## ZSÁKANAGYKÖZSÉGÖNKORMÁNYZATA

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

**1./2018.(II.9.)önkormányzati rendelete**

**ZSÁKANAGYKÖZSÉGTELEPÜLÉSKÉPÉNEKVÉDELMÉRŐL**

Zsáka Nagyközség Önkormányzat 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 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2) és (3) 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.) Korm. rendelet 43/A. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

* az állami főépítészi hatáskörében eljáró Hajdú- Bihar Megyei Kormányhivatal;
* Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság;
* Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság;
* Miniszterelnökség, mint a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, valamint
* az erről szóló külön önkormányzati rendeletben partnerségi egyeztetésre megjelölt partnerek

véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

# Fejezet

# BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

## A rendelet célja, hatálya és alkalmazása

## 1. §

1. ErendeletcéljaZsákaNagyközségjellegzetesésértékesarculatánakmegóvásaésazépítettésatermészetikörnyezetegységesvédelmeérdekébenahelyiépítészetiértékvédelemmel,atelepülésképikövetelményekkelésatelepüléskép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályokmegállapítása.
2. E rendelet előírásait a mindenkor hatályos településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

## Értelmező rendelkezések

## 2. §

Erendeletalkalmazásában:

1. *Értékvizsgálat:*atelepülésiértékhelyivédelemaláhelyezésénekszakmaimegalapozásáraszolgáló,megfelelőjogosultsággalrendelkezőszakértő,illetvetervezőáltalkészítettesztétikai,műszaki,történetiéstermészetivizsgálatottartalmazómunkarész.
2. *Áttörtkerítés*:olyankerítés,amelynekakerítéssíkjáramerőlegesátláthatósága50%-nálnagyobb mértékbennem korlátozott.
3. *Részben áttört kerítés:* olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50 és 90 % között korlátozott.
4. *Tömör kerítés:* olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
5. *Pasztellszín*:aszíneknagyonvilágoséskistelítettségűárnyalatai,melyeknek(aszín mellett) csakfehértartalma van,feketenincs.
6. *Földszínek:* (más néven terra színek) tört, sötét, meleg színek, melyek színtartománya a vörös-narancs- sárga-zöldessárga.
7. *Rikító szín:* nagyon élénk, erőteljes, figyelemfelkeltő színek, melyeknek nagy a színtelítettsége.
8. *Major szerű csoportosítás*: Az épületek külterületen történő elhelyezésének az a módja, amikor az épületek viszonylag kis helyen, művelésből kivett területen, egyszerű különálló tömegekben (egy major területén) kerülnek elhelyezésre, nem szétszórtan, egymástól távol.
9. *Cégér:* a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm\. rendelet 2. § (b) pontja szerinti épülettartozék.
10. *Településkép, tájkép fő rálátási, kilátási irányai:*

A településre bevezető országos utakon, külterületi meghatározó mezőgazdasági utakon, turisztikai, kerékpáros és gyalogos utakon település felé közeledve meghatározható irány, melyből a település képe a közlekedő számára feltárul.

1. *Információs vagy más célú berendezés:* a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § 4. pontjában meghatározott berendezés,

# Fejezet

# A HELYI VÉDELEM

## A helyi építészeti örökség területi és egyedi védetté nyilvánítása, a védelem nyilvántartása, a védelem megszüntetése

## 3. §

1. Ahelyivédelemcéljaatelepüléstelepülésképeéstörténelmeszempontjábólmeghatározóépítészetiéstermészetiörökségkiemelkedőértékű elemeinekvédelme,ajellegzetesépítettéstájikarakterénekajövőnemzedékekszámáratörténőmegóvása.
2. A helyivédettség alá helyezésről, annakmegszűnéséről a Képviselő-testületdönt.A védetté nyilvánítást, annak megszüntetéséttelepülésiFőépítész készíti elő.
3. Helyiértékvédettényilvánításáravagyavédelemtörlésérebármelyjogivagytermészetesszemély,településrendezésitervkeretébenvagyönállóan készítettörökségvédelmihatástanulmányésönállóankészítettértékvizsgálatisjavaslatottehet,melyetajegyzőnélkellbenyújtani.Ajavaslatnakazalábbiakatkelltartalmaznia:
   1. a javasolt vagyérintett érték megnevezése,
   2. ajavasoltvagyérintettértékhelyénekmeghatározása(utca,házszám,helyrajziszám),egyértelműsítésérdekébenszükségeseténhelyszínrajziábrázolással,
   3. ajavaslattevőtermészetesvagyjogiszemély,ezutóbbieseténannakképviselőjének megnevezése,elérhetősége,
   4. a javasolt vagyérintett érték fotódokumentációja,leírása,ismertetése,
   5. avédelem fajtája,
   6. avédettényilvánításravagyavédelemmegszüntetésérevonatkozójavaslatindoklása.
4. Ahelyiértékvédelemmeljárónyilvántartástönkormányzati települési Főépítész készíti.
5. Avédettényilvánítotthelyiértékeklistájátéstérképiábrázolásáterendelet4.mellékletetartalmazza.
6. Avédettényilvánítotthelyiértékeknyilvántartása-erendelet4.mellékleténekmegfelelően – tartalmazza a védettényilvánítotthelyiérték
   1. megnevezését,
   2. nyilvántartásiszámát,
   3. azonosítóadatait(alkotómegnevezése),
   4. védelem típusát,rövidindokolását,
   5. pontos helyét (utcanév,házszám,helyrajzi szám),
   6. fotókat,
   7. állapotfelmérésének adatait, állapotát befolyásoló átalakításokat,tevékenységekettörténetisorrendben,
   8. a védettértékhezfűződőkorlátozásokat,
   9. a védettértékhezkapcsolódótámogatásokat.
7. A védetté nyilvánított helyi értéket, növényt, növény-együttest táblával meg kell jelölnia védett értéken, növény, növény-együttes esetén annak közvetlen környezetében. Atábla elkészíttetéséről, elhelyezéséről, fenntartásáról, pótlásáról az önkormányzat gondoskodik, azt a tulajdonos ésahasználó tűrni köteles.
8. Avédettségmegszüntetéséreakkorkerülhetsor,haavédettényilvánítotthelyiérték
   1. megsemmisül,
   2. életveszélyesséválik,vagy azeredetiállapotbatörténővisszaállításaaránytalanulmagasköltséggeljárna, illetvenövényegészségügyiszempontbólállapota visszafordíthatatlanulkárosodik,
   3. A védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elvesztek,vagy a védelemmelösszefüggőszakmaiismérveknek márnem felelmeg,
   4. magasabbrendűjogszabályáltalvédettséget(műemléki,természetvédelmi)kap.
9. Avédettségmegszüntetéséreirányulókérelemmellékleteazállapotrögzítődokumentáció, amely tartalmazza:
   1. azérintett elem helyszínrajzát,
   2. épület,vagyépítményeseténafelmérésitervet(alaprajzmindenszintről,metszetek,homlokzatok,műszakileírás),
   3. természeti érték állapotát bemutató leírást,felmérésitervet
   4. fotódokumentációt,
   5. amennyibenszükséges-épület,vagyépítményeseténtartószerkezetitervezésiterületenjogosultsággalrendelkező,természetiértékeseténrendelkezőoklevelestáj-éskertépítészmérnök,kertészmérnökáltalkészített

– szakvéleményt.

1. Avédettségmegszüntetéséreirányulóeljárásbanavédettényilvánításravonatkozórendelkezéseketkellmegfelelőenalkalmazni.

## A helyi védett érték fenntartása

## 4. §

1. A védetté nyilvánított helyi érték fenntartása a tulajdonos feladata, akiköteles annak jó karbantartásáról gondoskodni.
2. A védettség alatt álló építményhez tartozó földrészlet, annak jellegzetes növényzete, szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor és egyedi tájérték védelméről a tulajdonosnak, kezelőnek gondoskodnia kell.
3. Felújítást,korszerűsítéstmegkezdeniésvégezni,valamintavédettértékrendeltetésétmegváltoztatnicsaktelepülésképivéleményezésieljárásalapján,erendeletben foglalt részletes előírásokbetartásával lehet.
4. Afennmaradásfeltételeazeredetirendeltetésnekmegfelelőhasználat.Ahasználata védettértéket nem veszélyeztetheti.
5. Ahelyivédettértéktulajdonosakérhetiazönkormányzattámogatásátafelújítás,helyreállításésezáltalazértékmegőrzésérdekében.Atámogatásmegítélésnekfeltétele a rendeltetésszerű használat.
6. Ahelyivédettértéktulajdonosaatulajdonviszonyokban,akezelőbenésahasználóbantörténtváltozásokatajegyzőnekaváltozástólszámított30naponbelülkötelesírásbanjelezni.Ennekelmaradásaeseténavédettértékreönkormányzatitámogatás nem adható.
7. Aközterületenállóvédettfákesetenkéntszükségesnövényvédelméről,rendszeresfenntartásáról, az önkormányzatkötelesgondoskodniszakértő bevonásával.

## A helyi védett érték fogalma, annak fajtái

## 5. §

1. Erendeletalapjánhelyivédettértéknekminősülmindenolyan,magasabbszintűjogszabályáltalnemvédettépítettalkotáséstermészetiérték,amelyerendelet4.mellékletében felsorolásra,valaminttérképiábrázolásra került.
2. A helyivédettértékekkategorizálása:
   1. helyivédett utcakép, jele: HU,
   2. helyivédett épület jele:HE,
   3. helyivédetttermészetiérték, jele: HTE.

# Fejezet

# TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

## A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

## 6. §

1. Atelepülésképiszempontbólmeghatározóterületekmegállapításánakcéljaatelepülésszerkezet,településkarakter,tájképielemésegyébhelyiadottságalapjánazeltérőterülethasználatnakmegfelelőeneltérőkarakterű,telekszerkezetű,beépítésű,anyaghasználatú,zöldfelületiarányúterületekegyediarculatielemeinekfenntartása és megőrzése.
2. Atelepülésképiszempontbólmeghatározóterületektérképilehatárolásátabelterületre ésa külterületre vonatkozóan erendelet 1. melléklete tartalmazza.
3. Zsáka település belterülete azalábbi eltérőkarakterűterületekre osztható:
   1. Történeti településrész

aa) Történeti vegyes beépítésű terület /1.a/

ab) Történeti előkertes beépítésű terület /1.b/

* 1. Általános falusias lakóterület /2/
  2. Beépítésre nem szánt területek /3/

1. A (3) bekezdés szerinti, eltérő karakterű területek közül, településképi szempontból meghatározó területek:
   1. Jelen rendelet 1. mellékletében Történeti vegyes és a Történeti előkertes beépítésű karakterűnek jelölt területek.
   2. Az országos mellékutakhoz (Deák Ferenc úthoz, Kossuth utcához, Rákóczi utcához) kapcsolódó ingatlanok.
2. Településkép szempontból meghatározó terület. a (4) pont szerint meghatározott, belterületen található településrészeken kívül:
   1. régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe,
   2. NATURA 2000 terület, különleges természet megőrzési terület, országos jelentőségű és a fokozottan védett természetvédelmi terület, „ex lege” védett–természeti emlék területek, az országos ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai folyosó területe,
   3. tájképvédelmi terület, egyedi tájérték területe,
   4. helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték,
   5. A településkép szempontjából meghatározó, természeti és régészeti védelemmel érintett területek településképi, településkarakteri szempontból a beépítésre nem szánt településrész részét képezik.

# Fejezet

# A TELEPÜLÉSKÉPIKÖVETELMÉNYEK MEGHATÁROZÁSA

## Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

## 7. §

1. Az anyaghasználatra vonatkozó követelmény kiterjed az építmény, és a sajátos építményfajták építőanyagának településkaraktert befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére.A településképi szempontból meghatározó területek építészeti követelményei az alábbi lehetőségeket szűkítő, kiegészítő szabályokat is megállapíthatnak!
2. Tetőfedés: Tetőfedő anyagként a közterületek felöl megjelenő épületek esetében, helyben hagyományos anyagokon és színeken kívül,más anyagok és színek nem alkalmazhatóak. Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:
3. Földszintes épület tető héjazatául cserépfedésen, cserépmintázatú- nem tükröző felületű lemezfedésen, nád- és zsindely- éspalafedésenkívül, más nem alkalmazható.
4. Emeletes épületek esetében, az a) pontban felsoroltakon kívül, korcolt fémlemez fedés és palafedés is alkalmazható.
5. A tetőfedő anyag színe, földszintes épület esetén csak sárgásvörös (natúr cserép színű) lehet.Kivételt képeznek az emeletes, környezetből kiemelkedő, közösségi épületek, ahol a szürke színis alkalmazható.
6. Kiegészítő épületrészek (előtető, toronysisak, párkányok) a teljes tetőfelület 20% - át meg nem haladó össz felületű egyedi megformálású tetőfelületek) fémlemezzel történő fedése megengedett.
7. Homlokzatok:Az épületek homlokzatában a fehér, és a halvány meleg- pasztellszíneket, és a középtónusú drapp, barna és vörösárnyalatait, erősebb tónusok közül a vörösbarna- téglavörös tónusait lehet alkalmazni. Az erősebb drapp, barna és vörös árnyalatok, a téglavörös szín, elsősorban a lábazaton, valamint az oromfalak, és homlokzatok díszítésénél alkalmazható. A hideg színek, vakolat színeként, (a halványzöld kivételével), valamint kerítés és kapuk színeként, (a hagyományosnak számító szürkészöld színen kivételével) nem alkalmazhatóak.
8. Kerítések:
9. A kerítések színében vöröses-barna, szürkés- barna, szürkés-zöld színeket és árnyalatait, valamint a szürke árnyalatait lehet alkalmazni. Az élénk színek a környezetben idegenül hatnak, így ezek alkalmazása nem megengedett.
10. A kerítésmezőket deszka, léc, fémpálcás vagy kovácsoltvas kialakítással, vagy a hagyományosnak számító vízszintes tagolású előregyártott betonelemekből, valamint falazott kivitelben - vakoltan lehet készíteni.
11. Lábazat és osztás (mezőkre való osztás nélküli), tömör lemezkerítés nem építhető. Fémlemezből kerítés abban az esetben készíthető, ha osztásrendszerében, felületi struktúrájában, színében magán hordozza a deszkakerítés településképi jellemzőit.

## Valamennyi településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó

## építészeti követelmény:

## 8. §

1. Tetők hajlásszöge:A Lakó- (Lf), a Vegyes- (Vt) övezetekben létesülő épületeket 35 - 45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Ez alól kivételt a manzárd tetővel kialakított épületek és a 18 méternél nagyobb fesztávolságot áthidaló tetőszerkezetű magastetős épületek jelentenek.
2. Tetőszélesség és tetőidom összefüggése:Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, amennyiben utcára merőleges tetőgerincű épület, épületrész kerül elhelyezésre, az építési vonaltól számított 5,0 m mélységig, maximum 8,0 méter épületszélesség alkalmazható, vagy a tetőt az utca felöl teljes kontyolással kell készíteni.
3. Közterületen megjelenő hátsókertek:A Lakóövezetbe (Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok esetében, a hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett, legalább 20 %-ban tömör kerítéssel lezárni.
4. Kerítések:
5. A kapukat és a kerítéseket a településen hagyományosan kialakult 1,5-1,8méternél magasabbra, vagy alacsonyabbra építeni, a közintézmények áttört- vagy jelzésszerű kerítései kivételéven nem megengedett.
6. A helyi hagyományoknak akkor felel meg a kerítés, ha:
7. ca) Előkertes beépítés esetén: lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, a teljes utcai homlokzat hosszon áttört kerítésmezőkkel készül, vagy
8. cb) Előkert nélküli beépítési mód esetén, a főépület utcavonaltól távolabb történő elhelyezésekor, vagy a ca) pont szerinti kerítés készül, vagy lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, tömör kerítésmezőkkel készül, de az utcai ablakos homlokzat előtt áttört kerítésmezővel.
9. cb) Utcavonalon álló épületelhelyezés esetén (kivéve a közösségi épületeket): Lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, tömör kerítésmezőkkel, vagy a ca) pont szerinti kerítés készíthető.
10. A kerítések anyag- és színhasználata a 7.§. (4) rendelkezései szerint.
11. Előkert és építési vonal viszonya:
12. A település területén az előkert határa az építési hely és az utcai telekhatár viszonyát jelenti, ami nem jelent egyértelműen kötelező építési vonalat. Az épületek építési helyen belüli elhelyezésének településképpel és hagyományos telekhasználattal összefüggő részletes szabályait, így a kötelező építési vonal helyét is, a Hész határozza meg.
13. Az új épületek telepítése esetén, az épületnek a meghatározott építési vonalhoz kell illeszkednie, az elé nem kerülhet, de az illeszkedés aránya nincs meghatározva. (Azaz egy ponton is érintkezhet.)

## Történeti vegyes beépítésű terület /1a/

## 9. §

1. Zsáka történeti beépítésű területeinek az a része, ahol az épületek egy része, kisebb, vagy nagyobb arányban, az utcavonalra épült ki. Ez olyan településképi jellegzetesség, hogy az ebben a tekintetben „vegyes” beépítésű területek önállóan is lehatárolásra, bemutatásra, majd a településkép védelmi rendeletben szabályozásra kerültek.
2. Területi építészeti követelmények:
3. A beépítés telepítési módja: Az épületek építési helyen belüli elhelyezésének szabályait, a terület sajátosságainak figyelembe vételével, a Hész. övezeti előírásai határozzák meg, annak figyelembe vételével, hogy:

A rendeltetési egységet magába foglaló épületet (és/vagy egy tároló épület) az utcavonalon, vagy a rendeltetési egységet magába foglaló épületet az utcavonaltól 1-3,0 méter távolságra is el lehessen helyezni. Az épületek utcavonalhoz viszonyított távolságát (hagyományos értelemben előkert méretét, vagy előkert nélküliséget)

1. Szintszám: A beépítés földszintes.Az előírt szintszámból is következő, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értékét a Hész. övezeti előírásai határozzák meg.
2. Egyedi építészeti követelmények:
3. Anyaghasználat: Az építmények anyaghasználatára vonatkozó, jelen rendelet 7.§.-ban meghatározott általános építészeti követelményeken szerint.
4. Tömegformálás:

ba) Csak magastetős épületek helyezhetők el.

bb) A tetők formáját tekintve: utcára merőleges tetőgerincű (oromfalas, részleges vagy teljes kontyolású) nyeregtetős, az utcával párhuzamos tetőgerincű nyeregtetős oromfalas, vagy teljes kontyolású épületek egyaránt építhetőek, mert a különböző tetőformájú épületek változatossága jellemzi itt a településképet.

1. Homlokzati kialakítás:

ca) Az utcára merőleges tetőgerincű épület utcai oromfalát az eresz magasságában (illetve annak 50 cm-es sávjában), ha az oromfalon egyébként nem készül burkolat, vízszintes homlokzati tagozattal kell ellátni.

cb) Utcára merőleges tetőgerincű épület utcai oromfalában erkély nem létesíthető.

1. Kerítésalakítás: Szabályai a 7.§ (4) bekezdése szerint.

## Történeti előkertes beépítésű terület /1b/

## 10. §

1. Zsákatörténeti beépítésű lakóterületeinek azon része, amit a legrégebben kialakult kis előkertes beépítés jellemez.
2. Területi építészeti követelmények:
   1. A beépítés telepítési módja:Az épületek utcavonalhoz viszonyított távolságát (hagyományos értelemben előkert méretét, vagy előkert nélküliséget) a Hész. illetve az annak mellékletét képező szabályozási terv határozza meg, annak figyelembe vételével, hogy a rendeltetési egységet magába foglaló épületek az utcavonalon, vagy attól 1,5-3,0 méter távolságra is el lehessen helyezni, az oldalhatáron álló beépítési mód szabályai szerint.
   2. Építmények telepítése: Az épületek építési helyen belüli elhelyezésének szabályait, a terület sajátosságainak figyelembe vételével, a Hész. övezeti előírásai határozzák meg.
   3. Szintszám: A beépítés földszintes. Az előírt szintszámból is következő, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értékét a Hész. övezeti előírásai határozzák meg.
   4. Legmagasabb pont: Templom, kilátó, technológiai építmények, megengedhető legnagyobb magasságát a Hész. övezeti előírása meghatározhatja, illetve korlátozhatja.
   5. Kerítésalakítás:Szabályai a 7.§ (4) bekezdése szerint.
3. Egyedi építészeti követelmények:
4. Anyaghasználat: Az építmények anyaghasználatára vonatkozó, jelen rendelet 7.§.-ban meghatározott általános építészeti követelményeken szerint.
5. Tömegformálás:

ba) Csak magastetős épületek helyezhetők el.

bb) A tetők formáját tekintve: utcára merőleges tetőgerincű (oromfalas, részleges vagy teljes kontyolású) nyeregtetős, az utcával párhuzamos tetőgerincű nyeregtetős oromfalas, vagy teljes kontyolású épületek egyaránt építhetőek, mert a különböző tetőformájú épületek változatossága jellemzi itt a településképet.

1. Homlokzati kialakítás:

ca) Az utcára merőleges tetőgerincű épület utcai oromfalát az eresz magasságában (illetve annak 50 cm-es sávjában), vízszintes homlokzati tagozattal kell ellátni.

cb) Utcára merőleges tetőgerincű épület utcai oromfalában erkély nem létesíthető.

1. Kerítésalakítás:

Kerítés építésre vonatkozó előírások, jelen rendelet 8.§ (4) bekezdés szerint.

## Általános falusias lakóterület /2/

## 11. §

1. A település azon részei, mely „később kialakult” jellege ellenére karakterében sokban hasonló a történeti településrészhez, de a településkép egységessége nem mindenhol azonos értékű, és a beépítés egységesen oldalhatáron álló, előkertes.
2. Területi építészeti követelmények:
   1. A beépítés telepítési módja:C
   2. Építmények telepítése: Az épületek építési helyen belüli elhelyezésének szabályait, a terület sajátosságainak figyelembe vételével, a Hész. övezeti előírásai határozzák meg.
   3. Szintszám: A beépítés földszintes. Az előírt szintszámból is következő, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értékét a Hész. övezeti előírásai határozzák meg.
   4. Legmagasabb pont: Bizonyos rendeltetésű építmények (templom, kilátó, technológiai építmények) megengedhető legnagyobb magasságát a Hész. övezeti előírása meghatározhatja, illetve korlátozhatja.
   5. Kerítésalakítás:Szabályai a 7.§ (4) bekezdése szerint.
3. Egyedi építészeti követelmények:
4. Anyaghasználat: Az építmények anyaghasználatára vonatkozó, jelen rendelet 7.§.-ban meghatározott általános építészeti követelményeken szerint.
5. Tömegformálás:

ba) Csak magastetős épületek helyezhetők el.

bb) A tetők formáját tekintve: utcára merőleges tetőgerincű (oromfalas, részleges vagy teljes kontyolású) nyeregtetős, az utcával párhuzamos tetőgerincű nyeregtetős oromfalas, vagy teljes kontyolású épületek egyaránt építhetőek, mert a különböző tetőformájú épületek változatossága jellemzi itt a településképet.

1. Homlokzati kialakítás:

ca) Az utcára merőleges tetőgerincű épület utcai oromfalát az eresz magasságában (illetve annak 50 cm-es sávjában), ha az oromfalon egyébként nem készül burkolat, vízszintes homlokzati tagozattal kell ellátni.

## Beépítésre nem szánt területek /3/

## 12. §

A beépítésre nem szánt, településkép szempontjából meghatározó természet – és régészeti védelemmel érintett területekbe ékelődő állattartó-, üzemi-. mezőgazdasági üzemi, különleges, valamint tanya funkciójú épületek tájba illesztési szabályai:

1. A mezőgazdasági építmények szabadon állóan, vagy majorszerűen csoportosítva kell elhelyezni. Az épületek homlokzati képében a fehér, vagy (a tájban hagyományosan alkalmazott világos színű) homlokzati megjelenés az előírás. Tájidegen színezés (pl. kék, élénkpiros, stb.), nem alkalmazható. Az épületeket magas tetővel kell kialakítani.
2. Az építmények megengedett legnagyobb épületmagassága ne haladja meg a tára jellemző, hagyományos épületek magasságát, mely értéket az elvárások figyelembe vételével a Hész határoz meg. Ezen előírás alól kivételt képeznek a mezőgazdasági üzemi területeken létesülő technológiai építmények, de ezen építmények esetében az épület falazata, tetőzete se készüljön tükröződő felülettel.
3. Tájképet zavaró építménynek számítanak, ezért nem helyezhetők el olyan építmények, melyek a táj alapvetően hagyományos jellegével szemben erősen modern, ipari mezőgazdasági karaktert hordoznak, a hagyományos tájalkotó elemektől, a tájból erőteljesen elütnek.

## A helyi védelemben részesülő területekre és elemekre vonatkozó

## építészeti követelmények

## 13. §

1. A település helyi védett épületeinek, építményeinek, természeti értékeinek felsorolását és térképi ábrázolását e rendelet 4. melléklete tartalmazza.
2. ***Helyi védett utcakép (HU)*** esetén
3. megőrzendők az utcakép értéket adó jellegzetességek, illetve új épület építése esetén alkalmazandó építészeti jellegzetességek:

aa) utcavonalhoz viszonyított helyzet (utcavonalon álló, vagy meghatározott méretű előkertes) épületelhelyezés,

ab) Tetőidom formája, tetőgerinc irányultsága

ac) Oromfal léte- vagy nem léte, illetve kialakításának módja

ad) kialakult magassági értékek közötti ereszmagasság, homlokzatmagasság,

ae) Az épületek jellegzetes tömegarányai és tömegformálása,

af) A homlokzaton alkalmazott színvilág, és díszítések formavilága

ag) A kerítések jellegzetességei (magassága, szín- és formavilága, lábazat és kerítésmezők arányai, kerítésmezők átláthatóságának módja, alkalmazott anyagok.)

1. az épületek bővítése az épület mögött, az oldalhatár mentén hosszirányban történhet. Ha a telekszélesség lehetővé teszi, az épületek bővítése udvari keresztszárnnyal is megoldható, de a keresztszárny szélessége a főépület (meglévő épület) szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető,
2. ***Helyi védett épület, vagy építmény (HE)*** esetén:
3. A helyi egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni az épület:

aa) tömegformáját, tömegarányait,

ab) tetőformáját, tetőfelépítményeit,

ac) homlokzati tagozatait,

ad) homlokzati díszítőelemeit,

ae) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,

af) nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát.

1. Az eredeti állapot szerinti épülettartozékok, különösen rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés, helyettesíthetők.
2. A helyi védett épület homlokzati színezésénél a környezetébe illeszkedő színezést, vagy ha fellelhető az eredeti színt kell elsősorban alkalmazni. Kerülni kell a rikító színeket és a túlzott kontrasztokat.
3. A helyi egyedi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület eredeti állapotának formai megjelenésével, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.
4. A helyi egyedi védett épületeket belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló szabályok betartása mellett megengedett.
5. A helyi egyedi védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.
6. A helyi egyedi védelem alá helyezett védett érték nem védett részei - amennyiben ezt egyéb jogszabályok nem tiltják - bonthatóak és az épülethez illő épületrésszel bővíthetőek. A változtatások a védett érték jellegét nem módosíthatják, építészeti értékét nem csökkenthetik.

## Reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

## 14. §

1. Reklámhordozó és reklám – jelen rendeletben foglalt kivételekkel – az országos érvényű jogszabályok szerint helyezhető el.
2. Építési reklámháló kihelyezésére vonatkozó kérelem esetén, az építési tevékenységi időtartamára az önkormányzat településképi bejelentési eljárásban engedélyezheti az építési reklámháló kihelyezését, ha a tulajdonos igazolja a felújítás megkezdését.
3. Helyi népszavazás, települési rendezvény, vagy a település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében az esemény napját megelőző legfeljebb 5 naptári hét időszakban az eseményre vonatkozó hirdetmények elhelyezhetők a településen.
4. Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégéreket, cég- és címtáblákat és üzlet feliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintesés függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
5. Utólagos elhelyezésénél az (4) bekezdésben foglaltakon túl biztosítani kell, hogy a berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.
6. Közvilágítási berendezésen, hírközlési oszlopon reklám célú felület nem helyezhető el.

## Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

## 15. §

1. A település igazgatási területén hírközlést szolgáló antennatornyok, ha egyéb előírás valamely területen egyénként ezt nem tiltja, elhelyezhető, de belterületen csak akkor, ha egyéb közösségi funkciót is ellátó építményen kerül elhelyezésre, vagy ilyen funkciót is ellátó módon létesül. (pl: kilátó, vadász les, templomtorony, tűzjelző torony, víztorony, stb)
2. Hírközlést szolgálóantennatornyot nem szabad elhelyezni:
   1. a lakóterület határától 50 méteren belül,
   2. védetttermészeti területen,
   3. az ökológiaihálózatmagterület övezetébe tartozó területen.
3. Helyivédettutcaképéshelyivédettépületeseténazépületközterületfelőlláthatóhomlokzati-éstetőfelületein,elő-ésoldalkertjében,kerítésénparapet-konvektor,vagyklímaberendezéskültériegysége,továbbáközművezetékeknemhelyezhetőkel.
4. Atelepülésentörekednikellalégvezetékeskábelhálózatokegytartószerkezetentörténőelhelyezésére.
5. Közművezetékek,járulékosközműlétesítményekelhelyezésénélatelepülésképimegjelenésre,esztétikaikövetelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
6. Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedinyomásszabályozókatkellelhelyezni.Atervezettgáznyomás-szabályozókazépületekutcaihomlokzatáranemhelyezhetőekel.Aberendezésatelkekelőkertjében,udvarán, vagyazépület alárendeltebbhomlokzatáraszerelhetőek.
7. Közszolgálatihírközlésiantennákatelepüléskép,atájképfőrálátási,kilátásiirányaiban nemlétesíthetők.

# Fejezet

# ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

## Helyi védelemmel érintett ingatlanoktámogatási rendszere

## 16. §

1. Azingatlantulajdonosnakavédettséggelösszefüggésbenszükségesséváló,ajókarbantartástmeghaladómunkálatok–ezenbelülaműemlékiszakértés,előkészítő kutatás, rekonstrukciós tervezés, értékvizsgálati munkarészek

Elkészítése, építési munkák – finanszírozásához azÖnkormányzat éventemeghatározottkeretösszegerejéigtámogatástadhat.

1. A támogatás forrását az Önkormányzattárgyévi költségvetési rendeletetartalmazza,melynek felhasználására pályázatot kell kiírni.
2. Atámogatásmértékenemlehettöbb,mintabekerülésiösszeglegfeljebb50%-a,amelytartalmazza azáfát,azegyéb adókat ésaközterheketis.
3. Támogatásbancsakazapályázórészesülhet,akiatervezettfelújításhozatámogatásonfelülszükségesönrésszelrendelkezik,ésasajátforrásrendelkezésreállásátpénzintézetáltalkiállítottdokumentummaligazolja.
4. A pályázat benyújtásának időpontja előtt megkezdett előkészítési és építési munkához támogatás nem nyújtható.
5. A pályázatokról a Képviselő-testület a benyújtási határidőt követő 30 napon belül dönt.
6. A nyertes pályázóval az önkormányzattámogatási szerződést köt.
7. Az önkormányzat a támogatás összegéből legfeljebb 10% előleget biztosíthat, melyet a támogatási szerződés aláírását követően 8 napon belül kell folyósítani.
8. A támogatási szerződésben foglaltak teljesítéséről a támogatott írásban nyilatkozik, melyhez a támogatás felhasználását bizonyító számlákat eredeti példányban becsatolja. A teljesítést a jegyző ellenőrzi.

# Fejezet

# TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

## A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

## 17. §

1. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció kötelező
   1. minden olyan építési tevékenység esetén, mely a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet hatálya alá esik és helyi védett utcaképpel érintett, vagy településképi szempontból meghatározó területen található,
   2. minden olyan építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység esetén, melyet a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete tartalmaz.
   3. településképi szempontból meghatározó területen az építmények homlokzatán cégérek, cégtáblák és cégfeliratok elhelyezése esetén,
2. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció a települési főépítész, annak hiányában a polgármester feladata.
3. A településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül - bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet írásban kezdeményezheti a főépítésznél, annak hiányában a polgármesternél.Ebben az esetben a kérelemnek tartalmaznia kell, a településképet érintően tervezett tevékenység rövid leírását.
4. A településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt legalább 8 nappal az építési tevékenység megkezdése előtt, illetve a kérelem benyújtását követő 8 napon belül le kell folytatni.
5. A településkép-védelmi tájékoztatásról és szakmai konzultációról a főépítész, illetve annak hiányában a polgármester emlékeztetőt készít, amelyben rögzített javaslatok és nyilatkozatok mindkét félre nézve kötelezőek.
6. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció díjmentes.

## A településképi bejelentési eljárás

## 18. §

1. Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:
   1. A 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységeket megelőzően:a Történeti vegyes és a Történeti előkertes területeken, valamint az országos mellékutakhoz kapcsolódó ingatlanok esetében:
   2. Meglévő építmények rendeltetésének részleges vagy teljes megváltoztatása, rendeltetési egység számának megváltoztatása esetén, a teljes közigazgatási területen.
   3. Közterületen vagy közhasználatú magánterületen információs vagy más célú berendezés elhelyezése, átalakítása, megváltoztatása esetén, a teljes közigazgatási területen.
2. Amennyiben az (1) bekezdés c) pontja szerinti információs vagy más célú berendezések elhelyezésére közterületen kerül sor, a közterület használatára szerződés csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a bejelentés tudomásulvételét tartalmazó igazolás alapján, és az abban meghatározott kikötések figyelembevételével köthető.
3. Atelepülésképibejelentésieljárásazügyféláltalapolgármesterhezbenyújtott–a

3. mellékletszerintibejelentőlappapíralapúbenyújtásával–bejelentésreindul.Abejelentéshezpapíralapúdokumentációtvagya dokumentációttartalmazódigitálisadathordozót kell mellékelni.

1. Adokumentációnak–abejelentéstárgyánakmegfelelően–atelepülésfejlesztésikoncepcióról,azintegrálttelepülésfejlesztésistratégiárólésatelepülésrendezésieszközökről,valamintegyestelepülésrendezésisajátosjogintézményekrőlszólókormányrendeletbenelőírtmunkarészeketkelltartalmaznia.
2. Atevékenységabejelentésalapján–apolgármesteráltalkiadottigazolásbirtokában,azabbanfoglaltesetlegeskikötésekfigyelembevételével–megkezdhető,ha ahhozegyéb hatósági engedély nem szükséges.
3. Apolgármesteráltalkiadottigazolásérvényességeazigazoláskiállításánakdátumátólszámítva:
   1. állandó építmény eseténvégleges,
   2. legfeljebb180 napig fennálló építmény eseténlegfeljebb180 nap,
   3. Reklámcélú hirdetmény és hirdető-berendezése – kivéve cégér – eseténlegfeljebb 2év,
   4. cégér,valamintcégjelző-éscímjelzőhirdetményekéshirdető-berendezéseiesetén a működésbefejezésénekidőpontja,delegfeljebb 5év,
   5. Útbaigazító hirdetmény esetén a működés befejezésének időpontja, delegfeljebb 2év.

## A településképi kötelezés

## 19. §

1. Apolgármesteratelepülésképikövetelményekteljesítéseérdekében-hivatalból,vagykérelemre – településképikötelezéstrendelhet el.
2. Atelepülésképikötelezéstelepüléskép-védelmitájékoztatásésszakmaikonzultáció,beépítési, helyrehozatali kötelezettséglehet.
3. A polgármester a kötelezési eljárásban az érintett ingatlan tulajdonosát-a helyi építészeti értékek, a településkép védelme érdekében -az ingatlan beépítésére,építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására, az ingatlan növényzettel való beültetésére, hatósági határozatban kötelezheti.
4. Apolgármesterahatározatban,foglaltakbenemtartásaeseténfigyelmeztetésttartalmazófelszólító levelet küldazérintettnek.
5. Amennyibenafelszólításraazelkövető8naponbelülnemreagál,a polgármesterbírságotszabhat ki.
6. A településképi bírság összege:
7. helyivédett utcaképet, vagyhelyivédettegyedi építészeti értéket érintő mulasztás esetén 200 000 forintig terjedő,
8. településképi szempontból meghatározó területet érintő mulasztás esetén

150 000 forintig terjedő,

1. reklámhordozókra és egyébműszakiberendezésekrevonatkozómulasztás esetén 100 000 forintig terjedő.
2. A kötelezettség érvényesítésére a közigazgatási végrehajtás szabályait kell alkalmazni, ha annak önkéntes teljesítése elmaradt.

# Fejezet

# ZÁRÓ ÉS ÁTMENETIRENDELKEZÉSEK

## Hatálybalépés

## 20. §

E rendeletkihirdetését követő naponléphatályba.

## Átmeneti rendelkezések

## 21. §

(1)E rendeletelőírásait csak a 2018. február 15. után indult eljárásokbankellalkalmazni.

(2) Zsáka Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2016. (IV.11.) önkormányzati rendelet 2.§-az alábbiak szerint módosul:

„Zsáka Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete a rendelet hatálya alá tartozó területen határozatlan idejű építési tilalmat rendel el,  
 ameddig a felszámolt kút fizikálisan fellelhető.”

## Hatályon kívül helyező rendelkezések

## 22. §

1. E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Zsáka Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete által jóváhagyott, Zsáka Helyi építési szabályzatáról szóló 15/2004.(VII.01.) önkormányzati rendeletének
   1. a 4.§ (5) bekezdése,
   2. a 6.§ (3) bekezdése,
   3. a 8.§ (4) bekezdése,
   4. a 9.§ (5) bekezdése
   5. a 10.§ (5) bekezdés c), d) pontjai,
   6. a 24.§ (3) bekezdés utolsó, alábbi mondatrésze:

*„.tájba illeszkedő építészeti kialakítással, anyaghasználattal és színvilággal.*

* 1. a 25.§ (2) bekezdése,
  2. a 25.§ (3) bekezdés (b) pontjának első, alábbi mondatrésze:

*„A a) pontban rögzítetteknek megfelelő……..”*

* 1. a 25.§ (4) bekezdés első, alábbi mondata:

*„Az övezetben építményt csak a védett malomépülethez illeszkedő módon szabad elhelyezni.”*

* 1. a 28.§ (6) bekezdése,
  2. a 36.§ (3) bekezdése,
  3. a 41.§ (2) bekezdése,
  4. a 42.§. (2) bekezdése.

1. E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Zsáka Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete által jóváhagyott,az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 7/2006.(V.31.) számú rendelete.
2. E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Zsáka Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete által jóváhagyott, az egyes épületek és utcarészletek nagyközségben képviselt építészeti, történeti, településképi értékük alapján való, helyi védelemben részesítéséről szóló 8/2006.(V.31.) számú rendelete

Kovács Kálmán

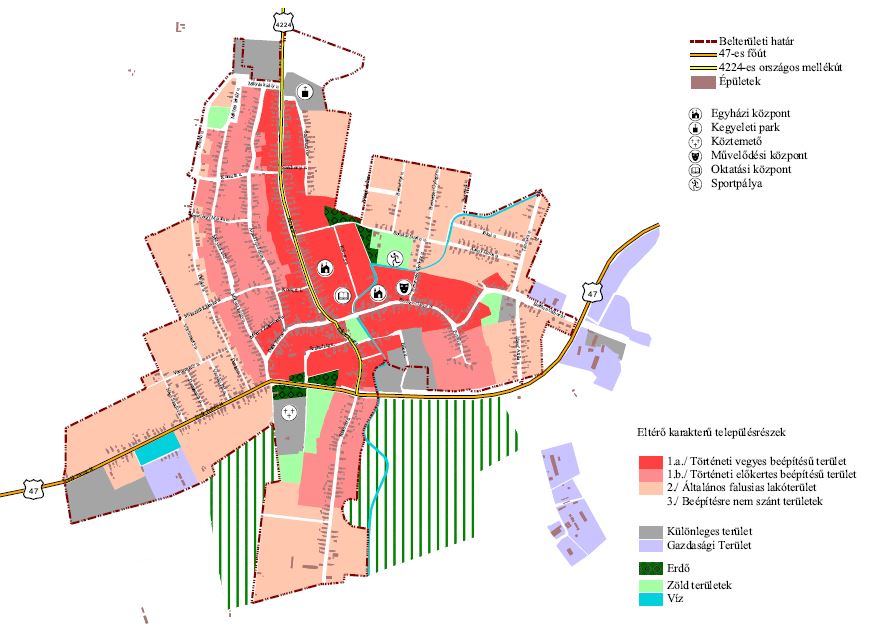
polgármester

Gulyásné Szilágyi Krisztina

jegyző

*1. melléklet az 1/2018.(II.9.önkormányzatirendelethez*

**\* Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása**



\* településképi szempontból meghatározó területek a Történeti vegyes és a Történeti előkertes beépítésű karakterűnek jelölt területek, az országos mellékutakhoz (Deák Ferenc úthoz, Kossuth utcához, Rákóczi utcához) kapcsolódó ingatlanok, továbbá e rendelet 6.§ (4) és (5) bekezdései szerint meghatározható beépítésre nem szánt területek

*2. melléklet az 1/2018.(II.9.)önkormányzatirendelethez*

## Településképibejelentésieljárássalérintettreklámok

Településképi bejelentési eljárástkell lefolytatni építésügyihatósági engedélyezési eljáráshoznemkötöttreklám-elhelyezések közül

* 1. településképetmeghatározóterületen,helyivédettutcakép,illetvehelyivédettépületeseténazépítményekhomlokzatára,tetőfelületére,azépítésitelekkerítésére,kerítéskapujára,támfalárarögzített

aa) cég-éscímtábla,cégfelirat,cégér,konzolos cégér,

ab) egyeditájékoztatótábla,

ac) kirakat,

ad) reklám-felületetis tartalmazó előtető,napvédőponyva

ae) eligazító fali karokés táblák,

af) hirdetőtábla,hirdetővitrin,reklámvitrin,

ah) reklámtábla(hirdetőtábla),

ai) integrált információ-hordozóberendezésvagyszerkezet,

aj) totemoszlop ésreklámzászló,

ak) reklám-célúépítésivédőháló, molinó,

* 1. közterületenvagyközhasználatúmagánterületenelhelyezettközművelődésicélú hirdetőoszlopon, vagyutcabútoron elhelyezettreklámesetén.

*3. melléklet az1/2018.(II.9.)önkormányzatirendelethez*

## BEJELENTÉS

**Településképibejelentési eljáráshoz**

ABejelentő neve: .....................................................................................................

lakcíme: .....................................................................................................

telefonszáma\*:.....................................................................................................

e-mailcíme\*: ...................................................................................................

Szervezetszékhelye: ...................................................................................................

A folytatnikívántépítésitevékenység,rendeltetés-módosítás,vagyreklámelhelyezésmegnevezése\*\*:

..............................................................................................................................................................

..............................................................................................................................................................

..............................................................................................................................................................

..............................................................................................................................................................

..............................................................................................................................................................

A folytatnikívánt építési tevékenység, rendeltetés-módosítás, vagy reklámelhelyezés

helye:..................................................................................................................Hrsz.:..................

A folytatnikívánt építési tevékenység, rendeltetés-módosítás,vagy reklámelhelyezéstervezett időtartama: ....................................................................................................................

Dátum:.....................................................

*\* nemkötelező*

*\*\* amegfelelőaláhúzandó*

.....................................................................

aláírás

*4.melléklet az 1./2018.(II.9.)önkormányzatirendelethez*

**Helyi védett épületek, értékek**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ssz. | Megnevezés,  a védelem típusa | Cím, hrsz. | Leírás |
| 1 | „Kurta” kocsma | Bethlen Gábor u.53sz.  414 Hrsz. | sajátos megjelenésével, jellegzetességével,településképi értékénél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedő, hagyományőrző |
| 2 | Községháza | Szabadság tér.1.  562 Hrsz. | jellegzetes településképi  értékénél fogva a település szempontjából kiemelkedő, hagyományt őriz |
| 3 | Óvoda | Kossuth u. 21.  548 Hrsz. | jellegzetes településképi  értékénél fogva a település szempontjából kiemelkedő, hagyományt őriz |

A rendelet kihirdetése megtörtént:

Zsáka, 2018. február 9.

Gulyásné Szilágyi Krisztina

jegyző