

**RUZSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**  
**...../2018. (.....)önkormányzati rendelete**  
**RUZSA KÖZSÉG településképiének védelméről**

Ruzsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- az állami főépítési hatáskörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal;
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
- Miniszterelnökség, mint a kulturális örökség védelméért felelős miniszter,
- Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság; valamint

a partnerségi egyeztetés szabályai szerint bevont partnerek (teljes helyi lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek)

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet célja, alkalmazása és értelmező rendelkezések**

A rendelet célja

**1.§**

- (1) A rendelet célja a község sajátos településképiének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása
  - a) a helyi építészeti örökség egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával;
  - b) településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
  - c) településképi követelmények meghatározásával;
  - d) településképi-értékesítési eszközök szabályozásával
- (2) A rendelet a település helyi egyedi és településképi szempontból meghatározó területekre egyedi szabályokat állapít meg.

A helyi védelem célja

**2.§**

- (1) A település településképe és történelme szempontjából meghatározó, hagyományt őrző, a közösségek munkáját és kultúráját tükröző, sajátos megjelenésű építészeti örökség kiemelkedő, településképet meghatározó értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.
- (2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.
- (3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja

### 3.§

- (1) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja az egységes karakterű területekre vonatkozó egyes településképi követelmények területi hatályának megállapítása a településképi megőrzése, vagy javítása céljából.

A rendelet alkalmazása

### 4.§

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési tevékenység alapjául szolgáló tervel készíteni, építési és településképi befolyásoló tevékenységet folytatni csak
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásaival,
  - az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásaival,
  - a hatályos Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Terv szabályait, valamint
  - e rendeletben foglaltakkal összhangban lehet.

### 5. §

- (1) Jelen rendelet az alábbi mellékleteivel együtt érvényes:
1. sz. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása
  2. sz. melléklet: Helyi egyedi védelemmel érintett elemek meghatározása

Értelmező rendelkezések

### 6.§

- (1) E rendelet alkalmazásában:
- Áttört kerítés:** olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 20%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott.
  - Eredeti állapot:** a védett építmény építéskor fennálló állapot vagy egy olyan későbbi állapot, melyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéknek határozott meg.
  - Földszínek:** (más néven terraszínek) tört, sötét, meleg színek, melyek színtartománya a vörös-narancs-sárga-zöldessárga-barna.
  - Főépület:** a telek használatát meghatározó épület.
  - Pasztell földszín:** Természetközeli, nyers, meleg színek, a talaj, a homok egyes kövek, az avar, a fák kérgének és a földfestékek színei. Pl.: a barna-vörös-narancs-sárga-sárgászöld színtartományba tartozó, fehér hozzáadásával világosított színek.
  - Tömör kerítés:** olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.

## II. fejezet

### A HELYI VÉDELEM

A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

A helyi védelem feladata

### 7.§

- (1) A helyi védelem tárgyát képezi mindaz az épített érték (épület, építmény, utcarész, településrész, épületrész, építményrész, közterületen lévő szobor, emlékmű,) melyet a

- képviselő-testület építészeti, művészeti, néprajzi, településtörténeti, esztétikai értéke miatt védetté nyilvánít.
- (2) A helyi védelem célja Ruzsa község egyedi építészeti és természeti örökségének, táji arculatának, jellegzetességeinek, településképi, településszerkezeti értékeinek, hagyományainak megőrzése. Az önkormányzat közérdeknek tekinti a község védett természeti és építészeti értékeinek jelentőségükhöz méltó megóvását, bemutatását és használatát a tulajdonformájukra tekintet nélkül.
- (3) A helyi egyedi védelem a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely
- a) építményre, építményrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,
  - b) táj- és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékre
  - c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, valamint
  - d) az a)-c) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére terjedhet ki.
- (4) A helyi értékvédelem feladata
- (a) a helyi különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari, esztétikai szempontból védelemre érdemes értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal való megismertetése,
  - (b) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.
- (5) A helyi védelem fajtái:
- (a) egyedi védelem
  - (b) területi védelem.
- (6) A helyi védelem hatálya nem terjed ki az országos védelem alatt álló értékekre, valamint a természetvédelemről szóló jogszabályok rendelkezései alapján védelem alá helyezett értékekre.
- (7) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

#### *A helyi védelem alá helyezés*

#### **8.§**

- (1) A helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését a helyi önkormányzat képviselő-testülete, illetve bármely magánszemély vagy ott tevékenykedő jogi személy, civil szervezet kezdeményezheti.
- (2) A helyi védetté nyilvánítás kezdeményezése vagy annak megszüntetése a polgármesternek címzett írásos kérelem benyújtásával kezdeményezhető.
- (3) A helyi védetté nyilvánítás kezdeményezéshez kapcsolódó kérelemnek tartalmaznia kell.
- (a) egyedi építmények esetén:
    - aa) a védendő értékek megnevezését, szükség esetén körülhatárolását
    - ab) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész, vagy földrajzi koordináták)
    - ac) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását, jellemzőit (kora, építmény stílusa, állapota, stb.,.....)
    - ad) fotókat (minden lényeges oldalról, nem manipulált)
    - ae) ha vannak korábbi fotókat,
    - af) a kezdeményezés indoklását
    - ag) a tulajdonos, használó nevét, elérhetőségét
  - (b) településszerkezet, településképi, karakter, védelemre javasolt együttes esetén:
    - ba) az együttes megnevezését
    - bb) körülhatárolását
    - bc) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását

- bd) a kezdeményezés indoklását
- (4) A helyi védettség megszüntetésének kezdeményezéséhez a polgármesternek címzett írásos kérelemnek a (4) a); és b); pontján túl a helyi értékleltár szerinti számát is tartalmaznia kell.
- (5) A döntés előkészítését megalapozó kérelem tartalmi hiányosságai esetén hiánypótlás kérhető. A hiánypótlás a közlést követő 8 napon belül teljesítendő. A hiánypótlás elmulasztása esetén a döntés-előkészítést az önkormányzat felfüggeszti.
- (6) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell következők szerint:
- (a) *egyedi védelemmel* kapcsolatos kezdeményezés esetén az ingatlannal rendelkező jogosultakat közvetlenül írásban,
- (b) *területi védelemmel* kapcsolatos kezdeményezés esetén az érintett tulajdonosi kört a helyben szokásos módon hirdetmény útján a sajtóban, az önkormányzat honlapján értesítik.
- (c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik.
- (d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, az értesítésüket a közzététellel megtörténtnek kell tekinteni.
- (7) Az értesítésről a jegyző gondoskodik.
- (8) Az előkészítő eljárás alatt, az értesítés kézhezvételétől számított 30 napos határidővel
- (a) az érintettek véleményt nyilváníthatnak, amit a képviselő-testület az elkészített szakmai anyaggal együtt megtárgyal. A véleménynyilvánítás elmaradása a kezdeményezéssel való egyetértésnek minősül.
- (b) helyi védelem alá helyezési, illetve megszüntetési szándék tényéről a nyilvánosság tájékoztatása a helyben szokásos módon hirdetmény útján.
- (9) A kezdeményezéstől a testületi döntésig terjedő időszakban az építményt védettnek kell tekinteni, és - átmeneti szabályozásként – arra a helyi védelemre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

*Védetté nyilvánításról való értesítés szabályai*

**9. §**

- (1) A védetté nyilvánításról, illetve annak megszüntetéséről 30 napon belül értesíteni kell:
- (a) kezdeményezőt
- (b) az ingatlan vagy természeti érték tulajdonosát, használóját, kezelőjét,
- (c) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
- (d) az elsőfokú építésügyi hatóságot,
- (e) a védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére javaslatot tevőt,
- (f) területi védelem esetén az érintett közművek üzemeltetőit.
- (g) az építmények esetében az illetékes Kulturális Örökségvédelemért felelős szervet, természeti érték esetén a természetvédelemért felelős szervet.
- (h) a nyilvánosságot.
- (2) Területi védelem esetén a közlés közszemle, sajtó és az önkormányzati honlap útján történik.
- (3) Az értesítésekről a jegyző gondoskodik.

*A védelem megszűnése, megszüntetésének feltételei*

**10. §**

- (1) A védettség megszűnik, ha
- (a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
- (b) a védett terület, illetve érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
- (c) a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.
- (2) A védettség megszüntethető a képviselő-testület szakmai indokolással alátámasztott döntésével.

*Helyi védelem és az országos védelem összefüggései***11. §**

- (1) Ha egy helyi védettség alatt álló értéket műemléki védettség alá helyeznek, annak helyi védettsége automatikusan megszűnik.
- (2) Ha a védett érték műemléki védettsége megszűnik, az önkormányzat hivatala köteles megvizsgálni a helyi védettség alá helyezés lehetőségét.

*A védett érték nyilvántartása***12. §**

- (1) A helyi védettségről az önkormányzat hivatalának nyilvántartást kell vezetnie és törzslapot kell készítenie, mely nyilvános, abba bárki betekinthes.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
  - (a) a védett érték megnevezését,
  - (b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát
  - (c) a védett érték azonosító adatait (alkotó megnevezése)
  - (d) a védelem típusát,
  - (e) a védett érték helymeghatározásának adatait: területi védelem esetén a védett terület lehatárolását
  - (f) a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján és
  - (g) a javaslattevő nevét.
- (3) Egyedi védettség esetén a (2) bekezdésben felsoroltakon túl tartalmaznia kell:
  - (a) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, épület, emelet, ajtó),
  - (b) helyszínrajzot,
  - (c) a védett érték rendeltetését és használatának módját.
- (4) Területi védelem esetén a (2) bekezdésben foglaltakon túl a nyilvántartásnak tartalmaznia kell a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot.
- (5) A nyilvántartás vezetéséről és a törzslap készítéséről a jegyző gondoskodik.

*Testületi döntéssel összefüggő feladatok***13. §**

- (1) A kezdeményezés alapján induló eljárás során a döntés-előkészítést a jegyző végzi és készíti elő a képviselő-testület előterjesztését.
- (2) A védetté nyilvánításról a Képviselő-testület rendelettel dönt.
- (3) A teljes tartalmú dokumentációt a Települési Értéktár Bizottság véleményezi.
- (4) A helyi védelem alá helyezés kezdeményezéséhez kapcsolódó előkészítéshez be kell szerezni az érintett ingatlanulajdonosok, az érintett helyi szakmai társadalmi szervek együttes álláspontját.
- (5) A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően - a helyben szokásos módon kormányrendeletben foglaltaknak megfelelően közzé kell tenni.
- (6) A közzététel időtartama alatt a helyi védetté nyilvánítás javaslatát és a kapcsolódó dokumentáció megtekinthetőségét az önkormányzat hivatalában biztosítani kell.
- (7) A testületi döntés során figyelembe kell venni a kezdeményezés dokumentációját, az érdekeltek és a nyilvánosság észrevételeit.
- (8) A testületi döntésre meghatározott határidő: az előkészítő eljárás lezárását követő 60 napon belül.

**14. §**

- (1) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt, közterülettel határos építményrészletet, alkotást, utcabútort az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni, melyen fel kell tüntetni a helyi védelem tényét és elrendelésének időpontját. A tábla szövege:  
„.....” (a védelem tárgyának megnevezése)  
„Ruzsa Község Önkormányzat Képviselő-testülete védelem alá helyezte ..... évben”.

- (2) A tábla elhelyezéséről, karbantartásáról, pótlásáról - külön eljárás nélkül - a helyi önkormányzat hivatala gondoskodik. A tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.

#### **15. §**

- (1) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető. A védelem megszüntetésének, vagy részleges bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak, az új épületbe (épületeibe) történő beépítése, vagy annak megőrzése előírható.

#### **16. §**

- (1) A helyi védettség elrendelését vagy megszüntetését megállapító rendelet hatályba lépését követő 15 napon belül a jegyző kezdeményezi a védelem jogi jellegének való feljegyzését az ingatlanügyi hatóságnál.
- (2) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a jegyző gondoskodik.
- (3) A bejegyzés esetleges elmaradása a védettséget nem érinti.

### **A helyi területi védelem meghatározása**

#### **17. §**

- (1) E rendelet Ruzsa közigazgatási területén nem állapít meg helyi területi védelmet.

### **A helyi egyedi védelem meghatározása**

#### **18. §**

- (1) Az egyedi védelem alatt álló épületek körét, jegyzékét a 2. sz. melléklet tartalmazza.

### **Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek**

#### **19. §**

- (1) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása, a tulajdonos kötelessége.
- (2) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.
- (3) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy a polgármester kötelezi tulajdonost az építmény, vagy építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására.

## **III. fejezet**

### **A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK**

#### **A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása**

#### **20. §**

- (1) A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását e rendelet 1. melléklete tartalmazza.
- (2) A település közigazgatási területe a településképi arculati kézikönyvben meghatározottaknak megfelelően az alábbi eltérő karakterű területekre osztható:
- (a) falusias karakter
  - (b) kertvárosi karakter
  - (c) településközponti karakter
- (3) A község közigazgatási területének azon részei, amelyek nem kerültek lehatárolásra településképileg nem meghatározó, egyéb területnek kell tekinteni.

**IV. fejezet****A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK****Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános építészeti követelmények****21.§**

- (1) Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképhez illeszkedés biztosításához igazodjon a környezetében lévő
  - a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, tető főgerincének irányaihoz
  - b) kialakult párkánymagasságokhoz
  - c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz
  - d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.
- (2) Az utcaképben közvetlenül megjelenő új lakóépületek tetőszerkezete nem fedhető és nem újítható fel hullámpala, műanyag és bitumenes hullámlemez, valamint fém trapézlemez alkalmazásával.
- (3) A településképi szempontból meghatározó területeken a lakó-, és középületek tetőfedésénél a kék, rózsaszín, sárga szín és azok árnyalati egyáltalán nem alkalmazhatóak.
- (4) A főépületeken tetőfelépítményeket, műszaki berendezéseket (parabola antenna, gépészeti elemek, klíma külső egysége, stb.) utcai homlokzaton, és az oldalkertbe forduló homlokzaton az utca homlokzattól 2,0 m távolságon belül elhelyezni nem lehet. Kivételek ez alól a napelemek, melyeket tetősíkba fektetve el lehet helyezni.
- (5) A főépület utcai homlokzatára és a beforduló homlokzaton az utcai homlokzat síkjától 5,0 m-en belül szerelt kéményt építeni nem lehet.
- (6) Utcafronton, vagy közterület felől építendő kerítés anyagaként hullámpala alkalmazása nem megengedett.
- (7) A homlokzatok színezésére a pasztell árnyalatú földszíneken túl további színek nem alkalmazhatóak. Tájédegen színezésnek minősülnek a rikító színek, a neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék színezések. Az épületek díszítő tagozataira, elemeire kiegészítő színnek erősebb földszínek is alkalmazhatóak a homlokzat 20 %-ának arányában.
- (8) Utcafásításra, pótlásra ill. cserére javasolt fafajok: ezüsthárs (*Tilia argentea*), ostorfa (*Celtis occidentális*), csörgőfa (*Koetreuteria paniculata*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*) és vérszilva (*Prunus cerasifera* „Nigra”). Légvezeték alatti gömbjuhar (*Acer platanoides* „Globosum”) és piros virágú díszgalagonya (*Crataegus oxyacantha* „Paul’s Scarlat”) is telepíthető.

**A falusias karakter sajátos előírásai****22. §**

- (1) A területen jellemző, hagyományosan kialakult beépítési mód az előkertes, oldalhatáron álló telepítés, amelytől eltérni nem lehet, kivéve a Pusztamérgesi út azon szakaszán, ahol szabadon álló beépítések találhatók.
- (2) A megépülő főépület szintszámát és tetőformáját környezethez illeszkedően kell megvalósítani.
- (3) Az épülő lakóház tetőformája az utca felőli oldalon a környezettől eltérő nem lehet. Sátortetős házak között nem épülhet utcára merőleges gerincű nyeregtető, manzárd tetős, vagy tördelt tömegű tetőforma. Megengedett a „T” vagy „L” formájú lakóépületek építése vagy meglévő épületnek ilyen alakra történő bővítése.
- (4) Sátortetős épületek felújításánál, vagy sátortetős épületek között épülő új lakóház építésénél megengedett az ún. „mediterrán” stílusú tetőforma. A tetőhajlásszöge min 25°-os kell, hogy legyen.
- (5) Az eredeti ONCSA típusú házak utcai homlokzatán lévő ablakok cseréjekor műanyag vagy fém anyagú nyílászárók beépítése nem lehetséges.
- (6) Az ONCSA típusú főépületen az eredeti nyílásrendet megváltoztatni nem lehet.

- (7) A kerítés általános szabályain túl – a helyi hagyományokra tekintettel – az utcavonalon a kialakult helyzethez mind anyagában, mind magasságban illeszkedő max. 1,8 m magas legalább 50 %-os arányban hézagos kerítés építendő. A tömörszakasz, továbbá a hézagos szakasz max 50 cm magas tömör lábazata téglából (vagy téglával burkolt betonból) illetve max. 30 cm magasságig burkolatlan betonból építhető, míg a hézagos részek anyaga fa, fémpálca vagy drótháló, illetve fémrács lehet.
- (8) A meglévő kerítések közé, vagy mellé épülő kerítésnek a kötelező illeszkedési szabályai a következők:
- a) tartani kell a meglévő kerítések magasságát, attól eltérni mindkét irányban max. 20 cm-rel lehet,
  - b) két különböző magasságú kerítések között a magasság különbséget felezni kell.

#### **A kertvárosi karakter sajátos előírásai**

##### **23. §**

- (1) Sorházjellegű épületeknél, vagy ikres beépítésnél a különböző tulajdonú épületrészek homlokzatainak felületeképzése anyagában és színében különböző nem lehet.
- (2) Az épülő létesítmény tetőzetének hajlásszöge 25-40° közötti értéktől eltérő nem lehet. A tetőformája illeszkedő legyen környezetéhez. Szükséges a tervezés vagy a kivitelezési munka megkezdése előtt az előzetes szakmai konzultáció.
- (3) A telekhatárokon áttört kerítés építhető 1,5 m magasságban.

#### **A településközponti karakter sajátos előírásai**

##### **24. §**

- (1) A településközponti terület telekhatárain, ahol a főfunkcióhoz kapcsolódó rakodó, tároló gazdasági udvar helyezkedik el 1,50-1,80 m közötti magas, tömör kerítéssel kell körbe építeni a településkép védelme érdekében.
- (2) A tömör kerítés fa, téglá vagy kő anyagtól különböző anyag nem használható. A vakolt felületek színezésre pasztell földszínektől eltérő színek alkalmazása nem megengedett. A fa anyagú kerítés esetében a hagyományos fára használatos színektől eltérő színezések nem megengedettek (pl.: nem használható kék, vörös, piros, sárga árnyalatai)
- (3) Sorházjellegű épületeknél, vagy ikres beépítésnél a más tulajdonú épületrészek homlokzatainak felületeképzése anyagában és színében különböző nem lehet.
- (4) A településközpontban épülő épületek tetőfedése nem lehet kék és zöld színű.
- (5) Az épülő létesítmény tetőzetének hajlásszöge 25-40° közötti értéktől eltérő nem lehet. A tetőformája illeszkedő legyen környezetéhez.

#### **Településképi szempontból nem meghatározó, egyéb területek sajátos előírásai**

##### **25. §**

- (1) Településképi szempontból nem meghatározó egyéb területeken – az építmények anyaghasználatára vonatkozó – tiltó követelmények a következők:  
Tilos
  - a) a tanyaépületek homlokzat színezése esetén a hagyományos pasztell földszínektől eltérő, harsány („neon”) színek
  - b) a tanyaépületeken a kék színű cserép, a festett fém trapézlemez, bitumenes hullámlemez és hullámpala tetőhéjazat alkalmazása.

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

##### **26. §**

- (1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak a 26. § (2) bekezdésben felsorolt területek kizárásával úgy helyezhetők



- el, hogy be kell tartani a vonatkozó egyéb jogszabályi előírásokat. Kötelező szakmai konzultációt kell kérni a polgármestertől.
- (2) Nem helyezhetők el a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak a község közigazgatási területének következő részein:
- a) településképileg meghatározó területeken
  - b) érzékeny természeti területeken
  - c) ex-lege kunhalom
  - d) tájvédelmi övezet
  - e) országos ökológiai hálózat magterületein és ökológiai folyosóin
- (3) Ahol vezetékes hálózat megengedett ott új vezetékek földkábelen vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlopsor építése kerülendő, a műszaki megoldás lehetőleg ne rontsa az utcaképet.
- (4) Amennyiben műszakilag lehetséges, az energiaellátást természetvédelemmel érintett területen földkábellel kell biztosítani.

## V. FEJEZET

### HELYI VÉDELEM ELEMÉIRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

#### Helyi egyedi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelmények

##### 27. §

- (1) A helyi egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni az épület
- a) tömegformáját, tömegarányait,
  - b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
  - c) homlokzati tagozatait,
  - d) homlokzati díszítőelemeit,
  - e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
  - f) nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát.
- (2) Egyedi védett épületen tetőfelépítmények, műszaki berendezések (pl. parabola antenna, gépészeti berendezések, klíma külső egysége, stb.) utcai homlokzaton és az udvari homlokzaton az utcafronttól 2 méter mélységig egyáltalán nem helyezhetők el.
- (3) A védett épület belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló szabályok betartása mellett megengedett.
- (4) Tetőtér beépítése esetén tetőablak csak tetősíkon helyezhető el.
- (5) A helyi egyedi védelemben részesülő elem telkén a zöldfelületek kialakítása során csak a településen honos fás szárú növényfajok telepítése megengedett.
- (6) A helyi egyedi védelemben részesülő elem telkén az utcafrontra garázs nem, csak gépkocsi behajtásra alkalmas kapu létesíthető.

##### 28. §

- (1) Az épület felújítása során csak a hagyományos anyag- és színhasználat alkalmazható.
- (2) A védett építmény, épület eredeti funkciójára jellemző jegyeket vissza kell állítani, fennmaradását meg kell őrizni.
- (3) Az eredeti épülettartozékok (pl. rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés) helyettesíthetők.
- (4) 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.
- (5) A helyi egyedi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épületformájával, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.

- (6) A helyi egyedi védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.

## **VI. FEJEZET**

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

#### **Reklámhordozókra vonatkozó általános követelmények**

##### **29. §**

- (1) Reklámhordozó és reklám – jelen rendeletben foglalt kivételekkel – az országos érvényű jogszabályok szerint helyezhető el.
- (2) Az építési tevékenységi időtartamára az önkormányzat településképi bejelentési eljárásban, kérelemre engedélyezheti az építési reklámháló kihelyezését, ha a tulajdonos igazolja a felújítás megkezdését.
- (3) Önkormányzati, kulturális vagy sport rendezvényről való tájékoztatás érdekében szükséges reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés kihelyezése, évente összesen 12 naptári hét időszakra bármely települési területen a kormányrendeletben meghatározottól eltérő módon is megengedett.
- (4) Településképi szempontból meghatározó területeken a reklám maximális mérete 1 m x 1,5 m lehet, de nem lehet lakóépületek telkén az előkertben elhelyezni.

#### **Településközponti karakterre vonatkozó kiegészítő előírások**

##### **30. §**

- (1) Tetőfelületre cégér nem helyezhető el.
- (2) Üzlethelyiségenként legfeljebb egy mobiltábla helyezhető el a közterületen, mely az üzletkirakatától maximum 5 méterre állhat, a gyalogosforgalmat nem akadályozó módon.

#### **Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó általános követelmények**

##### **31. §**

- (1) Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó anyaghasználati követelmények az alábbiak:
  - a) nem legyen rozsdásodó,
  - b) könnyen karbantartható legyen,
  - c) élénk színeket nem lehet használni.
- (2) Reklámvilágítással, magán és közterületi térvilágítással fényszennyezést, kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, és ez által a közlekedés biztonságát, az emberi egészséget veszélyeztetni, az ingatlanbiztonságos használatát korlátozni nem szabad. Az épületek homlokzatfelületein és tetőzetén csak áttört és vonalszerű fényfelirat helyezhető el.
- (3) Kültéri világító berendezések úgy alakítandók ki, hogy azok a fényt a talaj felé sugározzák. Egyéb ferde megvilágítás csak élet és vagyonbiztonsági okból alakítható ki.
- (4) Talajszintbe épített fényverő berendezés csak akkor építhető, ha annak fénye a megvilágított építményen teljes mértékben elnyelődik, nem tükröződik.

**VII. FEJEZET**  
**TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK**  
**A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció**

**32. §**

- (1) A településképi szempontból meghatározó területeket érintően tervezési és építési tevékenység megkezdése előtt a településképi követelmények tisztázására szakmai konzultáció, tájékoztatás (továbbiakban: konzultáció) kérése kötelező, kivéve, ha az:
  - a) közterületről nem látható változást eredményez, vagy
  - b) kivitelezési időszakra, ideiglenesen felállított állvány, felvonulási épület, mobil wc, stb., vagy
  - c) vízfelület létesítését eredményezi.
- (2) A konzultáció megtétele – főépítész foglalkoztatása hiányában - a polgármester feladata.
- (3) A konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében vagy kérésre a helyszínen is lefolytatható. A konzultációról emlékeztető készül.
- (4) A konzultációra benyújtandó anyagnak tartalmaznia kell:
  - a) szükség esetén a tervezett építési tevékenységhez tartozó látványtervet olyan léptékben és részletezettséggel, amelyről jól megítélhető a településképi követelmények teljesülése,
  - b) az utcai homlokzatot érintő építési tevékenység esetén az utcai homlokzati rajz,
  - c) nem az utcai homlokzatot érintő építési tevékenység esetén az utcai, és az építési tevékenységgel érintett homlokzatok rajza.
- (5) A konzultációt a kérelem beérkezését követő 8 napon belül le kell folytatni.
- (6) A szakmai konzultációról készülő emlékeztetőnek tartalmaznia kell:
  - a) a kérelmező adatait,
  - b) a tervezett építési tevékenység rövid leírását, helyét, címét és a telek helyrajzi számát,
  - c) az ügyvel kapcsolatos lényeges információkat, a felvetett javaslatok lényegét, a polgármester lényeges szakmai nyilatkozatait.
- (7) Az emlékeztetőt az általános iratkezelési szabályzat szerint szükséges kezelni.

**A településképi bejelentési eljárás**

**33. §**

- (1) Országos érvényű jogszabály által előírt esetekben és tartalommal településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni.

**VIII. fejezet**  
**TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG**

**34. §**

- (1) Településképi kötelezettség megszegésének minősül:
  - a) a szakmai konzultáción megfogalmazott településkép-védelemmel kapcsolatos elvárások be nem tartása,
  - b) ha a helyi védelem alatt álló építmény, épület, műtárgy és ezek környezete műszaki, esztétikai állapotának biztosítása nem megfelelő.
- (2) Településképi kötelezettség megszegése esetén a polgármester az ingatlan tulajdonosával, önkormányzati tulajdon esetén a bérlővel szemben településképi kötelezési eljárást folytat le. A polgármester a településképi kötelezési eljárást a közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról szóló törvény szabályai szerint folytatja le.
- (3) A kötelezést a polgármester hatósági határozat formájában adja ki képviselő testület előzetes hozzájárulásával.

- (4) A településképi követelmények településképi kötelezésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetén az ingatlan tulajdonosával szemben 10.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő településkép-védelmi bírság szabható ki.
- (5) A településképi bírság adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül, mely Ruzsa Önkormányzatának bevételeit képezi.

**IX. fejezet**  
**ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER**  
**35.§**

- (1) E rendelet Ruzsa közigazgatási területén nem állapít meg önkormányzati támogatási és ösztönző rendszerre vonatkozó szabályokat.

**X. fejezet**  
**ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK**

Hatálybalépés

**36.§**

- (1) Jelen rendelet 2018. .... napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Hatályon kívül helyező rendelkezések

**37. §**

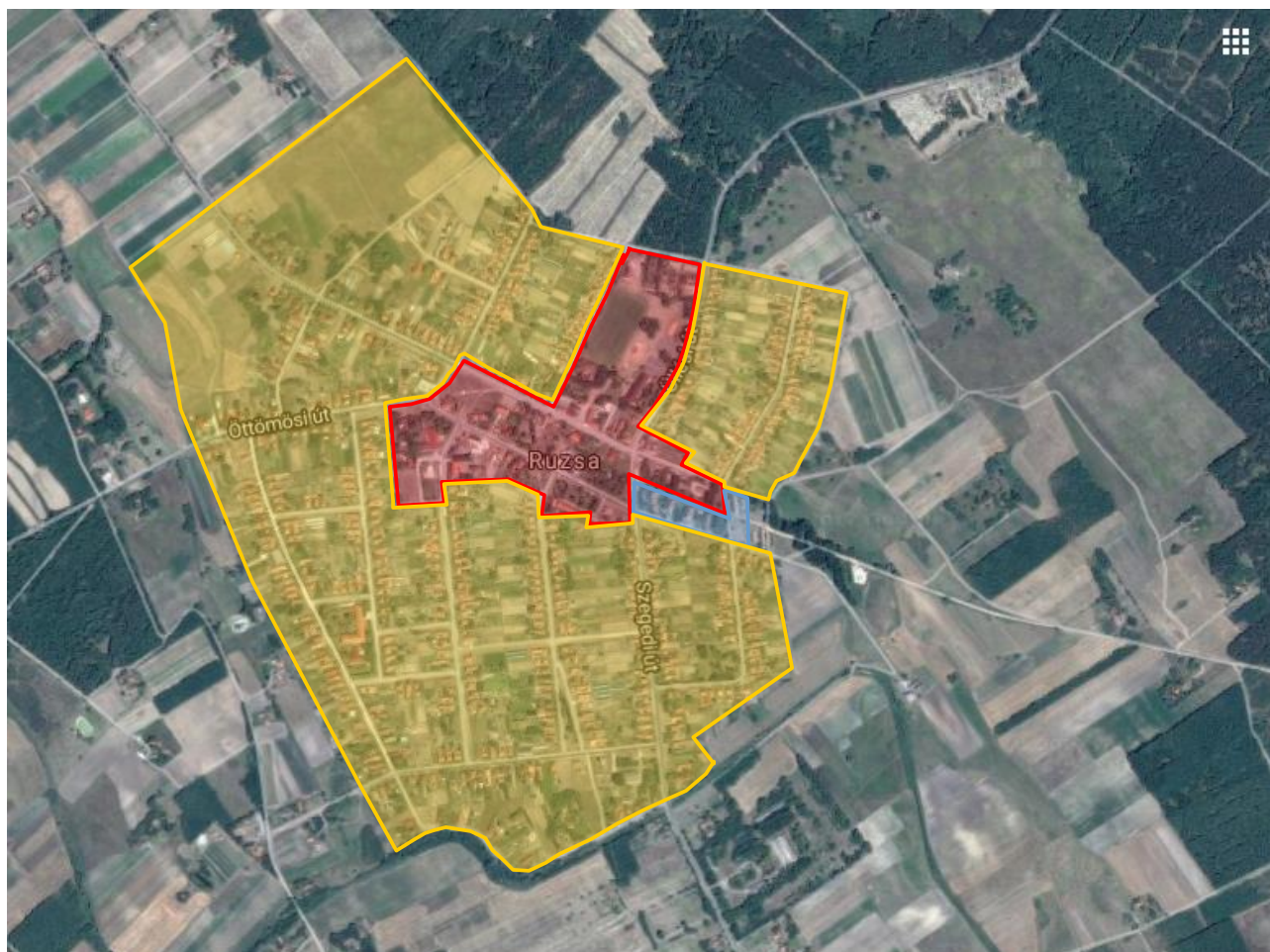
- (1) Hatályát veszti az ingatlanok helyi egyedi védelem alá helyezéséről szóló 9/2012. (II.29.) sz. Önkormányzati rendelet
- (2) A Ruzsa Község helyi építési szabályzatáról szóló 28/2013. (X.31.) számú önkormányzati rendeletének alábbi pontjai hatályon kívül kerülnek:
- 5.§ (10) bekezdés
  - 5. § (11) bekezdés;
  - 8. § (3) bekezdés 7. sora;
  - 17. § (3) bekezdés;
  - 19.§ (3) bekezdés c) pontja;
  - 19.§ (4) bekezdés g) pontjának első és harmadik mondata;
  - 19.§ (4) bekezdés i) pontjának első két mondata;

kmf.

Sánta Gizella  
polgármester

Fódi Anita  
jegyző

1. sz. melléklet Ruzsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének településkép védelméről szóló .../.../... ( ... ) számú önkormányzati rendelethez



Jelmagyarázat

- Falusias karakter (településképileg meghatározó terület)
- Kertvárosi karakter (településképileg meghatározó terület)
- Településközponti karakter (településképileg meghatározó terület)

2. sz. melléklet Ruzsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének településképi védelméről szóló .../... (... ..) számú önkormányzati rendelethez

#### Helyi egyedi védett épületek meghatározása

Megnevezés	Cím	helyrajzi szám
Volt Kisvasút Állomás épülete	Ruzsa, Szent István út 2.	hrsz.: 363/13
Művelődési ház melléképülete	Ruzsa, Tömörkény tér 2.	hrsz.: 88/2
Ravatalozó	Ruzsa külterület	hrsz.: 643
Ruzsa járási iskola	Ruzsa külterület	hrsz.: 093/7
Borbás kereszt	Ruzsa külterület	hrsz.: 091/82
Honvéd sori kereszt	Ruzsa külterület	hrsz.: 0156/11