

Kiosztós anyag a KT. ülés 2. napirendi pontjához

Tárgy: Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet elfogadása

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselők részére kiküldött előterjesztést az I. II. pontban foglaltak szerint egészítem ki és módosítom.

I.

A Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal állami főépítészeti hatáskörében 2017. december 15-án adta meg a véleményét a településképi rendelethez, melyet mellékelten csatolok.

II.

A Kiskunsági Nemzeti Park 2017. december 15-én adta meg véleményét az Arculati Kézikönyvhöz és a településképi rendelethez, melyet mellékelten csatolok.

Az előterjesztésnél alkalmazott megoldáshoz hasonlóan az egyes véleményelemek után kifejtve szerepel a vélemény elfogadása, illetve el nem fogadás esetén annak indokolása is.



BÁCS-KISKUN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BK/TH/6550-3/2017.

Tárgy: Felsőlajos Község elkészült településképi rendeletének véleményezése az Elj. 43/A. § szerint

Juhász Gyula
polgármester

Felsőlajos Község Polgármesteri Hivatala

6055 Felsőlajos
Iskola u. 12.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fenti tárgyban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Elj.) 43/A. § (6) bekezdés c) pontja szerinti, az elkészült településképi rendeletre (TKR) vonatkozó véleményemet kérő megkeresését megkaptam. Áttekintve a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális felületre feltöltött dokumentációt, az Elj. 40. § (7) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdései és a 7. § h) pontja alapján az alábbi szakmai véleményt adom.

Előzmények.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Tktv.) 16. § (2) bekezdése kimondja: „A helyi önkormányzat képviselő-testülete az e törvény felhatalmazása alapján kiadott (...) kormányrendelet hatálybalépését követően – legkésőbb 2017. december 31. napjáig – (...) megalkotja vagy módosítja a településképi rendeletét”.

A TKR és a településképi arculati kézikönyv egyeztetési eljárása párhuzamosan történik, melynek keretében az Elj. 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően a TKR-t véleményezésre megküldte a jelzett előírásban véleményezőként megjelölt államigazgatási szerveknek, köztük az I. illetékes állami főépítési hatáskör gyakorlójaként hivatalunknak.

1. Az eljárási előzmények és a jogi háttér ismertetése.

Szakmai vélemény a településképi rendelet fejezetei szerint.

Bevezető rész

Az Elj. 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában véleményezőként megnevezett szervként a Miniszterelnökséget vezető miniszter helyett a Kulturális örökség védelméért felelős minisztert kell megjelölni, valamint Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2017. (VIII. 11.) önkormányzati rendelete alapján lefolytatott partnerségi egyeztetésre is szükséges utalni.

2. Elfogadott vélemény:

A bevezető részben a felhatalmazási hivatkozások javításra kerülnek.

II-III. fejezet

A TKR 4. és 7. §-hoz: javasolt a helyi területi védelem alatt álló és a településképi szempontból meghatározó területek térképi megjelenítése, mellékletként történő szerepeltetése.

3. El nem fogadott vélemény: a vélemény javaslatot fogalmaz meg.

4. § (1) bekezdés: a Kiskunsági Nemzeti Park kérésére felvett területi kategória, jogszabály alapján meghatározott területi lehatárolásról lévén szó, amely a Helyi Építési Szabályzatban (a továbbiakban: HÉSZ) is szerepel. Mivel a területeknek a két rendeletben azonos módon kell szabályozni, célszerűbb hivatkozással utalni rá.

7. § (1) bekezdés a) pont: a HÉSZ kategóriái és rendszere szerinti területek. Az egyértelmű változáskövetés és a kettős szabályozás elkerülése miatt célszerűbbnek tartjuk a HÉSZ hivatkozást, mint az önálló térképi megjelenítést.

IV. fejezet

Az *Elj.* 22. § (7) bekezdése értelmében az egyéb terület esetében egyedi építészeti követelményként csak építmény anyaghasználatára (minőségi jellemzőjére) vonatkozó, tiltó építészeti követelmény határozható meg, a TKR 8. § (3) bekezdése szerinti időbeli megvalósításra vonatkozó előírás szakmai véleményem szerint ennek keretében nem szabályozható.

4. Elfogadott vélemény: a 8. § (3) bekezdéséből törlésre kerül az „ezen építési tevékenységeket a több rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén nem egy időben,” szövegrész.

Bár a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozóan területi követelményt egyelőre a TKR nem tartalmaz, a 9. § jövőbeni szabályozása kapcsán megjegyzem, hogy az *Elj.* 23/E. § (3) és a 23/F. § (2) bekezdése határozza meg, mire terjedhet ki a területi, illetőleg az egyedi építészeti követelmény. Ennek megfelelően az egyedi építészeti követelmények körébe tartoznak a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó előírások, továbbá az *Elj.* 23/F. § (6) bekezdése taxatív rögzíti, hogy e körben mi szabályozható.

Ezen túlmenően egyedi építészeti követelmény ezen a területen csak megengedő vagy tiltó követelményként deklarálható.

5. Intézkedést nem igénylő vélemény: a szabályozásban a későbbiekben alkalmazható megoldásokra vonatkozó megjegyzés.

Egyedi építészeti követelmény a településképi szempontból meghatározó területen csak megengedő vagy tiltó követelményként határozható meg, melynek a TKR 10. § rendelkezései nem felelnek meg. Nyelvtanilag ezen előírások megengedő jellegűek, tartalmilag azonban – és valószínűsíthetően szándék szerint is – a szabályozás kötelező jelentésű.

A TKR 10. § (1) bekezdésének d) pontja szerinti, kerítésre vonatkozó rendelkezés nem egyedi, hanem területi építészeti követelményként szabályozható.

Kérem a fentiek alapján a TKR 9-10. § szabályozásának átgondolását úgy az alcímek, mint a konkrét tartalom tekintetében.

6. Elfogadott vélemény: A 9. § (az Állami Főépítésznek megküldött rendelet-tervezet 10. §) (1) bekezdés d) pontja törlésre kerül, a szakasz (§) nyelvtani fogalmazásán pontosítottunk, az alcímek a végleges anyagban átértékelésre kerültek.

A TKR 11. §-ban megjegyzésként az szerepel, hogy nincs területi védelmi lehatárolás, ugyanakkor a 4. §-ban kijelölnek ilyen területet. Javasolható e területre előírások megfogalmazása.

7. Részben elfogadott vélemény: a megjegyzés törölve, de a területre nem kívánunk további előírásokat megfogalmazni.

A TKR 13. § (1) bekezdéséhez: az *Elj.* 23/G. § alapján a településképi rendeletben a településképi szempontok figyelembevételével nem csak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas területeket kell meghatározni, hanem az erre elsősorban alkalmas területeket is.

8. Részben elfogadott vélemény: a kivételként citált „külterületi gazdasági területek” fordulat jelzi, hogy ezek a területek alkalmasak. (az Állami Főépítésznek megküldött rendelet-tervezet 13. §-a, jelenleg a 11. §)

A településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet (Rr.) 2. § (6)-(7) bekezdése a 2. § (4) bekezdésében foglalt szabálytól az építési reklámháló elhelyezése kapcsán az önkormányzat számára a településképi rendeletével az eltérésre lehetőséget biztosít. A TKR 14. § (1) bekezdésének b) pontját és a 14. § (2) bekezdését érintően a hivatkozott rendelkezések alapján nem az építési naplóban foglaltaknak való megfelelés írható elő, hanem hogy építésnapló-bejegyzés igazolja a felújítás megkezdését, illetve ha építési napló vezetésére nem áll fent kötelezettség, úgy vállalják ennek vezetését az érintettek, és ezzel igazolják a felújítás megkezdését. E körben a jogalkalmazást elősegítő további pontosítási javaslatom, hogy a TKR 14. § (1) bekezdésének b) pontjában és a 14. § (2) bekezdésében a Rr. 1. § 1. pontja szerinti építési reklámháló kifejezést tanácsos használni.

9. Elfogadott vélemény: a szöveg a javaslat szerint módosul.

„b) saját tevékenységet hirdető építési reklámháló kihelyezésének jogszerűségét igazolni kell

ba) építési napló vezetéséhez kötött építési tevékenység esetén a tevékenység megkezdésére vonatkozó naplóbejegyzéssel,

bb) építési napló vezetéséhez nem kötött építési tevékenység esetén önkéntes építési napló vezetéssel.

(az Állami Főépítésznek megküldött rendelet-tervezet 14. §-a, jelenleg a 12. §)

VI-VII. fejezet

A TKR 16. § (2) bekezdésének a) és a 18. § (1) bekezdésének a) pontja szerint megadott területi lehatárolást, ami „helyi védettségű területi érték területe”, javaslom átgondolni, figyelemmel arra, hogy a helyi területi védelemmel érintett terület megállapítása a TKR 4. §-ban szerepel, ugyanakkor a TKR 7. § (1) bekezdése, amelyre a TKR 16. § (2) bekezdésének a) pontja utal, a településképi szempontból meghatározó területet állapítja meg.

10. Elfogadott vélemény: A 16. § (2) bekezdés b) pontja törlésre kerül. (az Állami Főépítésznek megküldött rendelet-tervezet 16. §-a, jelenleg a 14. §-a, a 18. §-a jelenleg 16. §)

A TKR 18. §-át kérem összhangba hozni az *Elj. 26/B. (1)* bekezdésének szabályozásával:

- főszabályként építési tevékenység végzéséhez az *építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló *312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* 17. § (1) bekezdése alapján előzetesen építési engedélyt kell kérni, bejelentési eljárás kötelező lefolytatását az önkormányzat meghatározott kereteken belül írhat elő,

11. Elfogadott vélemény: *(az Állami Főépítésznek megküldött rendelet-tervezet 18. §-a, jelenleg a 16. §) a szöveg az Elj. r. 26/B § (1) bekezdés b) pontjával összhangba kerül és az alábbi szövegre változik: „azon épületek önálló rendeltetési egységei számának változtatása vagy rendeletetésének módosítása esetén, ahol a szükséges parkolók száma növekszik,”*

- az *Elj. 26/B. § (1) bekezdés b) pontja* szerint településképi bejelentési eljárás – egyebek mellett – építmények rendeltetésének megváltoztatása tekintetében folytatható le; szakmai véleményem szerint a TKR 18. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja e körbe nem tartozik bele.

A TKR 18. § (1) bekezdés a) és b) pontjának utalása „a 7. § (1) bekezdés szerinti helyi védettségű területi érték területére” nincs szinkronban a TKR 7. §-al, mivel az a településképi szempontból meghatározó terület lehatárolását rögzíti.

12. Elfogadott vélemény: *a 16. § (1) bekezdés b) pontja törlésre kerül. (az Állami Főépítésznek megküldött rendelet-tervezet 18. §-a, jelenleg a 16. §)*

VIII. fejezet

A TKR 22. §-ához: Amint arról a TKR 21. § (1) bekezdése is rendelkezik, a településképi kötelezésben előírtak nem teljesítése esetén szabható ki bírság, annak végrehajtása kikényszerítése érdekében. A bírság megállapítása ebből következően akkor jöhet szóba, ha a kötelezésben rögzített teljesítési határidő eltelt. A bírságot az általános eljárási szabályok alapján önálló döntéssel kell megállapítani és ebben a kötelezés teljesítésére újabb határidőt kell meghatározni.

Mindezekből következően a bírság megfizetésének határideje nem köthető a kötelezésben megállapított határidő eredménytelen elteltéhez, a bírság megfizetésének határidejét a bírságot kiszabó döntésben kell rögzíteni. A TKR-ben e körben az állapítható meg, hogy a bírság megfizetésének határidejeként a döntésben legfeljebb hány nap adható, hogy a bírság megfizetésére halasztás és/vagy részletfizetés engedélyezhető-e és ha igen, milyen feltételekkel.

13. Elfogadott vélemény: *a bírság befizetési határidőre vonatkozó (2) bekezdés törlésre került. (az Állami Főépítésznek megküldött rendelet-tervezet 22. §-a, jelenleg a 19. §)*

A rendelet tervezetben megjelenített megjegyzéseket, magyarázatokat a jóváhagyás előtt törölni szükséges.

14. Elfogadott vélemény: *már a kiküldött anyag így volt kidokumentálva.*

Az eljárás lezárásával kapcsolatosan az *Elj. 43/A-43/B. §-ai alapján az alábbiakra kívánom a figyelmet felhívni.*

A polgármester az elfogadás előtt ismerteti a képviselő-testülettel a beérkezett véleményeket, az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását, egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet, illetve az elfogadott vélemények alapján a kézikönyv tervezetében és a településképi rendelet tervezetében javasolt módosításokat.

A polgármester az elfogadott településképi rendeletet az elfogadást követő 15 napon belül

- a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi:
 - aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és
 - ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és
- b) megküldi hitelesített pdf és szerkeszthető digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt
 - ba) a Lechner Tudásközpontba,
 - bb) az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,
 - bc) a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatala építéstudományi osztályának, vagy
- c) a megküldés helyett szerkeszthető digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szervezeteknek.

Ha az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal jogszabályi összeütközést vagy a szerkeszthető digitális formátumban való elkészítés hiányát észleli, vagy a kormányhivatal járási hivatala jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Felhívom továbbá a figyelmét az *Elj. 43/B. § (3)-(4)* bekezdései alapján, hogy a polgármester gondoskodik a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet monitorozása érdekében az önkormányzat honlapján nyilvános értékelő felületet működtetéséről. Az önkormányzati főépítész évente egy alkalommal a felületre beérkezett véleményeket kiértékeli és ismerteti a képviselő-testülettel.

- 4 -

A tárgyi eljárás szakmai véleményezési szakaszában a fenti szakmai véleményemet az *Elj. 43/A. § (7)* bekezdése alapján adtam ki.

Kecskemét, 2017. december 14.

Tisztelettel:

Kovács Ernő
kormány megbízott nevében és megbízásából



Bajnóczi Marianna
állami főépítész



15. Az eljárásban szükséges további teendőkre vonatkozó figyelmeztetések, jelenleg nem igényel intézkedést.

II.



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:

Vélemény településképi arculati
kézikönyv és településképi
rendelet tervezetekkel
kapcsolatban

Felsőlajos Község Önkormányzata

Iktatószámunk: 1951-4/2017

FELSŐLAJOS
Iskola u. 12..
6 0 5 5

Hivatkozás: -

Ügyintéző

Bakró-Nagy Zsolt

nálunk:

Ügyintézőjük: -

Melléklet: -

Tisztelt Polgármester Úr!

Felsőlajos Község településképi arculati kézikönyvének (továbbiakban kézikönyv) és helyi településképi rendeletének (továbbiakban TKR) tervezetével kapcsolatban a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban KNPI) az alábbi véleményt adja.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) Korm. rendelet 21. § (2) bekezdése és a 22. § (1) bekezdése szerint a kézikönyvet és a TKR-t a település teljes közigazgatási területére kell elkészíteni. A kézikönyv és a TKR dokumentumai a csatolt térképek, szöveges munkarészek alapján a település bel- és külterületére, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre egyaránt kiterjed.

I. A kézikönyvtervezettel kapcsolatos véleményünk a következő:

A kézikönyvtervezet felépítése és tartalma megfelel a Korm. rendelet 21. § (4) bekezdésében és 12. mellékletében szereplő tartalmi követelményeknek.

A Korm. rendelet 12. melléklete 3. pontja alapján meghatározott a településképi szempontból meghatározó területek kiegészítését kérjük a KNPI adatszolgáltatása szerint megadottak figyelembevételével. A térképi ábrázolást és a területek differenciálását javasoljuk a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban törvény) 1. mellékletének 8. és 9. pontja alapján megtenni. A fejezetet javasoljuk ezen értéktípusokra vonatkozóan rövid leírással és fényképekkel kiegészíteni.

A kézikönyv tervezete tartalmazza az igazgatóságunk által a Lechner Tudásközpont egyeztetési felületére feltöltött adatszolgáltatásban szereplő, táj- és természetvédelmi értékeket és megfelel a Korm. rendeletben meghatározott tartalmi követelményeknek. *A kézikönyv tervezete ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk.*

II. A TKR tervezetével kapcsolatos véleményünk a következő:

A TKR melléklete vagy függelékeként javasoljuk a Korm. rendelet 12. melléklete 3. pontja alapján meghatározott a településképi szempontból meghatározó területek térképi ábrázolását a KNPI adatszolgáltatása szerint. A területek differenciálását

javasoljuk a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban törvény) 1. mellékletének 8. és 9. pontja alapján megtenni.

A törvény 1. melléklete tartalmazza „a településkép védelme szempontjából kiemelt területek”-et, amelyek közül több érték kategória is megtalálható a település közigazgatási területén. Ezen érték típusokkal és a „településképi szempontból meghatározó terület”-ekre vonatkozó további településkép védelmi előírásokkal, követelményekkel (területi és egyedi építészeti településképi követelmények) javasoljuk kiegészíteni a TKR tervezetét, a Korm. rendelet 17/C. fejezete alapján.

Kérjük, hogy az adatszolgáltatásunkban szereplő természetvédelmi érték kategóriákkal érintett területeket a „*településképi szempontból meghatározó területek*” kategóriába, vagy a „*helyi területi védelemmel érintett terület*” kategóriába sorolják be.

A Korm. rendelet 23/E. § (3) alapján javasoljuk a területi építészeti településképi követelmények között rögzíteni a KNPI adatszolgáltatása alapján a természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területekre vonatkozóan a terület egység beépítetlen jellegének, a természetközeli jelleg által meghatározott táj karakter és a jellegzetes tájhasználat megőrzését biztosító kritériumot.

Táj és településkép védelmi szempontok miatt kiemelt figyelmet kérünk fordítani a beépítésre nem szánt területek építészeti követelményeinek összeállítására, amelynek a táj karakter megőrzését kell szolgálnia. A külterületi *mezőgazdasági területek* esetében, ahol az övezeti előírások lehetővé teszik a beépítést, területi építészeti követelmények, előírások meghatározása nélkül a táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területek védelme nem biztosítható teljes körűen. Javasoljuk a kézikönyvben is szereplő esztétikus táji környezet kialakítása, megőrzése érdekében a tájképvédelmi szempontból kezelendő terület övezetén kívüli *beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan is előírások meghatározását* például:

- épületek elhelyezésére
- az épület anyaghasználatára,
- beépítések körüli zöldfelületek (árnyékoló, takaró) kialakítására,
- kerítések elhelyezésére/tiltására,
- kerítések anyaghasználatára,

A TKR-ben javasoljuk a táj karakter és minőségi tájkép megőrzése érdekében a település ipari és gazdasági területeire vonatkozóan is településkép védelmi előírások meghatározását.

Javasoljuk a TKR-be beépíteni a fényszennyezés elkerülését szolgáló (LONNE ajánlásokat figyelembe vevő) szabályozásokat.

A TKR tervezete tartalmazza az igazgatóságunk által a Lechner Tudásközpont egyeztetési felületére feltöltött, adatszolgáltatásban szereplő táj- és természetvédelmi értékeket és megfelel a Korm. rendeletben meghatározott tartalmi követelményeknek. *A TKR tervezete ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk.*

A fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet tartalmazza a fás szárú növények telepítésére, fenntartására, kezelésére, valamint a közterületen lévő fás szárú növények kivágására és pótlására vonatkozó jogszabályi előírásokat, amelyek figyelembe vétele szükséges a kézikönyv készítése során. A

telepíthető fás szárú növényfajok lehetőség szerint őshonos, táji adottságoknak megfelelő növényfajok legyenek. A KNPI adatszolgáltatásával megküldött, természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre nem javasolt fajok listáját javasoljuk rögzíteni a HTR mellékleteként.

Kérjük, hogy a helyi építési szabályzatból a törvény 14. § (2) bekezdés előírásai szerint kivezetendő szabályokat – a táj- és természetvédelmi szempontokat teljes körűen figyelembe véve – a TKR-be vezessék át, annak érdekében, hogy a TKR és a helyi építési szabályzat közötti összhang az értékek veszélyeztetése nélkül jöjjön létre.

Kérjük a Korm. rendelet 43/B. § (1) bekezdésének c) pontja értelmében az *elfogadott kézikönyvet és rendeletet* szíveskedjenek igazgatóságunk részére *elérhetővé tenni*.

Véleményünket a Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdésének b) pontja, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § d) pontja alapján adtuk ki.

Kecskemét, 2017. december 11. "

Üdvözlettel:

Ugró Sándor
igazgató



A Nemzeti Park számos ajánlást fogalmazott meg véleményében, azonban mind az Arculati Kézikönyv, mint a Településképi rendelet tekintetében állásfoglalásában arról nyilatkozott, hogy „az elfogadás ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel”, ezért a kidokumentált anyagokon további módosítást nem javaslok.

Felsőlajos , 2017. december 18.

Juhász Gyula sk.
polgármester