mivel ez az igénybevétel a köz céljára történik (óvoda, iskola, hivatal, stb.). Ezzel az intézményi udvart kevésbé terheli a kapcsolódó forgalom zöldfelület csökkentő hatása – a kötelező telken belüli parkolás.*

- Az a) pont szerinti zöldfelületnek minimum kétszintűnek kell lennie.

- Az ingatlant érintő, hatósági eljáráshoz kötött építési tevékenység esetén az a)-b) pont szerinti előírás teljesítése kötelező meglévő, a szabályoktól eltérő állapot esetén is, annak átalakításával.

*A jelenleg meglévő, esetleges kialakítású térbetonozások felszámolása az önkéntes átalakításán kívül lehetséges módja, ha bármely további hozzájárulás az előírásnak való megfeleléshez van kötve abban az esetben, ha az engedélyhez, egyszerű építési bejelentéshez, előzetes településképi bejelentéshez, vagy településképi tudomásulvételhez kötött tevékenység.*

- Szikkasztó rendszerű meglévő árok lefedése, megszüntetése, csökkentése tilos; elvezető rendszerű árok lefedése csak különösen indokolt esetben lehetséges.

*Az utak vízelvezető rendszerének fennmaradása és ezek karbantarthatósága, fontosabb szempont az ingatlan használó egyéni burkolási szándékánál.*

*Az útsatlakozáson kívüli burkolt felület és a parkolási rendelet összefüggéseit átvezetni!!*

### **10. § Egyedi követelmények (megengedő és tiltó lehet)**

(1) A 7. § (1) bekezdése szerinti területekhez kapcsolódóan:

- a) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy
  - aa) a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival összefüggő, a homlokzatra és az épülettömegre vonatkozó építészeti megoldásokkal, és
  - ab) az alaprajzi elrendezésből adódó tömeg- és homlokzatképzéssel

illeszkedjen az utcaképhe.

- b) Bármely közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységes terv alapján lehet kialakítani.
- c) Épületet úgy lehet kialakítani, hogy a tetőzet kialakítása, hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye, anyaghasználata a környezete adottságaihoz illeszkedjen,
- d) Az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, városképi sajátosságaihoz illeszkedően lehet kialakítani.
- e) Az épületépészeti és egyéb berendezéseket, tartozékaikat, klímaberendezést építészeti eszközökkel takartan vagy közterületről nem látható módon, az épületek alárendelt homlokzatára lehet telepíteni.
- f) Síktáblás napelemet, napkollektort az építészeti környezethez illeszkedve magas tetős épületen bármely, az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, lapos tetős épületen elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve lehet elhelyezni.
- g) Cégér, cégtábla, címtábla az ingatlanban tevékenységet folytató természetes vagy jogi személyenként, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetenként 1 db helyezhető el, amelynek mérete nem haladhatja meg az üzletre eső homlokzati felület 20 %-át. Több egységből álló ipari, kereskedelmi, szolgáltató létesítménycsoport esetében egységesen kialakított cég- vagy címtábla helyezhető el.
- h) A (7) bekezdés szerinti cégért úgy kell elhelyezni, hogy az illeszkedjen a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához. Cégtáblát, cégért elhelyezni a földszintet az emelettől elválasztó sávban vagy földszintes épületnél az ablak, kirakat felső széle és a tetősík közötti sávban lehet.
- i) Ingatlan eladását, bérbeadását hirdető tábla maximum 1,5 m<sup>2</sup>-es nagyságban az ingatlan falán vagy kerítésén helyezhető el.

### **10. Helyi védettségű területi értékekre vonatkozó további településképi követelmények**

#### **11. §**

(1) A 4. § (1) bekezdés szerinti területen közterület felőli tömör kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet.

*A város területén általánosságban tilos 1,5 m-nél magasabb tömör kerítés. A belső (történeti, tehát nem az újabb kertvárosi) területeken van hagyománya a tömör deszka, vagy téglá, illetve falazott kerítéseknek, azonban ezek magassága is korlátozandó.*

*Ezen a helyen definiálható majd a későbbiekben a történeti és a központi területekhez kapcsolandó elvárások szabályrendszere..*

### **11. Helyi védettségű egyedi értékekre vonatkozó további településképi követelmények**

*Ezek az egyedi épületek, amiket a rendeletben felsorolunk, mint védendő épület*

#### **12. §**

(1) A helyi védettségű egyedi értékek vonatkozásában a 8.§ és 10.§-ban meghatározottakon túl, az alábbi településképi követelmények alkalmazandók:

- a) az építmény védettség alapját jelentő értékét eredeti külső megjelenését, beleértve az ahhoz csatlakozó tetőfelületet és vízelvezető rendszert, valamint azok
  - aa) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész- és befoglaló méreteit,
  - ab) eredeti anyaghatását, nyílászárók esetében eredeti anyaghasználatát, díszítettségét, tok- és szárnyszerkezeti méret- és arányrendjét, valamint a nyílás- és osztásrendjét, és
  - ac) eredeti épülettartozékait

meg kell őrizni, helyre kell állítani;

b) ha az építmény egy részét, részletét korábban az eredetitől stílus idegen módon eltérő megjelenésűvé alakították, építették át, és az eredeti állapotáról készült, vagy arra vonatkozó dokumentum nem lelhető fel, akkor azt a homlokzat megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok megfelelő formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani,

c) az építmény utcai homlokzatának felújítását, színezését több tulajdonos esetén is egységesen, egy időben kell elvégezni.

## **12. Egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

### **13. §**

- (1) A beépítésre szánt területek a külterületi gazdasági területek kivételével nem alkalmasak a teljes település ellátását biztosító energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére.

### **14. §**

#### **V. FEJEZET**

#### **SZAKMAI KONZULTÁCIÓ**

#### **14. Rendelkezés a szakmai konzultációról**

### **15. §**

- (1) A szakmai konzultáció iránti kérelmet az e célra rendszeresített űrlapon az önkormányzathoz kell benyújtani. A kérelemnek tartalmaznia kell az építető vagy kérelmező nevét és címét, telefonos elérhetőségét, valamint a tervezett építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát, az építési tevékenység rövid leírását.

#### **VI. FEJEZET**

#### **TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉS**

#### **15. Településképi véleményezési eljárással érintett építési tevékenységek köre**

### **16. §**

- (1) A polgármester – ha annak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Vhr.) foglalt feltételei fennállnak – településképi véleményezési eljárást folytat le a (2) bekezdésben meghatározott esetekben az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően.
- (2) A településképi véleményezési eljárás során ki kell kérni a főépítész véleményét
- a) a 7. § (1) bekezdés a) és c) pontja szerinti helyi védettségű területi érték területén,
  - b) helyi védettségű egyedi érték esetén.

*(Minden engedélyhez vagy egyszerű építési bejelentéshez kötött tevékenység tekintetében az 5-ös főút beépítésre szánt szakasza mentén és helyi védett épület tekintetében előzetes véleményt kell kérni.)*

#### **16. Településképi véleményezési eljárás részletes szabályai**

### **17. §**

- (1) A főépítész véleményre alapozott településképi véleményben vizsgálni kell a településképi követelmények megvalósulásán túl az alábbi illeszkedési szempontokat egyenként és összességében is mérlegelve:
- a) alkalmazkodás a beépítés és rendeltetés módjában, mértékében,
  - b) a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalansága,
  - c) a közterületek használhatóságának megőrzése a beépítés okozta gépjármű terhelés eredményeként,
  - d) a bejárati előlépcsőnek, az akadálymentesítést szolgáló építménynek, rámpának, a közterület fölé benyúló építményrésznek a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetékekre és berendezésekre gyakorolt hatása,
  - e) a telek előtti közterületi járda, vízelvezető árok, zöldsáv kialakítása.

#### **VII. FEJEZET**

#### **TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS**

#### **17. Településképi bejelentési eljárással érintett építési tevékenységek, rendeltetismódosítások köre**

### **18. §**

- (1) A polgármester
- a) a 7. § (1) bekezdés a) és c) pontja szerinti helyi védettségű területi érték területén

*(az 5-ös főút beépítésre szánt része mellett és a helyi védett épület telkét érintően)*

aa) épület építése,

ab) közterület felőli 16 m-es sávon belüli meglévő épületrészének átalakítása, felújítása, közterület felőli homlokzatának átalakítása, felújítása, megváltoztatása,

ac) meglévő épület közterületről látható homlokzatán előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,

ad) meglévő épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása vagy rendeltetésmódosítása, ha a szükséges parkolók száma is növekszik,

ae) közterületről látható kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése,

b) a 7. § (1) bekezdés c) pontja szerinti helyi védettségű területi érték területén lévő közterületről közvetlenül látható, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot, és a 4,5 m gerincmagasságot,

esetén településképi bejelentési eljárást folytat le.

*(Helyi védett épület telkén egyéb, nem engedélyhez kötött kis méretű épületet is be kell jelenteni.)*

## **18. Településképi bejelentési eljárás részletes szabályai**

### **19. §**

- (1) A településképi bejelentési eljárásban meghozott tudomásulvételi határozat érvényességének ideje 2 év, amely nem hosszabbítható meg. A polgármester által tudomásul vett bejelentésben foglalt építési tevékenységet a határozat érvényességi idején belül be kell fejezni.
- (2) E szakasz rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni akkor is, ha reklám vagy reklámhordozó tekintetében a Vhr. 26/B. § (1a) bekezdés alapján indul az eljárás.

## **VIII. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS**

#### **19. Településképi kötelezési eljárás szabályai**

### **20. §**

- (1) A polgármester – törvényben foglaltak szerint – településképi kötelezési eljárást folytat le, és az érintett ingatlan tulajdonosát az e rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesülése érdekében az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi.
- (2) A településképi kötelezés iránti kérelmet az e célra rendszeresített úrlapon az önkormányzathoz kell benyújtani.
- (3) A 8. § (4) bekezdése esetén a Polgármester az ingatlan tulajdonosát a hiányosság észlelésétől, bejelentésétől számított
  - a. 15 napon belül tájékoztatja a feltárt szabálytalanságról,
  - b. legfeljebb 1 év határidővel felhívja a szabálytalanság megszüntetésére,
  - c. tájékoztatja a b) pont szerinti határidő elmulasztásának jogkövetkezményeiről.

#### **20. Településképi védelmi bírság mértéke**

### **21. §**

- (1) A településképi követelmények településképi kötelezésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetére az ingatlan tulajdonosával szemben 50.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő településképi védelmi bírság szabható ki.

#### **21. Településképi védelmi bírság kiszabásának és behajtásának módja**

### **22. §**

- (1) A kiszabott településképi védelmi bírságot az ingatlantulajdonos a településképi kötelezésben meghatározott teljesítési határidő eredménytelen elteltét követő 15 napon belül köteles megfizetni az önkormányzat számlájára.

## **IX. FEJEZET**

### **ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER**

#### **22. Településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönzése**

### **23. §**

- (1) A támogatás célja a magántulajdonban lévő helyi védettségű egyedi érték részét képező épület közterületről észlelhető vizuális megjelenését befolyásoló, a helyi védettségét megalapozó értékei tulajdonos általi

felújításának, jókarbantartásának támogatása, valamint a helyi építészeti örökség védelmével kapcsolatos egyéb teendők – kutatás, tervek archiválása, a védelem népszerűsítése – elvégzése.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott feladatok ellátására az önkormányzat évente meghatározott keretösszeg erejéig pályázati úton támogatást adhat.

*A Települési Arculati Kézikönyv és a Településképi rendelet elkészítése kötelező önkormányzati feladat. Ha ezt a feladatot külsős vállalkozó készítette volna el, az mintegy 1,5 – 2,0 millió forint költséget jelentett volna. Mivel a Hivatal munkatársa, a települési főépítész állította össze ezeket az anyagokat, az egyedi helyi védett épületek állagmegóvására létesítendő pályázati alap ezzel feltölthető lenne – a költségvetés függvényében.*

*A településképi rendelet helyi védelmi előírásai tartalmazhatják a helyrehozatali kötelezettség előírásának rendjét, a teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatást (adókedvezményt és egyéb támogató, ösztönző intézményt), valamint a védett építmény rendeltetészerű használatához szükséges mértéket meghaladó költségek megtérítését, a kedvezmények mértékét és módját.*

## **X. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **23. Hatálybalépés**

#### **24. §**

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 21-22. §-ok 2018. január 1. napján lépnek hatályba.

### **24. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

#### **25. §**

*Hatályát veszti e rendelet hatálybalépésével a HÉSZ településképi követelményeket meghatározó része, a helyi védelmi, a reklámhordozó, valamint a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárás kérdéskörét szabályozó rendelet.*

### **1. melléklet**

#### **Helyi egyedi védelem alá tartozó épületek**

Jelenlegi rendeleti terminológia szerint „helyi védelem alatt álló épületek”:

a) Római Katolikus templom: Szabadság tér 1 24 hrsz.

Épült 1895-96 között. Nyolcszögletű egytornyos, egyhajós, alaprajza kereszt alakú, neoromán, ornamentikája visszafogott. Meghatározó tömege, homlokzata és belső kialakítása eredeti formájában megtartandó.

b) Református templom: Dózsa György út 18 182/3 hrsz.

Épült 1903-ban. Egytornyú, egyhajós, neoklasszikus. A hangsúlyos utcai homlokzat és bejárat feletti középtornyos épület meghatározó tömege, homlokzata és belső kialakítása eredeti formájában megtartandó.

c) Temető kápolna: köztemetőben 1686/2 hrsz.

Épült 1928-ban. Neoromán stílusú, téglalap alaprajzú, egyhajós, karcsú, magas épület. Meghatározó tömege, homlokzata és belső kialakítása eredeti formájában megtartandó.

d) Bartal Kriptá: köztemetőben 1686/2 hrsz.

Épült 1926-ban, hatszögletes alaprajzú, kupolás kriptá, kiemelt bejárata két oszlop által tartott timpanon. Meghatározó tömege, tetőformája, homlokzata eredeti formájában megtartandó.

e) Polgármesteri Hivatal régi épülete: Városház tér 1 1/1 hrsz.

Az 1788-ban épült, volt Földeáki Csárda helyén, az eredeti forma és méret megtartásával átépített, átalakított „L” alaprajzú épület az 1890-es években nyerte el mai formáját. Az alföldi csárdák hangulatát idéző épület jellegzetes boltíves tornáccal, tetőformájával, nyílásrendjével, tagozataival jó arányú, tetszetős formavilágú épület. Meghatározó tömege, homlokzata eredeti formájában megtartandó.

f) a volt „Gőzmalom” épülete: Széchenyi utca 2242/4 hrsz. (tömbbelsőben, a volt háziipar területén)

g) a Buday-malom: Tarnay utca 11 2040 hrsz.

Az 1880-as években épült szárazmalom helyén 1933-ban épített háromszintes, téglalap alaprajzú nyeregtetős épület az alföldi tégláépítészeti egyik értéke. Jellemző tömege, tetőformája, homlokzata jellegében megtartandó.



h) Ricsováry Kúria: Mizse tanya 543 0499/28 hrsz.

Az 1940-ben épült kastélynak nevezett épület eklektikus stílusú, földszintes, téglány alaprajzú, főhomlokzata előtt 5 oszlop által tartott félkör alaprajzú terasz áll. A tetőzet manzárdos kiképzésű. Tömege, homlokzata jellegében megtartandó.

i) Tarnay Kúria: Mizse tanya 200 0386/7 hrsz.

Épült 1920-ban, eklektikus stílusban. Mór építészeti elemeket is hordozó kastély jellegű épület tömbszerű, egyemeletes, jobboldalt négyzetes toronnyal. Bejáratához kétkarú lépcső vezet. Tömege, homlokzata jellegében megtartandó.

j) Geréby Kúria: Alsólajos tanya 224 0232/21 hrsz.

Az 1900-as években épült földszintes, téglalap alaprajzú, eklektikus stílusú épület. Az előreugró középrész a kúria szimmetria tengelyétől balra helyezkedik el. A rizalit közepén lévő ajtajának két oldalán félköríves ablakok találhatóak, közöttük pilaszterek díszítik a falat. A jobbszárnyon boltíves, hétnyílásos, a balszárnyon háromnyílásos tornác áll. Többszörösen átalakították, bővítették. Meghatározó tömege, népi építészeti tükröző homlokzata megőrzendő.

k) Kláber Kúria: Klábertelep tanya 291 0841/10 hrsz.

Az 1930-as években épült neobarokk-klasszicizáló stílusban. A 2000-es években egy stílusidegen emeletráépítéssel és ún. mediterrán tetőráttéttel elvesztette az alföldi kúria jellegzetes tömegarányait, ami visszabontással helyreállítható. Meglévő részletei továbbra is értékesek. Meghatározó tömege korrigálandó, homlokzata az eredeti formáknak megfelelő átalakítással helyreállítandó.

Jelenlegi rendeleti terminológia szerint „helyi védelemre javasolt épületek”:

a) Sury-ház (iskola): Dózsa György út 100 9/1 hrsz.

Épült 1930-as években. Szinte eredeti formájában megmaradt terjedelmes alaprajzú „L” alakú, földszintes polgárház, saroképület. Meghatározó tömege, tetőformája, homlokzata *jellegében* megtartandó.

b) Régi iskola: Szabadság tér 13 700/1 hrsz.

Épült 1928-ban. Téglalap alaprajzú, kétszintes, magastetős épület, eklektikus stílusú. Meghatározó tömege, tetőformája, homlokzata *jellegében* megtartandó.

c) Volt Szülőotthon (az utólagos bővítéssel): Dózsa György út 132. 2295 hrsz.

Jelenlegi rendeleti terminológia szerint „részleteiben megtartandónak javasolt épületek”:

*A múlt század első negyedében épült, zömmel gazdagon díszített vakolatarchitektúrájú, módos gazdaházak, polgári házak. Építészeti értékeik, utcaképet meghatározó jellegük az alföldi népi építészet kiemelkedő értékei:*

a) \* Bende Vendéglő Dózsa György út 91 (Deák F. sarok) 2123 hrsz.

(\*jelenlegi formájában értékelhetetlen)

b) Pinczés-bolt Kossuth Lajos utca 20 (Rákóczi sarok) 1990/1 hrsz. (?)

c) \* Lustig-bolt Dózsa György út 112 (Kazinczy sarok) 908/1 hrsz.

(\*jelenlegi formájában értékelhetetlen)

d) Cseke-ház Dózsa György út 113 (Vörösmarty sarok) 2254 hrsz.

e) Bencsik-bolt Szabadság tér 10 (Széchenyi sarok) / Szabadság tér 4 (Szt. Lajos sarok) 2174 / 2211 hrsz.?

f) Iparos Kultúrház Dózsa György út 99 2170 hrsz.

g) Óvoda-bölcsöde épülete Szent Lajos utca 19-21 2184 hrsz.

h) Alsólajosi iskola Alsólajos tanya 202/a 0139/10 hrsz.

Épült 1880 körül. Meghatározó tömege, tetőformája, homlokzata *jellegében* megtartandó.

i) Alsómizsei (Kulapityei) iskola, vadászház Alsólajos tanya 285 0227/19 hrsz.

Épült 1928-ban. Meghatározó tömege, tetőformája, homlokzata *jellegében* megtartandó.

- j) Hármashatári iskola                      Alsólajos tanya 122                      091/3 hrsz.  
Épült 1939-ben. Meghatározó tömege, tetőformája, homlokzata *jellegében* megtartandó.
- k) Baracsi úti iskola                              Bene tanya 527                              0701/5 hrsz.  
Épült 1926-1928 között. Meghatározó tömege, tetőformája, homlokzata *jellegében* megtartandó.
- l) Mizsei (Pető dűlői) iskola                      Mizse tanya 277                              0352/13 hrsz.
- m) Szarkási iskola                                  Mizse tanya 401                              0540/10 hrsz.  
Épült 1926-ban. Meghatározó tömege, tetőformája, homlokzata *jellegében* megtartandó.
- n) \* Szobrosi iskola                              Mizse tanya 121                              0446/2 hrsz.  
Épült 1890-es években. (*\*lényegében megsemmisült*)
- o) Pelyvatói iskola                                  Mizse tanya 366                              0324/13 hrsz.  
Épült 1930-ban. Meghatározó tömege, tetőformája, homlokzata *jellegében* megtartandó.

Számos jó vagy rosszabb állapotban lévő, értékes homlokzattal rendelkező polgáris értékeke hordozó épület nincs említve a listán. Ezek teljeskörű felvétele még hátralévő feladat!