

7. napirend

Előterjesztés

Salföld Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. november 24-én tartandó ülésére

Tárgy: Helyi védelem törlése iránti kérelem

Előterjesztő: Fábián Gusztáv polgármester

Előkészítette: Kiss Tibor műszaki ügyintéző

Jogsabállyal nem ellentétes

Előterjesztő

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Salföld Község Önkormányzatához kérelem érkezett, melyben Becker Anikó ingatlantulajdonos Salföld, Kossuth u. 16. szám, 92. hrsz.-ú ingatlan helyi egyedi védelem alóli törlését kérelmezte.

A védett egyedi értékek jegyzékét Salföld Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 20/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete (A továbbiakban: Tkr.) 1. melléklete tartalmazza.

A Tkr. vonatkozó rendelkezései:

„3. § (1) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes, jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet vagy hivatalból az önkormányzat kezdeményezheti, továbbá a településrendezési terv keretében készített örökségvédelmi hatástanulmány is javaslatot tehet.

(3) A védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védelem alól törlendő érték/terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
- b) azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész, emelet, ajtó),
- c) a védelem megszüntetésének okait,
- d) a védelem megszüntetését alátámasztó szakmai véleményt.

(4) A védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül;
- b) a védett terület, érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette;
- c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg;
- d) ”

4.§ (1) A helyi védelem elrendelése, védelem megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről a feladattal megbízott önkormányzati szakember gondoskodik.

(2) A döntés előkészítése során - a Képviselő-testületi döntés segítéséhez - beszerezhető még az érintettek érintett ingatlanok tulajdonosai, érintett helyi, szakmai, társadalmi szervek, egyesületek – a továbbiakban érintettek - álláspontja.

(3) A helyi egyedi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érintetteket értesíteni kell.

(4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érintettek az értesítést követően 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(5) A kifüggesztés időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat, védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény megtekintését a településen biztosítani kell.

5.§ (1) A helyi egyedi védelem elrendeléséről és megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) az érintetteket,
- b) építésügyi hatóságot
- c) és intézkedni kell az illetékes Földhivatalnál a jogi jelleg feltüntetéséről.

6.§ (1) A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját, kivéve, ha csak egyes részei kerültek védetté nyilvánításra – védelem illeti.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek esetén homlokzatvakolás, színezés, nyílászárócsere, tető felújítása és tetőtér beépítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások alkalmazandók.

(3) Az általános helyi egyedi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél

- a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz;
- b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, érintetlenül kell hagyni, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
 - ba) a homlokzat felületképzését;
 - bb) a homlokzat díszítő elemeit;
 - bc) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását;
 - bd) a tornácok kialakítását;
 - be) a lábazatot, a lábazati párkányt;
- c) az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők;
- d) új parapet-konvektor vagy klímaberendezés, parabolaantenna közterületről is látható egysége nem helyezhető el.
- e) Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m² méretű cégismertető felirat helyezhető el úgy, hogy ne adjon ki zajt, mesterséges fényt.
- f) Csak egyes épületelem védelme esetén a fentiekből csak az adott épületrész rá vonatkozó előírását kell figyelembe venni.

(5) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(6) Helyi egyedi védett épület bontására csak a teljes műszaki avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület, épületrész bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

7.§ Helyi egyedi védelem alatt álló műtárgyak, keresztek, emlékek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.

8.§ (1) A védelem alatt álló értékek jókarbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.

(2) A védelem alatt álló értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani. „

Továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet az alábbiakról rendelkezik:

„31. § (1) Helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat – a fővárosban a fővárosi vagy kerületi önkormányzat – településképi rendeletében védetté nyilvánít. A helyi védelem célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme.

(2) A településképi rendelet helyi védelmi előírásai tartalmazzák a helyi építészeti örökség feltárására, számbavételére, védetté nyilvánítására, fenntartására, a védelem megszüntetésére, a védettséggel összefüggő korlátozásokra, kötelezettségekre, továbbá a védett helyi építészeti örökség nyilvántartására vonatkozó követelményeket.

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

32. § (1) A településképi rendelet 31. § (2) bekezdése szerinti helyi védelmet meghatározó előírása értékvizsgálat alapján készül. Értékvizsgálatnak minősül

a) a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet szerinti örökségvédelmi vagy műemlékvédelmi hatástanulmány települési értékleltára és

b) a településterv megalapozó vizsgálatának az épített környezet, illetve a táji és természeti környezet értékeire vonatkozó vizsgálata.

(2) Az (1) bekezdés szerinti értékvizsgálathoz felhasználható a helyi védelem alá helyezéshez korábban készült értékvizsgálat.

(3) Ha nem áll rendelkezésre az (1) és (2) bekezdés szerinti értékvizsgálat, vagy az nem tartalmazza a helyi építészeti örökség települési értékleltárát, a helyi védelmet meghatározó előírások megalapozására el kell készíteni az értékvizsgálatot.

33. § (1) A helyi védelem a 32. § szerinti értékvizsgálatban szereplő helyi építészeti örökségre terjedhet ki.

(2) A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet.

(3) A területi védelem esetében a védelem tárgya lehet a településszerkezet, a telekstruktúra, az utcavonal-vezetés, az utcakép vagy utcaképrészlet, a növényzet, továbbá a település- és

tájkarakterelemek megőrzése, értékóvó fenntartása és fejlesztése. A területi védelem megvalósulását a településtervező is biztosítja.

(4) Az egyedi védelem esetében a védelem tárgya lehet a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely

a) építményegyüttes, építmény, építményrészlet vagy az alkalmazott anyaghasználat, tömegformálás, homlokzati kialakítás,

b) táj- és kertépítészeti alkotás, egyedi tájérték, növényzet,

c) szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor, valamint

d) az a)–c) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egésze vagy része.

(5) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség meghatározásával egyidejűleg szükséges megállapítani a védelem tárgyára vonatkozó, a 27. § (3) bekezdése szerinti településképi követelményeket.

(6) Ha a településképi rendelet a helyi egyedi védelmet megállapítja, a rendelet hatálybalépésétől számított 15 napon belül az önkormányzat jegyzője, főjegyzője – a más jogszabály alapján fennálló egyedi védelem bejegyzése hiányában – az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a helyi védelem jogi jellegként való feljegyzését.”

A védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezés a Tkr. idézett 3. § (3) bekezdésében felsoroltak közül nem tartalmazta a megszüntetést alátámasztó szakmai véleményt, ezért a Képviselő-testület 71/2025. (IX.17.) számú határozatával döntött arról, hogy a Kérelmezőnek alátámasztó munkarészeket kell benyújtania.

Ezt követően, ennek, illetve az ebben szereplő információk birtokában hozhat döntést a Képviselő-testület arról, hogy támogatja-e a kezdeményezést azzal, hogy a helyi egyedi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell. A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítést követően 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek. A kifüggesztés időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat, védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény megtekintését a településen biztosítani kell.

Támogató döntés esetén a Tkr. módosítása szükséges a vonatkozó eljárásrend szerint - partnerségi egyeztetés, hatósági véleményeztetés. A Tkr. módosításhoz továbbá szükséges településtervező alkalmazása – ehhez kapcsolódóan ajánlatok bekérése.

A Kérelmező 2025. október 01-én benyújtotta a kérelmét alátámasztó örökségvédelmi szakvéleményt.

A benyújtott kérelem illetve az örökségvédelmi szakvélemény mellékletét képezi az előterjesztésnek.

Kérem, hozzák meg döntésüket.

Határozati javaslat:

Határozati javaslat:

SALFÖLD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TETÜLETÉNEK/2025. (. ...) HATÁROZATA

A Kossuth u. 16. szám alatti ingatlan helyi védettsége megszüntetésére irányuló kérelemről

Salföld Község Önkormányzata Képviselő-testülete –az épület állapotára tekintettel- támogat-

ja a Kossuth u. 16. szám alatti ingatlan helyi védettsége megszüntetésére irányuló kérelmet, és az erre irányuló eljárást megindítja.

Felkéri a polgármestert, hogy a településkép védelméről szóló 20/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet alapján az eljárás megindításáról értesítse az érdekelteket, és intézkedjen a rendeletben írt kifüggesztés és az észrevételek fogadása iránt.

Felkéri a polgármestert, hogy a véleményezés lefolytatása után a beérkezett észrevételeket terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Fábián Gusztáv polgármester

Határidő: - érdekeltek értesítésére: haladéktalanul

- észrevételek Képviselő-testület elé terjesztésére: a véleményezési határidő leteltét követő tervezett ülés