

**Előterjesztés**  
**Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2017. december 18-i ülésére**

**Tárgy:** Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet elfogadása

**Az előterjesztést készítette:**

Kovács Gábor  
főépítész  
Önkormányzati Iroda

**Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:**

-

**Törvényességi ellenőrzésre megkapta:**

Muhariné Mayer Piroska  
aljegyző

dr. Balogh László sk.  
jegyző

**Előterjesztés**  
**Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2017. december 18-i ülésére**

**Tárgy:** Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet elfogadása

**Iktatószám:** LMKOH/513/18/2017.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

*A településképi védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvényt a magyarországi települések jellegzetes és értékes arculatának megóvása, kialakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme, egyben az építési beruházások gyors és sikeres megvalósíthatósága érdekében alkotta meg az Országgyűlés. A törvény és a végrehajtásának részletszabályait tartalmazó, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Eljr.) alapján minden önkormányzatnak Településképi Arculati Kézikönyvet (a továbbiakban: TAK) és Településképi rendeletet (a továbbiakban: TKR) kell elfogadnia 2017. december 31-ig. Az Elj. az anyagok előkészítésének és elfogadásának részletszabályait rögzíti. Az egyeztetési eljárásban *a partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 14/2017. (VIII.11.) ÖR-et is alkalmazni kell.

A jogszabályok alapján 2017. július elején a települési főépítész elkezdte az előkészítő munkát az adatkérésekkel, majd a munkaanyagok kidolgozásával. A beérkezett adatok és az elkészült munkaanyag a 2017. november 3-i lakossági fórumon, majd az ezek alapján véglegesített anyag a 2017. november 27-i közmeghallgatáson (lakossági fórumon) egyeztetésre került.

A következőkben az **1. mellékletben** a véglegesített TAK-ot, a **2. mellékletben** a TKR-t, a **3. mellékletben** az **előzetesen beérkezett véleményeket**, a **4. mellékletben** a **véleményezési eljárásban beérkezett észrevételeket, véleményeket** csatoltuk.

Az anyagok elfogadási szabályrendszere tartalmazza, hogy a beérkezett véleményeket el nem fogadásuk esetén indokolni kell, ezért a 3. és 4. mellékletben *a beérkezett véleményekbe dőlt betűvel ágyazva feltüntetésre került, hogy az az anyagba beépítésre került-e, illetve ha nem, akkor annak mi az oka (el nem fogadott vélemény).*

Először a TAK-ot kell határozattal elfogadni, azt követően pedig TKR-t. Az előterjesztés anyagaiban jellemzően a beérkezett észrevételeknek megfelelően lehet még változtatást eszközölni.

Településképi rendelet, általános indokolás:

A településképi rendelet a TAK alapján készül, annak megállapításaira, meghatározásaira támaszkodik. A TAK sok szempontot tartalmaz és ajánlást fogalmaz meg, a TKR ennél kevesebb előírást tartalmaz, és még kevesebbet tesz kötelezővé vagy szankcionál.

Ezek fókuszában különösen:

- a település helyi védett értékeit jelentő épületek megőrzése, állapotuk karbantartása, javítása – a jelenlegi rendeleti szabályozásból kiindulva;
- a leromlott, használaton kívüli épületek megjelenésének javítása, szükség esetén a bontás, területrendezés elősegítése;

- kis igény szintű kerítések terjedésének megakadályozása.

Az egyeztetési anyagokhoz képest jelentősebb változás, hogy a TKR eredetileg tartalmazott településképi szempontból meghatározó területet: az Iskola utcát és a Fő utca belső részét, ahol településképi véleményhez vagy bejelentéshez kötött lett volna minden építési tevékenység. Az egyeztetési eljárásban beérkezett vélemények alapján ez túlzó, az érintettek részére a várható eredménynél aránytalanul nagyobb terhet jelentett volna, ezért ez a rendeletből egyelőre kikerült. Amennyiben kockázata várható, hogy a településképi nem illeszkedő megoldás születne egy építés során, akkor a rendelet módosításával ez utólag korrigálható.

#### A rendelet részletes indokolása:

1. § Értelmező rendelkezések

2.-3. § Helyi védelem szabályai

4. § A területi védelem kiterjedését határozza meg. A Kiskunsági Nemzeti Park előzetes véleménye miatt került ide, ami a Helyi Építési Szabályzattal (a továbbiakban: HÉSZ) való összhang érdekében nem külön előírás, hanem hivatkozás a HÉSZ szerinti lehatárolásra.

5. § A helyi, egyedi védelembe jelenleg is 3 épület van, ezek helyi védettsége kerül át a HÉSZ-ből a TKR-be.

Helyi védett értékek, épületek felsorolása az 1. mellékletben található.

Településképi rendeletben megállapított helyi védelmet jogi jellegként való feljegyzését a hatálybalépésétől számított tizenöt napon belül az önkormányzat jegyzőjének az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményeznie kell.

6. § Helyi védettség általános követelményei.

7. § Településképi szempontból meghatározó területek megállapítása. A két főbb utca (Iskola utca és Fő utca) kikerültek ebből a kategóriából, csak a védett épületek telke kap külön eljárásrendet:

a) védett épület telkén építési tevékenység akkor is bejelentéshez vagy engedélyhez kötött, ha az egyébként nem lenne: pl. melléképület létesítése bejelentéshez kötött.

8. § Általános követelmények, ahol

(1) a kis igény szintű kerítések kizorítása a cél;

(2) fém trapéz, illetve hullámlemez fedést csak a belterülethez kapcsolódó külterületi gazdasági területeken szabad elhelyezni;

(3) az épületek felújításánál egységes megjelenés elérése kívánatos;

(4) településképi kötelezést lehet kibocsátani a romos homlokzatú, vakolatlan, (terv szerinti) végleges felülettel vagy színezéssel el nem látott homlokzatú épületek tulajdonosai felé.

9. § Általános építészeti, utcaképi előírások.

10. § További általános követelmények a helyi védett értékekhez.

11. § Kötelező rendeleti elem a sajátos építmények elhelyezési lehetősége.

12. § A reklámokra vonatkozó speciális szabályok.

13-17. § Egyedi eljárási szabályok és követelmények.

18-19. § Településképi kötelezés szabályai.

20. § A védett épületek felújítására, karbantartására vonatkozó ösztönzők, szabályozók. A költségvetésben biztosítandó forrással egyidejűleg határozandók meg a felhasználási szabályok.

21-22. § Hatályba lépés és a Helyi Építési Szabályzatban, illetve a közterület-használatáról szóló rendeletben korábban szabályozott előírások hatályon kívül helyezése.

Előzetes hatásvizsgálat a TKR-hez, az előterjesztés 2. mellékletéhez:

1. A tervezett jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

**A rendelet meghatározza a településkép védelme szempontjából követendő építési magatartásformákat, tevékenységeket. Szabályozza a védendő épületek körét, a védelembe helyezés és a védelem alól törlés módját.**

**Költségvetési kihatása jelenleg nincs.**

2. Környezeti és egészségi következményei:

**Az épített és természeti környezet szempontjából a rendelet az igényes, természetes, hagyományos megoldásokat kívánja terjeszteni.**

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

**A helyi védett épületek (3 db) tekintetében kis mértékben nő az adminisztrációs kötelezettség.**

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

**A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény értelmében a rendeletet 2017. december 31-ig el kell fogadni. Ennek hiányában mulasztásos törvénytértés lép fel.**

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

**A szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.**

A fent írtak alapján az alábbi határozat-és rendelet tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

*Tájékoztatásul jelzem a Képviselők felé, hogy az előterjesztés lezárásáig az Állami Főépítész és a Kiskunsági Nemzeti Park véleménye a 21 napos határidő (2017.12.11.) letelte ellenére nem érkezett meg. A vélemények beérkezése esetén, illetve figyelemmel a Lajosmizse településre beérkezett Állami Főépítész véleményre a rendelet-tervezet még kisebb mértékben átdolgozásra kerül és azt az ülés előtt osztjuk ki a képviselők részére.*

## I.

### Határozat-tervezet

...../2017.(.....) ÖH

**Felsőlajos Község Önkormányzatának határozata a Településképi Arculati Kézikönyv elfogadásáról**

### Határozat

Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az előterjesztés 1. mellékletét képező Településképi Arculati Kézikönyvet.

**Felelős:** Képviselő-testület, polgármester

**Határidő:** 2017. december 18.

Lajosmizse, 2017. december 14.

Juhász Gyula sk.  
polgármester

**TERVEZET!**

**Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2017. (.....) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről**

Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 2-6. § tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Miniszterelnökséget vezető miniszter és a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. Értelmező rendelkezések**

**1.§**

E rendelet alkalmazásában:

1. Beépítésre szánt területek, építési övezetek, kül- és belterület lehatárolása a helyi építési szabályokról szóló külön rendeletben (a továbbiakban: HÉSZ) foglaltak szerint értendő.

**2. Helyi védelem**

**2. §**

- (1) E rendelet hatálya alá tartozó helyi építészeti örökség részét képező értékek feltárása, számbavétele körében a helyi védettség alá helyezés lehetőségét az önkormányzat folyamatosan vizsgálja.
- (2) Helyi védettség alatt álló egyedi érték (a továbbiakban: helyi védettségű egyedi érték) műemléki védettség alá helyezése esetén, a helyi védettség megszüntetése iránt kell intézkedni.
- (3) Helyi építészeti örökség részét képező egyedi érték műemléki védettsége megszűnése esetén, az önkormányzat köteles megvizsgálni annak helyi védelem alá helyezése lehetőségét.
- (4) Az önkormányzat a helyi védettségű egyedi értékekről kormányrendeletben foglaltak szerint nyilvántartást vezet, melynek nyilvánosságát a [www.felsőlajos.hu](http://www.felsőlajos.hu) honlapon biztosítja.
- (5) A nyilvántartás kormányrendeletben foglaltakon túl tartalmazza:
  - a) a helyi védelem alá helyezett ingatlan helyének meghatározását közterület név, házszám és helyrajzi szám megjelölésével,
  - b) a helyi védelem alá helyezett ingatlan rövid ismertetését,
  - c) a helyi védelem alá helyezést megalapozó fotódokumentációból egy, az ingatlanról készült fényképet.
- (6) A helyi védettségű egyedi érték részét képező építmények korszerűsíthetők, bővíthetők, átépíthetők, rendeltetésük megváltozhat, a teljes felújításuk lehetséges, azonban a helyi védettségre okot adó értékeik nem csökkenhetnek.

- (7) A helyi védettségű egyedi érték részét képező építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet elbontani.

### 3. §

- (1) A helyi védelem alá helyezést, vagy annak megszüntetését az önkormányzatnál bárki írásban kezdeményezheti.
- (2) A helyi védetté nyilvánítás vagy helyi védettség megszüntetésének kezdeményezéséhez a javaslattevőnek az alábbi dokumentumokat kell csatolnia:
- a) helyi egyedi védelem esetén:
    - aa) helyszínrajz,
    - ab) utca és házszám vagy helyrajzi szám megjelölése,
    - ac) a helyi építészeti örökség részét képező egyedi értéket bemutató, részletes, jól értelmezhető fotódokumentáció,
    - ad) a helyi építészeti örökség részét képező egyedi érték rendeltetésének, használati módjának leírása,
    - ae) növényegyed, növénycsoport vagy fasor esetén karakter- és állapotleírása,
    - af) a helyi védelemre vonatkozó javaslat rövid indokolása,
    - ag) a helyi védelem megszüntetésére vonatkozó javaslat részletes indokolása, a védettség megszüntetését megalapozó ok ismertetése,
  - b) helyi területi védelem esetén:
    - ba) a helyi területi védelemre vonatkozó javaslat indokolása,
    - bb) a helyi építészeti örökség részét képező területi értékről jól értelmezhető, áttekintéshez szükséges léptékű térkép.
- (3) Az önkormányzat a kezdeményezést követően az alábbi tartalmú értékvizsgálati dokumentációt készítteti el:
- a) helyi egyedi védelem esetén:
    - aa) fotódokumentáció a helyi építészeti örökség részét képező egyedi értéket teljes egészében értelmezhető léptékű megjelenítésben,
    - ab) a helyi építészeti örökség részét képező egyedi érték rendeltetésének és használati módjának leírása,
    - ac) a helyi védelem alá helyezés rövid szakmai indoklása, történeti kutatási dokumentáció,
  - b) helyi területi védelem esetén:
    - ba) a helyi védelem alá helyezésre javasolt településszerkezeti elem, település- vagy tájrészlet, út, utca, tér vagy teresedés, kert vagy park rövid szakmai leírása, történeti kutatási dokumentáció, érintettség esetén a növényállomány dendrológiai felmérési dokumentációja,
    - bb) a helyi építészeti örökség részét képező területi érték méretétől függően az áttekintéshez szükséges léptékű, a szabályozási tervvel azonosítható, a helyi építészeti örökség részét képező területi érték határát egyértelműen rögzítő helyszínrajz.
- (4) A kezdeményező kivételével az érintett tulajdonost, tulajdonosokat, a tulajdonoson keresztül a használókat a kezdeményezésről a polgármester értesíti. Az érintettek a kezdeményezéssel kapcsolatban az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül írásbeli észrevételt tehetnek.
- (5) A helyi védelem alá helyezés szakmai előkészítését – szükség szerint szakértő bevonásával – a főépítész végzi.

- (6) A helyi védelem megszüntetésére irányuló eljárás esetén a helyi védelem alá helyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a helyi védelem megszüntetésére abban az esetben kerülhet sor, ha
- a helyi védettségű egyedi érték megsemmisült, vagy
  - a helyi védettségű egyedi érték vagy a helyi védettség alatt álló területi érték (a továbbiakban: helyi védettségű területi érték) a védelem alapjául szolgáló értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette.
- (7) A helyi védelem alá helyezés tényéről vagy megszüntetéséről az érdekelteket a jegyző tájékoztatja.

#### 4. §

- (1) Helyi területi védelem alá tartozik a HÉSZ szabályozási tervlapján *általános mezőgazdasági terület védelmi övezetként (Má-v)* jelölt területe.

#### 5. §

- (1) A helyi védettségű egyedi értékeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

#### 6. §

- (1) A helyi védettségű egyedi érték jókarbantartása, állapotának megóvása és megőrzése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) A helyi védettségű egyedi érték károsodása esetén a tulajdonost helyrehozatali kötelezettség terheli, különös tekintettel a helyi védelem alá helyezést megalapozó építészeti értékekre vonatkozóan.

### 3. Településképi szempontból meghatározó területek

#### 7. §

- (1) Településképi szempontból meghatározó területek:
- a helyi védettségű egyedi érték telke.

### 4. Településképi követelmények

#### 8. §

- (1) Közterület határán álló vagy onnan látható kerítés nem lehet
- jellemzően tömör, fém anyagú, (trapéz-, hullám-, sík- vagy egyéb) lemez kialakítású,
  - fa anyagú kerítés táblás termékből (pl. OSB) vagy igénytelen kialakítású faelemekből (pl. bontott vagy szőrös deszka),
  - tömör falazott vagy vakolt kerítés(rész) tagolatlan (pillér és/vagy tagozat nélküli) kialakítású,
  - tömör kerítés(rész), melynek magassága 1,5 m-nél magasabb a 4. § (1) bekezdés szerinti terület kivételével.
- (2) A belterülethez kapcsolódó külterületi gazdasági területek kivételével tetőhéjazat nem lehet táblás fémlemez fedés (trapéz, hullámlemez), csak korcolt kialakítású, kivéve a hagyományos kiselemes fedések szín- és formavilágát idéző megoldásokat.
- (3) Nem megengedett az épületek átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése, felújítása esetén ezen építési tevékenységeket a több rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén nem egy időben, az épület egészét nem egységes anyaghasználat és megjelenés szerint megvalósítani. Ide kell érteni az épületek utólagos (át)színezését, erkély vagy loggia beépítését, a tetőhéjazat cseréjét, homlokzatburkolatainak módosítását.
- (4) Befejezetlen vagy romos felületképzésű épülethomlokzatot fenntartani nem szabad.

#### 9. §

- (1) A 7. § (1) bekezdésében szabályozott területekhez kapcsolódóan:
- a) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy illeszkedjen az utcaképbe
    - aa) a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival összefüggő, a homlokzatra és az épülettömegre vonatkozó építészeti megoldásokkal és
    - ab) az alaprajzi elrendezésből adódó tömeg- és homlokzatképzéssel.
  - b) Bármely közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységes terv alapján lehet kialakítani.
  - c) Épületet úgy lehet kialakítani, hogy a tetőzet kialakítása, hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye, anyaghasználata a környezete adottságaihoz illeszkedjen,
  - d) Az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, városképi sajátosságaihoz illeszkedően lehet kialakítani.
  - e) Az épületgépészeti és egyéb berendezéseket, tartozékaikat, klímaberendezést építészeti eszközökkel takartan vagy közterületről nem látható módon, az épületek alárendelt homlokzatára lehet telepíteni.
  - f) Síktáblás napelemet, napkollektort az építészeti környezethez illeszkedve magas tetős épületen bármely, az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, lapos tetős épületen elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve lehet elhelyezni.

#### 10. §

- (1) A helyi védettségű egyedi értékek vonatkozásában a 8.§-ban és 9.§-ban meghatározottakon túl, az alábbi településképi követelmények alkalmazandók:
- a) Az építmény védettség alapját jelentő értékét eredeti külső megjelenését meg kell őrizni, helyre kell állítani.
  - b) Ha az építmény egy részét, részletét korábban az eredetitől stílus idegen módon eltérő megjelenésűvé alakították, építették át és az eredeti állapotáról készült vagy arra vonatkozó dokumentum nem lelhető fel, akkor azt a homlokzat megmaradt eredeti elemeinek vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok megfelelő formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti követelmények teljesítése nem zárja ki az épület bővítésének, átalakításának lehetőségét.

#### 11. §

- (1) A beépítésre szánt területek a külterületi gazdasági területek kivételével nem alkalmasak a teljes település ellátását biztosító energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére.

#### 12. §

- (1) Településképi szempontból meghatározó területen:
- a) Csak a főépítész által jóváhagyott títusterv szerinti utcabútoron lehet reklámot elhelyezni.
  - b) Saját tevékenységet hirdető ideiglenes reklám elhelyezése építési hálón az építési naplóban foglaltaknak megfelelően az építkezés időtartama alatt lehetséges.
  - c) Az önkormányzat által szervezett vagy támogatott rendezvényről tájékoztató ideiglenes reklám elhelyezése a Polgármester döntése szerint lehetséges.
  - d) Épület nyílászáró üvegfelületén ragasztott reklám az épületben folytatott tevékenységgel kapcsolatban sem alkalmazható.
- (2) Az (1) bekezdés b) pont szerinti építési hálón történő reklám elhelyezése építési napló vezetéséhez kötött.



## **5. Szakmai konzultáció**

### **13. §**

- (1) A szakmai konzultáció iránti kérelemnek tartalmaznia kell az építető vagy kérelmező nevét és címét, telefonos elérhetőségét, valamint a tervezett építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát, az építési tevékenység rövid leírását.

## **6. Településképi véleményezés**

### **14. §**

- (1) A polgármester – ha annak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Vhr.) foglalt feltételei fennállnak – településképi véleményezési eljárást folytat le a (2) bekezdésben meghatározott esetekben az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően.
- (2) A településképi véleményezési eljárás során ki kell kérni a főépítész véleményét
- a 7. § (1) bekezdés szerinti helyi védettségű területi érték területén,
  - helyi védettségű egyedi érték esetén.

### **15. §**

- (1) A főépítési véleményre alapozott településképi véleményben vizsgálni kell a településképi követelmények megvalósulásán túl az alábbi illeszkedési szempontokat egyenként és összességében is mérlegelve:
- alkalmazkodás a beépítés és rendeltetés módjában, mértékében,
  - a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalansága,
  - a közterületek használhatóságának megőrzése a beépítés okozta gépjármű terhelés eredményeként,
  - a bejárati előlépcsőnek, az akadálymentesítést szolgáló építménynek, rámpának, a közterület fölé benyúló építményrésznek a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetésekre és berendezésekre gyakorolt hatása,
  - a telek előtti közterületi járda, vízelvezető árok, zöldsáv kialakítása.

## **7. Településképi bejelentési eljárás**

### **16. §**

- (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az alábbi esetekben:
- A 7. § (1) bekezdés a) és c) pontja szerinti helyi védettségű területi érték területén
    - épület építése,
    - közterület felőli 16 m-es sávon belüli meglévő épületrészének átalakítása, felújítása, közterület felőli homlokzatának átalakítása, felújítása, megváltoztatása,
    - meglévő épület közterületről látható homlokzatán előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,
    - meglévő épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása vagy rendeltetismódosítása, ha a szükséges parkolók száma is növekszik,
    - közterületről látható kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
  - A 7. § (1) bekezdés szerinti helyi védettségű területi érték területén lévő közterületről közvetlenül látható, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése,

melynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot, és a 4,5 m gerincmagasságot.

#### **17. §**

- (1) A településképi bejelentési eljárásban meghozott tudomásulvételi határozat érvényességének ideje 2 év, amely nem hosszabbítható meg. A polgármester által tudomásul vett bejelentésben foglalt építési tevékenységet a határozat érvényességi idején belül be kell fejezni.
- (2) E szakasz rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni akkor is, ha reklám vagy reklámhordozó tekintetében a Vhr. 26/B. § (1a) bekezdés alapján indul az eljárás.

### **8. Településképi kötelezés**

#### **18. §**

- (1) A polgármester – törvényben foglaltak szerint – településképi kötelezési eljárást folytat le és az érintett ingatlan tulajdonosát az e rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesülése érdekében az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi.
- (2) A 8. § (4) bekezdése esetén a polgármester az ingatlan tulajdonosát a hiányosság észlelésétől, bejelentésétől számított
  - a) 15 napon belül tájékoztatja a feltárt szabálytalanságról,
  - b) legfeljebb 1 év határidővel felhívja a szabálytalanság megszüntetésére,
  - c) tájékoztatja a b) pont szerinti határidő elmulasztásának 20. § (1) bekezdés szerinti jogkövetkezményeiről.

#### **19. §**

- (1) A településképi követelmények településképi kötelezésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetére az ingatlan tulajdonosával szemben 50.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő településkép-védelmi bírság szabható ki.
- (2) A kiszabott településkép-védelmi bírságot az ingatlantulajdonos a településképi kötelezésben meghatározott teljesítési határidő eredménytelen elteltét követő 15 napon belül köteles megfizetni az önkormányzat számlájára.

### **9. Településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönzése**

#### **20. §**

- (1) Az önkormányzati támogatás célja a magántulajdonban lévő helyi védettségű egyedi érték részét képező épület közterületről észlelhető vizuális megjelenését befolyásoló, a helyi védettségét megalapozó értékei tulajdonos általi felújításának, jókarbantartásának támogatása, valamint a helyi építészeti örökség védelmével kapcsolatos egyéb teendők – kutatás, tervek archiválása, a védelem népszerűsítése – elvégzése.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott feladatok ellátására az önkormányzat a költségvetési rendeletében évente meghatározott keretösszeg erejéig kérelemre támogatást adhat.

### **10. Záró rendelkezések**

#### **21. §**

- (1) Ez a rendelet 2018. január 1. napján lép hatályba.
- (2) A rendelet hatályba lépését követő napon hatályát veszti a 22. §.

#### **22. §**

(1) Hatályát veszti Felsőlajos Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályokról szóló 16/2005. (XII.15.) rendelete

a) 29. §-a

b) 34. §-a.

1. melléklet a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez

a) „Tájház épülete”:

Iskola utca 11

265 hrsz.

Épült az 1920-as 30-as évek körül. Kétsejtű tornácos lakóház. Meghatározó tömege, homlokzata és belső kialakítása eredeti formájában megtartandó.



b) „Tanya épületei és min. 10.700 m<sup>2</sup>-es telke”: Jonathán utca 4 92/8 hrsz.  
Épült 1920-as 30-as évek körül. A főépület(ek?) homlokzata vakolatdíszes, az épülettömeg esetlegesen bővített. A gazdasági épület bejárata oszloprenddel kiemelt. Az épületek jellemző tömege, homlokzata és azok díszítése eredeti formájában megtartandó.

*Lakóépület*



*Gazdasági épület*



c) „Szakáll, majd Almássy Kúria”: Mizse tanya 16 016/11 hrsz.  
Épült 1920-as 30-es körül. Különleges, „H” alaprajzi elrendezésű, belső udvara „U” alakú tornáccal szegélyezett, részben alápincézett épület, főhomlokzati nézete hármás oromfalas. Az épület jellemző tömege, homlokzata és azok díszítése eredeti formájában megtartandó, helyreállítandó.

*Kúria nézete előlről*



*Kúria nézete hátulról*



## Előterjesztés 3. melléklete

Közreműködő hatóságok, és partnerek előzetes véleményei, adatszolgáltatásai időrendben:



### BÁCS-KISKUN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL KECSKEMÉTI JÁRÁSI HIVATAL

Ügyiratszám: BK-05/EPO/2063-2/2017. Tárgy: **Felsőlajos, településképi arculati kézikönyv készítése**

Ügyintéző: Sárosi Edit  
76/795-847  
sárosi.edit@bacs.gov.hu *Előzetes örökségvédelmi vélemény*

#### Felsőlajos Község Önkormányzata

Juhász Gyula Polgármester

Felsőlajos  
Iskola u. 12.  
6055

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel megkaptam Felsőlajos Község Településképi Arculati Kézikönyv készítése kapcsán küldött megkeresést. A megküldött munkaközi anyaggal kapcsolatban a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/A.§. értelmében az alábbi előzetes véleményt adom:

Tájékoztatom, hogy a település területén jelenleg nem található országos védettség alatt álló vagy nyilvántartott műemléki érték vagy védett régészeti lelőhely, a nyilvántartott lelőhelyek száma: 6. Az örökségvédelmi hatósági és közhiteles nyilvántartási adatok jelenleg az alábbi címről kérhetők meg: Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Nyilvántartási, Tudományos és Gyűjteményi Főosztály (1113 Budapest Daróczi u 3. [nyi@me.gov.hu](mailto:nyi@me.gov.hu); +36 1 430-6071).

Az arculati kézikönyv megfogalmazásakor javaslom, hogy helyi védett épület esetében - amennyiben ilyen a településen található - szakmai véleményező testület szakértői állásfoglalásának figyelembevételével történhessen új épületek, építmények építése, műtárgyak, szobrok elhelyezése. Ilyen esetekben javaslom továbbá, hogy a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenése érdekében a hagyományos műszaki megoldások és építőanyagok használatát részesítsék előnyben. Védett épület elé közterületen szobrot vagy bármilyen műtárgyat, berendezést elhelyezni csak olyan módon lehessen, hogy az épület látványát ne zavarja.

Helyi védett építmények esetén a szomszédos ingatlanok beépítésénél figyelembe kell venni az illeszkedés szabályait. A melléépítésnél az új épületek homlokzati díszítő elemeinél kerülni kell a megtévesztő analóg építészeti elemek alkalmazását, ugyanakkor törekedni kell a tömeg és magassági méretek (párkánymagasság, homlokzatmagasság, tetőgerinc magasság, stb.) megválasztásánál a régihez történő korrekt csatlakozást eredményező megoldásokra, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával.

A terv további egyeztetésében részt kívánok venni.

Kecskemét, 2017. július 31.

Labancz Attila  
járásai hivatalvezető nevében és megbízásából

Varga Ákos  
osztályvezető



Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Szegedi Hatósági Iroda

Iktatószám: CE/23444-2/2017.

Tárgy: Felsőlajos Község  
Településképi Arculati Kézikönyv -  
előzetes véleményezés

Ügyintéző: Nagy Zsuzsanna

Tel.: 62/568-314

E-mail: szeged@nmhh.hu

Hiv. szám: LMKOHFL/513/2/2017.

Felsőlajos Község Polgármestere

Felsőlajos  
Iskola u. 12.  
6055

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**), mint a **Felsőlajos Község Településképi Arculati Kézikönyv** előkészítésébe bevont államigazgatási szerv, az alábbi tájékoztatást adja a feladat ellátásához szükséges – a Hatóság nyilvántartásának részét képező – elektronikus hírközlési szolgáltatókról, szolgáltatásokról, akik, amelyek a rendezés alá vont területtel érintettek, valamint a hatáskörébe tartozó kérdésekben a jogszabályokon alapuló követelményekről.

Az elektronikus hírközlési építmények vonatkozásában, az *elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése* szerint: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – **biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét.**”

A postai létesítmények vonatkozásában a *postai szolgáltatásokról szóló 2012. évi CLIX. törvény 31. § (1) bekezdése* alapján: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál **biztosítani kell a postai szolgáltató helyek, felvételi pontok és kézbesítési pontok, valamint az egyetemes postai szolgáltatás teljesítését lehetővé tevő egyéb eszközök elhelyezésének lehetőségét.**”

Az elhelyezés területét a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad.

A Hatóság tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődésének, az elektronikus hírközlési tevékenységet végzők és felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának, illetve fenntartásának elősegítése az elektronikus hírközlési ágazatban.

A Hatóság tájékoztatja, hogy a *településképi védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Törvény) 1. § ej pontja alapján a Törvény egyik célja, hogy az önkormányzat biztosítson széleskörű tájékoztatást a településképi követelményekről, ezzel elősegítve a településképi védelmének és alakításának eredményes érvényesülését az építmények tervezése és kivitelezése során. A Törvény 3. §-a alapján a településképi rendelet többek között az építési tevékenységgel érintett építmények - ideértve a sajátos építményfajtákat is (pl. hírközlési hálózatok és azok építményei, adótoronyok) - településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó településképi követelményt, valamint az egyéb műszaki berendezések (épületre szerelt műszaki eszközök) elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozó településképi követelményt tartalmazhat.



Ezen településképi követelmények meghatározására további részletszabályokat tartalmaz a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. Rendelet).

Az építményekre vonatkozó településképi követelmény a Korm. Rendelet 23/F. § (2) bekezdés c) pontja szerint településképi szempontból meghatározó, vagy a helyi egyedi védelemmel érintett terület tekintetében az építési tevékenységgel érintett építmény anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására, telken a zöldfelületek kialakításának módjára, és sajátos építményfajták elhelyezésének módjára határozható meg. A (3) bekezdés alapján az anyaghasználatra vonatkozó követelmény kiterjedhet az építmény, sajátos építményfajták építőanyagának településjellegű befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére. A 23/G. § c) pontja szerint a helyi védelemmel érintett területeken kötelező meghatározni a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelményeket.

A 22. § (4), (5) és (7) bekezdései szerint fenti követelmények településképi szempontból meghatározó területen csak megengedő, vagy tiltó; helyi egyedi védelemmel érintett elemre vonatkozóan megengedő, tiltó, vagy kötelező követelményként határozható meg. Egyéb területek esetében csak építmény anyaghasználatára vonatkozó, tiltó építészeti követelmény határozható meg, tehát a sajátos építmények elhelyezése nem korlátozható.

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmény a 23/F. § (5) bekezdés b) pontja alapján a berendezés homlokzaton történő elhelyezési módjának és lehetőségének meghatározására, továbbá a 23/H. § (2) bekezdése szerint formai követelményeire, számára és anyaghasználatára vonatkozhat.

Az egyéb műszaki berendezések elhelyezésére vonatkozóan a teljes közigazgatási területen megengedő, tiltó és kötelező településképi követelmény is meghatározható.

Felhívom továbbá a figyelmét, hogy a Korm. rendelet 23/G. § a) pontja kimondja, hogy a településképi rendeletben a településképi szempontok figyelembevételével meg kell határozni a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket.

A Hatóság kéri, hogy az arculati kézikönyv, és a településképi rendelet elkészítése során a Korm. rendelet 23/G. § -ban foglaltakat figyelembe venni szíveskedjenek.

A terület gazdasági és idegenforgalmi fejlődéséhez elengedhetetlen a hírközlési ellátás fejlesztése. Az EU 2020 Stratégiában foglalt és a Magyar Kormány által a szélessávú lefedettséggel kapcsolatban kitűzött 2018. évi célok teljesítéséhez szükséges a vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok fejlesztése.

**A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a „Digitális Nemzet Fejlesztési Program” (a továbbiakban: DNFP) második ütemében Kelet-Magyarországon is elkezdődhetnek a szükséges fejlesztések.**

**A Hatóság kéri, hogy a kapcsolódó beruházások, fejlesztések megvalósításának biztosítása érdekében a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet elkészítése során ezt is figyelembe venni szíveskedjenek.**

A hírközlési szolgáltatók elkötelezettek a DNFP sikere mellett, így az elkövetkezendő 2 év során jelentős hálózat fejlesztéseket hajtanak végre vezetékes és vezeték nélküli hálózataikon egyaránt. E fejlesztések közt saját és állami finanszírozású optikai hálózat fejlesztési projektek is futnak, és ezen projektek, több tízezer háztartást érintenek.

Az állami finanszírozású pályázatok kiírása és elbírálása több ütemben történik, a saját finanszírozású beruházások esetében a kiviteli tervek készítése és a kivitelezési munkák párhuzamosan valósulnak meg.

A DNFP- keretein belül megvalósuló fejlesztések kapcsán túlnyomóan optikai hozzáférési hálózatot építenek ki a szolgáltatók, amelyhez elsősorban a meglévő alépitmény hálózatokat, illetve ritkábban beépített területeken saját, vagy az elektromos kífeszültségű, meglévő oszlopsorokat terveznek igénybe venni.

A Hatóság számára kiemelt jelentőséggel bír az elektronikus hírközlési szolgáltatások fejlesztése, azok minőségének javítása, a digitális kompetenciák fejlesztése a lakosság körében, megteremtve

ezáltal az információs társadalom további fejlődésének és a fogyasztói jólét növekedésének alapját, részben a frekvenciát hatékonyan használó hálózatok kiépítésének támogatásával, a szélessávú vezeték nélküli lefedettség növelésével, végső soron a szolgáltatás kínálati oldalának növekedésével és a fogyasztói árak csökkentésével.

Az elektronikus hírközlési szolgáltatók zöldmezős beruházások esetén új, földalatti infrastruktúra kiépítését tervezik. Korlátozott mennyiségben kerülhet sor meglévő oszlopsoros hálózat kiegészítésére, vagy meghosszabbítására, kizárólag műszaki racionalitás alapján.

A meglévő oszlopsoros hálózat felhasználására, közös (hírközlési, vagy elektromos) eszközök használatára a szolgáltatókat hírközlési jogszabályok kötelezik, ugyanakkor költséghatékonysági szempontok is szólnak mellette, hiszen az érintett hírközlési szolgáltatónak vállalnia kell, hogy az így elhelyezett vezeték egy későbbiekben bekövetkező áthelyezésnél osztja a tartószerkezeten lévő többi vezeték sorsát. Ez a megoldás véleményünk szerint nem akadályozza, hanem – a költségek megoszlása miatt – könnyebbé teheti az oszlopok majdani eltávolítását, a hálózatok föld alá helyezését.

A jó minőségű szolgáltatások elérésének lakossági igénye és a lakóterületeken elhelyezendő bázisállomások kérdése gyakran nehezen összeegyeztethető vitás helyzeteket generál, ezért ilyen esetekben szükséges a hálózatfejlesztésben és a digitális gazdaság fejlődésében érintett valamennyi állami, önkormányzati és társadalmi szervezet segítő és kompromisszum kész együttműködése.

E közérdekű célok elérésének alapvető feltétele a hírközlési infrastruktúra, fejlesztése, továbbá a szolgáltatókat a frekvencia használati szerződés alapján ellátási kötelezettség terheli, amelynek eleget kell tenniük.

Az EU elvárásaival összhangban a jelenlegi jogszabályi környezet is a már meglévő infrastruktúrák, eszközök közös használatát preferálja. A Hatóság és a hírközlési szakma pedig rendelkezik azzal a szaktudással, amelynek segítségével meghatározható, hogy egy-egy antennatartó szerkezet hány darab antennát, bír el illetve, hogy az előírt szintű lefedettség eléréséhez milyen egymáshoz viszonyított távolságra kell elhelyezni egymástól a berendezéseket és tartószerkezeteket.

Egy szolgáltató által lefedett terület ún. cellákra van osztva. Egy cella megfelel egy adótorony vagy ismétlőadók esetén több kisebb adótorony által lefedett területnek. A cella méretét az adó kisugárzott teljesítménye határozza meg és ez fordítva is igaz, adott cellamérethez adott teljesítmény szükséges. A celluláris hálózatok alap gondolata az, hogy alacsony energiaszintű adók használatával lehetővé tegye a hatékony frekvencia-újrafelhasználást. Ugyanis abban az esetben, ha erős adókat használnának, akkor az adott frekvenciát csak több 100 kilométer távolságban lehetne újra felhasználni.

A celluláris mobil hálózathoz lefoglalt frekvenciasáv cellacsoportok között van elosztva. Ez az elosztás a szolgáltató által lefedett területen cellacsoportonként ismétlődik. Az elérhető rádiócsatornák teljes számban használhatóak minden egyes cellacsoportban, és ez alkotja a szolgáltató lefedett területét. Egy frekvencia, amelyet egy cella használ, pár cellával arrébb is használható, de két, ugyanazt a frekvenciát használó cella között megfelelő távolságnak kell lennie az interferencia elkerülése végett. A frekvencia-újrafelhasználás jelentősen megnöveli a hálózaton lévő felhasználók számában mért kapacitást.

A mobiltelefon-szolgáltatás akkor teljesíti az előfizetők által támasztott elvárásokat, ha az ügyfelek járhol és bármikor, kiváló minőségben tudnak hívást kezdeményezni, vagy fogadni. A mozgó (például autóban utazó) előfizető szempontjából fontos követelmény, hogy a felépített összeköttetés cellahatárok átlépésekor ne szakadjon meg. Mindez csak úgy lehetséges, ha a mobiltelefonokkal kapcsolatot létesítő bázisállomások által kibocsátott rádióhullámok az előfizetők tartózkodási- és mozgási területét hézagmentesen fedik le.

Az új antennák telepítésének legfőbb oka, hogy a mobiltelefon-előfizetők számának növekedésével arányosan növelni kell a hálózat kapacitását is, az új technológiához (pl. LTE) pedig új hálózat kiépítésére van szükség.

Az antennák helyének meghatározása körültekintő mérnöki tervezés eredménye, amelynek lényege, hogy olyan helyekre telepítsék az antennákat, ahol az előfizetők igénybe vehetik azt, hiszen a mobiltelefont használók minden esetben a bázisállomással létesítenek kapcsolatot, és az állomásnak a legcélszerűbb olyan helyen állnia, ahol magas a mobiltelefonálók száma.

Egy-egy bázisállomás telepítése tervezésekor minden esetben szükséges figyelembe venni a terep adottságait, a környezetet (pl. szomszédos házak/objektumok magassága, környező fák/erdők

magassága és lombozottsága, sűrűsége); a helyszín megközelítési lehetőségeit (pl. út, árterület stb.); a helyszín infrastrukturális adottságait; elektromos áram betáplálás megvalósíthatóságát.

Figyelembe kell venni továbbá a jogszabályokat, a környező bázisállomások elhelyezkedését is, a bázisállomások egymásra hatása miatt; a meglévő lefedettséget; hogy hol szükséges esetleg javítani a lefedettséget; hogy a társszolgáltatók állomásai hol helyezkednek el.

A mobil bázisállomás akkor tud hatékonyan és optimálisan működni, ha az antenna tipikusan 30-40 méteres magasságban helyezkedik el, de lehetőleg legalább 10m-el a környező tereptárgyak felett helyezkedjen el.

Keresni kell a meglévő objektumok használatának lehetőségét (meglévő torony, víztorony, kémény, templomtorony, magasabb ipari létesítmények, lakóépületek, stb.). Ezeket a településeknek a saját szabályozó eszközeikben (Településképi rendelet, Településképi Arculati Kézikönyv) célszerű biztosítani.

Az előfizetők igénylik az egyre magasabb átviteli sebességet, ami azt eredményezi, hogy egyre közelebb kell hozzájuk elhelyezni a bázisállomást, tehát nem elegendő a település szélére letenni, hanem azt be kell "vinni" a településre.

A szolgáltatók mindig arra törekednek, hogy a szolgáltatás biztosításához optimálisan a legkevesebb bázisállomás építésére és a lehető legkisebb adóteljesítményre legyen szükség.

Az antennákat (bázisállomásokat) a cellás elv alapján – elsősorban a sűrűn lakott területekre kell telepíteni. Ennek oka, hogy itt az előfizetők száma, illetve a mobilhasználat időtartama folyamatosan növekszik.

A bázisállomások vízszintesen, az autók fényszóróíhoz hasonlóan bocsátanak ki rádióhullámokat, tehát nagyon kevés energia jut az antenna alatti területre. Az antennák által kibocsátott rádióhullámok vízszintes irányítottságából adódik, hogy közvetlenül az antenna alatti területeken az elektromágneses tér intenzitása rendkívül csekély, és a távolsággal négyzetes arányban csökken. Az ENSZ Egészségügyi Világszervezetének (WHO) egyértelmű állásfoglalásából is tudjuk, hogy a bázisállomások lakosságot érintő elektromágneses hatása elhanyagolható, egészségkárosodással nem kell számolni.

Az egészségügyi szabályozás úgynevezett megengedett határértékeket határoz meg. A megengedhető határértékek megállapítása nemzetközi tudományos testületek feladata. A rendelkezésre álló kutatási eredmények figyelembevételével határozzák meg a határértékeket, ahol a lakosság esetében 50-szeres biztonsági faktort alkalmaznak arra az intenzitásra, ahol bármely biológiai hatás felmerül.

Az elektromágneses hullámok élettani hatásaival kapcsolatban ez idáig több tízezer tudományos publikáció jelent meg. A tanulmányok alapján az Egészségügyi Világszervezet (WHO) azt a végkövetkeztetést vonta le, hogy a bázisállomások által kibocsátott nagyfrekvenciás elektromos hullámok nem okozhatnak betegségeket, hiszen mennyiségük messze a lakosságra vonatkozó határértékek alatt maradnak.

Az NMHH három programot működtet: Gyermekeintézmény-mérőprogram, Mérőprogram az egészséges lakókörnyezetért, Műsorszóróadó-mérőprogram.

Mérési tapasztalatok azt mutatják, hogy hazánkban a rádiótelefon bázisállomások szinte kivétel nélkül kielégítik a hazai – nemzetközi ajánlásokon alapuló – előírásokat. Ennek megfelelően a bázisállomások környezetében mért rádiófrekvenciás elektromágneses tér intenzitása nagyságrenddel a megengedhető határérték alatt van.

A bázisállomások telepítése előtt leggyakrabban a szolgáltatók megbízása alapján független, erre akkreditált laboratórium vagy intézmény az aktuális adatok alapján kiszámítja, üzembe helyezéskor pedig mérésrel ellenőrzi az állomás működését és a határértékek betartását.

A településképi véleményezési /vagy bejelentési eljárás lefolytatására az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló Korm. rendelet hatálya alá tartozó engedélyezési eljárásokat megelőzően van lehetőség. A hírközlési építményekkel kapcsolatos eljárásokat azonban az *elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról* szóló 14/2013. (IX.25.) NMHH rendelet alapján a Hatóság folytatja le, így azok nem tartoznak a településképi bejelentési /véleményezési eljárás hatálya alá.

Fentiek alapján a belterületi berendezések illetve az antennatartók elhelyezésének biztosítása mindenképpen kiemelt közérdek ezért ezt korlátozni településképi szempontok alapján is csak racionális keretek között célszerű.

Kérem, hogy a Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi Rendelet elkészültét követően, a végleges elfogadás előtt, szíveskedjék a Hatóságot a digitális egyeztető felületre történő feltöltéséről elektronikus levélben értesíteni.

Szeged, 2017. augusztus 1.



Tisztelettel:

Szabó Tibor  
hatósági irodavezető



## KISKUNSAGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

6000 Kecskemét, Liszt Ferenc utca 19.

levélcím: 6001 Kecskemét, Pf: 186.

tel.: 76/482-611, fax: 76/481-074, e-mail: mailknp@knp.hu



**Juhász Gyula**  
polgármester

Tárgy:

Adatszolgáltatás településképi  
arculati kézikönyv és  
településképi rendelet  
elkészítésével kapcsolatban

**Felsőlajos Község Önkormányzata**

Iktatószámunk:

1951-2/2017

**FELSŐLAJOS**

Hivatkozás:

LMKOHFL/513/2/2017

**Iskola utca 12.**  
**6 0 5 5**

Ügyintéző nálunk:

Bakró-Nagy Zsolt *Zsolt*

Ügyintézőjük:

Kovács Gábor települési főépítész  
Térinformatikai állomány,  
telepítésre nem javasolt növényel  
listája, Egyedi tájértékek  
adatbázisa

Melléklet:

### Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük Felsőlajos Község településképi arculati kézikönyve (továbbiakban TAK) és helyi településképi rendelete (továbbiakban HTR) elkészítésével kapcsolatos előzetes tájékoztatóra és adatszolgáltatásra vonatkozó megkeresésüket. Az eljárásban a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban törvény) értelmében a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. számú mellékletének 4. pontja, valamint 43/A. § és 28. § alapján kívánunk részt venni.

Felsőlajos Község közigazgatási területén található, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság működési körébe eső védett területekkel és településképi jelentőségű kategóriákkal (*országos természetvédelmi oltalom alatt álló területek, Natura 2000 területek, országos ökológiai hálózat övezetei, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetei*) kapcsolatos adatszolgáltatásunkat levelünk digitális melléklete tartalmazza.

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT) 13., 17-19. §-ai szabályozzák az országos ökológiai hálózatra és annak a magterület, az ökológiai folyosó és a pufferterület övezetekre vonatkozó előírásokat. Kérjük az OTrT szabályozását és a Megyei TrT említett övezetekre vonatkozó ajánlásait a TAK készítése során figyelembe venni.

Jelezzük, hogy az OTrT 14/A. §-a tartalmazza a „*tájépvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek*” övezetére vonatkozó szakmai előírásokat, amelyek figyelembevétele szükséges a TAK és a HTR készítése során.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban Tvt.) 6. § (3) - (5) bekezdései szabályozzák az egyedi tájértékekre vonatkozó feladatokat. Az Igazgatóságunk által Felsőlajos közigazgatási területén felmért egyedi tájértékek adatbázisát és a kapcsolódó fénykép dokumentációt mellékelten csatoljuk.

Kérjük, hogy a HTR készítése során a Tvt. 15. § (1) pontjában szereplő feltételeknek eleget tevő összes területet tervezett *természeti terület*ként kezeljék. Ezekben a területeken kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkép, a természetes életközösségek (növénytakaságok) és élőhelyek megóvására. A tervezett természeti területek kihirdetésére vonatkozó előírást a Tvt. 15. § (2) bekezdése tartalmazza.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 30/A. § (1) bekezdése értelmében a *mocsár, a nádas és a*

sziklás terület természetközeli területnek minősülnek. Ugyanezen paragrafus (2) bekezdése értelmében a természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

Felhívjuk a figyelmet a területek *biológiai aktivitásértékének* számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendeletben foglaltak figyelembe vételére.

Növénytelepítések során nem invazív, őshonos fajok telepítését javasoljuk. Csatolva megküldjük Önöknek az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről szóló 1143/2014. EU rendelet, a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól szóló 269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet, illetve a növényvédelmi tevékenységről szóló 43/2010. (IV. 23.) FVM rendelet alapján a *természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre nem javasolt fajok listáját*.

A TAK-nak legalább a Korm. rendelet 12. mellékletében meghatározott fejezeteket tartalmaznia kell. A TAK-ot szerkeszthető - egyeztetésre és nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban kell készíteni, papír formátumú dokumentálásra is alkalmas módon.

A Korm. rendelet 22. § (2) bekezdése szerint a *településképi rendelet* állapítja meg a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (a továbbiakban: helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését, a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területeket, valamint a településképi követelményeket.

A HTR előkészítése kapcsán jelezzük, hogy a Tvt. tartalmazza a *természeti értékek és természeti területek általános védelmével, tájvédelemmel, tájképi adottságok és egyedi tájértékek védelmével* kapcsolatos előírásokat.

Igazgatóságunk álláspontja szerint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez tartozó területek – azok természeti értékei, illetve a természetközeli jelleg által meghatározott tájkarakter miatt, vagy a jellegzetes tájhasználatra tekintettel – a településképet meghatározó településkarakternek tekinthetők. Fontosnak tartjuk a természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek természeti állapotának megtartását, javítását, a településképet meghatározó településkarakter minőségének megővését, a kilátás- és rálátásvédelem megalósítását.

A levelünk mellékletében megadott lehatárolás szerint:

- az országos természetvédelmi oltalom alatt álló területek,
- a Natura 2000 területek,
- az országos ökológiai hálózat övezetei és
- a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete

által érintett *külterületi egységet* a TAK-ban és HTR-ben „településképi szempontból meghatározó területként” szükséges lehatárolni és kezelni.

A levelünk mellékletében megadott lehatárolás szerint

- az országos természetvédelmi oltalom alatt álló területek,
- a Natura 2000 területek,
- az országos ökológiai hálózat övezetei és
- a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete

által érintett *belterületi területet* a TAK-ban és HTR-ben „védett” vagy „településképi szempontból meghatározó területként” szükséges lehatárolni és kezelni.

A településképi szempontból meghatározó területbe sorolt egységekre településképi követelmények megfogalmazását javasoljuk:

Kötelező területi építészeti követelményként:

- a beépítés telepítési módjára
- a beépítés színtszámra

- az épületek legmagasabb pontjára
- kerítés kialakítására
- kerti építmények, műtárgyak létesítésére vonatkozóan.

Megengedő vagy tiltó egyedi építészeti követelményként:

- építmény anyagára
- az épület tömegformálására
- az épület homlokzati kialakításra
- zöldfelületek kialakítására vonatkozóan.

Felhívom továbbá a figyelmüket, hogy a törvény 11/B § értelmében a törvény 1. sz. mellékletében szereplő területeken, köztük a fent említett védett természeti területeken, a Natura 2000 területeken, az ökológiai hálózat magterületén és ökológiai folyosó területén, egyedi tájérték, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken reklámhordozó és reklám – jogszabályban meghatározott kivétellel – nem helyezhető el.

A Korm. rendelet 37. § (4) bb) pontban előírtaknak megfelelően a véleményezési eljárás további szakaszában Igazgatóságunk részt kíván venni.

A jelen adatszolgáltatás egyes elemeinek településképi arculati kézikönyvbe történő beépítésekor kérjük szíveskedjenek Igazgatóságunkat forrásként megjelölni.

A településképi arculati kézikönyvvel kapcsolatos természet- és tájvédelmi szakmai véleményünket a Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdésének b) és c) pontja szerint részünkre megküldött, tervező által kidolgozott kézikönyv és rendelet alapján adjuk meg. A dokumentumok egyeztetése a Korm. rendelet 43/A. § (9) bekezdése értelmében a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztetési felületen történik (<http://tak.lechnerkozpont.hu/>).

A Korm. rendelet 43/B. § (1) bekezdésének c) pontja értelmében az elfogadott településképi arculati kézikönyvet és rendeletet szíveskedjenek igazgatóságunk részére *megküldés helyett szerkeszthető digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt, mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé tenni a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális felületen.* A feltöltésre kerülő szöveges dokumentumokat pdf vagy odt formátumban, a térképi munkarészeket pdf formátumban kell biztosítani.

Kecskemét, 2017. augusztus 29."

Üdvözlettel:



**A hatóságok fenti adatszolgáltatásai, szempontjai az anyag kidolgozása kapcsán beépítésre kerültek.**

A 2017. november 3-i lakossági fórum jegyzőkönyve:

## **J e g y z ő k ö n y v**

**Készült:** 2017. november 03-án 10.05 órakor, Felsőlajos, Faluházán megtartott lakossági fórumáról.

**Jelen vannak:** Kun János alpolgármester  
dr. Balogh László jegyző  
Kovács Gábor főépítész  
Almási Anita titkársági ügyintéző  
lásd jelenléti ív

**Jegyzőkönyvvezető:** Almási Anita Ildikó titkársági ügyintéző

**Kovács Gábor főépítész:** Tisztelettel köszöntök mindenkit, aki a lakossági fórumon megjelent. Felsőlajos Község Település Arculati Kézikönyvének ismertetésével kezdek, ezt követően pedig a Településkép-védelmi rendelet tervezete következik.

Mindkét témában kérdezzenek nyugodtan menet közben is!

(Kovács Gábor ismerteti az Arculati Kézikönyvének és a Településkép-védelmi rendelet tervezetét.)

Várom a kérdéseket, hozzászólásokat a témával kapcsolatosan.

**Kun János alpolgármester:** Az Arculati kézikönyv szép munka, örülünk, hogy készül ilyen Felsőlajoson! A Településkép-védelmi rendelet olyan, mint régen a terv zsűri?

**Kovács Gábor:**

Hasonló. Felhatalmazást ad hatásköri értelemben a Polgármesternek, hogy bizonyos építési tevékenységeket, bizonyos helyszíneken előzetesen megismerje és kontrollálja a település. Ez a településképi vélemény vagy bejelentés.

**Kun János alpolgármester:**

A helyi egyedi védelemmel mit lehet elérni?

**Kovács Gábor:**

Fontosnak tartom a helyi védett épületek megfelelő karbantartását.

Helyi védettségűek az alábbi épületek:

- 265 hrsz. Iskola múzeum épülete (Tájház)
- 92/3 hrsz-es tanya épületei min. 10.700 m<sup>2</sup>-es telkével.
- 016/11 hrsz. Szakáll majd ún. Almássy-kúria.

A Tájház és a tanya épülete rendezett, gondozott, előbbi önkormányzati, ami garancia a karbantartásra, utóbbinak pedig láthatóan gondos gazdája van jelenleg is.

Az Almássy-kúria épületét állaga annál problémásabb. Mivel helyi védettséget élvez az épület, fontos lenne a tulajdonossal egyeztetni a kúria állag megóvása érdekében. Alkalmazható eszköz az önkormányzati támogatás, de kötelezés keretében is lehet célt érni.

**Szívósné:** A település összképén hogyan javít ez a rendelet?

**Kovács Gábor:** A településen található romos épületekkel kapcsolatban lehet kötelezést kibocsátani, erre kifejezetten van a rendeletben előírás. Az épületet tulajdonosoknak felszólítás után, megszabott határidőn belül kell végrehajtaniuk, ez egy évig terjedhet, illetve bírság kiszabása lehetséges a teljesítés elmaradása esetén.



Hangsúlyos utcaképi elemként jelennek meg a fasorok, ahogy az Arculati Kézikönyvben is van rá utalás: egyes régebbi házak előtt 50-60 éves gesztenyefák is láthatók. Előnyös lenne fasorokat egyes utcaszakaszokon egységesen telepíteni. Ehhez ki kell dolgozni a hasznosítás és karbantartás módját (haszonfa, gyümölcsfa, vagy díszfa, stb.).

Problémának tartom még a zárt kerítések terjedését, a falun belül is, de divatos kezd lenni külterületen, a birtokok bejárati kapuzatának is a tömör kialakítása, ami taszító településképi jelenség. A rendelet tervezet ezt korlátozná: tömör kialakítású a kerítés csak 1,50 m magasságig lehet.

**Kun János alpolgármester:**

A településen régen voltak egységes fasorok, jellemzően gyümölcsfák, de sokan nem gondozták, akik meg gondozták, annak a termésére rájártak mások.

Az ilyen egységes telepítést csak az érintettekkel való egyeztetés után tudom elképzelni.

**Kovács Gábor:** Szeretne-e még valaki hozzászólni az elhangzottakkal kapcsolatosan? Amennyiben nem mindenkinek köszönöm a részvételét. A lakossági fórumot 10.55 órakor bezárom.

K.mf.

Kovács Gábor sk.  
főépítész

dr. Balogh László sk.  
jegyző



#### Előterjesztés 4. melléklete

Az egyik helyi értékvédelemre javasolt épület (Almássy Kúria) tulajdonosával külön egyeztetést folytattunk le az eljárás részeként, a felvett jegyzőkönyv:

A FELSŐLAPOSI ÚN. SZAKAI-ALMÁSSY KÚRIA NEVI LÉVŐT ÉPÜLETTEL  
KAPCSOLATOS TELEPÜLÉSKÉPI KÖZVEZET EREZTETÉSRŐL

JELLEN VANNAK:

JULIÁNSZ GYULA POLGÁRMESTER

KOVÁCS GÁBOR FŐÉPÍTÉSZ

HOMOKI LÁSZLÓ TULAJDONOS

KOVÁCS GÁBOR: ISMERTETI A TELEPÜLÉSKÉPI ARCCALAI KÉZIKÖNYV  
ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI KÖZVEZET EREZTETÉSI PROGRAMJÁT, MENETÉT,  
CÉLJÁT. A BENEVELT ÁLTAL MÚLTIDÓZÓ LEHETŐSÉGEKRŐL, MERE  
A VÁRHATÓ KÖTELEZETI RÉSZEKEL, KÖTELEZÉSI ELJÁRÁSOK IS SZÓVA

JULIÁNSZ GYULA: ELMONDJA, HOGY A TELEPÜLÉS SZÁMÁRA FONTOS ÉRTÉK  
AZ ÉPÜLET, KIVÁNCOS LENNE AZ ÉPÜLET ÁLLAGÁNAK MEGŐR-  
ZÉSEI SAJTÁSA. AZ ÖNKORMÁNYZAT FORRÁSÁI SÚKÖSEK, A  
KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJA MEG NEM ISMERT. EGYÉK  
KASZTORNÁSI LEHETŐSÉGEKBEŒ A KÖZÖS GONDOLKODÁSBAŒ,  
A POLGÁRKÖRSÉG AZ ÉPÜLET ÖRZÉSÉBEŒ SEGÍTNET, STB.

HOMOKI LÁSZLÓ: A BÉTAKAPT TETŐ KEZELÉSÜNTÁNT A KÖZEL-  
JÖZÖSEŒ MEG NEM NEM KEZDENI, BARK KONKRET HAJTÁRSI-  
TÁSI ELKÉPZELÉSEM MEG NEM.

KOVÁCS GÁBOR: A TETŐFELVÁLTÁS SORÁN AZ EREDETI TETŐFOLYMAT  
ÉS A MEGJÉVŐ HÉJAZATNAK MEGFELELŐ CSEREKÉPZÉST KELL  
ALKALMAZNI.

HOMOKI LÁSZLÓ: ÉN IS ILYEN MEGOLVÁSBAŒ GONDOLKODAM.

FELSŐLAPOSI, 2014. 11. 21.

**Az egyeztetés során külön vélemény nem fogalmazódott meg.**

## **J e g y z ő k ö n y v**

*(kivonat a Települési Arculati Kézikönyv és településképi rendelet egyeztetés lakossági fóruma témában elhangzottakkal)*

**Készült:** A Képviselő-testület 2017. november 27-én 17.03 órakor a Faluházban megtartott közmeghallgatással egybekötött Képviselő-testületi ülésről.

**Jelen vannak:** Juhász Gyula polgármester, Kun János alpolgármester, Makainé Antal Anikó, és Majoros István képviselők. A Képviselő-testület létszáma 4 fő.

**Bejelentéssel távol:** Czigány Lajos képviselő.

**Tanácskozási joggal megjelentek:** dr. Balogh László jegyző  
Muhariné Mayer Piroska aljegyző  
Valamint a mellékelt jelenléti íven megjelentek

**Jegyzőkönyvvezető:** Almási Anita Ildikó titkársági ügyintéző

**Juhász Gyula polgármester:** Tisztelettel köszöntök mindenkit, aki a mai közmeghallgatáson megjelent! Örülünk, hogy ilyen szép számban eljöttek a közmeghallgatásra. két napirendi pont szerepel a meghívóban, ezzel kapcsolatban van-e valakinek kérdése, véleménye, javaslata? Amennyiben nincs, aki egyetért a napirendi pontokkal, kézfelemeléssel jelezze. Megállapítom, hogy a Képviselő-testület 4 igen szavazattal, - ellenszavazat, tartózkodás nem volt - az alábbi napirendi pontokat fogadta el a Képviselő-testület:

(...)

**Juhász Gyula polgármester:** Megkérem, Kovács Gábor főépítészt ismertesse az Felsőlajos Község Arculati Kézikönyvét és a Településképvédelmi rendelet tervezetét.

**Kovács Gábor főépítész:** Tisztelettel köszöntök mindenkit, aki a közmeghallgatáson megjelent. Felsőlajos Község Település Arculati Kézikönyvének bemutatásával kezdeném, majd következik a Településképvédelmi rendelet tervezete.  
(Kovács Gábor ismerteti az Arculati Kézikönyv és a Településképvédelmi rendelet tervezetét.)

### **2. napirendi pont**

**Közmeghallgatás („a helyi lakosság és a helyben érdekelt szervezetek képviselői a helyi közügyeket érintő kérdéseket és javaslatot tehetnek”)**

**Juhász Gyula polgármester:** Várom a kérdéseket, hozzászólásokat.

**Szarkáné Jurászik Zita Felsőlajosi óvodavezető:** A kézikönyvet, mint nem felsőlajosiként nem tudom véleményezni. (...)

**Juhász Gyula polgármester:** (...)

**Török László:** Svájci cég megvette az Almavirág Kft területét (ma Aliment Kft.) és elbontásra került egy műemlék épület. Ezt hogy lehetett megtenni? Svájcban ilyen szituáció esetén megbüntetnék az embert.

**Juhász Gyula polgármester:** Ezért szükséges a rendelet megalkotása, így szabályozni lehet ezeket. Korábban a HÉSZ-ben is lehetett volna szabályozni.

**Kovács Gábor főépítész:** A jelenlegi rendezési terv, ahol szerepelhetett volna, 2005 óta létezik. Akkor már ez az épület rég elbontásra került. A 90-es évek időszak körülményeit nem ismerem. Abban az időben a rendeleti szabályozás lényegesebben gyengébb volt, mint ma.

**dr. Balogh László jegyző:** Amit elfogad a Képviselő-testület decemberben rendeletet, az a jövőre nézve vonatkozik, visszamenőleges nem alkalmazható a rendelet. Az egységes település képet szolgálja a rendelet, illetve az értékek megőrzése is fontos.

**Keresztes Lászlóné:** Hagyományos, természetes anyagokat kellene használni. Lajosmizsén Toszkánába illő villák találhatóak, ami nem a stílusunk. A magyar stílust kell meghagyni. Köszönetet mondok az Önkormányzatnak a rendezett, szép központi park és a Tájház miatt.

**Juhász Gyula polgármester:** A központi parkot és a Tájházat sok diasoron láthattuk. Az önkormányzat jó példát mutat a helyi értékek kezelésben. Remélhetőleg a lakosság részére is útmutatóként szolgál. A település utcaképét megváltoztatja az út szélén elhelyezett sóderrakások, illetve a nem oda illő dolgok. Akár ebbe a rendeletbe is bele lehetne írni, tovább gondolni érdemes. Nem helyes döntés, hogy csak a fő utcákon legyen ez a szabályozás, minden utcában egységesen kell alkalmazni a szabályokat.

(...)

K.mf.

Juhász Gyulask.  
polgármester

dr. Balogh László sk.  
jegyző

*Elfogadott vélemény: A településkép-védelmi rendeletben a Fő és Iskola utcai építési tevékenységek településképi véleményhez, bejelentéshez (külön eljáráshoz) kötött megkülönböztetését megszüntettük, törölve a településkép-védelmi területi lehatárolást.*



Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Szegedi Hatósági Iroda

Iktatószám: CE/23444-4/2017.

Tárgy: véleményezés

Ügyintéző: Nagy Zsuzsanna

Tel.: 06-62/568-315

Hiv. szám: LMKOHFL/513/12/2017.

Felsőlajos Község Önkormányzata  
Juhász Gyula polgármester

Felsőlajos  
Iskola u. 12.  
6055

Tisztelt Polgármester Úr!

A **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala** (a továbbiakban: **Hatóság**), mint a **Felsőlajos Község Településképi Arculati Kézikönyv és településképi rendelet tervezet** részére megküldött véleményezési anyagát megvizsgálta.

A mellékelt rendelet tervezet hírközlési érdeket nem sért, az elfogadás ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A.§ (6) bekezdés b) és c) pontja és (7) bekezdése alapján adta a Hatóság.

Jelen vélemény a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztetési felületre feltöltésre került.

Szeged, 2017. november 29.

Tisztelettel:



Szabó Tibor  
hatósági irodavezető

***Elfogadott vélemény: az eljáró hatóság kifogást nem emelt.***



## BÁCS-KISKUN MEGYEI ÉPÍTÉSZ KAMARA

6000. Kecskemét, Klapka u. 9-11. I/124.

e-mail: bkmek@mail.opticon.hu

Telefon: (76) 505-793

Iktatószám: 27-127/2017.

### TAK VÉLEMÉNYEZÉSE

Településnév:	Felsőlajos	Főépítész:	Kovács Gábor
Megye:	Bács-Kiskun	Készítő:	Kovács Gábor
Teleülés lélekszám:			
TAK oldalszám:	34	Véleményező:	Babinszky Tünde É 03-0141

314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 12. mell.  
szerinti tartalmi követelményeknek való  
megfelelés

(X vagy 0) Megjegyzés:

1. Bevezető
2. A település általános bemutatása
3. Örökségünk
4. Lehatárolás, településkarakter bemutatása
5. Építészeti útmutató, ábraanyag
6. Jó példák – épületek, részletek, kerítések, stb.
7. Jó példák – sajátos építményfajták
8. Beépítési vázlatok

X
X
X
X
X
X
X
X

a lehatárolás térképen nincs  
megjelenítve

#### Közérthetőséggel kapcsolatos szakmai vélemény:

Nyelvezete közérthető, nem használ szakzsargont, megfogalmazása mentes jogszabályi hivatkozásoktól, rajzos ábrákkal és fotókkal a település bemutatását, jellegzetességeit jól szemlélteti.

#### Település bemutatásával kapcsolatos szakmai vélemény:

A történeti áttekintés részletesen bemutatja a település kialakulását és Lajosmizséhez fűződő szoros kapcsolatát kezdetektől egészen napjainkig, felsorolva a település meghatározó épületeit.

Az olvasó számára átfogó képet mutat a kialakulásának neves személyekhez fűződő, egyben meghatározó eseményeiről. Előterbe helyezi a település kialakulásának, ipara és mezőgazdasága fejlődésének emberi háttérét, példának állítva a település létrejöttét befolyásoló és meghatározó személyeket a későbbi nemzedékek elé.

Régi mai fotóanyaggal szépen illusztrálja a múlt és jelen településképeinek jellegzetességeit.

Véleményem szerint Kós Károly Zebegényi templomának fotója félrevezető lehet az olvasó számára, hiszen nem ezen a településen található.

Nem korlátozódik a bemutatás a szigorúan vett belterületre, hanem szépen megjeleníti és érzékelteti, hogy a környező tanyák és gazdaságok milyen fontos és szerves részét képezik az itt lakók életének és a környezetük formálásának.

Jól kiemeli a település zöld felületeinek fontosságát és az arculatának jellegzetes és nem csak megtartandó, de követendő példának állítja az olvasó számára.

Fogalmozik a településképet befolyásoló ipari létesítményekkel, jelenükkel és jövőjükkel egyaránt. Feltárja az elhagyott ipari telepek településképre gyakorolt negatív hatását.

Szerencsés lenne emellett – a későbbiekben betelepülő ipari tevékenységekhez – a településnek feltárni és térképen megjeleníteni a már elhagyott létesítményeket, melyek újrahasznosítására ösztönözni lehetne a későbbi befektetőket, vagy megvizsgálni ennek lehetőségeit.

Nem csak a külterületek gazdasági vonatkozásaival foglalkozik, hanem rávilágít a környező tanyavilág turisztikai jellegű hasznosítására is, mely szintén jellemzi a településtől távolabb eső természeti területeket.

Összefoglalva az idegen olvasó számára szemléletes és szerteágazó képet mutat a településről, ipari létesítményeiről és külterületi gazdaságairól egyaránt. Mindenki számára leszűrhető belőle hogy milyen arculat formáló hatásokat szeretnének fenntartani és fejleszteni.

#### **Terület-lehatárolással kapcsolatos szakmai vélemény:**

A település lakóépületekkel beépített belterületi részét egyetlen karakterbe sorolja, mivel a település kora, kialakulása, és a beépítés jellege nem indokolja a különböző karakterekre tagolást. Szépen illusztrálja képekkel a karakteri jellegzetességeket, melyből az olvasó érezheti, mitől egyedi és egységes a település arculata.

Meghatároz emellett egy gazdasági-ipari és egy természeti területi karaktert is. Szerencsés lenne ezeknek a karaktereknek a térképi megjelenítése, lehatárolása, hogy a kívülálló számára is egyértelműen elkülöníthetők legyenek a területek. Ezzel egyértelművé lehetne tenni, hogy a település mely területeken látja szívesen az ide települő ipari beruházásokat, esetleg ennek alapján ajánlásokat tehetne, a problémás, elhagyott ipari objektumok újrahasznosítására.

Összességében a karakterek bemutatását a kézikönyv szépen szemlélteti, képi anyaggal részletesen alátámasztja, de fontosnak tartanám ezek térképi megjelenítését is.

#### **Építészeti ajánlással kapcsolatos szakmai vélemény:**

A kézikönyv kiemeli, hogy a település arculatát nem csak az épületek megformálásával kell megőrizni, hanem a teljes környezettel egységben kell kezelni, gondozni.

A szemléltető rajzos ábrák a településre jellemző beépítéseken keresztül bemutatják, mely elemekkel lehet a harmóniát megőrizni.

Nagyon előnyös, hogy az előző fejezetekben taglalt zöldfelületi jellegzetességekre az ajánlásokban is kitér a szerző, mind a két belterületi karakter esetén, nyomatékosítva ezzel a kívülállók és a lakók felé a település környezeti alakításával szembeni elvárásait.

Szerencsés lenne minden beépítéssel kapcsolatos vázlatrajzot és ajánlást ebben a fejezetben szerepeltetni, hogy az könnyen megtalálható és jól értelmezhető legyen. (8. fejezet helyett)

Összességében a karakterekre vonatkozóan közértetően fogalmazza meg a település elvárásait és iránymutatásait.

#### **Jó példák bemutatásával kapcsolatos szakmai vélemény:**

A jó példák bemutatásánál a szerző kitér a szépen karbantartott épületekre, kertekre, utcabútorokra és épületrészletekre egyaránt. Javasolnám az előző fejezetekben megjelenített, szintén jó példaként állítható új épületek szerepeltetését ebben a fejezetben is, (pld: faluház, egy másik fotóval, részlettel) irányt mutatva az új építésekhez.

A képek alatt megjeleníti azok helyét is, mellyel büszkévé teszi tulajdonosait és a kíváncsiskodó számára lehetővé teszi azt is, hogy élőben is átérezze az iránymutatást.



A negatív példák bemutatását célszerűbb lenne fotók helyett rajzos illusztrációval szemléltetni, az esetleges jogi következmények elkerülése érdekében.

Összességében a fotók megfelelően mutatják be a jellegzetességeket, a karakteri sajátosságokat, követendő példát mutatva a településkép megőrzésére.

**Egyéb szakmai vélemény:**

A véleményezési dokumentációról általánosságban elmondható, hogy megfelel a kézikönyv alapvető céljának. Közérthetően és bőséges képi illusztrációval mutatja be a település értékeit és egységes arculatát. Mindezek mellett karakterek térképen való megjelenítése is kívánatos lenne.

Kecskemét, 2017. december 11.

Tisztelettel:



Katkics Tamás  
elnök

Bács-Kiskun Megyei Építész Kamara

***Elfogadott vélemény:***

- *A templom Kós Károly zebegényi templomával való párhuzama képaláírással kiegészítésre került.*
- *Szerkeszthető térkép hiányában a szöveges leírás kiegészítésre került. A területi lehatárolásnál a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) övezeti besorolásai az irányadóak a szöveges kiegészítésekkel. A betelepülésre alkalmas iparterületeket a HÉSZ ábrázolja.*
- *Minden beépítési ajánlás egységes elhelyezésre került.*

***El nem fogadott vélemény:***

*Település bemutatása fejezetben: a kihasználatlan ipari építmények térképen való ábrázolására, nyilvántartására nem az Arculati Kézikönyv a megfelelő eszköz, mivel ebben a dokumentumban csak körülményesen aktualizálható. Az érdeklődő befektetők felé naprakész információ a honlapon, vagy személyes adatszolgáltatás formájában adható megfelelően.*

Lajosmizse, 2017. december 14.

Juhász Gyula sk.  
polgármester