

ELŐTERJESZTÉS
Hajdúsámson Város településképi arculati kézikönyvének elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2016. év nagy változásokat hozott az építésügyben. Több olyan jogszabályváltozás következett be, mely önkormányzati feladatokat, továbbá kötelezettségeket jelent.

Hajdúsámson településrendezési tervei az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvényen (Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeleten (OTÉK), továbbá egyéb ágazati jogszabályokon alapulnak.

A 2017. március 8. napjától hatályos településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) tartalmazza az egyes tervek és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) tartalmi, alaki követelményeit és egyeztetésük módját.

A Korm. rendelet 45. § (1) bekezdésében foglaltak erősítik meg azt, hogy a 2012. december 31. napján hatályban lévő, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6. napján hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközök 2018. december 31. napjáig alkalmazhatóak, módosíthatóak, ezt követően hatályukat veszítik. Ez vonatkozik a város településfejlesztési koncepciójára, szerkezeti tervére, szabályozási tervére, továbbá a HÉSZ-re is, melyből adódó önkormányzati feladat, az új jogszabályokon alapuló új településrendezési eszközök 2018. év végéig történő elkészítése és jóváhagyása.

Kiemelten fontos az új építési rendelkezések szemlélet-változása, ezen belül a településképre vonatkozó előírások hangsúlyosabbá tétele és a lakosság részvételének ez eddigi gyakorlatnál nagyobb bevonása az előkészítésbe és a döntésekbe.

A településképi arculati kézikönyvvel kapcsolatos szakmai tájékoztatás:

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény egyik legfontosabb, gyakorlati megvalósulást segítő eszköze a Településképi Arculati Kézikönyv, mely megalkotásához nyújt hatékony segítséget minden település számára a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság által megküldött útmutató.

A kézikönyv nem kizárólag szakembereknek készült. Elsősorban a települési döntéshozók és a lakosság tájékoztatását segítő, szemléletformáló kiadvány. A kézikönyv meghatározza a település eltérő adottságú területeinek településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket, beépítési vázlatokat, egyúttal irányt mutat az építetőknek.

Az arculati kézikönyv alapozza meg, illetve támasztja alá a településképi önkormányzati rendeletet, előfeltétele a településképi önkormányzati rendelet megalkotásának.

Fentiekre tekintettel a Képviselő-testület a 2017. március 30. napján megtartott testületi ülésén, a 96/2017. (III. 30.) öh. számú határozatában foglaltak szerint döntött a Településképi Arculati Kézikönyv elkészítéséről és egyben annak elkészíttetésére pénzügyi fedezetet biztosított.

A Képviselő-testület határozatában felkérte továbbá a polgármestert a Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete településképi önkormányzati rendeletének és településképi arculati kézikönyvének megalkotásával kapcsolatos valamennyi szükséges intézkedés megtételére.

A Képviselő-testület döntésére alapozva a településképi önkormányzati rendelet és a településképi arculati kézikönyv elkészítésére 2017. május 31. napján megbízási szerződés kötött Hajdúsámson Város Önkormányzata és a CÍVISTERV Várostervező és Építész Iroda Bt. között.

A Települési Arculati Kézikönyv készítéséről, azzal összefüggésben a Korm. rendelet 43/A. §-ában és a Hajdúsámson város településfejlesztésével és településrendezésével összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (III. 30.) önkormányzati rendeletében meghatározottaknak megfelelően az érintettek előzetes tájékoztatása megtörtént.

A Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. digitális egyeztető felületén adatszolgáltatási kérelmet küldött a Korm. rendeletben megjelölt államigazgatási szerveknek, hogy az Arculati Kézikönyv készítésével kapcsolatosan rendelkezésükre álló adatokat küldjék meg.

A Települési Arculati Kézikönyv elkészítéséhez rendelkezésre állt Hajdúsámson Város hatályos Településrendezési Terve, a terv térképanyaga, a terv vizsgálati anyaga, ezen belül a helyi értékvédelem és a környezetvédelem terv vonatkozó fejezete. Alapozni lehetett továbbá a helyszíni bejárásra, a helyszínen begyűjtött adatokra, információkra, és az ez alkalomból készült fotodokumentációra.

A megbízási szerződés szerinti Településképi Arculati Kézikönyv egyeztetési dokumentációjának és a Településképi rendelet tervezetének elkészültét követően, 2017. november 17. napján lakossági fórum került megtartásra, ahol a településtervező az elkészült és leszállított egyeztetési anyagot és a rendelet tervezetét az érdeklődők számára bemutatta.

A lakossági fórumon megjelentek érdemi észrevételét a bemutatott egyeztetési dokumentummal és rendelet tervezettel kapcsolatosan nem tették. A lakossági fórumról jegyzőkönyv készült, melyet az előterjesztés mellékleteként csatolunk.

A CIVISTERV Várostervező és Építész Iroda Bt. a megbízási szerződés szerinti Települési Arculati Kézikönyvet, annak véglegesített dokumentációit 2017. november 30. napján Hajdúsámson Város Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Műszaki Osztályának átadta, melyet az előterjesztéshez mellékelünk.

A Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés b) pontjának megfelelően az elkészült kézikönyv a Lechner Tudásközpont egyeztető felülete útján véleményezésre megküldésre került az érintett államigazgatási szerveknek.

A Hajdú-Bihar Megyei Építész Kamara kivételével az érintett államigazgatási szervektől észrevétel nem érkezett.

A Hajdú-Bihar Megyei Építész Kamara kiegészítési javaslatokkal az elkészült Települési Arculati Kézikönyvet a településképi rendelet megalapozására alkalmasnak tekintette. A kiegészítések átvezetésre kerültek.

Az előterjesztés mellékletei:

- A Hajdú-Bihar Megyei Építész Kamara véleménye.
- Partnerségi egyeztetések jegyzőkönyve.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásai alapján – a Hajdúsámson Város közigazgatási területére vonatkozó Települési Arculati Kézikönyvet, valamint az abban foglaltakat elfogadja.

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert – az elfogadott Települési Arculati Kézikönyv alapján – a településképi önkormányzati rendelet összeállítására.

Továbbá a Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a Helyi Építési Szabályzat megjelölt feladattal összefüggésben szükségessé váló módosítására vonatkozó valamennyi szükséges intézkedés megtételére.

Határidő: 2017. december 31.

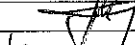
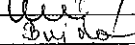
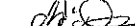

Felelős: Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2017. december 20.




Antal Szabolcs
polgármester

A határozat elfogadásához minősített többség szükséges.

Az előterjesztést készítette:	Filippinyi Gábor, Takács Lajos	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szókéné Diószegi Mária osztályvezető	
Pénzügyi és Gazdasági Osztály:	Bujdosóné Czirják Mariann osztályvezető	
Jegyző:	Dr. Danku József	



TAK VÉLEMÉNYEZÉSI ADATLAP

Településnév:	HAJDÚSÁMSON
Megye:	HAJDÚ-BIHAR MEGYE
TAK oldalszám:	94 oldal
Főépítész:	Filippinyi Gábor

A 314/2012. (XI.8.) Korm.rend. 12. mell. szerinti tartalmi követelményeknek való megfelelés (✓/v. Ø):		Megjegyzés
1. Közérthetőség	✓	
2. Bevezetés, köszöntő	✓	köszöntő elkészítése javasolt
3. A település bemutatása	✓	
4. Örökségünk	✓	kiegészítés javasolt, lsd. 3. pont
5. Lehatárolás, településkarakter bemutatása	✓	kiegészítés javasolt, lsd. 4. pont
6. Építészeti útmutató, ábraanyag	✓	javítás javasolt, lsd. 5. pont
7. Jó példák – épületek, részletek, kerítések stb.	✓	
8. Jó példák – sajátos építményfajták	✓	kiegészítés javasolt lsd. 7. pont
9. Beépítési vázlatok (nem kötelező tartalom)	✓	nem készült

Közérthetőséggel, formai megjelenéssel kapcsolatos szakmai vélemény:

Hajdúsámson településképi arculati kézikönyvének szöveghasználata és előadásmódja közérthető, formai és fejezeti kialakítása megfelel a törvényben előírt követelményeknek kidolgozottsága és képi megjelenítése alapján.

Általános és tartalmi megjegyzések:

- Az utolsó oldalszám a 70-es, de a pdf állomány 94 oldalt tartalmaz.
- Hiányzik a kézikönyv 4. oldala, valamint az 52. oldal után az oldalszámozás a 28.-ról indul újra és tart a 70.-ig. Így a kézikönyv ténylegesen 94 oldalból áll.
- A 10 | Örökségünk, a 67 | Mai példák, a 70 | Utcaák, terek oldalfelirat helytelen, javítandó.
- A tartalomjegyzékben a 4. fejezet Eltérő karakterű településrészek Hajdúsámsonban felsorolása: Történeti településrész (lakó- és intézményterületek); Általános lakó- és intézményterületek; Beépítésre nem szánt területek nem egyezik meg a 19. oldalon szereplő karaktertérkép megnevezéseivel: 1./ Belváros Fsz+1 em.; 2./ Történeti településrész; 3.a./ Általános lakóterület/kertvárosi; 3.a./ Általános lakóterület/falusias; 4./ Zártkertből kialakult lakóterületek; 5./ Beépítésre nem szánt területek, valamint a további karakterekkel. Javítandó a tartalomjegyzék a Hajdúsámsonban lévő valós karakterekre!

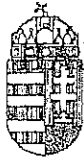


HAJDÚ-BIHAR MEGYEI ÉPÍTÉSZ KAMARA
4028 Debrecen, Sarló utca 3. szám, Fsz.t.

- A tartalomjegyzékben az 5. Építészeti útmutató című fejezet felsorolásában szerepel olyan rész, hogy „Terepalakítás”. A kézikönyv fent említett fejezetében nincsen terepalakításra vonatkozó rész vagy útmutatás.
- Az oldalszám nélküli 18. oldalon szereplő térképet a 4. fejezetbe kell beilleszteni, nem a fejezet elé tenni.
- A pdf állomány 52. oldala (számozva a „második” 28 | Építészeti útmutató oldal) az 5. fejezetbe illesztendő, nem a fejezet elé (az oldalfelirat is erre utal).
- Az olvasó számára sokkal használhatóbb, érthetőbb lenne a kézikönyv, ha a fotók, a térképek és az ábrák mindig feliratozásra, értelmezésre, magyarázattal kiegészítésre kerülnének. Minden olvasónak (nem szakmabelinek vagy nem helybelinek) fontos tudni, hogy mit lát a képen, így jobban értené a fotók és a leírtak kapcsolatát is, valamint az ajánlások okát.
- Javasolt a kézikönyv átolvasása, mert sok betűelütés, elírás és helyesírási hiba van a szövegben, melyek a kézikönyv olvasására zavaróan hatnak.
Az építészeti értékek megőrzése mellett a magyar nyelv megőrzése is nagyon fontos feladata lenne a ma élő emberek számára.

HAJDÚSÁMSON TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVÉNEK
a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendet 12. melléklet szerinti
tartalmi követelménynek való megfelelés
szakmai véleményének ismertetése

- 1. Bevezetéssel, köszöntővel kapcsolatos szakmai vélemény:**
A bevezető rövid, tömör és közérthető, de hiányzik a polgármesteri köszöntő.
- 2. A település bemutatásával, általános településképpel, településkarakterrel kapcsolatos szakmai vélemény:**
Bemutatásra került Hajdúsámson fekvése, szerkezeti kapcsolatai, történelme néhány térképpel és fotóval alátámasztva, de a XIX. század utáni időszak történéseinél végett ér az ismertetés, kivéve az 1962-től használt városnévre utalást.
A 10. oldal képei magyarázat és leírás nélküliek. Nem tudni, hogy a település bemutatásához vagy az örökségünk fejezetéhez tartoznak.
- 3. Örökségünkkel, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékekkel, településképi jellemzőkkel kapcsolatos szakmai vélemény:**
A fejezetben ismertetésre kerültek a településképi szempontból meghatározó építészeti értékek, a műemléki értékek, melyeket részletes leírás és fotóanyag mutat be.
Hajdúsámson város Örökségvédelmi vizsgálata tervlapon feltüntetésre kerültek a TAK helyi védelem: műemléki és helyi értékeinek térbeli elhelyezkedése. A védett, védelemre javasolt épületek felsorolása a jelmagyarázatban miért ilyen össze-vissza sorrendű? A felsorolás utolsó sorában javítandó a szöveg „L17.akóház”. A Kossuth u. 50. alatti lakóház sorszáma (24) nem szerepel a térképen.
A 16. és 17. oldal képeit megnevezéssel, magyarázattal javasolt kiegészíteni, rövid ismertetővel bemutatni az épületeket az építetőknek, mint a település épített értékeit.
A táji és természeti értékek elég röviden kerültek bemutatásra.



DEBRECENI MEGYEI ÉPÍTÉSZ KAMARA
4028 Debrecen, Sarló utca 3. szám, Fsz.

Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településképi, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával

1. Az eltérő karakterű területek lehatárolása a település településszerkezeti adottságainak és beépítési jellemzőinek megfelelő.

Az eltérő településkarakter lehatárolása határozott, átlátható és könnyen eldönthető, hogy az ingatlanok hova tartoznak, ha a karakterek egyértelműek lesznek.

Megjegyzések:

- A 18. és 19. oldalon lévő karaktertérképen feltüntetett karakterek nem egyeznek meg. A két térkép eltérései és hibái a következők:

18. oldal: 2.a./ Városközponti történeti településrész Fsz+1 em.

→ nincs ilyen jelzés a térképen feltüntetve,

2.b./Történeti településrész Fsz

3./ Általános lakóterület Fsz (pink színnel jelölve)

→ a térképi narancssárga szín nem szerepel a jelmagyarázatban

Tervezett lakóterület (pink színnel jelölve)

→ a térképi narancssárga „csíkos” felület

a tervezett lakóterület /falusias nem jelölt a jelmagyarázatban

19. oldal: 2./ Történeti településrész

3.a./ Általános lakóterület/kertvárosi

3.b./ Általános lakóterület/falusias

Tervezett lakóterület/kertvárosi

Tervezett lakóterület/falusias

- A 20. oldalon bemutatott térképen a várost és környezetét kevesebb elem érinti (nem érinti: Országhatár, Megyehatár, Természetvédelmi terület-jelzés, Kunhalom, HNP, HNP-tervezett bővítés, Természetvédelmi terület), mint amennyi a jelmagyarázatban feltüntetett.

2. Az egyes településrészek karakterének, építészeti jellemzőinek bemutatása érthető, fotókkal és térképrészletekkel alátámasztva.

Megjegyzések:

- Az egyes településrészek karakterének ismertetésében a karaktertérképi jelmagyarázatban szereplőktől eltérő megnevezések szerepelnek.

Ezek a következők:

Az 1. karakter megnevezése: Belváros (térképi megnevezése: Belváros Fsz+1 em.).

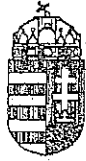
A 3.a. karakter megnevezése: Általános lakóterület kertvárosias beépítésű területek (térképi megnevezése: Általános lakóterület/kertvárosi).

A 3.b. karakter megnevezése: Általános lakóterület falusias beépítésű területek (térképi megnevezése: Általános lakóterület/falusias).

A megnevezés nélküli fotók nem árulják el egyértelműen az olvasónak, hogy milyen céllal, milyen példa bemutatására szerepelnek az adott szöveg mellett.

3. A karaktertérképen külön felületjelzéssel jelöltek a gazdasági területek, a különleges területek, a rekreációs területek, a zártkertek, valamint ezen területek tervezett fejlesztései. A későbbiekben nincsenek bemutatva ezek arculati jellemzői képileg és szövegesen sem.

Amennyiben ezek külön karaktert képviselnek (pl. gazdasági terület belterületen vagy külterületen), úgy a kézikönyv 5. fejezetének Építészeti útmutatójában is külön ajánlást kell adni ezekre a területekre.



5. **A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek**
A bemutatott ajánlásokon (javaslatokon) keresztül jól kirajzolódik a településkép minőségi építészeti formálásának lehetősége. Az általános ajánlások a hagyományokhoz kötődő telepítésformák, építészeti kialakítások (magasság, tetőformák, tetőhajlászög, anyaghasználat, színek, homlokzatok, oromfalak kialakítása, homlokzatképzés, részletek) megoldásait állítja követendő példaként az építetők felé. A fejezet mindenre kiterjedő szakmai ajánlásokat fogalmaz meg a településkép minőségi formálására.

Az általános lakóterületeknél külön nem ad ajánlást az anyaghasználatra, a színekre, a kerítésekre. A zártkertből kialakult lakóterületeknél nem ad külön ajánlást a tetőhajlásszögre, az anyaghasználatra, a színekre, a kerítésekre.

6. **Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása**

Bemutatásra kerültek mai példákkal a településre jellemző épületek, építészeti részletek (kerítések, kertek, erkélyek, tornácok, ablakok, ajtók) követendő példái Hajdúsámson területén. Mindezek egy harmonikus településkép kialakításának lehetőségeit segítik elő.

Ugyanakkor a fejezet fotói mellett általában nem szerepel leírás, indoklás, hogy miért követendő példa az építetők felé a bemutatott épület, épületrészlet.

7. **Jó példák bemutatása: sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések**

A fejezet tartalmában nem felel meg a törvényben előírt követelményeknek.

Csak a hirdetésekre, reklámtáblákra korlátozódik tartalma négy kép formájában, leírás, ajánlás nincs.

A sajátos építményfajták és egyéb műszaki berendezések nem említettek. Nem mutat megfelelő, követendő példákat ezekre a kézikönyv sem képi, sem leírás formában.

A fejezet tartalmának véleményezési szempontja, hogy minél átfogóbb legyen az adott témában a kézikönyv (parabola antenna, napelem, napkollektor, reklám, fényreklám, szélkerék, légkondicionáló stb). Ez nem teljesült.

Amennyiben még nem találhatók jó példák az említettek a településen, akkor leírással adjon javaslatot ezek elhelyezésére, kialakítására az építetők számára.

8. **Beépítési vázlatok (nem kötelező tartalom)**

Nem készült, de a jogszabály szerint nem kötelező eleme a kézikönyvnek.

Az egyébként jó színvonalon elkészült településképi arculati kézikönyv a fentiekben megfogalmazott javaslatok átvezetése esetén annak használhatóságát, valamint a településképi rendelet megalapozását is elősegítené.

Debrecen, 2017. december 12.

Kamara elnöke

Bizottság elnöke

Jegyzőkönyv

Készült: 2017. november 20. napján a Hajdúsámson Város Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Műszaki Osztályán

Tárgy: Hajdúsámson Város helyi építési szabályzatával, rendezési terveivel összefüggő településképvédelmi rendeletének és arculati kézikönyvének elkészítése ügyében partnerségi egyeztetés.

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 96/2017. (III. 30.) öh. sz. határozatában döntött Hajdúsámson Város településképi rendeletének és arculati kézikönyvének megalkotásáról.

Az arculati kézikönyv és településképi rendelet elkészítésével megbízott Cívisterv Bt. által bemutatott dokumentáció partnerségi egyeztetése - az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési döntéseinek társadalmi megalapozása, partnerségi egyeztetéseinek szabályairól szóló 36/2013. (II. 28.) öh. sz. határozattal elfogadott szabályok szerint – megtörtént.

Hajdúsámson Város Önkormányzat Képviselő-testületének, az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési döntéseinek társadalmi megalapozása, partnerségi egyeztetéseinek szabályairól szóló 36/2013. (II. 28.) öh. sz. határozattal elfogadott szabálya szerint:

„5). Az egyeztetésben résztvevők tájékoztatásának módja és eszközei:

- a). az Önkormányzat az egyeztetésbe bevont partnereit közvetlenül megkeresi, – a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott eljárási szakaszokban
 - részükre átadja a fejlesztési / rendezési dokumentumot, a szükség szerint alátámasztó munkarészeket, - mindazon kérdéseket, amiben a partnerek közreműködését és megadott határidőn belüli írásbeli véleményét kéri,
 - az elkészült és elfogadott dokumentumot az Önkormányzat honlapján közzéteszi, a partnereknek megküldi.
- b). Az Önkormányzat az a). pont szerint összeállított egyeztetési anyagot a város honlapján, és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján meghirdeti, a város honlapján és a hirdetőtáblán mindenki számára elérhető módon közzéteszi. Véleményt mindenki nyilváníthat írásban a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Műszaki Irodának, - Hajdúsámson, Szabadság tér 5. címezve, vagy elektronikusan a varosfejleszt@hajdusamson.hu címen.”

Az 5/a). pontban foglaltakra alapozva a Hajdúsámson Város Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya szervezésben 2017. november 17. napján tartott nyilvános közmeghallgatás történt, melyre az érintettek személy szerint meghívásra kerültek, illetve a közmeghallgatáson bárki részt vehetett. A közmeghallgatáson elhangzott lakossági észrevételek az Arculati Könyv és a településképi rendelet tervezetét nem érintették.

Az 5./b) pontban foglaltakra alapozva az arculati kézikönyvvel és a településképi rendelet tervezetével kapcsolatos Hirdetmény kifüggesztésre került, valamint azt a Hajdúsámson Város Önkormányzat honlapján közzétettük azzal, hogy az érdekeltek és érintettek további felvilágosítást kaphatnak a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Műszaki Osztályán. A hirdetmény kifüggesztésének időtartama: 2017.11.7.-től 2017. 12.20.

Az Arculati Kézikönyv és településképi rendelet tervezetével kapcsolatosan észrevétel nem érkezett Hivatalunkhoz.

Hajdúsámson, 2017. november 22.


Takács Lajos
Ügyintéző