



## **Zsana Önkormányzata Polgármestere**

**6411 Zsana Kossuth u. 3.**

**Tel/Fax: 77/590-055**

**e-mail: [zsana@zsana.hu](mailto:zsana@zsana.hu)**

### **ELŐTERJESZTÉS**

Zsana Önkormányzata Képviselő-testülete  
2019. augusztus 27-i rendkívüli ülésére

#### **Tárgy: Zsana Község településképinek védelméről szóló rendelet elfogadása**

Az Országgyűlés a magyarországi települések jellegzetes és értékes arculatának megóvása, kialakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme érdekében megalkotta a *településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt* (a továbbiakban: *Törv.*).

Egyúttal kiegészítette az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* 17. §-ában felsorolt, a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények körét a településképi követelményekkel.

A *Törv.* célja a jogalkotó által deklaráltan a települések sajátos településképinek védelme és alakítása.

A *Törv.* nevesítette a településképi arculati kézikönyvet, illetve a településképi rendeletet, ugyanakkor az azok tartalmával, készítésével, elfogadásával kapcsolatos részletszabályok a *Törv.* végrehajtása érdekében – 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: *Eljr.*) jelentek meg. Egyidejűleg a hatályon kívül helyezték az *építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendeletet*.

A fentiekkel összefüggésben a *Törv.* arról rendelkezik, hogy a teljes körű nyilvánosság biztosításával, a helyi lakosság, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek (együtt: partnerek) aktív bevonásával valamennyi településnek el kell készítenie a településképi rendeletét és az azt megalapozó településképi arculati kézikönyvét.

**Településképi arculati kézikönyv** tartalmát az *Eljr.* 12. melléklete rögzíti.

A településképi arculati kézikönyv a településképi rendelet szakmai megalapozását szolgálja. Zsana önkormányzata 2017. december 23-i ülésén elfogadta.

#### **Településképi rendelet**

Amíg a településképi rendeletet szakmailag megalapozó kézikönyv egy szemléletformáló eszköz a település közössége számára, addig a településképi rendelet a település teljes közigazgatási területére kiterjedően érvényesítendő, az önkormányzat által elkészített, véleményezett és elfogadott, a településkép védelme körében kötelezően alkalmazandó helyi jogalkotói döntés.

A település önkormányzatának a településkép védelmét a településképi rendeletében

- településképi követelmények meghatározásával,
- településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával,
- önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök (melyek a *Törv.* 8. és az *Eljr.* 24. §-a szerint a következők: településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció,

településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, településképi kötelezés) szabályozásával kell biztosítani.

### Tájékoztatás

A településképi rendelet megalkotásának előkészítéseként, az egyeztetési eljárást megelőzően el kellett fogadni a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendeletét, amely a településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól **szóló** 5/2017. (III.24.) önkormányzati rendelet megalkotásával teljesült.

Fenti önkormányzati rendelet szerinti helyen és módon tájékoztatást kaptak partnerek a településképi rendelet készítéséről.

A később ismételt államigazgatási szervi véleményeztetés elektronikusan a Lechner Tudásközpont digitális felületén történt.

A tájékoztatási szakasz után került sor a véleményezésre alkalmas településképi rendelet-tervezetet összeállítására.

### Településképi rendelet véleményezése

A településképi rendelet államigazgatási szervi véleményeztetésre a Lechner Tudásközpont egyeztetési felületére került 2019. július 22-én.

Véleményező szervek Kecskeméti Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, az állami főépítési hatáskörben eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: állami főépítész) és a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság voltak.

A településképi rendelet véleményezésére fenti államigazgatási szerveknek az Eljr. 43/A § értelmében 21 nap állt rendelkezésükre.

Határidőn belül (2019. augusztus 12-ig) az állami főépítész az előterjesztés melléklete szerinti nyilatkozatot küldte.

Eljr. 43/A.(11) bekezdés értelmében: „*Amennyiben a véleményezésre jogosult szerv a ..... véleményét határidőn belül nem tölti fel a ..... digitális egyeztető felületre, a véleményezésre jogosult szerv véleménye az eljárás során figyelmen kívül hagyható.*”

Partneri véleményeztetés a 5/2017. (III.24.) önkormányzati rendeletnek megfelelően megtörtént. A lakossági fórumra 2019. augusztus 6-án a Balotaszállási Közös Önkormányzati Hivatal Zsnai Kirendeltségének tárgyalótermében került sor. A partneri egyeztetés határideje a lakossági fórumot követő 8. napon: 2018. augusztus 14-án járt le. Partneri vélemény, észrevétel, kifogás nem volt.

### Állami főépítész BK/TH/4228-2/2019. számú véleményére adott válaszok illetve a véleményben foglaltak átvezetése

**ad. 2.** Konkrét joghely említése nélkül a kifogás nem értelmezhető.

**ad.3.** A településképi szempontból meghatározó területi előírásainak javítása (tekintettel az Eljr. 22.§(5) bekezdésre) a következő:

**12.§ (1) ~~Tiltott az építmény csak a környezetéhez nem illeszkedő módon való elhelyezése helyezhető el.~~**

*(2) Kerti építmények az épülettel és növényzettel harmonikus kialakítással természetes anyagból készíthetők. készítenedők.*

*(3) Tiltott az épület építészeti karakterétől eltérő közterületi kerítés. közterületi kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, településképi sajátosságaihoz kell illeszteni.*

*(4) Az építmények közterület felőli homlokzati kialakításánál:*

- a) vakolt felület pasztelles színtől való eltérése tilos,
  - b) tiltott a falfestmény,
  - c) gazdasági területek kivételével tiltott a nagytáblás fémlemez burkolat,
  - d) **tiltott a környezettől eltérő** az épületornamentika és anyaghasználat **településképi szempontból a környezetétől nem térhet el.**
- (5) Síktáblás napelem, napkollektor az építészeti környezethez illeszkedve magas tetős épületen az épület bármely ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben elhelyezhető.
- (6) Cégér a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához illeszkedően elhelyezhető.
- ad.4.** A helyi védetségű épületek száma (4 db) térképi ábrázolást nem indokol.
- ad. 5.** A 6.§(2) bekezdésben szereplő „javaslattevő” kifejezés olyan köznyelvi fogalom, amelynek definiálására nincs jogalkotói szándék.
- ad.6.** Jogszabályi előírás hiányában a javaslat nem kerül átvezetésre.
- ad.7.** A 6.§(6) bekezdésben szereplő téves hivatkozás javításra kerül.
- ad. 8.** A 10.§/A) szerinti területeket Törv.1. melléklete rögzíti, azok önkormányzati rendeletbe való beemelése nem kívánatos.
- ad.9.** A helyi védelemben részesülők településképi követelményeit a melléklet tartalmazza, további előírások rögzítésére nincs jogalkotói szándék.
- ad.10.** Konkrét joghely említése nélkül a kifogás nem értelmezhető.
- ad.11.** 16.§-ból „településképileg nem kedvezőtlen” és „minőséget képviselő” kifejezések elmaradnak.
- ad.12.** Részletesebb szabályozásra nincs jogalkotási szándék.
- ad.13.** A rendelkezés az alábbi feltételnek álláspontunk szerint megfelel:  
*Törv. 11.§ (1) Ha az ingatlan tulajdonosa a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette, az önkormányzat polgármestere (főpolgármestere) felhívja az ingatlan tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.*
- ad.14.** Nincs jogalkotói szándék a részletesebb szabályozásra.
- ad.15.** 25.§-ban a HÉSZ módosítás megtörténik, tekintettel az Eljr. 28.§ (4) bekezdésre. Jelen esetben a magasabb szintű jogszabálynak a Törv. 14.§-a tekinthető.

## **J ó v á h a g y á s**

Fentiek alapján az előterjesztett településképi rendelet jóváhagyható.  
 Kérem a településképi rendelet megalkotását.

## **J ó v á h a g y á s t k ö v e t ő f e l a d a t o k**

Az elfogadott településképi rendeletet az elfogadást követő tizenöt napon belül

rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzé kell tenni:

az önkormányzati honlapon hirdetményben és

az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

meg kell küldeni hitelesített pdf és szerkeszthető digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt

a Lechner Tudásközpontba,

az állami főépítésznek

a Bajai Járási Hivatal Építésügyi Osztályának

Amennyiben az állami főépítész jogszabályi összeütközést vagy a szerkeszthető digitális formátumban való elkészítés hiányát észleli, vagy a kormányhivatal járási hivatala jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.



Eljr.23/C.§ (7) bekezdés értelmében településképi rendelet hatályba lépését követő 15 napon belül a helyi védelem ingatlanügyi hatósági bejelentését a jegyzőnek kell megtenni. Gondoskodni kell továbbá a településképi rendelet monitorozása érdekében az önkormányzat honlapján nyilvános értékelő felületet működtetéséről.

A Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya 2019. február 26-án kelt levelében törvényességi felhívással élt Zsana Önkormányzata Képviselő-testülete felé mulasztásban megnyilvánuló törvénysértés miatt, mivel a Képviselő-testület a településképi védelmről szóló 2016. évi CLXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében foglalt – településképi rendelet megalkotására irányuló – jogalkotási kötelezettségének nem tett eleget.

Jelen rendelet elfogadásával a Képviselő-testület pótolta a fenti jogalkotási kötelezettségét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, Balotaszállás Község településképi védelmről szóló rendeletét megalkotni szíveskedjék.

**Melléklet:** állami főépítész véleménye

Zsana, 2019. augusztus 27.



  
(: Visnyei Miklós :)

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

### **Zsana Önkormányzata Képviselő-testületének Zsana Község településképi védelméről szóló rendelet megalkotásához**

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján

**Társadalmi-gazdasági hatása:**

Jogszabályi lehetőség nyílik az épített környezet esztétikusabb alakítására, ami a település ingatlan állományának értékét növeli.

**Költségvetési hatása:**

A rendelet elfogadása többlet kiadást nem eredményez.

**Környezeti, egészségi következményei:** Az épített környezet kedvezően alakul.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** Jelenleg nincs.

**Egyéb hatása:** Nincs.

**A rendelet megalkotásának szükségessége:**

A településképi védelméről szóló 2016. évi CLXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésének rendelkezései teszik szükségessé a rendelet megalkotását.

**A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények:**

Egyrészt mulasztásos törvénysértést idéz elő, másrészt az a településképi helyi szabályok törvényes betartását veszélyezteti. A településképi aktív alakítására csak a jogszabály megalkotásával van lehetőség, ennek elmaradása esetén az Önkormányzat befolyásoló szerepe nem érvényesülhet.

**A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek:**

Az önkormányzati rendelet alkalmazásához szükséges feltétel rendelkezésre áll.

Zsana, 2019. augusztus 27.



**Zsana Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2019. (.....) önkormányzati rendelete  
Zsana Község településképeinek védelméről**

Zsana Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban, az 5-9.§ tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2.§(2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészetének, a Kecskeméti Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, továbbá Zsana Község településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017.(II.24.) önkormányzati rendelete alapján véleményezésre jogosultak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet célja, hatálya és értelmező rendelkezések**

- 1. §** E rendelet célja Zsana művi környezetének megőrzése érdekében a helyi értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.
- 2. §** E rendelet hatálya Zsana közigazgatási területére terjed ki.
- 3. §** E rendelet előírásait az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.
- 4. §** E rendelet alkalmazásában:
  - a) Pasztelles színek: a színek kis telítettségű gyűjtőneve, amelyekben a szín mellett csak fehértartalma van, fekete nincs.
  - b) Védett érték: helyi területi vagy egyedi védelem alatt álló érték.

## II. FEJEZET HELYI VÉDELEM

### 2. Helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

5. § (1) A helyi védelem feladata a védelmet igénylő művi örökség:
- a) meghatározása és dokumentálása
  - b) védetté nyilvánítása és nyilvántartása
  - c) megőrzése és megőriztetése
  - d) megismertetése
- (2) E rendelet hatálya alá tartozó helyi művi örökség részét képező értékek feltárása, számbavétele körében a helyi védettség alá helyezés lehetőségét az önkormányzat folyamatosan vizsgálja.
6. § (1) A helyi védelem alá helyezési-, vagy megszüntetési eljárás írásban a polgármesternél vagy a jegyzőnél kezdeményezhető vagy hivatalból indítható.
- (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 házszám vagy helyrajzi szám megjelölése,
    - ac) a helyi építészeti örökség részét képező egyedi értéket bemutató, részletes és jól értelmezhető fotódokumentáció,
    - ad) a helyi építészeti örökség részét képező egyedi érték rendeltetésének és használati módjának leírása,
    - ae) növényegyed, növénycsoport vagy fásor esetén karakter- és állapot leírása,
    - af) a helyi védelemre vonatkozó javaslat rövid indokolása,
    - ag) a helyi védelem megszüntetésére vonatkozó javaslat részletes indokolása és 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, áttekintéshez szükséges léptékű térkép.
- (3) a) A helyi védelem alá helyezés iránti eljárás (továbbiakban: eljárás) megindításáról a képviselő-testület 45 napon belül dönt.
- b) Az eljárás megindításáról az érintetteket a jegyző értesíti:
- c) Érintettnek kell tekinteni:
- ca) a javaslattal érintett földrészlet és ingatlan/ingatlanok tulajdonosait,
  - cb) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
  - cc) a kezdeményezőket,
- d) Az érintettek 30 napon belül véleményt nyilváníthatnak.
- (4) Az eljáráshoz a (2) bekezdés szerinti dokumentációt és az értékvizsgálatra vonatkozó általános előírások szerinti tartalmú értékvizsgálatot az önkormányzat a települési főépítész szakmai előkészítésével készítteti el.
- (5) Az értékvizsgálat nyilvánossága legalább 15 napos véleményezési határidővel a honlapon keresztül biztosítandó.
- (6) Az értékvizsgálat (5) bekezdés szerinti véleményeztetését követő 60 napon belül az eljárás képviselő-testületi döntéssel zárul. A Képviselő-testületi döntés ellen jogorvoslatnak helye nincs, csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.
- (7) A képviselő-testületi döntésről az érintetteket 15 napon belül a jegyző értesíti.
- (8) A helyi védelem megszüntethető, ha
- a) a helyi védett érték megsemmisült
  - b) a helyi védett érték a védelem alapjául szolgáló értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette.
  - c) önkormányzat képviselő-testülete a védelem megszüntetését kezdeményezte.

- 7.§ (1) Helyi védett érték műemléki védettség alá helyezése esetén a helyi védelem megszüntetése iránt kell intézkedni.
- (2) Műemléki védettség megszűnése esetén a helyi védelem alá helyezés lehetőségét meg kell vizsgálni.
- (3) a) A védett értékekről az Önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinthes.
- b) A nyilvántartás tartalmazza:
- ba) a védett érték megnevezését,
  - bb) a védett érték címét és helyrajzi számát,
  - bc) a védelem indokát,
  - bd) fényképet a védetté nyilvánítás idejéből.
- c) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a polgármester gondoskodik.

### **3. Egyedi védelem meghatározása**

8. § A helyi egyedi védelem alatt álló értékeket az 1. melléklet tartalmazza.

### **4. Helyi egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek**

- 9.§ (1) A helyi védett érték jó karbantartása, állapotának megóvása és megőrzése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) A helyi védett érték károsodása esetén a tulajdonost helyrehozatali kötelezettség terheli, különös tekintettel a helyi védelem alá helyezést megalapozó építészeti értékekre.
- (3) A helyi védett érték részét képező építményt az e célra rendszeresített táblával kell megjelölni. A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles. A táblát a tulajdonossal egyeztetett helyre az önkormányzat helyezi ki.

## **III. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK**

- 10.§ Településképi szempontból meghatározó területek a következők:
- a) az általános előírások szerint településkép védelme szempontjából kiemelt területek,
  - b) e rendelet 2. melléklete szerinti belterület.

## **IV. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

#### **5. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények**

- 11.§ (1) A település egész területén magastető tetőhéjazati anyagként nem alkalmazható szürke bitumenes szigetelőlemez.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti rendelkezéseket a közterületi telekhatár mentén a telekhatártól mért 20m-es sávon belül lévő építmények esetében kell alkalmazni.

#### **6. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi településképi követelmények**

- 12.§ (1) Tiltott az építmény környezetéhez nem illeszkedő módon való elhelyezése .
- (2) Kerti építmények az épülettel és növényzettel harmonikus kialakítással természetes anyagból készíthetők.



- (3) Tiltott az épület építészeti karakterétől eltérő közterületi kerítés. (4) Az építmények közterület felőli homlokzati kialakításánál:
- a) vakolt felület pasztelles színtől való eltérése tilos,
  - b) tiltott a falfestmény,
  - c) gazdasági területek kivételével tiltott a nagytáblás fémlemez burkolat,
  - d) tiltott a környezettől eltérő az épületornamentika és anyaghasználat
- (4) Síktáblás napelem, napkollektor az építészeti környezethez illeszkedve magas tetős épületen az épület bármely ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben elhelyezhető.
- (5) Cégér a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához illeszkedően elhelyezhető.

## **7. Helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelmények**

- 13.§** (1) A helyi védett értékeket tartalmazó 1/1. melléklet „D” oszlopában megnevezettek a helyi védelemre okot adó elemek, amelyek nem változtathatók meg.
- (2) A helyi védett érték részét képező építmények korszerűsíthetők, bővíthetők, átépíthetők, rendeltetésük megváltozhat, a teljes felújításuk lehetséges.
- (3) A helyi védett érték részét képező építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet elbontani.

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

- 14. §** (1) A 10. §-ban meghatározott területek nem alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére.
- (2) A 10. §-ban nem szereplő területek elsősorban a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére szolgálnak.
- (3) Településképi szempontból meghatározó területen, a közterületeken a közvilágítás elemeit anyaghasználatában és megjelenésében egységes arculat szerint kell kialakítani.
- (4) Pályázati forrásból megvalósuló építmény esetében az előírt tájékoztatási felületként
- a) az építés ideje alatt a telken belül elhelyezett és a pályázati kiírás szerinti méretű tájékoztató tábla,
  - b) a létesítmény átadása után legfeljebb a pályázati kiírás szerinti méretű tájékoztató tábla a homlokzaton, vagy a létesítmény előkertjében – a pályázati kiírás szerinti időszakra – elhelyezhető.

## **9. Reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

- 15.§** (1) Zsana község közigazgatási területén reklám, plakát elhelyezése, kizárólag az Önkormányzat által kihelyezett közterületi hirdetőtáblákon lehetséges, a hirdetőtábla felületének maximum 2/3-ad részén.
- (2) Zsana Önkormányzata által szervezett, vagy támogatott rendezvényt népszerűsítő reklám, évente tizenkét naptári hét időtartamra, a község közigazgatási területén elhelyezhető.

## **10. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

- 16.§** (1) Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények az alábbiak:
- a) formai követelmények
    - aa) technikailag a szükséges legkisebb tömeget közelítő,
    - ab) arányos,
    - ac) funkciót tükröző,
    - ad) lehetőség szerint növényzettel takarható legyen.

- ad) lehetőség szerint növényzettel takarható legyen.
- b) anyaghasználati követelmények
  - ba) nem rozsdásodó,
  - bb) könnyen karbantartható,
  - bc) színezésében az építményhez igazodó.

## **V. FEJEZET SZAKMAI KONZULTÁCIÓ**

### **11. Rendelkezés a szakmai konzultációról**

- 17.§** (1) Szakmai konzultáció az általános előírások szerint e rendelet 3. melléklete szerinti nyomtatványon kérhető.
- (2) A konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében vagy kérésre a helyszínen is lefolytatható.
- (3) A konzultációról készült emlékeztetőt az általános iratkezelési szabályzat szerint szükséges kezelni.

## **VI. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS**

- 18.§** Településképi bejelentési eljárást az a reklámok és reklámhordozók elhelyezése esetében az általános előírások szerint kell lefolytatni.
- 19.§** (1) A településképi bejelentési eljárás iránti kérelmet az önkormányzathoz kell benyújtani papír alapon vagy elektronikusan a 4. melléklet szerinti nyomtatványon.
- (2) A bejelentési eljárás során a településképi illeszkedés és a településképi követelményeknek és a reklám-elhelyezés szabályainak való megfelelés vizsgálandó.

## **VII. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI BÍRSÁG**

#### **12. Településképi kötelezési eljárás**

- 20.§** (1) E rendelet 11.§ - 13. §-okban foglalt településképi követelmények megsértése esetén a polgármester felhívja az érintett ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben 90 napos határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott határidő eredménytelen leteltét követően a polgármester településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - az érintett ingatlan tulajdonosát a szabálytalan építmény, építményrész felújítására, átalakítására, vagy elbontására kötelezi.

#### **13. Településkép-védelmi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke**

- 21. §** (1) A településkép-védelmi bírság e rendeletben és az általános előírásokban foglalt településképi követelmények településképi kötelezésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetén szabható ki.
- (2) A településkép-védelmi bírság 10.000 Ft-tól 300.000 Ft-ig terjed.
- (3) A településkép-védelmi bírság kiszabásánál a mérlegelés szempontjai az általános előírás szerintiek.

#### **14. Településkép-védelmi bírság kiszabásának és behajtásának módja**

- 22.§** Az önkormányzat képviselő-testülete által kiszabott településkép-védelmi bírságot az ingatlantulajdonos köteles megfizetni az önkormányzat számlaszámára.

## **VIII. FEJEZET**

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

#### **15. A településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönzése**

- 23.§** (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
- (2) A támogatás mértékét az önkormányzat évente a költségvetési rendeletében határozza meg.

## **IX. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **16. Hatálybalépés**

- 24. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult építési tevékenységek esetében kell alkalmazni.

### **17. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

- 25.§** Hatályát veszti a helyi építési szabályokról szóló 9/2002.(V.26.) ÖR. számú önkormányzati rendelet 28.§(1)-(2) bekezdései.

Zsana, 2019. augusztus 29.

**Visnyei Miklós**  
polgármester

**Dr. Horváth-Fodor Judit**  
jegyző

A rendelet kihirdetése a mai napon a Balotaszállási Közös Önkormányzati Hivatal Zsanai Kirendeltsége hirdetőtábláján való kifüggesztéssel megtörtént.

Zsana, 2019. ....




Dr. Horváth-Fodor Judit  
jegyző



**Helyi egyedi védelemben részesülő épületek táblázatos kimutatása**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
	Védett építmény képe	Helyszín	Rendeltetés (Eredeti/ jelenlegi)	Védelem indoka, védett elemek, védelmi előírások
		135 hrsz	Rk. templom	Településképi, hitéleti, építészeti érték  Külső-, belső építészeti kialakítása megtartandó
1.		0236/6 hrsz	Kőkúti csárda/lakás	Közösségi, településképi érték Külső építészeti kialakítása, tömege megtartandó
2.		083/10-11 hrsz	Iskola/lakás	Közösségi, településképi érték Külső építészeti kialakítása Tömege megtartandó
3.		0148/4 hrsz	Iskola/lakás	Közösségi, településképi érték Tömege megtartandó

Helyi egyedi védelemben részesülő feszületek táblázatos kimutatása

	Megnevezés	Kép	Helyszín, leírás
1.	Alsózsana iskola melletti kereszt		055/2 hrsz Műkö talapzaton lévő műkö kereszt fémkorpusszal. A talapzaton felirat látható: <i>Isten dicsőségére ZSANA PUSZTÁN a mohácsi vész előtt fenállott róm. kath. Egyház, s az 1914-18-iki világháborúban elesett hősi halottainak emlékére emelték a környék buzgó katolikusa az Úr 1926- ik esztendejében. Az itt álló harangot a Kath. Népszövetség ajándékozta az 1926-ik évben. Petrekanits J. Baja”.</i>
2.	Mária malom melletti kereszt		0138/5 hrsz Műkö kereszt kőkorpusszal, fém Mária- szoborral. A keresztet a Várady és a Marosy család emeltette.
3.	Templomkerti feszület		135 hrsz Műkö talapzaton műkö feszület, azon fémkorpusz. A talapzaton fekete kőtábláján felirat látható: <i>„Legyen meg a te akaratod.” Emeltették hálából id. Sebők Ferenc és neje Bárkányi Piroska és családjai. Felgyógyulásuk és 50 éves házassági évfordulójuk alkalmából.</i>

4.	18. dűlői Kos Sipos kereszt		<p>Műkö talapzaton műkö feszület. A talapzat fehér márványtáblájának felirata: <i>„Isten dicsőségére emeltette Kos Sipos Ferencz és neje Farkas Juliánna 1923.”</i></p>
----	-----------------------------	---	---



**Zsana belterülete**  
**(2019. 03.10. nyilvántartás)**



Alaptérkép a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 28/A § szerinti állami adatbázis felhasználásával készült.



## NYOMTATVÁNY

### Szakmai konzultációhoz

1. Kérelmező neve.....
2. Címe / székhelye: .....
- <sup>1</sup>3. Folytatni kívánt tevékenység
- 1. építmény elhelyezése, bővítése, átalakítása
  - 2. reklám<sup>2</sup> elhelyezése
  - 3. reklámhordozó<sup>3</sup> elhelyezése
4. Folytatni kívánt tevékenység helyszíne (telek: hrsz).....

Kelt:.....

.....  
aláírás

.....  
elérhetőség (e-mail, tel.)

---

<sup>1</sup>Aláhúzással jelölve

<sup>2</sup>reklám: a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény

3. § d) pontja szerinti gazdasági reklám, ide nem értve

a) a cégtáblát, üzletfeliratot, a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő egyéb feliratot és más grafikai megjelenítést,

b) az üzlethelyiség portáljában (kirakatában) elhelyezett gazdasági reklámot,

c) a járművön elhelyezett gazdasági reklámot, továbbá

d) a tulajdonos által az ingatlanán elhelyezett, annak elidegenítésére vonatkozó ajánlati felhívást (hirdetést), valamint a helyi önkormányzat által lakossági apróhirdetések közzétételének megkönnyítése céljából biztosított táblán vagy egyéb felületen elhelyezett, kisméretű hirdetéseket;

<sup>3</sup>reklámhordozó: a funkcióját vagy létesítésének célját tekintve túlnyomórészt az e törvény szerinti reklám közzétételét, illetve elhelyezését biztosító, elősegítő vagy támogató eszköz, berendezés, létesítmény.

**NYOMTATVÁNY**

**Településképi bejelentési eljáráshoz**

1. Bejelentő neve.....
2. Címe / székhelye: .....
3. Folytatni kívánt építési tevékenység (reklámhordozó elhelyezése)
4. Folytatni kívánt építési tevékenység helyszíne (telek: hrsz).....
5. Tervezett (3. szerinti tevékenység) időtartama.....
6. Építészeti-műszaki tervdokumentáció a településképi követelmények igazolására.

Műszaki tervdokumentáció tartalma:

(helyszínrajz, nézetrajzok, a megértéshez szükséges léptékben, látványterv, leírás)

Kelt:.....

.....  
aláírás

.....  
elérhetőség (e-mail, tel.)



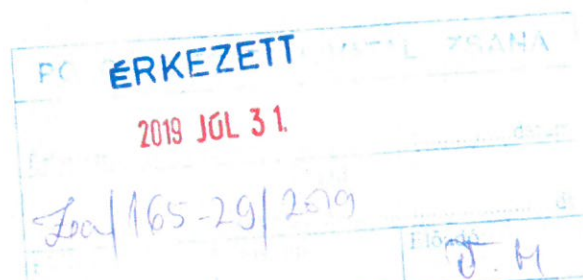
## BÁCS-KISKUN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BK/TII/4228-2/2019.  
Ügyintéző: Szabó Anita  
76/513-767  
[anita.szabo@bacs.gov.hu](mailto:anita.szabo@bacs.gov.hu)

Hivatkozási szám: -  
Ügyintéző: -

Zsana Község Önkormányzata  
Visnyei Miklós Polgármester Úr részére

Zsana  
Kossuth L. u. 3.  
6411



Tárgy: Zsana Község településképi rendelet-tervezetének véleményezése

Tisztelt Polgármester Úr!

2019. július 22. napján érkezett tárgyi megkeresése alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(X.I.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 43/A.§ (7) bekezdésének megfelelően áttekintettük a rendelkezésre álló településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet-tervezetet (továbbiakban: TKR), mellyel kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük:

1. A TKR a jogszabályok által előírt kötelező tartalmi követelményeknek megfelel, viszont több helyen korrekcióra és kiegészítésre szorul.
2. A TKR-ben szereplő felsorolások több esetben nem tartalmazzák az azok közötti logikai kapcsolatot, mely a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14) IRM rendelet 7.§-a alapján pótlendő.
3. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények az Eljr. 22.§ (5) bekezdése alapján csak megengedő vagy tiltó követelményként határozhatók meg. Ennek megfelelően indokolt az érintett bekezdések átfogalmazása, valamint annak továbbgondolása, hogy ami nincs tiltva, az megvalósítható.
4. A TKR-t az egyértelműség és a könnyebb értelmezhetőség érdekében javasoljuk kiegészíteni a helyi védelem alatt álló objektumok helyét bemutató térképi melléklettel.
5. A 6.§ (2) bekezdésben szereplő „javaslattevő” fogalmát javasoljuk egyértelműen meghatározni a jogbizonytalanság elkerülése érdekében.
6. A 6.§ (3) a) pontjában javasoljuk egyértelműsíteni az ügyintézési határidőt.
7. A 6.§ (6) bekezdésben szereplő hivatkozást kérjük korrigálni.
8. A TKR-t az egyértelműség és a könnyebb értelmezhetőség érdekében javasoljuk kiegészíteni a 10.§ a) pontban hivatkozott kiemelt területeket bemutató térképi melléklettel.
9. A helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó településképi követelményeket az Eljr. 23/C.§ (6) bekezdésére tekintettel javasoljuk kiegészíteni az anyaghasználatra, egyéb műszaki berendezésekre, cégekre, stb. vonatkozó előírásokkal.
10. A reklámokra, reklámhordozókra tett előírások tekintetében javasoljuk a vonatkozó jogszabályok áttekintését és azokkal való összhang megteremtését.

11. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó fogalmak (pl. településképileg nem kedvezőtlen, minőséget képviselő) nem egyértelműek, javasoljuk ezek definiálását.
12. A 19.§-ban szabályozott településképi bejelentési eljárás szabályait kérjük összhangba hozni az Eljr. 26/B.§ (1a) pontjával.
13. A 20.§-ban szabályozott településképi kötelezési eljárást kérjük összhangba hozni a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11.§ (1) bekezdésével.
14. Szükségesnek tartjuk a 23.§-ban szereplő *településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer* részletszabályainak megállapítását (kérelem benyújtásának határideje, benyújtandó dokumentumok, a támogatás mértéke, az elbírálás szempontjai, a döntés közlése, a támogatás kifizetése, stb.), mert e szakasz jelen formájában jogbizonytalanságot okoz.
15. A 25.§-ban szereplő helyi építési szabályzat módosításának törlése szükséges, mert erre az Eljr. nem ad lehetőséget. Ezzel kapcsolatban figyelmükbe ajánljuk az Eljr. 32.§ (6a) e) pontjában szereplő eljárást. Tájékoztatjuk, hogy a helyi építési szabályzat módosítása *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* 16.§-a alapján tervezői jogosultsághoz kötött.

**A véleményezési eljárásra vonatkozó további általános érvényű észrevételeink:**

16. Felhívjuk a figyelmet az EljR. 29-29/A.§-aiban szereplő partnerségi egyeztetés szabályaira.
17. Tájékoztatjuk, hogy az EljR. 28.§-a szerint TAK, TKR vagy azok módosítása **véleményezési eljárás nélkül nem fogadható el**, kivéve, ha a módosításra a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes helyi önkormányzati előírás hatályon kívül helyezés miatt van szükség. a véleményezési eljárást a polgármester folytatja le.
18. Tájékoztatjuk, hogy az EljR. 28.§-a alapján a koncepció, a stratégia, a településrendezési eszköz egyszerre történő készítése vagy módosítása esetén az egyeztetési eljárás történhet párhuzamosan vagy egy eljárásban. Az egy eljárásban történő véleményeztetés során a településrendezési eszköz egyeztetési szabályai szerint kell az egyeztetési eljárást lefolytatni. A koncepció vagy módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a stratégia és a településszerkezeti terv vagy azok módosításának elfogadását. A településszerkezeti terv vagy módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat elfogadását. Párhuzamos egyeztetési eljárás esetén a kézikönyv és a **településképi rendelet** vagy azok módosításának **elfogadása meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat vagy módosításának elfogadását.**
19. Tájékoztatjuk, hogy az EljR. 43/A.§-a tartalmazza a TAK és a TKR egyeztetési szabályait, mely előzetes tájékoztatási szakaszból, véleményeztetési szakaszból, valamint elfogadási és hatályba léptetési szakaszból áll.
  - a. Az **elfogadási és hatálybaléptetési szakasz** során a polgármester az elfogadás előtt ismerteti a képviselő-testülettel a beérkezett véleményeket, az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását, egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet, illetve az elfogadott vélemények alapján a TAK tervezetében és a TKR tervezetében javasolt módosításokat.
  - b. A polgármester az elfogadott kézikönyvet és településképi rendeletet, illetve ezek módosítását **az elfogadást követő 15 napon belül** rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, valamint megküldi hitelesített pdf és szerkeszthető digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt
    - a Lechner Tudásközpontba,
    - az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,
    - a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatala építésügyi osztályának, vagy




- a megküldés helyett szerkeszthető digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a fenti szerveknek.
- c. Az előzetes tájékoztatási szakaszban és a véleményeztetési szakaszban érdekelt államigazgatási szervekkel történő egyeztetés **a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztetési felületen** történik. A polgármester gondoskodik a TAK és a TKR digitális egyeztetési felületre történő feltöltéséről. A feltöltésre kerülő szöveges dokumentumokat pdf vagy odt formátumban, a térképi munkarészeket pdf formátumban kell biztosítani. A digitális egyeztetési felületen keresztül biztosítani kell legalább a TAK és a TKR elérhetőségét, véleményezését és a kidolgozásért felelős szerv számára a vélemények elérését. A véleményezésre jogosult szervek véleményének digitális egyeztető felületre történő feltöltéséről a véleményező szerv gondoskodik, a feltöltésre kerülő szöveges dokumentumokat pdf vagy odt formátumban kell biztosítani.
20. Tájékoztatjuk, hogy az EljR. 43/B.§ (2) bekezdése értelmében amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal jogszabályi összeütközést vagy a szerkeszthető digitális formátumban való elkészítés hiányát észleli, vagy a kormányhivatal járási hivatala jogszabályi ütközést észlel, **haladéktalanul kezdeményezi** a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.
21. Felhívjuk a figyelmét, hogy az EljR. 43/B.§ (3)-(4) bekezdéseinek megfelelően **a polgármester gondoskodik** a TAK és a TKR monitorozása érdekében az önkormányzat honlapján nyilvános értékelő felületet működtetéséről, valamint **az önkormányzati főépítész évente egy alkalommal** a felületre beérkezett véleményeket kiértékeli és ismerteti a képviselő-testülettel.
22. Fentieknek megfelelően kérjük, hogy **a jóváhagyott TAK és TKR egy teljes, jegyző és polgármester által hitelesített példányát Hivatalunk számára lehetőség szerint 1-1 nyomtatott és elektronikus példányban szíveskedjenek megküldeni.** Kérjük rávezetni a TAK-ra az azt elfogadó határozatszámot, a TKR-re és rajzi mellékletére az azokat elfogadó rendeletszámot is.

Kecskemét, 2019. július 30.

Tisztelettel:

**Kovács Ernő**  
kormány megbízott  
nevében és megbízásából

  
**Szabó Anita**  
állami főépítész

Kapja:

- Címzett – a digitális egyeztetőfelületen keresztül
- Irattár