

Sellye Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..... **önkormányzati rendelete**
a településkép védelméről

Sellye Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12.§ (2) bekezdés a)-h) pontjaiban 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. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017.(V.29.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet célja, hatálya és értelmező rendelkezések

1.§ (1)A rendelet célja Sellye város építészeti, városképi, és természeti értékeinek védelme és igényes alakítása

- a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmének (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás és a védelem megszüntetés szabályozásával,
- b) a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával,
- c) településképi követelmények meghatározásával,
- d) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával,
- e) településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt szabályozó-rendszer érvényesítése elősegíti a város történeti múltját, építészeti kultúráját, polgárainak városszeretetét és önbecsülését elősegítő építmények, utcák, terek, köztéri alkotások megőrzését a jövő nemzedékei számára.

2.§ A rendelet hatálya

(1) A rendelet területi hatálya Sellye város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a rendelet hatálya alá tartozó területen

- a) jogszabályban meghatározott építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
- b) reklámfeliratot, illetve hirdető-berendezést helyez el, tart fenn, vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki,
- c) meglévő építmény rendeltetését részben vagy egészben megváltoztatja.

3.§ Értelmező rendelkezések

E rendelet alkalmazásában

1.Cégér: valamely mesterségre vagy tevékenységre utaló tárgyat, figurális elemet, címerszerű ábrát tartalmazó épülettartozék;

2.Cégtábla: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat

3.Címtábla: az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla.

4.Egyéb műszaki berendezés: épületre szerelt műszaki eszköz;

5.Építmény: építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínrre szállított, - rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készütségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül - minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).

6.Épület: jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.

7.Épületszélesség:

a)Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.

b)Épületszárnyakkal tagolt (L, T stb.) alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete.

8.Hirdetőoszlop: kör alaprajzú, vertikálisan tagolt, szélesség-magasság arányát tekintve közel 1:3 arányú, kombinált anyagú reklámhordozót tartó berendezés, melynek a reklámhordozó kihelyezésének módjától függően különböző típusai vannak;

9.Kioszk: a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény 3. § n) pontja szerinti sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló, nem mozgó, más üzletektől elkülönült, közterületen elhelyezett, önálló építmény, létesítmény;

10.Közművelődési célú hirdetőoszlop: olyan hirdetőoszlop, amely létesítésének célját tekintve kizárólag közművelődési intézmények által akár tartósan, akár adott időszakban vagy adott alkalom erejéig önállóan, vagy több közművelődési intézmény által együttesen folytatott közösségi közművelődési tevékenység, illetve e közösségi közművelődési tevékenység keretében szervezett egyes kulturális programok, rendezvények népszerűsítésére irányuló reklámok közzétételére szolgál és kizárólag e célra használják;

11.Műtárgy: mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz (pl. út, híd, torony, távközlés, műsorszórás műszaki létesítményei, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotások).

12.Tetőter-beépítés: tetőtérben helyiség (helyiségek), helyiségcsoport (helyiségcsoportok) vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint (emeletszint) létrehozása.

13.Sajátos építményfajták: többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, közmű- és energiaellátási, vízellátási és vízgazdálkodási, bányászati tevékenységgel és a bányászati hulladék kezelésével kapcsolatos, atomenergia alkalmazására szolgáló, valamint

a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények, amelyek létesítések - az építményekre, építési tevékenységekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményrendszeren túlmenően - eltérő, vagy sajátos, csak arra a rendeltetésű építményre jellemző, kiegészítő követelmények megállapítására és kielégítésére van szükség.

14. Utasváró: a közforgalmú személyszállítási szolgáltatás igénybevétele érdekében az utasok várakozására szolgáló fülke, illetve legalább részben épületszerkezettel körülzárt épületrész, vagy egyéb építmény, létesítmény;

15. Utcabútor: az utasváró, a kiosk, a közművelődési célú hirdetőoszlop és az információs vagy más célú berendezés;

16. Utcai épület: az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, az adott területfelhasználási egységben az építési övezeti előírások szerinti fő funkciójú épület.

17. Udvari épület: az utcai épület mögött, esetenként mellett álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú (gazdasági épület, garázs) épület.

II. FEJEZET A HELYI VÉDELEM

2. A helyi védelem feladata, kategóriái

4.§ (1)A helyi értékvédelem feladatai

a) a településszerkezeti, településképi, táji, természeti, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari-agrár szempontból védelemre érdemes

- aa) településszerkezetek,
- ab) épületegyüttesek,
- ac) építmények és építményrészek,
- ad) utcaképek és látványok,
- ae) műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek,
- af) védelemre érdemes növények, fasorok, facsoportok, területek felkutatása.

b) a védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése,

c) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.

(2) A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet, ami természeti vagy építészeti értékre vonatkozhat.

(3) A helyi védelem alá tartozó értékek felsorolását az 1. melléklet tartalmazza.

3. Helyi védettség keletkezése és megszűnése

5.§ (1) A helyi védelem alá helyezés folyamata a védendő érték tulajdonosának papír alapú kérelmére vagy hivatalból indul.

(2)A tulajdonosi kérelemnek tartalmaznia kell a tulajdonos nevét, címét, a védendő érték megnevezését, leírását, fotódokumentációját és a védelem elrendelésének indokolását.

(3)A beérkezett kérelmet az Önkormányzat képviselő-testülete 60 napon belül bírálja el, melyről értesítést küld a kérelmezőnek. Támogató döntés esetén a polgármester a kérelmező költségére lefolytatja e rendelet módosításának a vonatkozó jogszabály szerinti véleményezési eljárását és elkészítteti a 6.§ szerinti értékvizsgálatot.

6.§(1)A védendő értéket helyi védelem alá helyezést megelőzően helyszíni szemrevételezésen alapuló, tervezői jogosultsággal rendelkező építész által készített értékvizsgálattal kell meghatározni.

(2)Az értékvizsgálatnak tartalmaznia kell térképen történő azonosítással, fényképpel, megnevezéssel, számozással a felvett érték egyértelmű térbeli azonosíthatóságát, valamint a védendő érték leírását, a védettség indokoltságát.

7.§(1)A hivatalból indult helyi védelem alá helyezés folyamata az erre vonatkozó képviselő-testületi döntéssel indul, melyről értesíteni kell a védendő érték tulajdonosát.

(2)A védendő érték tulajdonosa az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül észrevételt tehet, véleményt nyilváníthat. Amennyiben a védendő érték tulajdonosa a megadott határidőn belül írásban nem reagál, úgy egyetértőnek kell tekinteni.

(3)Az egyetértő észrevétel, vélemény alapján a polgármester lefolytatja e rendelet módosításának a vonatkozó jogszabály szerinti véleményezési eljárását és elkészítteti a 6.§ szerinti értékvizsgálatot.

8.§(1)A helyi védelem megszüntetésének folyamata a védett érték tulajdonosának papír alapú kérelmére vagy hivatalból indul.

(2)A tulajdonosi kérelemnek tartalmaznia kell a tulajdonos nevét, címét, a védett érték megnevezését, leírását, fotódokumentációját és a védelem megszüntetésének indokolását.

(3)A beérkezett kérelmet az Önkormányzat képviselő-testülete 60 napon belül bírálja el, melyről értesítést küld a kérelmezőnek. Támogató döntés esetén a polgármester a kérelmező költségére lefolytatja e rendelet módosításának a vonatkozó jogszabály szerinti véleményezési eljárását és amennyiben a védett érték műszaki állapota lehetővé teszi, elkészítteti a védett érték.

9.§(1)A helyi védelem hivatalból indult megszüntetésének folyamata az erre vonatkozó képviselő-testületi döntéssel indul, melyről értesíteni kell a védett érték tulajdonosát.

(2)A védett érték tulajdonosa az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül észrevételt tehet, véleményt nyilváníthat. Amennyiben a védett érték tulajdonosa a megadott határidőn belül írásban nem reagál, úgy egyetértőnek kell tekinteni.

(3)Az egyetértő észrevétel, vélemény alapján a polgármester lefolytatja e rendelet módosításának a vonatkozó jogszabály szerinti véleményezési eljárását és amennyiben a védett érték műszaki állapota lehetővé teszi, elkészítteti a védett érték fotódokumentációját.

10.§(1)A helyi védettség elrendeléséről és megszüntetéséről értesíteni kell:

- a)az érdekelteket:
 - aa)a helyi védettség kezdeményezőjét,
 - ab)az érintett ingatlan tulajdonosát,

- ac)az érintett ingatlan kezelőjét, ha az nem azonos a tulajdonossal,
- b)az illetékes Földhivatali Osztályt,
- c)az illetékes 1. fokú építésügyi hatóságot,
- d)az illetékes építésfelügyeleti hatóságot,
- e)helyi területi védelemnél az érintett utat-, közműveket létesítő és üzemeltető szerveket,
- f)az érintett közterületek fenntartóit.

(2)A helyi védelem alá helyezést, illetve megszüntetésének tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A bejegyeztetésről az Építési és Városüzemeltetési Osztály vezetője (a továbbiakban: Osztályvezető) gondoskodik.

(3)A bejegyzés esetleges elmaradása esetén a helyi védettségre jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben nem lehet hivatkozni.

4. A helyi védelem alatt álló értékek fenntartása, hasznosítása, fenntartásának támogatása

11.§(1)A képviselő-testület a helyi védelem alatt álló érték megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének elősegítése érdekében az Önkormányzat éves költségvetésében pénzügyi keretösszeget hozhat létre.

(2)A helyi védelem alatt álló érték tulajdonosának kérelmére (továbbiakban: kérelmező) a szokásos jókarbantartási kötelezettségen túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok utólagos finanszírozásához az önkormányzat vissza nem térítendő támogatást nyújthat, amennyiben a tárgyévi költségvetésében az erre a célra létrehozott (1) bekezdés szerinti keretösszeg szerepel.

(3)A vissza nem térítendő támogatás mértéke ingatlanonként az elszámolható költségek legfeljebb 50%-a, de legfeljebb 150.000 forint.

(4)A kérelmet Sellye Város Önkormányzat címére (7960 Sellye, Dózsa György u. 1.), magyar nyelven, papír alapon lehet benyújtani az (5) bekezdésben részletezett tartalommal, tárgyév április 30.-ig.

(5)A kérelemnek tartalmaznia kell

- a)a kérelmező nevét és állandó lakhelyének címét,
- b)a kérelemmel érintett ingatlan címét és helyrajzi számát,
- c)amennyiben a kérelmező nem azonos a tulajdonossal, a tulajdonos hozzájárulását,
- d)az elvégezni kívánt építési tevékenység műszaki ismertetését és költségbecslését,
- e)a beruházás megvalósítása előtti állapot műszaki ismertetését és fotódokumentációját.

12.§(1)A benyújtott kérelmek a benyújtás sorrendjében, folyamatosan kerülnek feldolgozásra.

(2)Helyi védelem alatt álló értékenként tárgyévente egy pályázat benyújtására van lehetőség.

(3)A kérelem beérkezését követően a Polgármesteren keresztül a Jegyző megvizsgálja, hogy a befogadási kritériumoknak megfelel-e a kérelem, ennek keretében vizsgálja, hogy

- a)a kérelmet a benyújtási határidőn belül nyújtották-e be és
- b)a kérelmező jogosult-e a támogatásra.

(4)A befogadási kritériumoknak megfelelő kérelem befogadásra kerül, a befogadási kritériumoknak nem megfelelő kérelem visszautasításra kerül.

(5)A Jegyző a kérelmezőt a kérelem befogadásáról vagy visszautasításáról a beérkezéstől számított 8 napon belül írásban értesíti.

(6)Ha a kérelmező a befogadott pályázatot hibásan, hiányosan nyújtotta be, a Jegyző megfelelő határidő kitűzésével – a hibák, hiányosságok egyidejű megjelölése mellett – írásban felszólítja a kérelmezőt az ellentmondások feloldására, a hiányosságok pótlására.

(7)Hiánypótlásra egy alkalommal van lehetőség. Ha a kérelmező a hiánypótlást hibásan, hiányosan teljesíti, nem pótolja a felszólításban meghatározott határidőn belül a szükséges dokumentumokat, a hibás, hiányos kérelem a rendelkezésre bocsátott adatok alapján kerül bírálatra.

13.§(1)A befogadott kérelmek esetében 11.§ (4) bekezdés szerinti benyújtási határidőtől számított 3 hónapon belül a Képviselő-testület dönt a kérelem

- a)támogatásáról vagy
- b)elutasításáról.

(2)A Jegyző a kérelmezőt a döntésről a döntés meghozatalát követő 15 napon belül írásban értesíti.

(3)A támogatás folyósításának feltételei

- a)A kérelmező a támogató döntés kézhezvételétől számított két éven belül a kérelemben szereplő építési tevékenységet befejezi,
- b)az építési tevékenység elvégzését igazoló
 - ba)költségszámlákat és az azok kifizetését igazoló bizonylatokat, átutalás esetén bankszámla kivonatokat,
 - bb)az építési tevékenység elvégzését követő állapot fotódokumentációjátSellye Városi Önkormányzat címére benyújtja.

(4)Az (5) bekezdés szerinti feltételek teljesítését követő 15 napon belül az Osztályvezető igazolja, hogy az építési tevékenység a kérelemben szereplő tartalommal készült-e el.

(5)Amennyiben a (6) bekezdés szerinti igazolás szerint az építési tevékenység a kérelem szerinti tartalommal készült el, az igazolás kiadásától követő 30 napon belül a támogatás teljes összege folyósításra kerül a kérelmező bankszámlájára történő utalással.

(6)Amennyiben a (6) bekezdés szerinti igazolás szerint az építési tevékenység nem a kérelem szerinti tartalommal készült el, az önkormányzat a támogatást nem folyósítja.

5. A védett értékek nyilvántartása

14.§(1)A helyi védettség alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinhet.

(2)A nyilvántartás tartalmazza a védett érték

- a)megnevezését,
- b)pontos helyét (helyi egyedi védelem esetén utca, házszám, helyrajzi szám, helyi területi védelem esetén területi hatály, a határoló közterületek megnevezésével)

- c)helyszínrajzot,
- d)a rendeltetés és használati mód megnevezését,
- e)eredeti tervdokumentáció másolatát vagy felmérési terveit (ha ez rendelkezésre áll),
- f)a védelem elrendeléséről szóló képviselőtestületi döntés számát, a jóváhagyás dátumát, a hatályba lépés időpontját,
- g)a védettségi kategória meghatározását,
- h)fotódokumentációját,
- k)a védelem szakszerű, rövid indokolását.

(3)A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik.

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

6. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

15.§(1)Sellye településképi szempontból meghatározó területei a város jellegzetes építészeti és táji arculatot, településkaraktert hordozó településrészei.

(2)A településképi szempontból meghatározó területek felsorolását a 2/A. melléklet, az azok lehatárolását ábrázoló térképet a 2/B. és a 2/C. melléklet tartalmazza.

IV. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

7. Építmények anyaghasználatára vonatkozó, Sellye város teljes közigazgatási területén betartandó általános építészeti követelmények

16.§(1)Tetőfedő anyagként gazdasági terület és mezőgazdasági üzemi terület kivételével cserepes lemez, hullámpala, bitumenes hullámlemez, meglévő palatetőre ráragasztott bitumenes lemezes felújító technika alkalmazása tilos.

(2)A település belterületén utcai épületként gerendaház, rönkház nem építhető.

(3)Hullámpala, bitumenes hullámlemez, műanyag és fém anyagú sík-, hullám- és trapézlemez, mázas kerámia, nádfonat és nádpalló anyagú kerítés nem építhető.

8. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi követelmények

17.§Településképi szempontból meghatározó területeken betartandó általános követelmények

(1)Területi építészeti követelmények

- a)Kerti építményt hinta, csúszda, homokozó, lugas, terasz, tereplépcső és lejtő kivételével az építési helyen belül kell elhelyezni.
- b)Az előkertet a közműcsatlakozás műtárgyai kivételével szabadon kell hagyni.

(2)Egyedi építészeti követelmények

- a)A homlokzatokon a településen hagyományos színezéstől (fehér festés-meszelés, vagy a meleg színek világos árnyalatai: pl.: homoksárga, okkersárga, drapp, szürke,

világosbarna) eltérő színezés nem alkalmazható. A hideg és erős színek használata tilos, mint pl. kék, lila, citromsárga.

b)Utcai, vagy az utcáról látható lábazon és homlokzaton a nyílászárók körül díszítő elemként szabálytalan kontúrú, ragasztott hasított kőburkolat elhelyezése tilos.

c)Az utcaképtől eltérő tetőhajlásszög alkalmazása tilos.

d)5 m-nél magasabb házi szélkerék településképi szempontból meghatározó területen nem helyezhető el.

e)Fáaszárú növények telepítési szabályai

ea)Településképi szempontból meghatározó terület közterületein új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél az 1. függelékben felsorolt fás szárú növényektől eltérő növényállomány telepítése legfeljebb 30%-os arányban megengedett a termőhelyi viszonyok és a növényalkalmazás általános szakmai szempontjainak figyelembe vételével.

eb)Településképi szempontból meghatározó terület nem erdő művelési ágú részén új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél az 1. függelékben felsorolt fás szárú növényektől eltérő növényállomány telepítése legfeljebb 30%-os arányban megengedett.

ec)Településképi szempontból meghatározó területen az 1. függelékben felsorolt fás szárú növények telepítése nem javasolt, az intenzíven terjedő fajok telepítése tilos.

18.§Az 1. jelű területen (városközpont) betartandó építészeti követelmények

(1)Területi építészeti követelmények

a)Beépítés telepítési módja

aa)Az utcafronttól számított 10 m-t meghaladó távolságra tervezett udvari épületek, épületszárnyak É-D irányú utca esetén az északi oldalhatárra, K-Ny irányú utca esetén a kialakult állapothoz igazodva épüljenek az oldalhatáron álló beépítési mód szabályai szerint.

ab)Utcai épületek előkert nélkül, az utcai telekhatárra építendőek.

b)A városközpont területén legfeljebb 2 szintes épületek építendőek.

c)A még nem zártorsódott építési telkek esetében épített jellegű, a kapu(k) kivételével tömör, legfeljebb 2,0 m magas, beton, kő, vagy nyerstégla lábazatra falazott, vakolt vagy nyerstégla kerítés építendő. Kerítéskapu fa, vagy kovácsoltvas anyagú legyen.

c)Árok burkolása a Köztársaság téren és a Mátyás király utca Zrínyi utcától nyugatra fekvő szakaszán terméskővel történjen.

(2)Egyedi építészeti követelmények

a)A területen lapostetős épület építése tilos.

b)Utcai épület esetében 35 foknál kisebb és 45 foknál nagyobb hajlásszögű, illetve a kialakult utcaképtől eltérő tetőidomú magastető nem építhető.

c)Utcai épület esetén hagyományos vörös színezésű cserépfedéstől eltérő tetőfedő anyag használata tilos.

d)Épületszélesség utcafronttal párhuzamos épület(szárny) esetében 10 m-nél nagyobb, oldalhatárral párhuzamos épületszárny esetén 9,5 m-nél nagyobb nem lehet.

e)Garázs és lakás az utcáról közvetlenül nem nyitható.

f)Kapuáthajtó utcai lezárásaként tömör, tagolt felületű, faszerkezetű kaputól eltérő anyagú és szerkezetű nyílászáró nem alkalmazható.

g)Utcai tetőfelületet tetőfelépítmény nem bonthatja meg.

h)Utca felé erkély, terasz nem nyílhat.

19.§A 2. jelű területen (a polgárosodó település) betartandó építészeti követelmények

(1)Területi építészeti követelmények

- a)Beépítés telepítési módja
 - aa)Zárt sorú utcai épületek esetén az utcafronttól számított 9 m-t meghaladó távolságra tervezett udvari épületek, épületszárnyak a kialakult állapothoz igazodva épüljenek.
 - ab)Oldalhatáron álló beépítésű utcaszakaszon az épületek az utcaszakaszra jellemző oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 80 cm-re épüljenek.
 - ac)Utcai épületek előkert nélkül, az utcai telekhatárra építendőek.
- b)A területen földszintes vagy földszint + tetőtér beépítéses épületek építendőek.
- c)Utcai telekhatárra 1,50 m - 1,80 m magas
 - ca)beton, kő, vagy nyerstégla lábazatra falazott, vakolt vagy nyerstégla anyagú tömör, vagy
 - cb)beton, kő, vagy nyerstégla lábazatra épített, kovácsoltvas, vagy acél pálcás, vagy keretezett fonatos áttört kerítés építendő.

(2)Egyedi építészeti követelmények

- a)A területen lapostetős épület építése tilos.
- b)Utcai épület esetében 35 foknál kisebb és 45 foknál nagyobb hajlásszögű, illetve a kialakult utcaképtől eltérő tetőidomú magastető nem építhető.
- c)Utcai épület esetén hagyományos vörös színezésű cserépfedéstől eltérő tetőfedő anyag használata tilos.
- d)Épületszélesség 9,5 m-nél nagyobb nem lehet.
- e)Garázs és lakás az utcáról közvetlenül nem nyitható.
- f)Kapuáthajtó utcai lezárásaként tömör, tagolt felületű, faszervezetű kaputól eltérő anyagú és szerkezetű nyílászáró nem alkalmazható.
- g)Utcai tetőfelületet tetőfelépítmény nem bonthatja meg.
- h)Utca felé erkély, terasz nem nyílhat.

20.§A 3. jelű területen (a hagyományos fésűs beépítésű település) betartandó építészeti követelmények

(1)Területi építészeti követelmények

- a)Beépítés telepítési módja
 - aa)Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az épületek az építési telek északi telekhatárára, vagy attól legfeljebb 80 cm-re épüljenek.
 - ab)Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az épületek az építési telek nyugati telekhatárára, vagy attól legfeljebb 80 cm-re épüljenek.
 - ac)Utcai épületek előkert nélkül, az utcai telekhatárra építendőek.
- b)A területen földszintes vagy földszint + tetőtér beépítéses épületek építendőek.
- c)Utcai telekhatárra 1,50 m - 1,80 m magas, ezen belül legfeljebb 50 cm magas beton, kő, vagy nyerstégla lábazatra épített, kovácsoltvas, acél- vagy fapálcás, vagy keretezett fonatos áttört kerítés építendő.

(2)Egyedi építészeti követelmények

- a)A területen lapostetős épület építése tilos.

- b)Utcai épület esetében 35 foknál kisebb és 45 foknál nagyobb hajlásszögű, illetve a kialakult utcaképtől eltérő tetőidomú magastető nem építhető.
- c)A tető az utca felől nem kontyolható.
- d)Utcai épület esetén hagyományos vörös színezésű cserépfedéstől eltérő tetőfedő anyag használata tilos.
- e)Épületszélesség 9,5 m-nél nagyobb nem lehet.
- g)Garázs és lakás az utcáról közvetlenül nem nyitható.
- h)Utcai tetőfelületet tetőfelépítmény nem bonthatja meg.
- i)Utca felé erkély, terasz nem nyílhat.

21.§A 4. jelű területen (belső, intézményeket felfűző utcák) betartandó építészeti követelmények

(1)Területi építészeti követelmények

- a)Beépítés telepítési módja
 - aa)Az épületek az utcáson kialakult előkerttel építendőek.
- b)A területen közösségi funkciójú épület kivételével legfeljebb 2 szintes épületek építendőek.
- c)Kerítéskialakítás
 - ca)Az Ifjúság úti sorházak esetében a Bodonyi utca és a Széchenyi utca közti szakaszon legfeljebb 1,5 m magas élősövény telepítendő.
 - cb)A terület egyéb részein 1,50 m - 1,80 m magas, ezen belül legfeljebb 50 cm magas beton, kő, vagy nyerstégla lábazatra épített, kovácsoltvas, acél- vagy fapálcás, vagy keretezett fonatos áttört kerítés építendő.

(2)Egyedi építészeti követelmények

- a)A közösségi funkciójú épületek kivételével utcai épület esetében 35 foknál kisebb és 45 foknál nagyobb hajlásszögű, illetve a kialakult utcaképtől eltérő tetőidomú magastető nem építhető.
- b)A közösségi funkciójú épületek kivételével utcai épület esetén hagyományos vörös színezésű cserépfedéstől eltérő tetőfedő anyag használata tilos. Községi funkciójú épület esetében fémlemez és síkpala fedés is megengedett.
- c)Épületszélesség 9,5 m-nél nagyobb nem lehet.
- d)Garázs az utcáról közvetlenül nem nyitható.
- e)A sorházak felújítása során az egységes látványt megbontó anyaghasználat, homlokzat kialakítás és színezés alkalmazása tilos.
- f)Sorház bővítése a határoló közterületek felé tilos.

22.§A 5. jelű területen (jellegzetes beépítésű terület az Édesanyák útján) betartandó építészeti követelmények

(1)Területi építészeti követelmények

- a)A kialakult telekstruktúra és az épületek tömegarányai megőrzendőek.
- b)Beépítés telepítési módja
 - ba)Az épületek a kialakult állapothoz igazodva az északi telekhatárra, vagy attól legfeljebb 80 cm-re épüljenek.
 - bb)Utcai épületek előkert nélkül, az utcai telekhatárra építendőek.
- c)A területen földszintes épületek építendőek.
- d)Utcai telekhatárra 1,50 m - 1,80 m magas, ezen belül legfeljebb 50 cm magas beton, kő, vagy nyerstégla lábazatra épített, kovácsoltvas, acél- vagy fapálcás, vagy keretezett fonatos áttört kerítés építendő.

(2)Egyedi építészeti követelmények

- a)A területen az utcafronttal párhuzamos, két végén csonkakonttyal lezárt nyeregtetőtől eltérő tetőidom nem alkalmazható.
- b)Utcai épület esetében 40 foknál kisebb és 45 foknál nagyobb hajlásszögű magastető nem építhető.
- c)Hagyományos vörös színezésű égetett agyagcserép fedéstől eltérő tetőfedő anyag használata tilos.
- d)Épületszélesség 6 m-nél nagyobb nem lehet.
- e)Garázs és lakásbejárat az utcáról közvetlenül nem nyitható.
- f)A csonkakonty alatti egy, legfeljebb 40x60 cm méretű padlásszellőző kivételével az utcai épületszárny oldalkertre néző homlokzatán nyílás nem nyitható.
- g)Utcai tetőfelület tetőfelépítménnyel nem bontható meg.
- h)Utca felé erkély, terasz nem nyílhat.

23.§A 6. jelű területen (jellegzetes beépítésű terület sátoztetős épületekkel) betartandó építészeti követelmények

(1)Területi építészeti követelmények

- a)Kerítés kialakítás
 - aa)Utcai telekhatárra 1,50 m - 1,80 m magas, ezen belül legfeljebb 50 cm magas beton, kő, vagy nyerstégla lábazatra épített, kovácsoltvas, acél- vagy fapálcás, vagy keretezett fonatos áttört kerítés építendő.
- b)A területen földszintes, vagy földszint + tetőtér beépítéses épületek építendők.

(2)Egyedi építészeti követelmények

- a)A területen utcai épületen sátoztetőtől, vagy minden oldalról kontyolt nyeregtetőtől eltérő tetőidom alkalmazása tilos.
- b)Utcai épület esetében 35 foknál kisebb és 40 foknál nagyobb hajlásszögű magastető nem építhető.
- c)Hagyományos vörös színezésű égetett agyagcserép fedéstől eltérő tetőfedő anyag használata tilos.
- e)Garázs és lakásbejárat az utcáról közvetlenül nem nyitható.
- f)Utcai épület tetőterének beépítésekor a meglévő tetőkontúr nem változtatható meg.
- g)Tetőfelépítmény utcai, vagy utcáról látható tetőfelületen nem építhető.
- h)Utca felé erkély, terasz nem nyílhat.

24.§A 7. jelű területen (kastélyegyüttes) betartandó építészeti követelmények

(1)Területi építészeti követelmények

- a)Az uradalmi központ napjainkig fennmaradt épületállománya megőrzendő.
- b)A Kertészudvarban földszintes épületek építendők.
- c)Kerítés kialakítás
 - ca)A kastélypark körüli táblásított, fonatos kerítés megőrzendő.

25.§A 8. jelű területen (országos jelentőségű természet- és tájképvédelmi területek) betartandó követelmények

(1)Területi építészeti követelmények

- a)Szintszám

- aa)Gazdasági épület egy szintes legyen.
- ab)Lakóépület földszintes vagy földszint + tetőtérbeépítéses legyen.

(2)Egyedi építészeti követelmények

a)A külterületi táj építési hagyományaitól eltérő tömegű és fedésű épület nem építhető. A külterületi táj építési hagyományaihoz illeszkedő tömegű épület egyszerű tömegű, legfeljebb 45 fok hajlásszögű magastetővel fedett, a tetőhéjalás vörös-barna színezésű cserép.

9. A helyi védelemben részesülő területekre és elemekre vonatkozó követelmények

26.§Helyi területi védelem

(1)Helyi jelentőségű természetvédelmi területen a kezelési tervben előírtakat kell betartani.

(2)A temetők területére vonatkozó előírások

- a)A temetőkben található régi sírkövek megőrzendők.
- b)A temetők fásítása a fásszárú növények telepítési illetve kivágási szabályai szerint történjen.
- c)A terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítészeti tervek alapján el kell végezni.

27.§Helyi egyedi védelem

(1)Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a védett homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.

(2)Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcakepi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje.

(3)Az épület bővítése az épület mögött, fésűs beépítés esetén az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztzárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzza. A keresztzárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.

(4)A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(5)Védett részérték az új épületbe visszaépítendő, védett kerítés megtartandó.

(6)Az építészeti örökség bontására csak a védettség megszüntetését, valamint az építészeti örökség felmérési- és fotódokumentációjának elkészítését követően kerülhet sor. A felmérési- és fotódokumentáció a védettséget megszüntető döntés melléklete.

10. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése, kialakítása

28.§(1)A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek:

- a)Azok a külterületi mezőgazdasági területek, amelyek

- aa) nem tartoznak országos vagy helyi védelem alá,
- ab) nem tartoznak a településképi szempontból meghatározó területek közé
- b) Kolozsvár utcai gazdasági területek
- c) Ipari park területe

(2) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alapvetően nem alkalmas területek:

- a) Országos, vagy helyi védelem alá tartozó területek
- b) Településképi szempontból meghatározó területek

(3) Településképi szempontból meghatározó területen új távközlési antennatorony 8 m-nél magasabb nem lehet. Fejlesztés a meglévő építmények igénybevételével történhet.

(4) Településképi szempontból meghatározó területen új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell megépíteni. Meglévő hálózatok rekonstrukciója településképi szempontból meghatározó területen ugyancsak földalatti elhelyezéssel történhet.

(5) Utcabútorok kialakítására vonatkozó követelmények

- a) Kioszk szélességi mérete 3 m-nél, hosszanti mérete 4 m-nél nagyobb nem lehet. A pavilont tilos a közlekedésbiztonsági előírások, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztántarthatóságának figyelmen kívül hagyásával elhelyezni.
- b) Utasvárók szélességi mérete 3 m-nél, hosszanti mérete 5 m-nél nagyobb nem lehet. Egyedi tervezésű építmények építésekor az utcaképi illeszkedést figyelmen kívül hagyó építőanyagok és formák alkalmazása tilos.
- c) Hirdetőoszlopok a település területén egységes kialakításúak legyenek a településen még megtalálható hagyományos hirdetőoszlopok anyagát és arányait alapul véve, az alábbi követelmények betartásával:
 - ca) fémlemez borítás
 - cb) 80 cm átmérőjű, 2,40 m teljes magasságú henger, 60 cm magas, 5 cm kiállású lábazattal, kis kiülésű, 20 fok hajlásszögű kúp fedéssel
 - cc) sötétzöld mázolás
- d) Információs célú berendezések a település területén egységes kialakításúak legyenek az alábbi követelmények betartásával:
 - da) legfeljebb 1,50 m² területű, 1,80 m teljes magasságú, legalább 80 cm magas fém lábakon álló, fém szerkezetbe foglalt üvegvitrin
 - db) sötétzöld mázolás

11. A reklámhordozókra és a tájékoztató eszközökre vonatkozó településképi követelmények

29.§(1) Reklámok közzététele, illetve reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése közterületeken és magánterületeken a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételevel kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló, valamint a reklámtáblák, reklámhordozók és egyéb reklám célú berendezések közutak melletti elhelyezésének részletes szabályairól szóló jogszabályok figyelembe vételével történjen.

(2) A településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételevel kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló jogszabály 1. és 2. mellékletében rögzített előírásoktól az önkormányzat a saját rendezvényeinek időpontját megelőző három, és az azokat követő egy hét időtartamban eltérhet.

(3)Köztulajdonban lévő intézmény utcai homlokzatán és nyílászáróin hirdetmény, reklám, bármiféle ragasztott felirat nem jelenhet meg.

(4)Közművelődési intézmény esetében hirdetmények, reklámok elhelyezésére az intézmény előtti közterület gyalogos és közúti közlekedést nem zavaró részén közművelődési célú hirdetőoszlop helyezhető el a 28.§ (5) c) pontjának figyelembe vételével. A hirdetőoszlop lábuzatán hirdetmény és reklám nem helyezhető el.

(5)Közművelődési intézménynek nem minősülő köztulajdonban lévő intézmény esetében hirdetmények, reklámok elhelyezésére az intézmény előtti közterület gyalogos és közúti közlekedést nem zavaró részén információs célú berendezés helyezhető el a 28.§ (5) d) pontjának figyelembe vételével.

(6)Hirdetmények, reklámok elhelyezése utasváró és kiosk oldalfalain legfeljebb 1,50 m2 területű, sötétzöldre mázolt fém szerkezetbe foglalt üvegvitrinben történhet.

(7)E rendelet keretében tájékoztató eszköznek minősül a cégér, a cégtábla, a címtábla, vendéglátó egységek kihelyezett étlapja.

(8)Tájékoztató eszköz cégenként 1 db, legfeljebb 1 m2 területű lehet, kialakítása, anyaga és színezése egyedileg, településképi szakmai konzultáció keretében határozandó meg.

12. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

30.§Épületre szerelt műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények

(1)Klímaberendezés kültéri egysége lakóterületen és településközpont vegyes területen lévő utcai homlokzaton, valamint szomszédos beépíthető ingatlanra néző tetőfelületen nem helyezhető el.

(2)Gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a műemléki környezetben lévő, helyi egyedi védelem alatt nem álló épületek utcai homlokzatán, valamint helyi egyedi védelem alatt álló épületek összes homlokzatán tilos.

(3)Szerelt kémény (a tetősíkból kiálló kivételével) utcai homlokzaton nem építhető.

(4)Településképi szempontból meghatározó területen napelem, napkollektor, valamint parabola-antenna közterületre néző tetőfelületen nem helyezhető el. Közterületről látható tetőfelületen napelem, napkollektor, valamint parabola-antenna elhelyezése a közterületi határvonaltól számított 20 m-en túl megengedett.

V. FEJEZET SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

13. Rendelkezés a szakmai konzultációról

31.§(1)A településképi követelmények egyeztetése céljából az építtető, illetve az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a polgármesteren keresztül az Osztályvezető gondoskodik.

(2)A szakmai konzultáció keretében lehetőség van

- a)a településképi követelmények egyeztetésére,
- b)a tervezés során felmerült megoldások értékelésére.

(3)Kötelező a szakmai konzultáció a következő esetekben:

- a)helyi védettség alatt álló építményt érintő építési tevékenység,
- b)hirdető oszlopok elhelyezése,
- c)információs eszközök elhelyezése,
- d)tájékoztató eszközök elhelyezése.

32.§(1)A szakmai konzultációt a tervezéssel érintett ingatlan, valamint a tervezett tevékenység megjelölésével a kérelmező, illetve az általa megbízott tervező kezdeményezi az Osztályvezetőnek címzett és az evo@sellye.hu e-mail címre elküldött levélben. Építési tevékenység esetén a levélhez mellékelni kell a megértéshez szükséges tartalmú tervdokumentációt pdf formátumban.

(2)A tervezés során ugyanazzal az építési tevékenységgel kapcsolatban a kérelmező, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

(3)Építési tevékenység esetén az egyeztetett időpontban megtartott szakmai konzultáción a tervezőnek a konzultáció napjára dátumozott papír alapú tervdokumentációt kell bemutatnia.

33.§(1)A szakmai konzultációt a kérelem beérkezésétől számított 10 napon belül kell biztosítani.

(2)A kérelmező, illetve az általa megbízott tervező a szakmai konzultáció során elhangzottakról emlékeztetőt készíthet, melyet szerkeszthető formátumban, ellenjegyzés céljából meg kell küldenie az Osztályvezetőnek. Az Osztályvezető az emlékeztetőt – változatlan tartalommal vagy indokolt esetben szöveges kiegészítésekkel – ellenjegyzi, és 10 napon belül megküldi az építtetőnek, tervezőnek.

(3)A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz – azonosítható módon – tartozó tervdokumentációk nyilvántartásáról a helyben szokásos módon gondoskodni kell.

VI. FEJEZET ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

14. Hatálybalépés

34.§Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba. Előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

15. Hatályon kívül helyező rendelkezések

35.§E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 8/2005. (III. 30.) önkormányzati rendelet

2.§ (1) a) pontja, 8.§ (3)-(6) bekezdései, 9.§ (3)-(6) bekezdései, 10.§ (3)-(6) bekezdései, 11.§ (4) bekezdése, 15.§ (7), (8) és (12) bekezdései, 17.§ (3) bekezdés b) pontja, db) alpontja és „Tájképvédelmi területen található erdőben csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.” szövegrésze, 19.§ (2) c) cb) alpontja és cd) alpontjának „szélességi mérete legfeljebb 8,5 m” szövegrésze, 20.§ (5) e) és f) pontja, 21.§ (5) a) pontjának „magastetős kialakítással, hagyományos építőanyagok felhasználásával” szövegrésze és bb) alpontjának „hagyományos építőanyagok felhasználásával” szövegrésze, 3. melléklete, 7.1 melléklet 4. sora „hagyományoshoz

igazodó fésűs beépítés” szövegrésze, 6. sora „(ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)” szövegrésze és 11. sora, 7.2 melléklet 6. sora „(ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)” szövegrésze és 11. sora, 7.3 melléklet 6. sora „(ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)” szövegrésze és 11. sora, 7.4 melléklet 6. sora „(ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)” szövegrésze és 11. sora, 7.5 melléklet 6. sora „(ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)” szövegrésze és 11. sora, 7.6 melléklet 11. sora, 8.1 melléklet 11. sora, 8.2 melléklet 11. sora, 8.3 melléklet 11. sora, 8.4 melléklet 11. sora, 8.5 melléklet 12. sora, 8.6 melléklet 11. sora, 8.7 melléklet 11. sora, 8.8 melléklet 11. sora, 8.9 melléklet 11. sora, 8.10 melléklet 11. sora, 9.1 melléklet 5. sora „(ezen belül a szomszédos utcai homlokzatok magassága legfeljebb 50 cm-rel térhet el egymástól)” szövegrésze és 11. sora, 9.2 melléklet 5. sora „(ezen belül a szomszédos utcai homlokzatok magassága legfeljebb 50 cm-rel térhet el egymástól)” szövegrésze és 10. sora, 9.3 melléklet 10. sora, 9.4 melléklet 5. sora „(ezen belül a szomszédos utcai homlokzatok magassága legfeljebb 50 cm-rel térhet el egymástól)” szövegrésze és 10. sora, 9.5 melléklet 10. sora, 9.6 melléklet 10. sora, 9.7 melléklet 10. sora, 9.8 melléklet 10. sora, 10.1 melléklet 10. sora, 11.1 melléklet 10. és 11. sora, 11.2 melléklet 10. sora, 12.1 melléklet A. oszlop 4. sora „(ezen belül az utcai homlokzat magassága legalább 3,50 m legyen)” szövegrésze és 5. sora „ezen túlmenően az utcai építési vonal utcai telekhatártól mért távolsága 5-8 m között változhat” szövegrésze valamint B. oszlopa, 13.1 melléklet 8. sora „a terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítészeti tervek alapján el kell végezni” szövegrésze és 9. sora, 13.7 melléklet d) pontja.

Sellye, 2017.

.....
polgármester

.....
jegyző

Záradék: A rendelet Sellye városban 2017. napján kihirdetésre került.

Sellye, 2017.

.....
jegyző

A település helyi védelem alatt álló építészeti és természeti örökségének jegyzéke

1/A. Építészeti örökség – területi védelem

- | | |
|---------------------|----------------------|
| 1. Temető | hrsz.: 842, 843, 844 |
| 2. Izraelita temető | hrsz.: 778 |

1/B. Építészeti örökség – egyedi védelem

1/B1. H1 (az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó) védettség – egyedi védelem

- | | | |
|---------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1. Domb u. 3. | hrsz.: 69, 71/1 | ref. parókia kovácsoltvas kerítése |
| 2. Domb u. 11. | hrsz.: 55/3 | volt református parókia |
| 3. Dózsa György u. 1. | hrsz.: 70/2 | városháza |
| 4. Dózsa György u. 6. | hrsz.: 1074 | lakóépület |
| 5. Dózsa György u. 12. | hrsz.: 1077 | lakóépület |
| 6. Dózsa György u. 14. | hrsz.: 1078 | lakóépület |
| 7. Dózsa György u. 16. | hrsz.: 1079 | gazdasági épület |
| 8. Dózsa György u. 28. | hrsz.: 1086 | lakóépület |
| 9. Dózsa György u. 81. | hrsz.: 8 | volt pásztorház |
| 10. Erdély u. 1. | hrsz.: 903 | lakóépület |
| 11. Édesanyák útja temető | hrsz.: 842 | kőkereszt |
| 12. Fürdő u. | hrsz.: 399 | termálfürdő bejárati épület |
| 13. Kertészudvar | hrsz.: 986 | nyugati lakóépület |
| 14. Kolozsvár u. | hrsz.: 983 | uradalmi magtár épület |
| 15. Kolozsvár u. | hrsz.: 982 | uradalmi istálló épület |
| 16. Köztársaság tér 6. | hrsz.: 1060 | Múzeum és könyvtár |
| 17. Köztársaság tér | hrsz.: 1059 | római katolikus templom |
| 18. Köztársaság tér | hrsz.: 1059 | rk. templom melletti kőkereszt |
| 19. Mátyás király u. 23. | hrsz.: 510 | lakóépület |
| 20. Mátyás király u. 27. | hrsz.: 508 | lakóépület |
| 21. Mátyás király u. 45. | hrsz.: 499 | kovácsoltvas kerítés |
| 22. Mátyás király u. 61. | hrsz.: 385 | lakóépület és kapu |
| 23. Mátyás király u. 70. | hrsz.: 971/2 | lakóépület |
| 24. Mátyás király u. 79. | hrsz.: 377 | lakóépület |
| 25. Mátyás király u. | hrsz.: 748/2 | volt gőzmalom |
| 26. Petőfi u. 22/a. | hrsz.: 649 | lakóépület |
| 27. Vasút u. | hrsz.: 625/1 | vasútállomás |
| 28. Vasút u. | hrsz.: 625/2 | kőkereszt |
| 29. Zrínyi Miklós u. 5. | hrsz.: 965 | kovácsoltvas kerítés |

1/B2. H2 (részértékekre vonatkozó) védettség – egyedi védelem

- | | | |
|---------------------------|-----------------|---------------------------|
| 1. Édesanyák útja, temető | hrsz.: 842, 843 | kovácsoltvas kerítéskapuk |
| 2. Kossuth Lajos u. 43. | hrsz.: 225 | góré és kémény (füstölő) |
| 3. Mátyás király u. 30. | hrsz.: 811 | kapu |
| 4. Mátyás király u. 26. | hrsz.: 805 | kovácsoltvas kerítéskapu |
| 5. Mátyás király u. 67. | hrsz.: 382 | kapu |

1/C. Természeti örökség – területi védelem

1. Sellyei park (a Draskovich-kastély körüli Arborétum területe)

Törzskönyvi száma: 1/9/TT/66
Hrsz.: 977

2. Sellyei Kis-rét

Törzskönyvi száma: 1/89/TT/93
Hrsz.: 0101/3-4, 0102, 0103/1-6, 0104-0107, 0108/3-6, 0108/8, 0110/1, 0115, 0117, 0118/3-5, 0119/1, 0120, 0121/1-5, 0127/3

1/D. Természeti örökség – egyedi védelem

- | | |
|--|-------------|
| 1. Református templom kertje | hrsz: 71/1 |
| 2. Általános Iskola udvara idős hársfák | hrsz: 920 |
| 3. Köztársaság tér idős hársfák | hrsz: 974/6 |
| 4. Géptelep idős vadgesztenye és hársfái | hrsz: 889/1 |

A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke

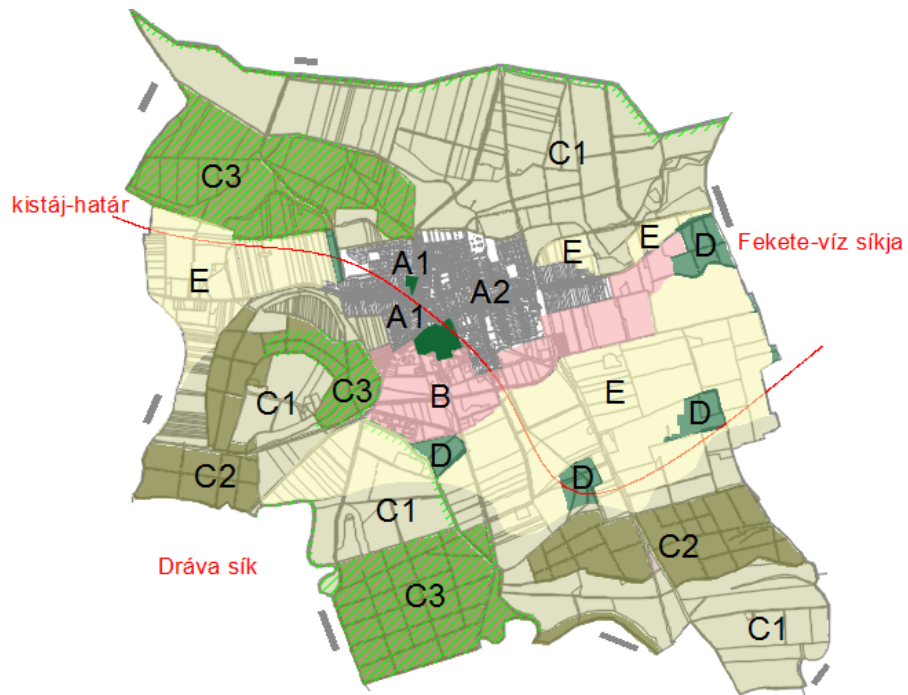
2/A. A településképi szempontból meghatározó területek felsorolása

1. Városközpont (Köztársaság tér, Batthyány utca)
2. A polgárosodó településrész zártorsodó beépítéssel (Mátyás király utca, Petőfi Sándor utca)
3. A hagyományos fésűs beépítésű településrész (Kossuth Lajos utca, Dózsa György utca, Domb utca)
4. Belső, intézményeket felfűző utcák (Ifjúság útja, Bodonyi Nándor utca, Erkel Ferenc utca, Diófa utca)
5. Jellegzetes beépítésű terület (Édesanyák útja)
6. Jellegzetes beépítésű terület (Rákóczi Ferenc utca, Deák Ferenc utca, Hunyadi János tér, Kiss Géza utca, Széchenyi utca, Fürdő utca ÉNy-i oldal)
7. Kastélyegyüttes (Köztársaság tér, Dráva utca, Kolozsvár utca, Zrínyi Miklós utca által határolt terület 2/B. mellékletben jelölt része)
8. Országos jelentőségű természet- és tájképvédelmi területek
 - 8.1. Natura2000, ökológiai hálózat és tájképvédelmi övezetbe tartozó területek (C3)
 - 8.2. Natura2000 és tájképvédelmi övezetbe tartozó területek (C2)
 - 8.3. Tájképvédelmi és/vagy ökológiai hálózatövezetbe tartozó területek (C1)

2/B. A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása - belterület



2/C. A településképi szempontból meghatározó területek – C (C1, C2, C3) térképi lehatárolása - külterület



C (C1, C2, C3) – országos jelentőségű természet- és tájképvédelmi területek

Telepítendő és telepítésre nem javasolt fásszárú növények jegyzéke

1.1. Külterület nem erdő területein ültetésre javasolt, az erdészeti táj őshonos fafajai:

Latin név	Magyar név
<i>Acer campestre</i>	mezei juhar
<i>Acer platanoides</i>	korai juhar
<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar
<i>Acer tataricum</i>	feketegyűrű (tatár) juhar
<i>Alnus glutinosa</i>	mézgás éger
<i>Alnus incana</i>	hamvas éger
<i>Carpinus betulus</i>	gyertyán
<i>Cerasus avium</i>	madárcseresznye
<i>Fagus sylvatica</i>	közönséges bükk
<i>Fraxinus angustifolia</i>	magas kőris
<i>Fraxinus angustifolia subsp. pannonica</i>	magyar kőris
<i>Malus sylvestris</i>	vadalma
<i>Populus alba</i>	fehérynár
<i>Populus nigra</i>	feketenár
<i>Populus tremula</i>	rezgőnár
<i>Prunus padus</i>	zselnicemeggy
<i>Pyrus pyraeaster</i>	vadkörte
<i>Quercus petraea</i>	kocsánytalan tölgyek
<i>Quercus cerris</i>	csertölgy
<i>Quercus robur</i>	kocsányos tölgy
<i>Salix alba</i>	fehér fűz
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Salix fragilis</i>	törékeny fűz
<i>Sorbus torminalis</i>	barkócaberkenye
<i>Tilia argentea</i>	ezüst hárs
<i>Tilia cordata</i>	kislevelű hárs
<i>Tilia platyphyllos</i>	nagylevelű hársak
<i>Ulmus glabra</i>	hegyi szil
<i>Ulmus laevis</i>	vénic szil
<i>Ulmus minor</i>	mezei szil

1.2. Külterület nem erdő területein ültetésre nem javasolt fajok:

Latin név	Magyar név
<i>Abies nordmanniana</i>	kaukázusi jegegyefenyő
<i>Acer negundo</i>	zöld juhar*
<i>Acer saccharinum</i>	ezüst juhar*
<i>Aesculus hippocastanum</i>	vadgesztenye
<i>Ailanthus altissima</i>	bálványfa*
<i>Amorpha fruticosa</i>	gyalogakác*
<i>Celtis occidentalis</i>	nyugati ostorfa*
<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	oregoni hamisciprus
<i>Corylus colurna</i>	törökmogyoró
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	keskenylevelű ezüstfa*
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	amerikai (vörös) kőris*
<i>Gleditsia triacanthos</i>	lepényfa*

Latin név	Magyar név
Juglans nigra	feketedió
Larix decidua és L. decidua convar.	európai vörösfenyő és fajtái
Lycium barbarum	közönséges ördögcérna*
Mahonia aquifolium és M. aquifolium convar.	mahónia és fajtái
Padus serotina	kései meggy*
Parthenocissus inserta	közönséges vadszőlő*
Parthenocissus quinquefolia	tapadó vadszőlő
Picea abies convar.	lucfenyő fajtái
Pinus nigra	feketefenyő
Pinus strobus	simafenyő
Pinus sylvestris és P. sylvestris convar.	erdeifenyő és fajtái
Populus nigra 'Thevestina'	tiszaháti nyár
Populus x euramericana, P. x interamericana, P. deltoides, P. maximowiczii, P. trichocarpa hibridek és fajták, P. alba x P. grandidentata 'Favorit', P. alba 'Villafranca'	nemes nyarak
Pseudotsuga menziesii var. glauca	kék duglászfenyő
Pseudotsugamenziesii var. iviridis	zöld duglászfenyő
Ptelea trifoliata	alásfa
Quercus farnetto	magyar tölgy
Quercus palustris	amerikai mocsártölgy
Quercus rubra	vörös tölgy
Rhus typhina	torzsás ecetfa*
Ribes aureum	aranyribiszke*
Robinia pseudoacacia	fehér akác*
Salix alba spp.	nemes fűzek
Sarothamnus scoparius	seprőzanót
Sophora japonica	japánakác
Syringa vulgaris	közönséges orgona*
Tamarix spp.	tamariskák
Thuja occidentalis	nyugati tuja
Thuja orientalis	keleti tuja
Ulmus pumila	turkesztáni szil
Vitis riparia	parti szőlő*

* Intenzíven terjedő fajok, telepítésük a kül- és belterületen is tilos (belterületen a kertészeti fajták kivételével, de azok telepítése gömbakác kivételével sem javasolt)

1.3. Út-, utca és egyéb közterület fásításra javasolható fafajok belterületen (Magyar Díszkertészek Szövetsége 2016-os listájának szűrt változata)

Latin név	Magyar név
Abies spp.	jegenyefenyő fajok
Acer campestre, 'Elsrijk', 'Globosum', 'Korinthosz', 'QueenElizabeth', 'Red Shine', 'Zenta'	mezei juhar alapfaj és kertészeti fajtái
Acer platanoides, 'Cleveland', 'Columnare', 'Crimson King', 'Deborah', 'EmeraldQueen', 'Faassen's Black', 'Globosum', 'Olmsted', 'Parkway', 'Royal Red', 'Superform',	korai juhar alapfaj és kertészeti fajtái
Acer pseudoplatanus, 'Rotterdam'	hegyi juhar alapfaj és kertészeti fajtái
Aesculus x carnea 'Briotii'	hússzínű vadgesztenye

Latin név	Magyar név
Abies spp.	jegenyefenyő fajok
Aesculus hippocastanum	közönséges vadgesztenye
Albizia julibrissin	selyemakác
Alnus x spaethii	lándzsáslevelű éger
Alnus cordata	szívlevelű éger
Alnus glutinosa	mézgás éger
Betula pendula 'Crispa', 'Dalecarlica',	közönséges nyír alapfaj és kertészeti fajtái
Betula utilis 'Jacquemonti'	himalájai nyír
Carpinus betulus, 'Fastigiata'	közönséges gyertyán alapfaj és kertészeti fajtái
Catalpa bignonioides, és convar.	szívlevelű szivarfa alapfaj és kertészeti fajtái
Catalpa ovata	karéjoslevelű szivarfa
Cedrus spp. (és convar.)	cédrus fajok és fajták
Celtis australis	déli ostorfa
Cercis siliquastrum	közönséges júdásfa
Crataegus x lavallei	fényeslevelű galagonya
Crataegus x media 'Paul's Scarlet'	skarlátvirágú galagonya
Crataegus x mordenensis 'Snowbird', 'Toba'	díszgalagonya kertészeti fajtái
Crataegus laevigata 'Nagybogyós', 'Paul's Scarlet'	kétbibés galagonya
Crataegus monogyna 'Dunakanyar', 'Stricta'	egybibés galagonya kertészeti fajtái
Crataegus pinnatifida 'Tahi'	szárnyaltlevelű galagonya
Fagus sylvatica és convar.	
Fraxinus angustifoliasubsp. pannonica	magyar kőris
Fraxinus angustifolia 'Raywood', 'Tahi', 'Tekeres',	keskenylevelű kőris kertészeti fajtái
Fraxinus excelsior 'Altena', 'Atlas', 'Geessink', 'Jaspidea', 'Nana', 'Tekeres', 'Westhof's Glorie',	magas kőris kertészeti fajtái
Fraxinus ornus 'Mecsek', 'Pilis', 'Obelisk',	virágos kőris kertészeti fajtái
Ginkgo biloba, 'Barabits Sztráda', 'Kitsi',	páfrányfenyő alapfaj és kertészeti fajtái
Gleditsia triacanthos f. inermis	tövistelen lepényfa
Juglans nigra	fekete dió
Juglans regia	nemes dió
Koelreuteria paniculata 'Fastigiata'	bugás csörgőfa alapfaj és kertészeti fajtái
Laburnum anagyroides	aranyeső
Liquidambar styraciflua	amerikai ámbrafa
Liriodendron tulipifera	amerikai tulipánfa
Magnolia kobus és convar.	japán liliomfa alapfaj és kertészeti fajtái
Malus tschonoskii, Malus trilobata, Malus 'Eleyi', 'Evereste', 'Hopa', 'John Downie', 'Winter Gold',	díszalma fajok és kertészeti fajták
Ostrya carpinifolia	komlógyertyán
Parrotia persica	perzsafa
Platanus x hispanica, 'Alphen's Globe', 'Palóc', 'Prenor', 'Tahi Oszlop',	közönséges platán alapfaj és kertészeti fajtái
Populus simonii 'Fastigiata'	kínai oszlopos nyár
Prunus 'Accolade', Prunusavium 'Plena',	díszcseresznye fajok és kertészeti fajták
Prunus cerasifera, 'Nigra', 'Woodii'	vérszilva kertészeti fajták
Prunus fruticosa 'Globosa'	gömb csepleszmegegy
Prunus padus 'Albertii'	Zselnicemegegy kertészeti fajtája

Latin név	Magyar név
Abies spp.	jegenyefenyő fajok
Prunus serrulata 'Amanogawa', 'Kanzan', 'Royal Burgundy',	japán díszcseresznye kertészeti fajták
Prunus virginiana 'Canada Red'	virginiai zelnice kertészeti fajtája
Pyrus calleryana 'Capital', 'Chanticleer', 'Redspire'	kínai körte kertészeti fajták
Pyrus communis 'Beech Hill'	vadkörte kertészeti fajtája
Quercus cerris	csertölggy
Quercus petraea	kocsánytalan tölgy
Quercus robur, f. fastigiata	kocsányos tölgy alapfaj és kertészeti fajtái
Quercus rubra	vörös tölgy
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	gömbakác kertészeti fajta
Sequoiadendron giganteum	hegyi mamutfenyő
Sophora japonica 'Regent'	japánakác alapfaj és kertészeti fajtái
Sorbus borbasii	Borbás-berkenye
Sorbus borosiana 'Alba Regia'	Boros-berkenye
Sorbus decipiensformis 'Vállus'	keszthelyi berkenye
Sorbus intermedia 'Brouwers'	svéd berkenye
Taxus baccata	tiszafa
Tilia x europaea 'Euchlora', 'Pallida',	krimi hárs kertészeti fajták
Tilia x flavescens 'Glenleven'	Glenleven-hárs
Tilia americana 'Nova'	amerikai hárs kertészeti fajtája
Tilia cordata, 'Greenspire', 'Rancho', 'Roelvo', 'Savaria'	kislevelű hárs alapfaj és kertészeti fajtái
Tilia platyphyllos, 'Ági', 'Favorit', 'Örebro', 'Pannonia', 'Rathaus', 'Rubra', 'Sárgavesszejú', 'TypTekeres', 'Szent István'	nagylevelű hárs alapfaj és kertészeti fajtái
Tilia tomentosa, 'Bori', 'Brabant', 'Szeleste', 'Teri', 'Zentai Ezüst'	ezüst hárs alapfaj és kertészeti fajtái
Ulmus 'Lobel'	Lobel szil
Ulmus pumila 'Pusztá'	pusztai szil kertészeti fajta
Zelkovaserrata 'GreenVase'	japán gyertyánszil

Kisebb utcákba javasolhatók hagyományos gyümölcsfa-fajok (szilva, meggy, alma...stb.). Parkokba, zöldfelületi intézményekbe a fenti listán nem szereplő díszfafajok és örökzöldek is telepíthetők a zöldfelület funkciójának, méretének megfelelően, nem tömeges állományban.