

Mórahalom Város Polgármesterétől

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán polgármester

Iktatószám: MH/5899/2025

Ügyintéző/Témafelelős: Balogh Orsolya / Dr. Tóth Krisztián

Tárgy: A településkép védelméről és minőségi alakításáról szóló 38/2017. (XII.28.) rendelet módosítására irányuló egyeztetési eljárás elindítása

Véleményező Bizottság: Ügyrendi Bizottság
Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

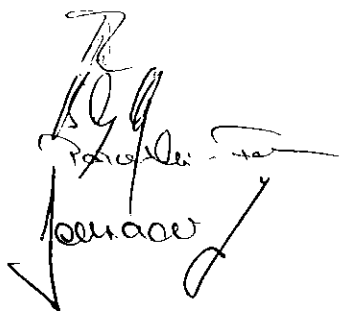
Melléklet: Rendelet tervezet

Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:

Polgármester:



Mórahalom Város Polgármesterétől
EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Tisztelt Képviselő-testület!

A T. Képviselő-testület 2017.12.29. napi hatályba lépéssel 38/2017. (XII.28.) számon fogadta el az eltelt időszakban többször módosított *településkép védelméről és minőségi alakításáról* szóló önkormányzati rendeletet (továbbiakban: Rendelet).

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény közelmúltban történt módosulása kapcsán szükségessé vált a helyi védett értékek áttekintése, és felülvizsgálata. Ennek érdekében a Rendelet módosítási eljárásának megindítása vált szükségessé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Nógrádi Zoltán
polgármester

H a t á r o z a t i j a v a s l a t:

1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete „A településkép védelméről és minőségi alakításáról szóló 38/2017. (XII.28.) rendelet módosítására irányuló egyeztetési eljárás elindítása” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyet ért, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet alapján az egyeztetési eljárás elindítását elhatározza.

2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Mórahalom város polgármesterét az egyeztetési eljárás határidőn belül történő megvalósításához és a 38/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges intézkedések megtételére, tárgyalások lefolytatására, dokumentumok, nyilatkozatok aláírására és az ehhez kapcsolódó szerződések megkötésére.

Határidő: azonnal és folyamatos, az egyeztetési eljárás lefolytatására: 2025.08.15.
Felelős: Nógrádi Zoltán polgármester
Beszámolásra: 2025. szeptemberi Kt.

Erről értesítést kap:

- 1./ Mórahalom város polgármestere
- 2./ Mórahalom város jegyzője
- 3./ Berkecz Balázs Mórahalom város főépítésze
- 4./ Irattár

Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (VIII.29.) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről és minőségi alakításáról szóló 38/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének jelen rendelete azt a célt szolgálja, hogy megerősítse a település egyedi városi karakterét, és olyan módon őrizze meg a helyi értékeket, hogy az új fejlesztések és a meglévő épített környezet harmonikus egységet, értékes kisvárosi szövetet alkothasson.

[2] Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településkép védelméről és minőségi alakításáról szóló 38/2017. (XII.28.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

1. §

A Rendelet 1. melléklete helyébe a jelen rendelet 1. melléklete lép.

2. §

Ez a rendelet 2025. augusztus 29-én lép hatályba.

Nógrádi Zoltán sk.
polgármester

Dr. Tóth Krisztián sk.
jegyző

1. melléklet a .../2025. (VIII.29.) önkormányzati rendelethez

HELYI VÉDELEM NYILVÁNTARTÁSA									
sor-	hsz	cím (utca)	házsám	rövid leírás	leírás	rendeleti védelmi	Helyi védelem típusa	az épület	állapot
003	1451/1	Röszkei út	7.	egykori palika és gyógyszerész háza	A középrizalitos, szimmetrikus utcai homlokzatú, polgári lakóházon téglatagozatos díszítések (ablakkeretezések és párkánytagozatok) találhatóak. Az utcai homlokzat ablakoszlásai és az épület fő tömegalakítása is megőrzendő érték. A rekonstrukcióra a fentiek figyelembevételével, főépítési egyeztetés mellett készültek tervek.	jelentős helyi építészeti érték	egyedi	lakóház	főújítandó
019	376	Zákányszék i út	6.	lakóépület, ingatlan	Gazdag vakolatdíszítésű lakóház. Építési ideje a XX. század eleje. A szecessziósba hajló eklektikus díszítések jelenleg kissé harsány, túlzottan kontrasztos színezésűek. Az esedékes következő újrafestésükkor kevésbé telített alapszín és ahhoz képest kevésbé kontrasztos díszítő színezés alkalmazása javasolt. Az épület helyi értéke az egyszerű, nyeregletős kialakítás és a tömegalakítás is.	jelentős helyi építészeti érték	egyedi	lakóház	jó műszaki állapotban, de főújítandó
020	386	Zákányszék i út	28.	lakóépület, ingatlan	Oldalkertes beépítésű lakóépület. Az eredetileg a XX. század elején épült épület díszítései art-deco jellegűek, tehát az építés ideje az 1920-as évekre tehető. Megmaradtak az ablakok, azok osztásai és a fő építészeti tagozatok (falpillérek, ablakkeretezések) is. Külön kiemelendők a falpillérek fejezeti domborművei. Az épület jó általános állapotban van, eredetileg elképzelhető, hogy a díszítések színezettek voltak - egy értő rekonstrukcióval ez visszaállítható volna. A homlokzati megjelenés és a nyílászárók mindenképp megartandó értékek.	jelentős helyi építészeti érték	egyedi	lakóház	megfelelő állapotban
021	11	Millenniumi sétány	12-14.	lakóépület, ingatlan	Szabadonálló eklektikus lakóépület, egységes és komplett vakolatdíszekkel. Építési ideje a XIX. Század végére, a XX. század elejére tehető. A teljes homlokzati megjelenés védendő érték. A külső oldali redőnytok lehetőség szerint megszüntetendő.	jelentős helyi építészeti érték	egyedi	lakóház	megfelelő állapotban
022	15/8	Millenniumi sétány	16.	volt népiskola ("Kőiskola")	Az 1907 táján épült iskolaépület az első téglából épült iskola a településen. Az épület egyfajta típustervként épült, még a klebelsbergi tanyai népiskola fejlesztési program előtt (a környéken tucatnyi hasonló iskolaépület áll még ma is). A belső oldalon egy stílusidegen bővítés épült az 1970-es évek táján. Az épület az ingatlannyilvántartás szerint 2 címen és 2 helyrajzi számon áll, de a valóságban egy épület képét mutatja és szerkezeti is egyetlen épület.	kiemelkedő helyi építészeti érték	egyedi	középület, tanyasi- iskola	megfelelő állapotban
023	15/4	Millenniumi sétány	18.	volt népiskola ("Kőiskola")	A leírást lásd a Millenniumi sétány 15/8 (hsz.: 16) ingatlannál leírtaknál.	kiemelkedő helyi építészeti érték	egyedi	középület, tanyasi- iskola	megfelelő állapotban
024	684/2	Szent László park	1.	templom, plébániájával és kálvária együttessel	A templom alapkövét 1903-ban tették le és még abban az évben föl is szentelték. A plébániaépület és a harang szentelése 1921-ben történt. 1928-ban készültek és kerültek felszentelésre a kálvária keresztút stációi és a Golgota szoborcsoport. Az egyhajós, egytornyos, szép arányú, egyszerű formálású templomépület klasszicizáló eklektikus stílusban épült. Eredetileg kváderes homlokzati díszítései voltak (mint az ugyanezen tervek alapján épült balástyai templomnál még látható); de ezen díszítések az évek során elűntek, apró egyediséget kölcsönözve ezáltal a templomnak. Egyebekben gyakorlatilag teljes épségben vészelte át a 20. századot. A plébánia épülete szintén egyszerű, építészeti díszítések nélküli,	kiemelkedő helyi építészeti érték és táji érték	területi	középület, szobrok, táji elemek	megfelelő állapotban

					hagyományos, jó arányú, nyeregletős épület. Az ablakok körül korábban valószínűleg volt valamiféle díszítő keretezés, de jelenleg csak egy egyszerű világos sáv keretezi az ablakokat. A következő följújtás során célszerű volna valami egyszerű, eklektikus karakterű díszítést tervezni az ablakok köré.				
025	1731/7	Röszkei út	44.	volt Gerle birtok központi épületegyüttese	A Gerle kúria a Gerle Antal által Szegeden épített, de az 1879-es árvíz során elpusztult ház anyagából épült - ugyanolyan stílusban, mint szegedi eredetije. Az udvari részben álló valamikori cselédházban született Tóth Menyhért, akinek szülei is itt dolgoztak a Gerle családnál. A XIX. század végi eklektikus (neobarokk) épület építészeti és fontos emlék Mórahalmon. A 2010-es évek közepén színvonalas följújtáson esett át és a szomszédjába épülő Szerb Kulturális Központ mellő környezete ad az egyébként ipari jellegű városrészben.	kiemelkedő helyi építészeti érték	egyedi	egyéb épület	megfelelő állapotban
029	1463/1	Szegedi út	12.	presszó épülete	Egyszerű, díszítés nélküli, nagy kirakatos épület. Oromzatán hagyományos téglarchitektúrális díszítések. Funkciója és nagy kirakatos megjelenése megőrzendő.	jelentős helyi építészeti érték	egyedi	középület	följújtandó
032	9/2	Honvéd utca	5/b.	lakóépület, ingatlan	Jellegzetes középgazda lakóház. Eredetileg valószínűleg homlokzati díszei is voltak, jelenleg csak egy egyszerű keretezés látható az ablakok körül. Az ablakok osztása nagyjából az eredeti, részleteiben is felfedezhetőek régi elemek.	jelentős helyi építészeti érték	egyedi	lakóház	följújtandó
036	0185/33	VII. körzet, tanya	249.	volt kisvasút állomásépülete	Hagyományos "vasúti építészeti" jegyeket (téglakeretezések a sarkokon és a nyílások körül) fölmutató állomásépület. A 2010-es években értő följújtáson esett át, az összes építészeti karakterjegyet megtartva.	jelentős helyi építészeti érték	egyedi	egyéb épület	megfelelő állapotban
038	6/1	Szegedi út	1.	szociális otthon, idősek otthona + hévíz kút	Eredetileg határőr kaszárnyának épült 1928-29-ben. Majd levante- otthonként és kórházként is funkcionált. Jelenlegi funkciójában működik évlizedek óta. Viszonylag kevés hozzáépítés készült az évek során. Följújtása során a föllelhető dokumentumok alapján komplett rekonstrukció tervezhető. A rekonstrukció során az épületek fő tömegei és építészeti karaktere mindenképp megtartandók.	jelentős helyi építészeti érték	egyedi	középület	jó műszaki állapotban, de följújtandó
039	0406/114	külterület		Móra-domb	A település névadó dombja. Ex-lega kunhalom; de eredete nem tisztázott (valószínűleg természetes). Az 1990-es évek előtt nem volt semmiféle védelem alatt, így építőanyagának elhordták a dombocskát jelentős részét. Sumaras akácos telepedett meg rajta. Tervek készültek a rekonstrukciójára (az elhordott domb visszaépítése, a cserjék, sumarak irtása). A helyi táji érték védelme magában foglalja a Mórahalom, külterület 0406/23 hrsz., 0406/77 hrsz., 0406/115 hrsz., 0406/118 hrsz., 0406/124 hrsz., 0406/147 hrsz., 0406/148 hrsz. és 0406/334 hrsz. ingatlanok helyi védelmét.	helyi táji érték	területi	táji elem	följújtandó
040	408	István király út		Nepomuki Szt. János oszlop és szoborfülke	1917-ben emelték, alsótanyai hívek. Egyszerű, téglapítményben kialakított, üvegezett fülkében található a szent szobra. Nepomuki Szt. János a folyók, hidak védőszentje, de általánosan ismert, "népszerű" szent.	helyi művi érték: műalkotás, emlékmű	egyedi	építmény, szobor	följújtandó
041	915	Kissori út-Vállalkozók útja		fehér kereszt	Útmenti kereszt. Egyszerű műkö kereszt, terméskő lábazon. A szobor anyaga: római cementes műkö. Az ízléses, szépen formált szobor közepes műszaki állapotban van: jelentős hiánya nincs, de tisztítás, kőkonzerváló beavatkozás mindenképp időszerű lenne.	helyi művi érték: műalkotás, emlékmű	egyedi	szobor	följújtandó
042	0242/13	V. körzet, tanya	61.	tölgyfa a röszkei út mentén	A terebélyes tölgyfa korát akár 300 évesre is becsülik. Erről hivatalos szakvélemény nem áll rendelkezésre, de a második világháború idejéből származó történetekben már koros, terebélyes faként szerepel. Szép, nagyjából szabályos koronával rendelkezik.	értékes fa, facsoport	egyedi	táji elem	megfelelő állapotban

043	1	Szent László park		tölgyfák	A város központi parkjának meghatározó fái a féltucatnyi koros, helyi védett tölgyfa.	értékes fa, facsoport	területi	táji elem	megfelelő állapotban
044	1	Szent László park		szobrok, emlékművek	1848-as honvédtisztek emlékműve; 1914-18-as háború áldozatainak emlékműve; szentek kútja, női szoboralak (a 2. világháború és az '56-os forradalom áldozatainak emlékműve) és a férfi fejet ábrázoló faszobor. A térhez tartozik a Milleniumi sétány túloldalán található további 3 alkotás: a templom bejárata előtt álló feszület, a Szent László király mellszobor (a templom védőszentje), és a Recski áldozatok emlékköve. A park másik oldalán, a fürdő új bejárati épülete előtt található Klígl Sándor által készített szoborcsoport-csobogó (Erzsébet).	kiemelkedő helyi építészeti érték és táji érték	területi	szobrok, táji elemek	megfelelő állapotban
045	179	temető, Cséud.	2.	Czöndör család síremléke	A síremlék díszje az egyszerű formálású fejfa-kövön álló női alak szobor. A szobor anyaga: római cementes műkő. Az izléses, szépen formált szobor és a síremlék közepes műszaki állapotban van: jelentős hiánya nincs, de tisztítás, kőkonzerváló beavatkozás mindenképp időszzerű lenne. Hasonlóképp ráérne a környező növényzetre is a rendbetétel.	helyi művi érték; műalkotás, emlékmű	területi	építmény, szobor	főújítandó
046	681	Millenniumi sétány	3-7.	platánfa	Gyönyörű, terebélyes platánfa. Törzsének átmérője: ~150 cm. A fa az egész belváros meghatározó táji eleme; a templomtorony mellett a 2 szomszédos platánfa a legmesszebről látható elem a város központjában.	értékes fa, facsoport	területi	táji elem	megfelelő állapotban
047	678/6	Millenniumi sétány	13.	platánfa	Gyönyörű, terebélyes platánfa. Törzsének átmérője: ~150 cm. A fa az egész belváros meghatározó táji eleme; a templomtorony mellett a 2 szomszédos platánfa a legmesszebről látható elem a város központjában.	értékes fa, facsoport	területi	táji elem	megfelelő állapotban
052	0231	VII. körzet, tanyá	155.	Nagyszéksósi iskolaépületek	Az alsóközponti tanyasi iskolákat az 1850-es években alapították (jellemzően meglévő tanyákban), majd az 1870-es években (báró Eötvös József kultuszminisztersége idején) jelentős fejlesztések, iskolaépítések és följújtások történtek. Ez az iskolaépület is ebben az időszakban nyerte el jelenlegi állapotát. Az évek során a feltételezhetően korábban meglévő egyszerű homlokzati díszítések leegyszerűsödtek, de az épület javarészt megtartotta eredeti tömegformáját és a főbb nyílászáró-osztásokat; de az 1960-as években jelentős átalakításokon esett át. Amit a 2000-es évek elején egy átfogó följújtás követett, de ennek során csak részben sikerült visszaállítani az épület eredeti megjelenését. A fent leírt régi iskola (a keleti) mellett attól nyugatra (a város felőli oldalra) a Klebelsbergi iskolafejlesztések során egy újabb épület épült; jellegzetes, tégladíszítéses homlokzati díszekkel, látszó kőöngerendákkal az eresznél. Ez a Klebelsbergi korú épület viszont gyakorlatilag eredeti állapotában maradt meg (tégladíszítések, ablakok, az eredeti osztásokkal) – ezen értékek mindenképp megtartandók a továbbiakban is.	helyi építészeti érték és helyi művi érték; műalkotás, emlékmű	egyedi	Klebelsbergi iskola, tanyasi iskola, középület	megfelelő állapotban
053	823/2	István király út	16.	"Útász" ("útkaparó") ház	Az egymás mellett álló 2 egyforma épület (István király út 16. és 18. hrsz.: 823/2 és 3/1) az 1890-es úttörvény következtében kialakításra került állami útmeisteri kar és útkarbantartó hálózat részeként épültek, minden valószínűség szerint az 1910-es évek után, tervrajzok alapján. A népnévtel "útász-" (v. útmeisteri- v. útkaparó-) házaként ismeri őket. Az épületek önmagukban abszolút értelemben nem képviselnek magas építészeti minőséget, de kedves, hangulatos (a vasúti építészethez hasonló) téglakeretes díszítésekkel bírnak. Fontos technikatörténeti emlékek, de pont a nem kiemelkedő építészeti minőségük miatt egyre kevesebb maradt meg épségben belőlük az országban. Értéket a	helyi táji érték	egyedi	egyéb épület	főújítva

					tömegalakításuk és a homlokzati díszítéseik képviselnek.				
054	823/1	István király út	18.	"Útász" ("útkaparó") ház	Az egymás mellett álló 2 egyforma épület (István király út 16. és 18, hrsz.: 823/2 és /1) az 1890-es úttörvény következtében kialakításra került állami útmesteri kar és útkarbantartó hálózat részeként épültek, minden valószínűség szerint az 1910-es évek után, tőpustervek alapján. A népnyelv "útász-" (v. útmesteri- v. útkaparó-) házaként ismeri őket. Az épületek önmagukban abszolút értelemben nem képviselnek magas építészeti minőséget, de kedves, hangulatos (a vasúti építészethez hasonló) téglakeretes díszítésekkel bírnak. Fontos technikátörténeti emlékek, de pont a nem kiemelkedő építészeti minőségük miatt egyre kevesebb maradt meg épségben belőlük az országban. Értéket a tömegalakításuk és a homlokzati díszítéseik képviselnek.	helyi táji érték	egyedi	egyéb épület	főljújtandó
057	242	Nyár utca	34.	"ONCSA" ház	Az Országos Nép- és Családvédelmi Alap (rövidítve ONCSA) finanszírozásában 1942-1944 között a nagycsaládos falusi nincstelenek támogatására több tucatnyi házát építettek Alsóközponton. Ezeket a házakat nevezik "Oncsa-házaknak". A házak mind megjelenésükben, mind szerkezetükben meglehetősen egyszerűek; bár a megjelenésükben igyekeztek a tájegység építészeti karakteréhez igazodni. A nem túl jó minőségű építőanyagok és a meglehetősen szűkös alaprajzi kialakítás miatt mára nagyon kevés maradt meg belőlük az eredetihez közeli állapotban, sokat elbontottak, sokat kibővítettek. Megőrzendő történeti érték volna az eredelihez közeli állapotban történő megtartásuk: a tornácos kialakítás, az ablakok. Az esetleg szükségessé váló bővítéseket toldalék-épület(ek)ben lenne célszerű kialakítani, ez egyébként is jellemző volt ezekre a házakra.	helyi táji érték	egyedi	lakóház	főljújtandó
059	0256/20			Nyárfasor	Mórahalom VI. körzet tanyavilágban 235 m hosszú jegenyenyár fasor.	helyi táji érték	egyedi	nyárfasor	megfelelő állapotban
060	0242/33	V. körzet	60.	"Dobó" tanya	A téglalábazatos, vályogfalú, vízcsendesítő telejű beépített tornácú, hagyományos kis tanyaépület véghomlokzatán még láthatóak az eredeti homlokzatképzés elemei: a lekerekített belső sarkú, fehér pilaszter-motívumokkal keretezett, okkersárga homlokzati festés és az egyszerű mintázatú deszkaoromzat. A jellegzetes, szegényparaszti tanyaépületből nem túl sok maradt mára épen - az épület fenti értékeit megtartó főljújtással fontos, a 20. század elejéről származó népi építészeti értéket tudunk megtartani az utókor számára.	helyi táji érték	egyedi	lakóház	főljújtandó

Végső előterjesztői indokolás

Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről és minőségi alakításáról szóló 38/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (VIII.29.) önkormányzati rendelethez

A helyi védett ingatlanok áttekintése vált indokolttá azok állagában bekövetkezett változások miatt, amelyek okán a TKR módosítási eljárásának megindítása vált szükségessé.

Nógrádi Zoltán sk.
polgármester

Dr. Tóth Krisztián sk.
jegyző

Előzetes hatásvizsgálat

Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről és minőségi alakításáról szóló 38/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (VIII.29.) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosításának mérhető társadalmi hatása nincsen.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának közvetlen gazdasági hatásai nincsenek.

3. Környezeti hatások

A rendelet módosításának környezetre gyakorolt mérhető hatása nincs.

4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtása az önkormányzatra a jelenlegihez képest nagyobb adminisztratív terhet nem ró.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható jogkövetkezményei

Magasabb rendű jogszabályban foglalt kötelezettség a rendelet megalkotása, a jogrendszer átláthatóságának biztosítása.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti, pénzügyi feltételek adottak, rendelkezésre állnak. A rendelet módosítása pénzügyi tehernövekedéssel nem jár.

Nógrádi Zoltán sk.
polgármester

Dr. Tóth Krisztián sk.
jegyző

