



**BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
**STRATÉGIAI-FEJLESZTÉSI**  
**OSZTÁLY**  
**VÁROSÉPÍTÉSZETI CSOPORT**

*Békéscsaba, Szent István tér 7.*

*Ikt. sz.: XIV. 29-1/2024.*

*Előadó: Nagyné Tóth*  
*Krisztina*

*Mell.: 1 db*

*Hiv. sz.: -*

*Postacím: 5601 Pf. 112.*

*Telefon: (66) 523-817*

*Telefax: (66) 523-858*

*E-mail: lukacsi@bekescsaba.hu*

**NYILVÁNOS ÜLÉS** napirendje

A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!

**Tárgy:** A településkép védelméről szóló 3/2018.  
(I. 31.) önkormányzati rendelet módosításának  
előkészítése

**Előkészítő:** Stratégiai-Fejlesztési Osztály Városépítészeti Csoport

**Véleményező:** Városüzemeltetési, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

**Előterjesztés**

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 2024. február 22-én tartandó nyilvános ülésére

**Tisztelt Közgyűlés!**

A Közgyűlés a településkép védelmét a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: Tktv.) kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvényben meghatározott feladatkörében eljárva a településképi védelméről szóló 3/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) megalkotásával biztosította.

A TKR módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) előírásai szerint történhet.

A TKR módosítása előtt a Kormányrendelet alapján véleményezési eljárást kell lefolytatni, amelynek megindításához szükség van a Közgyűlés jóváhagyó döntésére.

A TKR módosítása lakossági kezdeményezés, valamint a jogszabály harmonizáció miatt vált szükségessé.

- I. A TKR 4. §-a tartalmazza a helyi védelem keletkezésére vonatkozó előírásokat.  
A települési önkormányzat értékvizsgálat alapján a helyi településtörténeti, építészeti, néprajzi, termeléstörténeti vagy régészeti értékek megóvása és a városkép esztétikus és

szakszerű alakítása érdekében helyi egyedi vagy helyi területi védelmet rendelhet el építményekre vagy területekre vonatkozóan. A TKR 1. melléklete tartalmazza a helyi védelem alatt álló épületek listáját.

Védetté nyilvánításról a Közgyűlés dönt. A védelem tárgyát a TKR 1. mellékletét képező jegyzékbe a rendelet mellékletének módosításával fel kell vezetni és a védelem tárgyáról törzslapot kell készíteni, amely tartalmazza az építményre vonatkozó adatokat (helység, utca és helyrajzi szám, tulajdonos, kezelő, használó), a védetté nyilvánítás rövid indoklását, a védelem tárgyának történeti leírását és értékleírását, valamint fotódokumentációját. A védetté nyilvánításról és a védelem megszüntetéséről értesíteni kell az ingatlan tulajdonosát, kezelőjét, használóját, a védetté nyilvánításra vagy védelem megszüntetésre javaslattevőt.

A helyi egyedi védelem elrendelését és megszüntetését a földhivatali nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

A TKR 6. §-ának előírásai szerint a helyi védelem alatt álló építmények hasznosítása és fenntartása során az alábbi előírásokat kell figyelembe venni.

- A védett épületek belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza. Az építmény fennmaradása érdekében elő kell segíteni a méltó, mai igényeknek megfelelő használatot.
- A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükkel, homlokzat architektúrájukkal, tetőformájukkal, kéményeikkel, amennyiben van ilyen az eredetivel azonos kialakítású redőnyszerkezetekkel kell megtartani.
- A védett homlokzatokon meg kell őrizni és felújítás esetén helyre kell állítani a homlokzati nyílásrendszert, a nyílások osztását, a homlokzati tagozatokat és az anyaghasználatot. Utólagos hőszigetelés akkor megengedett, ha az a homlokzati architektúra megváltoztatása nélkül megvalósítható.
- A belső átalakításokat az eredeti szerkezet lehető legnagyobb mértékű megőrzésével kell megoldani. Védett épület átalakításának, bővítésének, helyreállításának vagy korszerűsítésének tervezésekor az épület eredeti vagy közbeni állapotát fel kell kutatni, és dokumentálni kell azokat az értékeket, amelyek alapján a helyi egyedi védelem el lett rendelve. Az új és felújításra kerülő épületrészeknek ezekhez az értékekhez igazodni kell.

A TKR 30. § (1) bekezdés a) pontja szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a helyi egyedi védelem alatt álló építmény – homlokzatának megváltoztatásával együtt járó – építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése esetén.

A Békéscsaba Kis-Tabán utca 16. szám alatti ingatlan többségi tulajdonosa kezdeményezte az épület helyi védelem alá helyezését. Kérelmét azzal indokolta, hogy a szecessziós stílusú, nyerstégla burkolatú ház a Kis-Tabán utca legszebb épületei közé tartozik, kovácsoltvas kapuja az egyik legszebb a városban. Az egykor gyönyörű, ma felújításra szoruló, de masszív szerkezetű házat az 1920-as évek elején a kérelmező nagyapja építtette, az épület az 1950-es évekig a család tulajdonában volt. Akkor államosították, lakókat telepítettek az egyébként négyszobás házba. Belső átalakítások 1960-as években történtek, mind a főépületben, mind a melléképületekben, később, az 1980-as években, amikor a lakások a lakók tulajdonába kerültek, a lakók alakították saját részükön. A főépület udvari homlokzata kicsit változott, de az utcai homlokzat 100 éve lényegében változatlan, csak az egyik hármásablak és a kapu színe tér el az eredeti sárgától. 2017-ben az omladozó vakolt díszeket kijavították, így azok az eredetit megközelítő állapotban láthatók.

Az elegáns, szecessziós homlokzat mindenképpen megérdemli, hogy megőrizzük az utókornak.

Abban az esetben, ha a közgyűlés támogatja az épület helyi védelem alá helyezését, akkor az épületen végzett építési munka csak településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően végezhető, az építészeti értékek megőrzésének biztosítása mellett.

A védelem tárgyáról készült törzslapot és az értékvizsgálatot az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

- II. A Tktv. 11. § (2) bekezdése szerint településképi bírság kiszabására csak akkor van lehetőség, ha a TKR lehetőséget biztosít rá. A településképi követelmények érvényesítése érdekében indokolt a településképi bírság bevezetése, ezért szükséges a TKR-t módosítani.

Az eljáráshoz kapcsolódó partnerségi egyeztetési eljárás Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 17/2017. (IV. 12.) önkormányzati rendeletében meghatározottak szerint kerül lefolytatásra.

A Városüzemeltetési, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság az előterjesztést megtárgyalja, a bizottság határozata a közgyűlésen kerül ismertetésre.

A döntés végrehajtásában közreműködő felelős hivatali egység:  
Stratégiai-Fejlesztési Osztály Városépítészeti Csoport.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az alábbi határozati javaslat elfogadására.

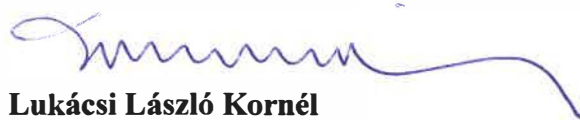
### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

- I. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése jóváhagyja, hogy a Békéscsaba, Kis-Tabán utca 16. szám alatti, 3859 hrsz.-ú telken álló épület helyi védettség alá kerüljön.
- II. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése hozzájárul Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 3/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelete módosításának előkészítéséhez.

Felelős: Dr. Bacsa Vendel jegyző

Határidő: 2024. december 31.

Békéscsaba, 2024. február 14.




**Lukácsi László Kornél**

városi főépítész

Ellenjegyzés:

Jogi:



Pénzügyi:



## TÖRZSLAP

- I. Az ingatlan címe, helyrajzi száma: Békéscsaba, Kis-Tabán utca 16., 3859 hrsz.
- II. A védetté nyilvánítás indoklása, a védelem tárgyának történeti leírása és értékleírása:

A Békéscsaba Kis-Tabán utca 16. szám alatti ingatlan többségi tulajdonosa kezdeményezte az épület helyi védelem alá helyezését.

Az épület 4 ablakos polgári hajlított ház, jellegzetes szecessziós stílusú, nyerstégla utcai homlokzatburkolattal. A ház a Kis-Tabán utca legszebb épületei közé tartozik, kovácsoltvas kapuja az egyik legszebb a városban. Az egykor gyönyörű, ma felújításra szoruló, de masszív szerkezetű házat az 1920-as évek elején a kérelmező nagyapja építtette, az épület az 1950-es évekig a család tulajdonában volt. Akkor államosították, lakókat telepítettek az egyébként négyszobás házba. Belső átalakítások 1960-as években történtek, mind a főépületben, mind a melléképületekben, később, az 1980-as években, amikor a lakások a lakók tulajdonába kerültek, a lakók alakítottak a saját részükön.

A főépület udvari homlokzata kicsit változott, de az utcai homlokzat 100 éve lényegében változatlan, csak az egyik hármablak és a kapu színe tér el az eredeti sárgától. 2017-ben az omladozó vakolt díszeket kijavították, így azok az eredetit megközelítő állapotban láthatók.

Az elegáns, szecessziós homlokzat minden elemével együtt védelemre érdemes.

Homlokzati értékek:

1. Záróköves, vállköves boltozatos kapuzat és kovácsoltvas kapu minden elemével, anyaghasználatával, díszítéseivel együtt. Felújítása csak a történeti elemek megtartásával vagy azok történeti technológiával és a történeti díszítések pótlásával történhet.
2. Festett, díszes felületű műkö lábazat, amely minden elemével, anyaghasználatával, díszítéseivel együtt megtartásra érdemes, felújítása csak az történeti elemek megtartásával vagy azok történeti technológiával és a történeti díszítések pótlásával történhet.
3. 3 osztatú, négyablakos homlokzat, amely minden elemével, anyaghasználatával, díszítéseivel együtt megtartásra érdemes. Felújítása csak az történeti elemek megtartásával vagy azok történeti technológiával és a történeti díszítések pótlásával történhet. Különös figyelmet kell fordítani a homlokzati klinkertégla burkolatra, a vakolatdíszítésekre, ablakokra, csonka timpanonos ablakkeretezésekre, szalagdíszekre, párkányokra.  
A vakolt szerkezetek javítása csak hagyományos anyaghasználattal, simított, festett felületű vakolattal történhet. A klinkertéglát pótolni csak akár bontottként beszerezett, történeti, színazonos téglával szabad.
4. Az utcai homlokzaton lévő nyílászárók külső szárnyának anyaga, szerkezete (kapcsolt gerébtokos), szerkezeti méretei, osztása, felületképzése és annak a színe nem változtatható. A történeti redőnyszerkezet megtartandó, vezető rendszerének kialakítása, osztása, külső szerkezetei, anyaga, színe, tokszerkezetének rejtett kialakítása, nem változtatható. A redőnylamellák vagy az eredeti faszerkezettel újíthatók fel, vagy törtfehér színű alumínium szerkezetre cserélhetőek.
5. Az utca felől látható tetőszerkezet és egyéb fedések, valamint a bádogos szerkezetek megtartandóak, kialakítása (natúr cserépfedés, horganylemez vagy horganyzott

acéllemez bádogos szerkezetek) szerkezetei, anyaga, színe, tetőfelépítményei nem változtathatóak.

Abban az esetben, ha a közgyűlés támogatja az épület helyi védelem alá helyezését, akkor az épületen végzett építési munka csak településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően végezhető, az építészeti értékek megőrzésének biztosítása érdekében.

### III. Fotódokumentáció













