



Iktatószám: JK 1070-6/2025.

Tárgy: Döntés a településkép védelméről szóló 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet módosításának megindítására

Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) több olyan új szabályt vezetett be, amelyek közvetlenül érintik a településképi követelményeket és a településképi eljárások rendszerét. A törvény 63. §-a a helyi építészeti tervtanács feladatait és szerepét új alapokra helyezi, amelynek megfelelően indokolt a településképi rendelet tervtanáccsal kapcsolatos rendelkezéseinek átvezetése és egységesítése.

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotta a településkép védelméről szóló 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.). A rendelet 1. számú melléklete tartalmazza a helyi védelem alatt álló értékeket. A helyi egyedi védelemben részesülő értékek körének felülvizsgálata indokolt néhány épület esetében tekintettel azok műszaki állapotára, illetve településképi szempontból történt értékvesztésükre.

A városi főépítész a helyi védelem megszüntetésére négy épület esetében tett javaslatot:

Kérelmezett védettségi megszüntetések a helyi védelem alá helyezéshez korábban készült értékvizsgálat (Orosháza Város Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmánya III. Kötet Építészeti Örökség Értékvédelmi Dokumentáció 2010) és jelenlegi épület állapot alapján:

1. Könd utca 7. (hrsz: 508)

A lakóház eredetileg egyike volt a város klinkertéglákkal díszített homlokzatú polgárházainak; ez a ház a vakolatdíszes-téglabetétes altípust képviseli. Az épület leromlott műszaki állapota miatt homlokzatán energetikai felújítás történt így eredeti értékét elvesztette, ez alapján a védettség megszüntetése javasolt.

2. Csikós utca 3. (hrsz: 6140/2)

1920-as években épült, vert agyagfalas, egymenetes, (beépített) tornácos parasztház. Az épület leromlott, műszakilag rossz állapotú, nem karakteres épület, ez alapján a védettség megszüntetése javasolt.

3. Töhötöm utca 61. (hrsz: 918)

1900-as évek elején épült tornácos, fésűs beépítésű, vakolt oromzatú lakóház, műszakilag rossz állapotú, ez alapján védettség megszüntetése javasolt.

4. Zombai utca 42. (hrsz: 3795)

1900-as évek elején épült, tornácos napsugaras deszka oromzatú, fésűs beépítésű tornácos lakóház műszakilag rossz állapotú, nem karakteres épület, ez alapján védettség megszüntetése javasolt.

Az Ör. 9. § (1)–(2) bekezdése szerint:

„(1) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a képviselő-testület dönt.

(2) A helyi védelem alá helyezésre vagy megszüntetésre irányuló képviselő-testületi előterjesztés szakmai előterjesztője a városi főépítész.”

Fentiekre tekintettel a településképi védelméről szóló rendelet módosítása tehát két okból válik szükségessé:

- 1. a MÉPTv. 63. §-ából eredő, a helyi építészeti tervtanács működésére és a településképi eljárásokra vonatkozó rendelkezések átvezetése,**
- 2. a helyi egyedi védelem alatt álló értékek körének felülvizsgálata és négy védett építmény védettségének megszüntetése.**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet releváns előírásai (59. §, 62. § (1), 70. §, 70/A. §) irányadóak a településképi rendelet módosítására. A településképi rendelet módosítása a főépítész szakmai javaslata alapján a Képviselő-testület döntésével indítható meg, azonban a módosítás csak a központi digitális egyeztető felületen (E-TÉR) lefolytatott véleményezési eljárást követően hajtható végre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1.) megindítja a településképi védelméről szóló 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet módosítását a határozat 1. mellékletét képező rendelettervezet szerinti tartalommal, különösen a helyi egyedi védelem alatt álló értékek körének felülvizsgálata, valamint a Helyi Építészeti Tervtanács működéséhez és a településképi eljárásokhoz kapcsolódó szabályok átvezetése érdekében, a határozat 2. mellékletét képező főépítész feljegyzésben foglalt szakmai megállapításokra tekintettel,
- 2.) a módosítás tárgya a helyi védelem megszüntetése az alábbi ingatlanok esetében:
 - a) Orosháza, Könd utca 7. (hrsz: 508)
 - b) Orosháza, Csikós utca 3. (hrsz: 6140/2)
 - c) Orosháza, Töhötöm utca 61. (hrsz: 918)

d) Orosháza, Zombai utca 42. (hrsz: 3795)

- 3.) felkéri a polgármestert, hogy a településképi rendelet módosítására irányuló egyeztetési eljárást a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezései szerint, az E-TÉR felületen folytassa le,
- 4.) felkéri a városi főépítést, hogy a módosítás előkészítéséhez és az egyeztetési eljárásához szükséges szakmai dokumentációt biztosítsa,
- 5.) felkéri a polgármestert, hogy a határozat 1. mellékletét képező rendelet-tervezetet az egyeztetési eljárás során beérkező vélemények figyelembevételével szükség szerint vizsgálta felül, és az egyeztetési szakasz lezárását követően ismét terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős:

- Raffai János polgármester az E-TÉR felületen történő egyeztetésért,
- Novák Péter városi főépítész a módosítás előkészítéséért és a szakmai dokumentáció biztosításáért,
- Godár Andrea pénzügyi-és gazdálkodási osztályvezető az ingatlan-nyilvántartási változásbejegyzéssel kapcsolatos költségek 2026. évi költségvetésbe való betervezéséért.

Határidő:

- Korm. r. szerinti ütemezésben

Orosháza, 2025. december 03.

Raffai János
polgármester

- **CSAK ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSRE, MÉG NINCS DÖNTÉS AZ ELFOGADÁSRÓL**

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete a településkép védelméről szóló 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet módosításának célja egyrészt a helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek körének aktualizálása, másrészt a településképi követelmények, különösen a helyi építészeti tervtanács feladatköréhez kapcsolódó eljárási szabályok jogszabályi összhangjának biztosítása.

[2] Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A településkép védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 5. §-a a következő 13. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„13. Helyi Építészeti Tervtanács: A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 63. §-a alapján Orosháza Város Önkormányzata által működtetett, az építészeti-műszaki tervek előzetes véleményezésére létrehozott szakmai tanácsadó testület.”

2. §

A településkép védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 9. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A városi főépítész a helyi védelem alá helyezésére vagy annak megszüntetésére irányuló szakmai javaslatát a Helyi Építészeti Tervtanács állásfoglalására is alapítja.”

3. §

A településkép védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE a következő 19/A. §-sal egészül ki:

„19/A. §

(1) A helyi egyedi védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban a kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt a Helyi Építészeti Tervtanács véleményezi.

(2) Az egyszerű bejelentési eljárásban a kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt a Helyi Építészeti Tervtanács a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 63. § (3) bekezdése alapján véleményezi.”

4. §

A településképi védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 32. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„32. §

A polgármester településképi véleményezési eljárást (a továbbiakban: véleményezési eljárás) folytat le az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban:

- a) a Helyi Építészeti Tervtanács szakmai álláspontja alapján:
 - aa) nettó 2.000 m²-t meghaladó épületek létesítése vagy bővítése esetén,
 - ab) helyi védelemben részesülő épületeket érintő bővítés esetén,
 - ac) a történelmi Belváros területén nettó 1.000 m²-t meghaladó épületek létesítése vagy bővítése esetén,
 - ad) a Városmag területén nettó 1.000 m²-t meghaladó épületek létesítése vagy bővítése esetén,
 - ae) az 5. § 9. pontjában szereplő városba bevezető frekventált útvonalak mentén nettó 1.000 m²-t meghaladó épületek létesítése vagy bővítése esetén.
- b) a városi főépítész szakmai véleménye alapján:
 - ba) nettó 1.000 m²-t meghaladó épületek létesítése vagy bővítése esetén;
 - bb) helyi védelemben részesülő épületek érintő átalakítás, bővítés esetén;
 - bc) a történelmi Belváros területén;
 - bd) a Városmag területén;
 - be) az 5. § 9. pontjában meghatározott városba bevezető frekventált útvonalak mentén.”

5. §

A településképi védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 33. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A polgármester a településképi véleményt a városi főépítész szakmai véleményére alapozza, aki szakmai véleményének kialakítása során – amennyiben a tárgyi ügy a Helyi Építészeti Tervtanács tervtanácsi hatáskörbe tartozik – a Helyi Építészeti Tervtanács állásfoglalását figyelembe veszi.”

6. §

A településképi védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 13. alcíme a következő 34/A. §-sal egészül ki:

„34/A. §

(1) A Helyi Építészeti Tervtanács szakmai álláspontjára alapozott településképi vélemény ellen a vélemény közlésétől számított 15 napon belül a területi építészeti tervtanácshoz kifogás nyújtható be a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 63. § (5) bekezdése alapján.

(2) A kifogás benyújtása nem érinti a véleményezési eljárás lefolytatásának kötelezettségét.”

7. §

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2017 (XII.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

- a) 1. mellékletében foglalt táblázat 21. sora,
- b) 1. mellékletében foglalt táblázat 57. sora,
- c) 1. mellékletében foglalt táblázat 137. sora,
- d) 1. mellékletében foglalt táblázat 143. sora.

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Orosháza,.....

(Raffai János)
polgármester

(Dr. Tatár Zoltán)
jegyző

Kihirdetve: napján.

(Dr. Tatár Zoltán)
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A településkép védelméről szóló 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet módosítása két, egymással párhuzamos szakmai indok alapján vált szükségessé. Egyrészt a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) új feladatokat és eljárási kereteket határoz meg a helyi építészeti tervtanács működésére és a településképi véleményezési eljárásokra vonatkozóan, ezért ezen rendelkezések átvezetése elengedhetetlen a rendelet jogharmonizációjához. A módosítás biztosítja, hogy a településképi döntések szakmai megalapozottsága és az eljárások átláthatósága megfeleljen a hatályos országos szabályoknak.

Másrészt – a városi főépítész vizsgálata alapján – indokolt a helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek körének felülvizsgálata, tekintettel arra, hogy bizonyos épületek műszaki állapota és megmaradt építészeti karaktere már nem igazolja a védettség fenntartását. A négy érintett ingatlan esetében a településképi értékek objektív módon lecsökkentek, így a védelem megszüntetése szakmailag megalapozott.

A rendelet-módosítás előkészítése a főépítész feljegyzésre, valamint a hatályos kormányrendeleti egyeztetési eljárás szabályaira épül, biztosítva az átlátható és egységes normatartalom kialakítását.

Főépítési szakmai összefoglaló
A Orosháza Város 30/2017. (XII.21.) településképi rendeletének módosításához

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) több olyan új szabályt vezetett be, amelyek közvetlenül érintik a településképi követelményeket és a településképi eljárások rendszerét. A törvény 63. §-a a helyi építészeti tervtanács feladatait és szerepét új alapokra helyezi, amelynek megfelelően indokolt a településképi rendelet tervtanáccsal kapcsolatos rendelkezéseinek átvezetése és egységesítése.

A helyi egyedi védelemben részesülő értékek körének felülvizsgálata indokolt néhány épület esetében tekintettel azok műszaki állapotára, illetve településképi szempontból történt értékvesztésükre.

Orosháza Város Önkormányzat képviselő-testületének 30/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelete szerint:

9.§ (1) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a képviselő-testület dönt.

(2) A helyi védelem alá helyezésre vagy megszüntetésre irányuló képviselő-testületi előterjesztés szakmai előterjesztője a városi főépítész.

Kérelmezett védettségi megszüntetések a helyi védelem alá helyezéshez korábban készült értékvizsgálat (Orosháza Város Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmánya III. Kötet Építészeti Örökség Értékvédelmi Dokumentáció 2010) és jelenlegi épület állapot alapján:

Cím	hrsz	funkció	Kérelmező
Könd utca 7.	508	lakóház	FÜG-e Bt (Kiss László ügyvezető)
A lakóház eredtileg egyike volt a város klinkertéglával díszített homlokzatú polgárházainak; ez ház a vakolatdíszes-téglabetétes altípust képviseli. Az épület leromlott műszaki állapota miatt homlokzatán energetikai felújítás történt így eredeti értékét elvesztette, ez alapján védettség megszüntetése javasolt			
Csikós utca 3.,	6140/2	lakóház	Paksi Ilona
1920-as években épült, vert agyagfalas, egymenetes, (beépített) tornácos parasztház. Az épület leromlott műszakilag rossz állapotú, nem karakteres épület, ez alapján védettség megszüntetése javasolt			
Tőhötöm utca 61.	918	lakóház	Free Diamond Kft
1900-as évek elején épült tornácos, fésűs beépítésű, vakolt oromzatú lakóház, műszakilag rossz állapotú, ez alapján védettség megszüntetése javasolt			
Zombai utca 42	3795	lakóház	Csizmadia Sándor Zoltán
1900-as évek elején épült, tornácos napsugaras deszka oromzatú, fésűs beépítésű tornácos lakóház műszakilag rossz állapotú, nem karakteres épület, ez alapján védettség megszüntetése javasolt			

Orosháza 2025. 12. 03.

U 2 7

Novák Péter
Orosháza Város Főépítésze