

BIHARNAGYBAJOM KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2017. december 7-én megtartott

KÖZMEGHALLGATÁSÁNAK

– jegyzőkönyve

– határozatai: 192., 193.

HATÁROZATOK

192/2017. (XII. 7.) számú KT határozat a közmeghallgatás napirendjének elfogadásáról

193/2017. (XII. 7.) számú KT határozat a Képviselő-testület 2017. évi munkájáról szóló beszámoló elfogadásáról

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2017. december 7-én a Szűcs Sándor Művelődési Házban megtartott
– 17,00 órakor kezdődő – közmeghallgatáson.

Jelen vannak: Szító Sándor polgármester
B. Csák Imre
Dobos Sándor
Dul Sándor
Gazdag Endréné
Patakiné Darabos Zsuzsanna önkormányzati képviselők

Imre-Erdős Szilvia jegyző

Távol maradt:
Dr. B. Csák István alpolgármester

Lakosság részéről jelen van:

Bagdi Károly, Földesi Ambrusné, Csák Zsuzsanna, Nemes Csaba, Furka Albert,
Bagdány Miklós biharnagybajomi lakosok

Előadóként jelen van:

1. napirendi pont tárgyalásán: Földesi Zoltán megbízott főépítész

Szító Sándor polgármester

Köszöntöm a közmeghallgatáson jelenlévő képviselőket, jegyző asszonyt, valamint a jelenlévő lakosokat. Megállapítom, hogy Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testülete határozatképes, a 7 megválasztott önkormányzati képviselőből jelen van 6.

A meghívóban szereplő napirend elfogadására teszek javaslatot. Aki azzal egyetért, kérem kézfelnyújtással jelezze.

A határozathozatalban részt vett 6 képviselő.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenvélemény és tartózkodás nélkül meghozta határozatát:

192/2017. (XII. 7.) számú KT

HATÁROZAT

a közmeghallgatás napirendjének elfogadásáról

Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testülete által

2017. december 7-én tartott közmeghallgatás napirendjét a következők szerint fogadja el:

N a p i r e n d:

1. Tájékoztató a Településképi Arculati Kézikönyv tervezetéről és a településképi rendelettervezetről

Előadó: Földesi Zoltán megbízott főépítész

2. Beszámoló Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. évben végzett munkájáról

Előadó: Szító Sándor polgármester

1. napirendi pont

Tájékoztató a Településképi Arculati Kézikönyv tervezetéről és a településképi rendelettervezetről

Előadó: Földesi Zoltán megbízott főépítész

Földesi Zoltán megbízott főépítész

A Településképi Arculati Kézikönyv bemutatását szeretném a bemutatott diákon keresztül ismertetni. (A diák a jegyzőkönyvhöz csatolva.) Ez egy olyan ismertető, ami rövidített tartalommal bír.

Szitó Sándor polgármester

Jogszábeli kötelezés, hogy minden településnek el kell készíteni az arculati kézikönyvét, amiben minden településnek meg kell találni azokat az építészeti értékeket, amiket követendőnek tart. Az arculati kézikönyv következő eleme egy településképi rendelet megalkotása. Ezt fogjuk mi is megtenni a jövő héten testületi ülésen. Ebben rögzíteni kell bizonyos dolgokat, amiket ezen túl az építkezés során majd figyelembe kell venni, az építéshatóság betartatja, illetve különböző településképi véleményezési eljárásokban mi is köthetünk ki dolgokat. Nem egy elrugaszkodott állapot van felvázolva, hanem lehetőleg viszonylag tágabb keretek között van behatárolva az, hogy milyen épületeket, színeket, anyagokat lehet használni. Valamilyen keretet meg kell határozni. Valamennyire megalkotta a település az arculatát, szakemberek ezt nézték meg, hogy hogyan lehetne ezt rendezetten és bizonyos keretek közé szorítva egyfajta arculatot kialakítani a településnek. Ez köszön vissza ebben a kézikönyvben.

Ez a kötelező társadalmasítása ennek a kézikönyvnek, a rendelettervezetnek.

Javaslatok folyamatosan érkezhettek hozzánk. December 31-ig minden településnek el kell fogadni az arculati kézikönyvet és a településképi rendeletet.

Bagdi Károly lakos

Ez nem a valóságot tükrözi. Ez csak a felé tükrözi a valóságnak, a szépet és a jót. A többit is mutassátok be, hogy mi van. Most egy 37 éves házat lebontottak le. Kisbajmot mutasd be. Be kell mutatni, hogy mi van a Béke telepen, a Könyök utcán.

Szitó Sándor polgármester

Ez nem egy településnek az átfogó bemutatása ez az arculati kézikönyv, hanem a leendő építkezőknek egy ajánlás, hogy milyen értékek mentén tervezzék meg a házaikat, alakítsák ki a közterületeiket. Ez nem egy átfogó kép Biharnagybajomról, ez egy ajánlás. A biharnagybajomi lakosok teljesen tisztában vannak azzal, hogy Biharnagybajomban is, csakúgy mint más településeken vannak leromlott településrészek, vannak a lakosságnak olyan rétegei, akik kevésbé figyelnek oda saját portáikra. Ezt kezelni is kell, csak nem ebben a kézikönyvben. A következő napirendi pontnál beszélhetünk arról, hogy mi a helyzet Biharnagybajomban, mi a helyzet a roma lakossággal, miért történnek illegális bontások. De ez nem ennek a feladata. Ez egy ajánlás az építkezőknek, az utókornak.

Amennyiben nincs több vélemény, kérdés, a napirend tárgyalását lezárom.

2. napirendi pont
Beszámoló Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2017. évben végzett munkájáról
Előadó: Szitó Sándor polgármester
szóbeli előterjesztés

Szitó Sándor polgármester

Képviselő-testületünk mindezidáig 15 alkalommal tartott nyilvános ülést, 6 alkalommal tartott zárt ülést. Összesen 7 új rendeletet hoztunk, módosító rendeleteink száma 11, hatályon kívül helyező rendeleteink száma 1. Összesen 187 határozatot hoztunk mindezidáig.

Jelenleg, december elején 2815 fő volt Biharnagybajom állandó lakosainak száma, év elején, január 1-jén 2800 fő volt. 2016. év elején 2832, 2015-ben 2861, 5 éve 2942 fő volt. Látható, hogy a népesség Biharnagybajomban is, mint a környéken mindenfele, főleg vidéken, azért csökken. Megöregednek az emberek, a munkahelyek reményében inkább elköltöznek városba, Dunántúlra, külföldre. Ez Biharnagybajomra is jellemző. Nekünk ezt a lakosságszám változást tudomásul kell vennünk. Az itt élők sorsáról viszont gondoskodnunk kell. Ezt a gazdálkodás során a költségvetésünkből tudjuk megoldani. A 2017. évi költségvetésünk fő számai: 694 millió forintból gazdálkodunk ebben az évben terveink szerint, melyből működésre fordítunk 544,5 millió forintot, fejlesztésre 150 millió forintot. Ebből az összegből kell fenntartani intézményeinket, megvalósítani a különböző fejlesztéseket, különböző támogatásokat kifizetni. Múlt héten volt testületi ülésünk, ahol a ¾ éves gazdálkodás eredményeit, és a jövő évi koncepciót tárgyaltuk, vizsgáltuk a következő évek az alakulását, lehetőségét. Megállapítottuk, hogy nagyjából ugyan olyan év vár ránk jövőre, mint ez az idén., gazdaságilag nem leszünk sokkal könnyebb helyzetben, hisz az idei évről is elmondhatjuk, hogy feszes gazdálkodással, bizonyos megszorításokkal a működésünket sikerül egyensúlyba hozni, ami azt jelenti, hogy a bevételeink úgy alakultak, hogy a szükséges kiadásainkat, amit egyre inkább csökkenteni kellett az intézmények és a kötelező feladatok ellátásra miatt, már most úgy néz ki, hogy év végére sikerült az egyensúlyt megteremteni. Számítunk még év végén az ún. ÖNHIKI támogatásra. Bízunk benne, hogy valamennyivel hozzájárul még a Kormányzat, hisz a működésünket az még biztosabbá tenné. Ha nem érkezne esetlegesen ezen támogatás, akkor is úgy gondoljuk, hogy ismételt eredményesen tudjuk gazdálkodás szempontjából zárni az évet, ami azt gondolom mindenképpen megnyugtató számunkra, hisz minden önkormányzat akkor lehet nyugodt, ha a pénzügyei rendben vannak. Biharnagybajom továbbra is kitűnik akár a környező települések közül is, hogy a kicsi fejlesztési tartalékból maradt még, ami a különböző fejlesztések alapját képezheti. Ez 50 millió forintra tehető év végére, ami szabad felhasználású.

Kétféle bevétel van Önkormányzatunknak, van a központi bevétel, melyet különböző feladatok ellátásához a Kormány biztosít számunkra és van a saját bevétel, aminek jelentős része az adóból tevődik ki. Kommunális adó és iparüzési adó az, ami településünkön kivetésre került. Mind a kettő mértéke még 2005. évben került meghatározásra, 12 éve nem változott a mértéke. A kommunális adó maximálisan 28.652,- Ft lehetne, amit ki lehetne vetni, ehhez képest Biharnagybajomban 2.500,- Ft az adó mértéke. Jövőre sem tervezzük a változtatását. Iparüzési adónál százalékos mérték van, ott 2%-ot lehetne kivetni, nálunk 1,7% van 2005. óta. Ezekből az adókból kapunk valamennyi saját bevételt. Láthatjuk és gondolhatjuk, hogy ez egy ilyen településen, ahol viszonylag nehéz sorsú emberek és vállalkozások vannak, nem olyan jelentős részét teszik ki a költségvetésünknek.

Szitó Sándor polgármester

A kommunális adót továbbra is „pántlikázva” szeretnénk felhasználni. Korábban ebből a kommunális adóból valósítottuk meg a temetőben a második út kiépítését útalappal. Még erre az évre a Testület nem határozta meg, hogy a kb. 2,5 millió forintot milyen célra fordítja. De az a cél, hogy a kommunális adó, amit a lakosság befizet, nevesítve legyen, hogy adott évben mire került felhasználásra, hogy mindenki tudja, hogy az mire lett felhasználva.

Ahogy már mondtam, az előbb említett összegből kell intézményeinket fenntartani. Összességében ebben az évben 45 álláshelyünk volt az Önkormányzatnál, sajnos nem volt mind betöltve. Legnagyobb problémát talán az egy védőnő hiánya jelenti, hisz a két védőnő helyett egy védőnő van. Most van egy jelentkező a most kiírt pályázatunkra. A 10 óvónő álláshelyből is jelenleg 7 van betöltve. Ott is jó lenne, ha minél több álláshelyet be tudnánk tölteni.

Nagy részét teszi ki nálunk a foglalkoztatásnak a közfoglalkoztatás. A közfoglalkoztatási program keretében sikerült épületeket vásárolnunk. Közfoglalkoztatási program keretében sikerült megvásárolnunk idén a Béke telep a „Madar Zoltán féle” tanyát, ahol a tyúkokat tartjuk, illetve itt a szomszédunkban lévő volt ABC épületet is közfoglalkoztatás keretében sikerült megvásárolnunk, illetve ennek az összegéből sikerült felújítanunk. Sok mindenkinek tetszik, hogy egy leromlott épület megújult. A közfoglalkoztatás, mint olyan, minden településen, azért látni kell, hogy egyfajta szociális támogatásnak minősül, ahol az állam az adott pénzért egyfajta ellenszolgáltatást várna el, amit értékteremtő munkának nevezünk. Van azért értékteremtő munka is a közfoglalkoztatásban. Idén nagyjából 143 álláshely volt, mely jövőre le fog csökkenni 120 főre, ugyanis már elvándorlás van a közfoglalkoztatásból is. A megváltozott lehetőségekhez kell nekünk is az igényeket szabni.

Településünk összetételéből adódóan nagyon fontos részét képezi mindennapi feladatainknak a szociális juttatások, illetve egyéb ilyen szociális kiegészítésekről való rendelkezés. Pár adat, hogy lássuk milyen a szociális összetétele a településnek. Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményre jogosult 391 gyermek, 128 hátrányos helyzetű, 192 halmozottan hátrányos helyzetű gyermek részére adtunk ki igazolást. Tavalyi évtől bevezettük az iskolakezdési támogatást azon gyermekek, fiatalok számára, akik nem jogosultak gyermekvédelmi kedvezményre. Tanévkezdéskor általános iskolásoknak, középiskolásoknak és főiskolásoknak, egyetemistáknak adtunk támogatást, összesen 169 főt részesítettünk támogatásban, összesen 2.215.000,- Ft értékben.

A legutolsó ülésen volt döntés a Bursa Hungarica Ösztöndíjpályázatról, ahol minden kérelmezőnek tudtunk támogatást megállapítani 3.000 – 5.000,- Ft értékben. Összesen 17 kérelmezőnk volt.

Van a közműdíj támogatásunk és a gyógyszer-támogatásunk. Érzékeltük, hogy viszonylag kevesen tudják benyújtani a kérelmet, 60 főre tehető a jogosultak száma ebben az évben. Érzékeltük, hogy kicsit túl szigorúra sikerült ez a rendeletünk, már most azon dolgozunk, hogy következő évtől kicsit enyhítsünk a feltételeken, hogy minél több lakosnak tudjuk ilyen jellegű támogatást adni.

Karácsony közeledtével szintén szeretnénk a 0 – 14 éves korú gyermekeknek és a 65 év feletieknek kedveskedni, könnyebbé tenni az ünnepeket, mint ahogy tavaly, az idén is 5.000 – 5.000,- Ft-ot szeretnénk eljuttatni részükre.

Idén is nyertünk szociális célú tűzifát, aminek a pályázati felhívása kint van a faluban. Érkeznek is a kérelmek. Ezt is szeretnénk még az idén elbírálni.

Szitó Sándor polgármester

Azon túl, hogy látjuk, tudjuk mi van a faluban és milyen lakosság összetétel van a településen, ettől függően azt gondolom, közrend- és közbiztonság alakulása számottevően javult, akár a kamerarendszer, akár a mezőőrség, polgárőrség, illetve a rendőrség közös munkájának köszönhetően. Természetesen tökéletes sosem lesz. Azt gondolom, hogy az illetékesek a lehetőségükhöz mérten mindent meg is tesznek ahhoz, hogy próbáljanak rendet fenntartani a településen.

Fejlesztések, fejlesztési elképzeléseink: Az adóssághozzájárulási pályázatunkon nyertünk 44 millió forintot már közel egy éve. Szeretnék minél hatékonyabban felhasználni ezt a pénzt, túlnyomó részt erre az épületre, ahol most vagyunk, a Művelődési Háza. Szeretnék lecserélni itt a radiátorokat, a padlás hőszigetelését megcsinálni, tetőt felújítani, héjazatot cserélni, illetve kint a sportöltözőhöz kapcsolódóan egy teraszos, előtetős részt kemencével szeretnék megvalósítani.

Van három nyertes pályázatunk. Egészségház kialakítása a Pintye doktor féle rendelő épületénél. Egy toldással történne kialakításra egy egészségház. A jelenlegi rendelőben lenne a védőnői szolgálat, mellette a szolgálati lakásból lenne a fogorvosi rendelő, mögé pedig új építésben a két orvosi rendelő kerülne megépítésre.

A jelenlegi Rákóczi út orvosi rendelőhöz toldással egy több funkciós piaccsarnok kerülne kialakításra.

Nyert még az energetikai felújítása a régi emeletes iskola épületének. Itt is nyílászáró csere. homlokzati hőszigetelés, egyéb dolgok kerülnek megvalósításra. Sajnos a pályázat elbírálása elég hosszú időt vett igénybe. Idén nyáron kaptuk meg az eredményeket és jelenleg a kiviteli tervek készítése zajlik. Reményeink szerint jövőre fog megvalósulni mind a három beruházás. Jelentős mértékben megrágultak az építkezések, az építőanyagok, építési díjai is. Nekünk ezzel még kalkulálni kell, hogy ezt a növekményt hogyan fogjuk tudni megoldani.

Szintén támogatásban részesült a konyhánk is, közel 18 millió forint értékben, ahol további eszközökre tudunk beruházni és még bizonyos fejlesztéseket ott is végre tudunk hajtani. Van még pár pályázatunk, ami elbírálásra vár. Az ehhez szükséges önerővel rendelkezünk. Igyekszünk a lehető legtöbb mindent megvalósítani azért, hogy a településünk élhetőbbé váljon.

Azt gondolom lehet sokféleképpen minősíteni a bajomi létet, lehet sokféleképpen minősíteni akár a 2017-es évünket. Ha én ítélem meg, azt tudom mondani, hogy helyel-közel a terveket sikerült abszolválni, a költségvetésben megfogalmazott célokat sikerült teljesítenünk. A nyertes pályázataink arra engednek következtetni, hogy tudunk fejlődni is. Ezen pozitív dolgok mellett látjuk a településen meglévő nehézségeket, látjuk a különböző, főleg a roma lakosság nem feltétlen minden esetben a beilleszkedéséből adódó problémákat, tudunk róla. De azon vagyunk, hogy ezeket kezeljük, megoldjuk. Sok esetben ez csak az Önök segítségével lehet. Azon vagyunk, hogy lehetőségeinkhez mérten minden lakostársunknak segítsük az életét, boldogulását.

Bagdi Károly lakos

Kukát mindenki fizeti? A mi utcánkban szerintem vagy ketten, ha fizetik.

Szitó Sándor polgármester

Minden ingatlanra kötelező a kuka és díját is fizetni kell. A behajtás nem az Önkormányzat felelőssége. Országos szintű szerv szedi be a díjat. Ahol nem történik meg a fizetés, ott végrehajtás történik.

Nemes Csaba lakos

A bolt előtti italozással kapcsolatban sikerült már valamit tenni? A rendőrség azt mondta, hogy a Testületnek kellene erről rendeletet alkotni, mert csak akkor tudnak eljárni.

Szitó Sándor polgármester

Vannak magasabb szintű jogszabályok, amelyek a közterületen történő szeszesitalozást tiltják. Előkészítés alatt van az együttélési szabályzatnak a megalkotása, amiben külön ki lehet érte téri. Tárgyalni fogok a rendőrséggel.

Nemes Csaba lakos

Nem látok rendőrt az utcán, nem tapasztalom a jelenlétüket.

Szitó Sándor polgármester

A felvetést értettem, a rendőrőrs vezetőjével beszélni fogok erről.

Bagdi Károly lakos

A kamerák működnek?

Szitó Sándor polgármester

Igen.

Bagdány Miklós lakos

Kátyús utcákban, pl. Posta utca van-e tervbe, hogy ki lesznek javítva a kátyúk? Jövőre tervezett főbb fejlesztések?

Szitó Sándor polgármester

Kátyúzás: Kétfajta beavatkozás történt a faluban kátyúzás tekintetében. A szennyvízberuházáshoz kapcsolódó még garanciális problémát az idén is végezte a KEVIÉP, 2019 májusáig fennáll ez a kötelezettségük. Amíg a szennyvízberuházásból adódóan garanciális jellegű útproblémák vannak, ők a jelzésünkre jönnek és lehetőségükhöz mérten javítják. Mi közmunkaprogram keretében végeztünk több esetben is hideg aszfalttal útjavításokat, kátyúzásokat. Ebben az évben is történt, tavaly is. Folyamatosan jönnek elő a problémák, figyeljük és lehetőségünkhöz mérten csináljuk. Igyekszünk. Az említett helyet megvizsgáljuk, megnézzük, hogy melyik fajta probléma, a szennyvízből adódó vagy az út használatából adódó. Megnézzük, hogy mit tudunk tenni az ügy érdekében. Lehetőségeinkhez mérten próbáljuk útjainkat javítani, karbantartani. Tudjuk, hogy ez nem egyszerű, nem olcsó. Ezért is jó, hogy a közfoglalkoztatás keretében erre volt mód és lehetőség. Jövőre is tervezzük ezt, lesz erre lehetőségünk.

Nemes Csaba lakos

E.Onnal kellene beszélni, hogy amikor jönnek fát kivágni, előre szóljanak? Szó nélkül megjelennek és vágják a fát. Küldjenek egy felszólítást, hogy a fa belelóg a vezetékbe.

Imre-Erdős Szilvia jegyző

Egy hirdetményt szoktak küldeni. Jogszabály írja elő nekik ezt a kötelezettséget.

Szitó Sándor polgármester

Amennyiben nincs kérdés, aki a beszámolót elfogadja, kérem kézfelnyújtással jelezze.

Szavazásban részt vett 6 képviselő.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenvélemény és tartózkodás nélkül meghozta határozatát:

**193/2017. (XII. 7.) számú KT
HATÁROZAT
a Képviselő-testület 2017. évi munkájáról szóló
beszámoló elfogadásáról**

Biharnagybajom Községi Önkormányzat
Képviselő-testülete a Képviselő-testület
2017. évben végzett munkájáról szóló beszámolót
elfogadja.

Határidő: 2017. december 7.

Felelős: Szitó Sándor polgármester

Amennyiben nincs több kérdés, hozzászólás, köszönöm, hogy megtisztelték minket. Köszönöm a részvételt; a közmeghallgatást 18,45 órakor bezárom.

k. m. f.


Szitó Sándor
polgármester




Imre-Erdős Szilvia
jegyző


J E L E N L É T I Í V

a Képviselő-testület 2017. december 7-én megtartott

közmeghallgatáson

jelenlévő önkormányzati képviselőkről

Szitó Sándor



B Csák Imre



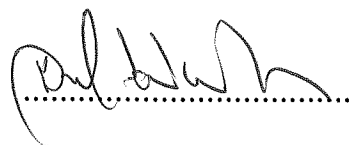
Dr. B. Csák István

.....

Dobos Sándor



Dul Sándor



Gazdag Endréné



Patakiné Darabos Zsuzsanna





*Biharnagybajom Községi Önkormányzat
Polgármesterétől*

MEGHÍVÓ

Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
2017. december 7-én csütörtökön 17,00 órakor

a Szűcs Sándor Művelődési Ház nagytermében

KÖZMEGHALLGATÁS-t tart,

melyre meghívja a tisztelt biharnagybajomi lakosokat

N a p i r e n d:

1. Tájékoztatás a Településképi Arculati Kézikönyv tervezetéről és a településképi rendeletervezetről

Előadó: Földesi Zoltán megbízott főépítész

2. Beszámoló Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. évben végzett munkájáról

Előadó: Szitó Sándor polgármester

3. Különfélék

Biharnagybajom, 2017. november 28.

Szitó Sándor
polgármester



BIHARNAGYBAJOM

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV
2017

Tisztelt Biharnagybajomi polgárok! Tisztelt érdeklődők és építkezők!

„Az építészet közvetlenül meghatározza környezetünk minőségét, ezáltal az emberi lét méltóságát. Az építészet alakítja a közízlést, hat a közérzetre és formálja a kultúrát, ebből a szempontból rendkívül fontos társadalmi kohéziós erővel bír. Az építészet helyet és szellemet teremt, így lesz a természeti és épített környezet a nemzeti kultúra szerves része. Az épületek, a közterek, a köztéri alkotások, a mérnöki műtárgyak, a települések és a természeti környezet együttesen alkotják azt a kulturális tájat, amely közös nemzeti értékünk.”

NEMZETI ÉPÍTÉSZPOLITIKA - PREAMBULUM

A néhány éve meghirdetett új Nemzeti Építészeti Politika megalkotói számos ponton tűztek ki új célokat, várhatóan egész életünket befolyásoló feladatokat, melyek egyike a minden magyar településen elkészítendő Településképi Arculati Kézikönyv.

A Település számára elkészített Arculati Kézikönyv elsődleges célja, az hogy a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján a településkép tervszerű, esztétikus létrejöttét szakmailag támogassa, elősegítse.

A kézikönyv készítése során a település lakossága, a helyi közösségek végig gondolhatták azt, hogy milyen környezetben szeretnének élni, hogyan őrizték meg és fejlesszék Biharnagybajom építészeti arculatát, kultúráját. Az is fel lett tárva, hogy az épített környezetünk egyes elemei, épületei közül mit tekinthetünk a helyi identitás szempontjából örökségnek.

A kézikönyvben meghatározásra kerültek a településképi jellemzők, a településképi egymástól jól elkülönülő településrészek és azok arculati jellemzői, a településkép minőségi formálására vonatkozó javaslatok, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemek, melyek egyúttal irányt is mutatnak az építkezni szándékozóknak.

Ezen az úton juthatunk el a múltból táplálkozó, a jelenben gondolkodó és a jövőt is megalapozó tudatosságig, melynek a jelen kézikönyv hasznos segítője kíván lenni. Mindezt az épület és környezete, az utcakép, az utcák terek, az erdészeti, mezőgazdasági, természetvédelmi területek számbavételével.

Reményeim szerint a Kézikönyv helyi építészeti minőség garanciája lehet, azzal, hogy tartalmával aktív támogatója lesz Biharnagybajom településképének jövőbeni formálása tekintetében. Az így létrejövő közös eredmény nem csak a mának, hanem a jövő generációinak is szól.

Az építkezéshez, az otthonteremtéshez sok örömet és kitartást kívánok. Bízom benne, hogy együtt – gondolkodásunk eredményeként sikerül a településen élők életét szebbé, harmonikussá tenni.

Szitó Sándor
polgármester

BIHARNAGYBAJOM TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV 2017



TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés
2. Biharnagybajom bemutatása, településtörténet
településszerkezet, településkarakter: általános külső és belső településkép
3. Örökségünk
a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők
4. Településképi szempontból meghatározó területek Biharnagybajom eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával
Településközponti településrész,
Átépülő falusias településrész,
Beépítésre nem szánt terület és a beékelődő ipari és mezőgazdasági üzemi területek (majorok), településrész, javasolt illeszkedési szempontokkal.

5. Ajánlások
a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató:
Településközponti településrészre, az átépülő falusias településrészre és a beépítésre nem szánt külterületi településrészekre nézve (külön – külön)
 - Telepítés
 - Magasság
 - Tetőhajlásszög
 - Tetőforma
 - Szín
 - Tornácok
 - Ajtók, ablakok
 - Homlokzatképzés, anyaghasználat
 - Részletek
 - Kerítések, térfalak
 - Kertek, udvarok*közterületek településképi útmutatója a minőségi formálásra vonatkozó ajánlásokkal*
 - Utcák
 - Közterek, közparkok, közkertek
6. Jó példák – épületek, építészeti részletek
épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés, kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítására)
7. Jó példák – sajátos építményfajták
sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések
8. Beépítési javaslat

BEVEZETÉS

1

Az építészet a formák rendszerbe szedésével rendet teremt, letisztult szellemi alkotást hoz létre: a formákkal érzékeinkre hat, plasztikai élményeket vált ki, e kapcsolatrendszerrel mély visszhangot ébreszt bennünk, hiszen olyan rend mértékét adja meg, melyet a világegyetem rendjével összhangban lévőnek érzünk. Amikor szellemünk irányát és szívünk lüktetését meghatározza, megérezzük a szépséget.

Le Corbusier

„Az építészetet szokás megfagyott zeneként emlegetni. És valóban nagyon sok hasonlóságot találhatunk egy zenemű és az építészet között.

Az építészet sokszínűségét adja a változatos utcák, terek, épületek sokasága, mint egy zenekarban a sokféle hangszer: vonósok, fúvósok, ütős hangszerek. Ugyanakkor, ha ezek egymásra tekintet nélkül zenélnek, lehet külön-külön még szép dallam is, amit játszanak, az összkép hamis. Ugyanígy a házak is lehetnek eltérők egymástól, más rendeltetésűek, de ha nincsenek tekintettel egymásra, zavaros, élehetetlen környezetet alakítanak ki.”

Alapgondolat a minta kézikönyvből



Virágos, zöldutcai növényzet, gondozott utcai teresedések, rendezet, - burkolt vagy fűvesített - árkok szegélyezik a település utcáit mind a településközpontban, mind a falusias lakóterületeken. Ez a karakter fontos szerepet tölt be a humanizált, barátságos, szerethető településképben.



Hagyományörző lakóépület



Az elődök tisztelete a múlt értékeinek megbecsülését jelzi azzal is hogy helyileg védett az emlékmű.

A kézikönyv lényegében a település építészeti örökségének és jelenének tükré. Ajánlásaival, jó példáival lehetőséget kínál arra, hogy az építészek a hely, a hely szellemének, a településszerkezet, és a településkarakter megismerése, átlátása után olyan házat tervezhessenek, melyek a településképet harmonikusan fejlesztik azzal, hogy tekintettel vannak az építészeti örökségre is. Az így tervezett házak a hagyomány és a modernizáció egységét megteremtve tudnak újak, mainak hatni. Így az épületek nem a régi stílusok utánzását valósítják meg, hanem olyan ház épül, mely megfelel a mai kor lakhatási elvárásainak a modern munkakörülményeknek úgy, hogy megfelel a mai energetikai, éghajlat változási követelményeknek is. A kézikönyv segít még az építetőnek és az építésznek abban, hogy az épület elhelyezése illeszkedjen a településszerkezethez, és az épület külső részleteiben is az utcaképet fejlesztően jól megoldott rendezett legyen.

Az ajánlások nem tekinthetők szigorúan kötelező jellegűnek, céljuk nem a tervezési szabadság megkurtítása, hanem éppen a helyi értékek megismertetése a sokféle építészeti lehetőség feltárása a településhez illeszkedő választási lehetőségek bemutatása.

A kézikönyv nem egy megváltoztathatatlan, lezárt egész, hanem nyílt, folyamatos hozzászólást és változást lehetővé tevő kezdeményezés kíván lenni. Ahogy a település története sem befejezett, hanem folyamatosan alakul, továbbbíródik. Ezért ha egy újabb szép ház születik, az bekerülhet a kézi könyvbe, hogy ezáltal büszke lehessen rá építetője, tervezője és a település egyaránt.

Egy ház szoros kapcsolatban van szűkebb – tágabb környezetével (szomszédaival, az utcájával, településével). Ezért meg kell ismerjünk az építészeti örökségünket, a hely szellemét, hogy a jövőben valóban illeszkedő épületeinkkel szerethető, harmonikus települési környezetben éljünk.

BIHARNAGYBAJOM BEMUTATÁSA

településtörténet, általános - külső-belső - településkép, településkarakter

A hagyomány szerint az építészet három alapköve a hasznosság, a tartósság és a szépség.

Biharnagybajom a Nagysárrét jellegzetes települése. Településszerkezetén mai napig látható nyomot hagytak a vízfolyások, a mocsár jelenléte. A folyószabályozások előtt határának nagy része beláthatatlan nádas és mocsár volt, amelyből csak a 86 m tengerszint feletti területek emelkedtek ki. A Sárrétek kiterjedése talán a XVIII. század végén volt a legnagyobb. A kéziratot térképek csaknem a Poros-halom, Göbrő-halom, Csata-halom és a ma rábéi határba eső Nagy-halom vonaláig jelzik a nádas, a mocsár északi kiterjedését.



Belső településkép – a zöld növényzet, a virágos utca humanizálja a településképet. Az emlékmű helyi védelem alatt áll.

Településtörténet:

A mai Biharnagybajom határában a régészeti és történelmi kutatások által egyaránt bizonyítottan a XI-XII. században megült települések közül írott forrás - Várad Regrestum 1214. évi eseteírása - először Görbej falut említi. A falu - melynek helyét M. Nepper Ibolya 1987. évi terepbejárásakor pontosan azonosította - Biharnagybajomtól 2,5 km-re délkeletre a Görbe-halom környékén van. A halmot Magyarország I. katonai felvételének megfelelő térképlapján még Göbrő-halomnak jelölték. Bajon - a századokon keresztül használt korábbi írott és ejtett alakja Bajomnak - ugyancsak a Várad Regrestumban tűnik elénk egy 1215. évi esetben. Az ismertetett peresetből feltétlenül kiderül, hogy a XIII. század második évtizedében két szorosan egymás mellé települt, de azonos nevű falu volt. Az egyik szabad, mondhatjuk, nemes birtokosoké, a másikban pedig a bihari várhoz szolgálattal tartozó várnépek éltek.

A besenyő eredetű Görbej és a török eredetű Bajon helynevek kétségkívül arra utalnak, hogy mind a két falu a XI. században a bihari dukátus területén létrejött besenyő telepekhez kapcsolható. A tatárjárás idején a pusztítás mértéke csekélyebb volt az országosnál, hiszen a mocsárvilágba el lehetett menekülni.

Szűcs Sándor Bajon első templom helyét a későbbi Nagybjajom legnyugatibb részére, a Gyalogér partjára lokalizálta. Ez az Árpád-kori templom a XVII. század közepén még állott. A földesúri kúria helyét nagy valószínűséggel a később Nagybjajomnak nevezett településrészre azonosítjuk, ott, ahol a XV-XVI. század fordulóján kezd kiépülni a későbbi bajomi vár. A vár falának maradványai, bástyái a XVIII. század közepén még láthatóak voltak. Azóta, lévén a téglá ritka építőanyag a környéken, elhordták a maradékot, még az alapok kőanyagát is kiszedték. Helyét pontosan ezért ma már szinte lehetetlen megállapítani.

1517 őszi királyi adományozó levélben Nagybjajon és Kisbjajon két - megkülönböztető jelzővel ellátott nevű - településként szerepel. A kettős falu ősbibb része azon a területen alakult ki a XIII. századra, melyet 1517 után következetesen Kisbjajonnak neveztek. A falu csak lassan terjeszkedett kelet felé, a Gyalogér keleti partjára. Valószínűnek tűnik, hogy Kisbjajom volt a kuriális nemesek faluja, Nagybjajom pedig a várjobbágyoké.

Amikor Petneházy István 1615-ben megkapta a bajomi uradalmat, Kisbjajomban nemesek is laktak, akiknek nemesi telkeik után járó szántóföldjeik a nagybjajomi határban voltak. Azt is tudjuk, hogy 1615-1633 között, míg Petneházy Anna Bajom várában lakott, Kisbjajom önálló faluként létezett és kötemploma volt, amely azonban a másik Bajom lakóinak is istentiszteleti helyül szolgált. 1659-ben török és magyar hadak ütköztek még a mai Csatahalmon. A harc vereséggel végződött, a bajomiaknak 1000 forint sarcot kellett volna fizetniük, de mivel szegények voltak, Debrecen kifizette helyettük. Nagybjajom az erdélyi törvénykönyvben a kiváltságos hajdúvárosok között van felsorolva. A reformáció már hamar elterjedt a településen, a középkori római katolikus plébánia beszüntette működését.

Összegezve az eddigieket megállapíthatjuk, hogy Kisbjajom a 17. században - legalábbis annak az utolsó harmadáig - lakott hely volt, de nem független helyiséggé, hanem Nagybjajom részeként létezett. "Nagy és Kis Bajom... egygyé olvadtak, s annál fogva egy jó nagy helységet téznek" - állapítja meg egy hivatalos jelentés 1785-ben. A török elleni visszafoglaló háború után Bajom is a kamara kezelésébe került - mint újszerzeményi terület - s a fegyverváltás megfizetése a helyi nemesség számára is kötelezettséggé vált. A két Bajom közel azonos jogállással, közelítő terhekkel jutott a nagy birtokszerző Eszterházy Pál herceg kezére.

1829-ben már "Nagy Bajomnak nevezetik e város, a nyugati oldalán eső Kis Bajom nevű volt falu, most pusztától való megkülönböztetés végett, mely két helyet csupán egy kis vízfolyás választ el". Gyökeres változást a XIX. század végi társadalmi, gazdasági átalakulás eredményezett a helyiek életében. A mocsarak lecsapolása, a vasút, közút megépülése, a háziipar (gyékényfonás) virágzása mind a polgárosodás folyamatát jelzik. A közigazgatás átszervezése révén Biharnagybjajom lett Bihar vármegye sárréti járásának székhelye.

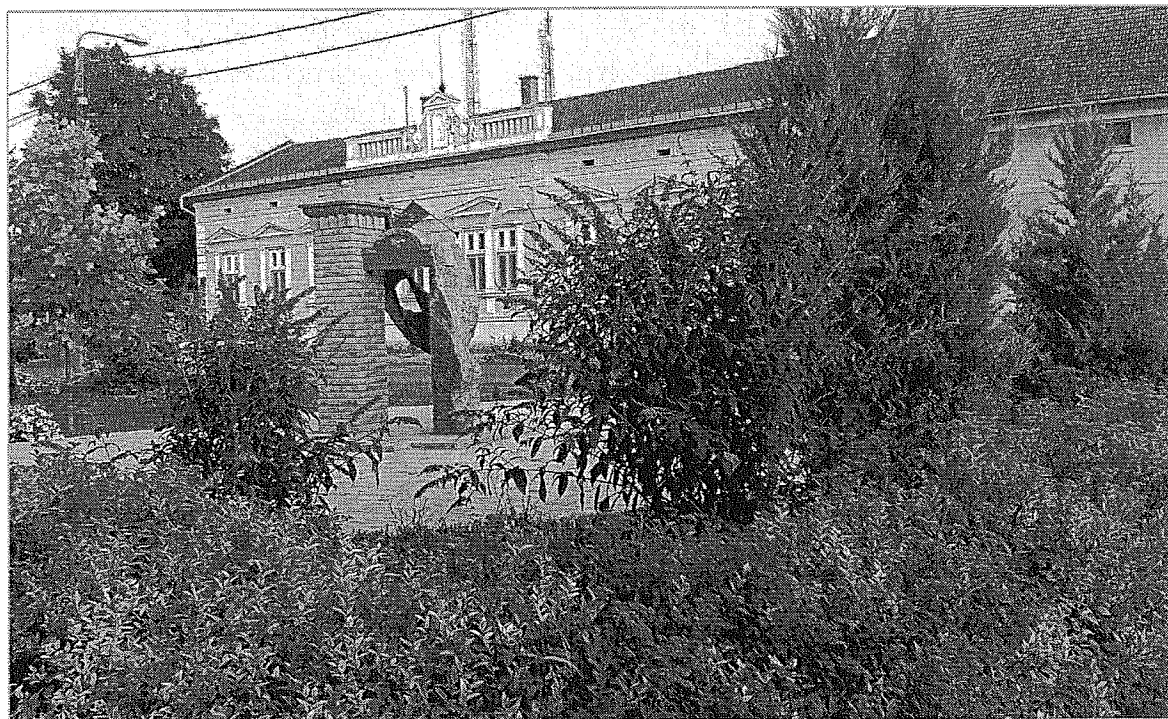
A tagosítás megváltoztatta a határ korábbi szerkezetét. A korábbi girbegurba dűlőhatárokat kiegyenesítették. Minden dűlőt most már utak választottak el egymástól, s szükség szerint összekötő

utakat is hagytak. A közben elkészült csatornarendszer most már a határ minden részét vízmentesítette.

A fejlődés az I. világháború kitörése után megtorpant. 1919-ben a község rövid időre román megszállás alá került. A világháborút lezáró trianoni döntés, az új határok létrejötte negatív hatással voltak a településre. A II. világháború szintén jelentős emberáldozatokat követelt Biharnagybajomban, 1944. október 8-15-ig súlyos német-szovjet csaták színhelye volt a község.

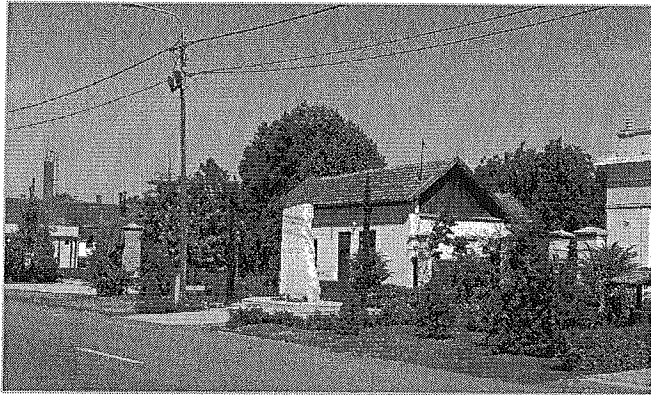
A háborúk után változást az olajipar hozott (MASZOLAJ). Hirtelen megnövekedett a lakosság száma (1959-ben közel 6000 fő). Az olajbányászat azonban a 60-as években teljesen megszűnt, elköltözött az Ostyagyár is, a Dózsa Tsz és a késüzem maradtak. A 60-as évektől kezdve a népesség jelentősen csökkent, a fiatalok elvándoroltak. Jelentős szociális problémát okoz a település lakóinak foglalkoztatása, amely főleg a roma kisebbséget "sújtja".

1990-ben a rendszerváltás hatására a helyi tanács jogutódja a helyi önkormányzat lett.



A polgármesteri hivatal előtti téren is emlékművet állítottak az 1956-os hősöknek.

A park a település központját is jelképezi.



Településszerkezet, telekszerkezet

Urbanisztikai megközelítés szerint a település élő- és élettelen anyagok mozgásban levő rendszereinek dialektikus antropocentrikus egysége.

Az anyagok és energiák mozgásban, fejlődésben levő együttese, a mindenkori funkciók térbeli megnyilvánulása a településszerkezet.

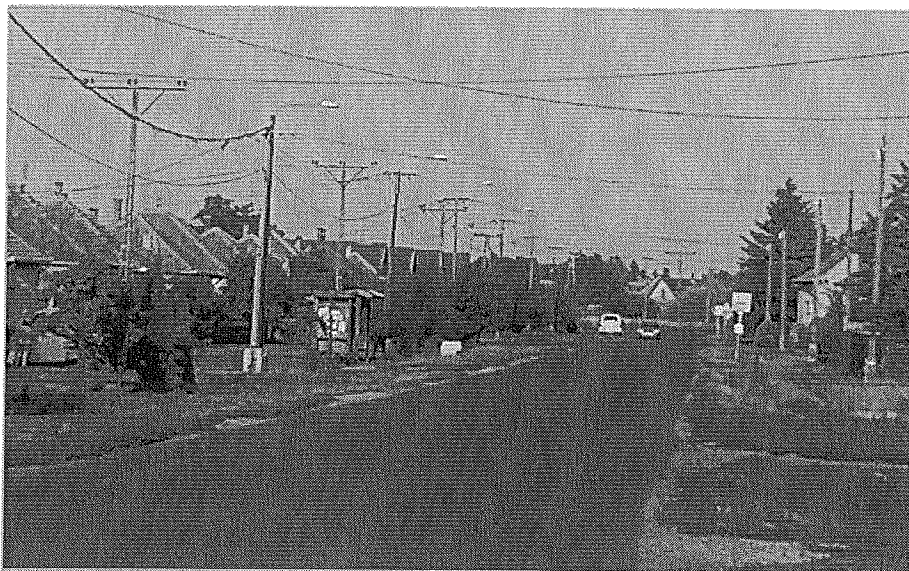
A természeti és társadalmi törvényszerűségek hatására alakult ki Biharnagybajom településszerkezete, a természetföldrajzi viszonyokon alapulva jött létre, melyek változásai hosszabb időt ölelnek fel.

A természeti tényezők: domborzat, vízrendszerek, szél, napfény, csapadék stb. közül az első kettő befolyásolja legerőteljesebben a települések szerkezetét.

Biharnagybajom külterületének többségét a mezőgazdasági szántóföldek, illetve gyepes legelőterületek alkotják, amelyet egy része a Bihari Sík Tájvédelmi körzet területe. Kevés szinte elhanyagolható az erdőterületek száma és nagysága. A szántóföldi művelés alatt álló földek jó minőségűek.

A külterület meghatározó szerkezeti eleme a teljes igazgatási területet átszelő 4212-es számú Püspökladány – Szeghalom összekötő út, amely átszeli a belterületet is. Az ebből az útból kiágazó 4213 sz., Berettyóújfalú irányú összekötő út pedig kijelöli a település központját is.

Közlekedési szempontból fontos szerkezeti elem még a település délnyugati részén haladó Püspökladány – Szeghalom vasútvonal. A település belterülete feletti északi részt a természeti terepadottságokhoz igazítottan kialakult zártkertként használnak, hasznosítanak. Itt az építkezés nem jellemző, inkább csak művelnek. Így ezek zöldterület kiegészítő területnek minősülnek.



Közúti közlekedési szempontból fontos szerkezeti elem az igazgatási területet átszelő összekötő út.

Biharnagybajom utcahálózata és a telekszerkezete a már mérnöki tervezett utcákat és telkeket kivéve a fő esővíz elvezető csatornák, árkok mentén alakultak ki. A nem mindig szabályos nagy méretű telkek a helyi mezőgazdasági műveléssel vannak összefüggésben. A nagybirtok rendszer ugyanis külterületen a kisparaszti művelésnek alig adott teret. A keskenyebb szalagtelkek vélhetően a korábbi tömbtelkek osztódásával jöttek létre. Az előkertes, oldalhatáron álló beépítést egysoros udvari – ritkábban kétsoros – épület elrendezés jellemezte.

Biharnagybajom, mint nagyhatárú település, településszerkezete fokozatosan alakult ki.

Településkarakter: Külső településkép (természeti – táji jellemzők)

A község ártéri síkságra épült. A legmélyebb pontja Csillagtanyánál (84 m), a legmagasabb a Kincsesben található (93 m). Éghajlatára a mérsékelt meleg és szárazság jellemző, 10 Celsius fok körül van az évi középhőmérséklet, a napsütéses órák száma nagyjából 2000 óra. A településre hulló évi csapadék 550 mm, ennek nagy része, kb. 300 mm a vegetációs időszakban. Uralkodó szélirány az északi.

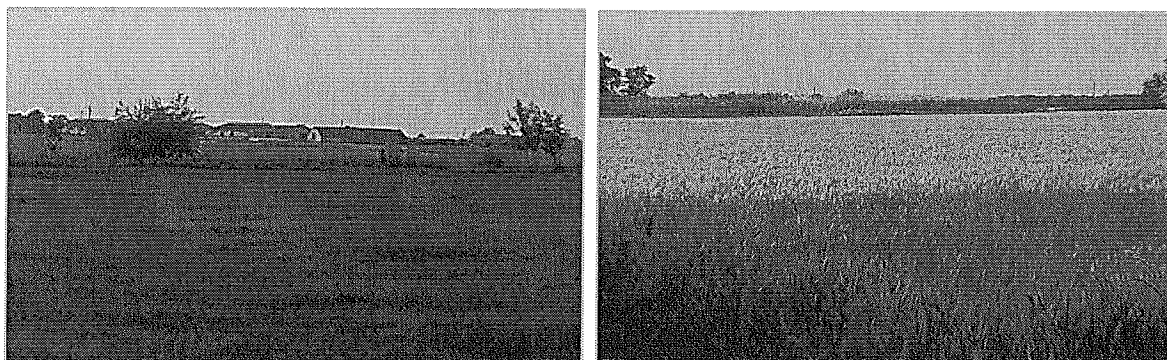
A határt egykor mocsár borította, amelyet vizek szabdaltak fel. Ennek nyomainak ma is megtalálhatók (Görbe-ér, Kereszt-ér, Gyalog-ér, Gát-ér stb.). A mocsarakat az 1800-as évek végén lecsapolták, vizeit szabályozták. A lecsapolás után a területet termőfölddé alakították át - kedvezőbb években bőven termő, laza szerkezetű, úgynevezett "kotús" szántóföldek keletkeztek. A kotú kiégése következtében keletkezett a kemény, verejtékes munkát igénylő kötött vályogtalaj, amely megfelelő tápanyagutánpótlással és műveléssel gazdagon terem.

Biharnagybajomnak 49 Celsius fokos meleg vizű kútja van. Növényzetében a potenciális erdőtársulások között a nyár, tölgy ligeterdő szerepelnek. Nyílt társulásait az ecsetpázsitos rétek és szikes mocsarak képviselik.



A külterületen jellemző gyepek és kevés fa csoportja és távolban állattartó major símul a tájba.

A közigazgatási területen 9 Ex-lege védett kunhalom található, ebből kettő a belterület határához közel. A külterület északi része ill. a külterület középső, beszűkülő részének K-i és Ny-i része NATURA 2000 madár-védelmi terület. ezen élőhelyek a Bihari sík tájvédelmi körzethez is tartozik. A külterület nagyobb része gyepgazdálkodásra alkalmas. Itt található az országos ökológiai hálózat kisebb magterülete is ill. annak puffer területe.



Településkarakter: belső településkép

A lakóházak külső megjelenésének két fő meghatározója a tetőforma és a homlokzatok. Biharnagybajomban a tetőforma változatosságot mutat. A településközpontban az oromfalas, utcával párhuzamos tető a jellemző. A falusias lakóterületi részen magastető borítja a házakat egyenes oromzattal, jellemzően utcára merőleges tetőszerkezettel.

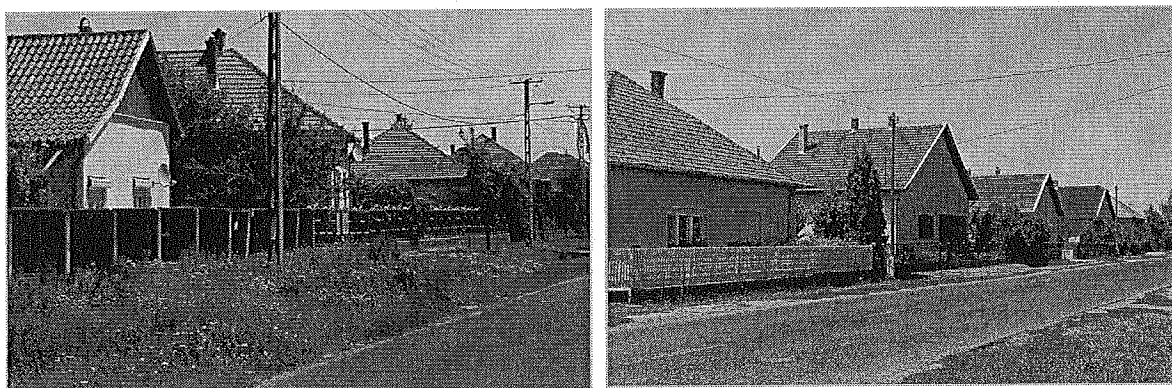
Az oromfalak túlnyomó része falazott, még a XX.század elején épültek jellemzően deszkaborításúak. Az 1960 – 80 – as évek sáttető, „kockaháza” is igen elterjedtek. Az 1980-as évektől megjelentek az új títustervek ill. egyedi tervezésű épületek, melyek már nagyobb tömegűek általában (magassabbak) is lettek és az utcával párhuzamos gerincű vagy összetett – tört idomú – tetőszerkezeti kialakítással is épültek.

Biharnagybajomban a népi – lakóépületek alaptípusára gyakran a tornácos, kialakítás jellemző. Ezeket a tornácokat a későbbi használat során több esetben befalazták, helyiségként hasznosították. Az épületek magassági viszonyai, szintjei is változatosak. Egységes kép nem állapítható meg. A földszintes házak mellett emelt földszintes, ill. földszint tetőtér beépítéses kialakítás a jellemző. A földszint és emeletes házak is megjelennek, (olykor még tetőtér beépítéssel is) igen változatos leginkább heterogén utcaképi megjelenést eredményeznek így együttesen a falusias lakóterületen.



Településkarakter összefoglalás:

A belső településkép szerves fejlődését torzították az 1970-1980-as évek lakásépítési programjai. A heterogén belső településkép azonban általában így is emberléptékű, barátságos ma is. A településközpontban jellemző a teljes tető kontyolása. Jövőben a településen az átépülés mellett a (lakó) épületek felújítása lesz a jellemző, beleértve a kerítés, a belső udvar (kert) átépítését is. A település ugyanis a kertvárosiasodás jeleit mutatja. A külső településképben a természeti, táji környezet védelme az elsődleges. Az építési munkákkal, felújításokkal az építetők, a településképet tenni akaró lakosok a településkép kedvező alakítását tudják elősegíteni. Ehez (is) ad építészeti ajánlásokat a kézikönyv.



Sátor és nyeregtetős épületek az utcaképből

Az ajánlások összefoglaló elvei:

A településkép jövőbeni alakítását nem lehet egy fő irányzat mellett végezni. Helyet kell kapjon az érdekvédelem mellett a jelen korszerű építészeti törekvései is. A településkép jövőbeni alakításának útját három összefüggő, egymást feltételező településkép alakító építészeti – városépítészeti elv mentén javasolja a kézikönyv megvalósítani minden egyes építés során, melyek a következők:

- arányos illeszkedés a szűkebb – tágabb környezetben,
- a hagyomány és a modernizáció egyensúlyára törekvés,
- építészeti rend a településképben, azok egyes elemeiben.

A formálásban, az anyaghasználatban a homlokzat képzésében az arányosság és az illeszkedés kell, hogy érvényesüljön az egyes épületek építése, felújítása, átalakítása során. A jellemző épületi elemek (homlokzat, a tető, a nyílászárók, tömeghatás) egymáshoz viszonyított, az épületen, épületen belül megjelenő arányossága éppen olyan fontos, mint a környezetéhez való arányos illeszkedés. Ez a követelmény azonban nem zárhatja ki a mai építészet korszerű anyaghasználatának és formavilágának megvalósíthatóságát. Ez a hagyomány és a modernizáció kettősségét jelenti, mely az építészetben a modern és a hagyományos formák közötti egyensúly megteremtésére való törekvést takarja. Ezzel elérhető az az építészeti rend, mely a sokszínű heterogén településképet rendezetté, így széppé teszi.

ÖRÖKSÉGÜNK

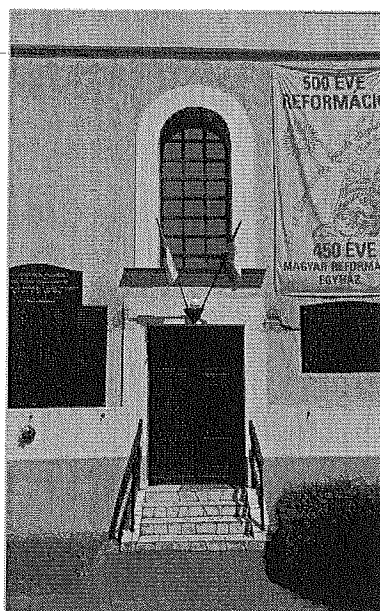
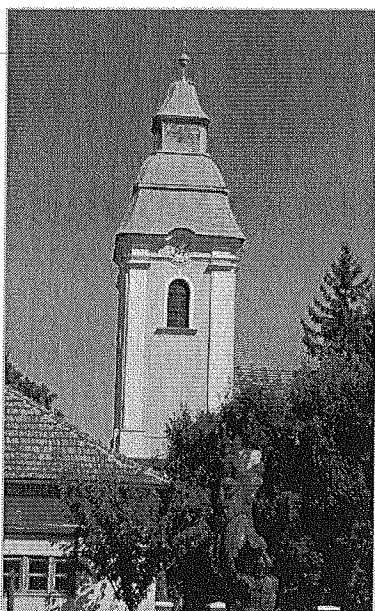
3

A településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők

Biharnagybajom lakosaiban a különböző korokban jelentős összetartás fejlődött ki. Az itt szülöttetek mindig is büszkéek voltak falujukra. Az összetartás, a mindenkori fejlesztési lehetőségek kihasználása őrzi azt az identitást, mely közterületei (közútjai, közparkjai) lakó gazdasági, kereskedelmi és középületei megjelenésében is kifejeződik.

A településen országosan védett műemlék a Szűcs Sándor emlékház és kovácműhely múzeum. A 12/2005. (VII.15). képviselő testületi rendelettel helyi építészeti védelem alá helyeztek 14 épületet, 4 kerítést és 2 emlékművet. Az építészeti örökséget őrző épületek és emlékművek a helyi vallási, igazgatási élet színterei, a múlt lenyomatával őrzői és egyben a települési összetartozás kifejezői.

1. Református templom - a templom helyi védelem alatt áll.



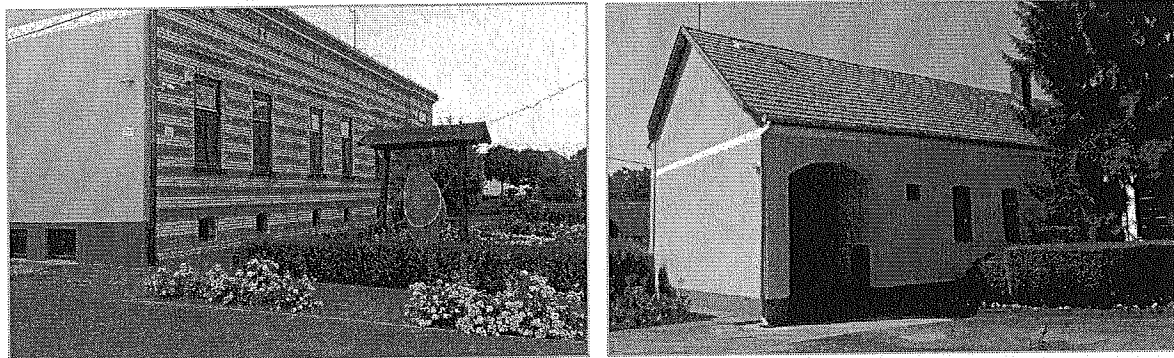
A református templomot 1757-ben kezdték el építeni. A templom 1760-61-re lett kész. 1761. november 30-án, advent első vasárnapján szentelték fel. A torony építéséhez 1785. július 13-án kezdtek neki. Téglából építették a már meglévő alapra, amelyet a templom építésekor már leraktak. 1787-ben fejezték be a torony építésével kapcsolatos munkálatokat. Eredetileg egyhajós volt a templom, de 1802-ben egy nagyobb kőből álló portikust ragasztottak az asszonyok számára a templom északi részéhez. 1804-ben készültek el a padok, a szószék, a mennyezet, 1824-ben készült el a déli portikus. Az idők folyamán több renoválásra is sor került. 1944-ben a háború következtében a templom fala, teteje és a torony síkja erősen megrongálódott. A háború okozta károkat 1947-48-ban javították ki. Ekkor lett csonka a torony költségkímélés végett. A toronysüveg helyreállítása 1984-ben történt meg, de az eredeti süveget építészetiileg meg sem közelítette. 2004-2006 között teljes felújításra került sor.

2. Polgármesteri Hivatal utcafronton álló épülete



Az előkert nélküli utcával párhuzamos gerincű épület felújítás után is megtartotta eredeti építészeti értékeit. Az eklektikus stílusú, neobarokk építészeti díszítéseket tartalmazó középület a főutca meghatározó épülete, mely helyi védelem alatt áll.

3. Iroda épület



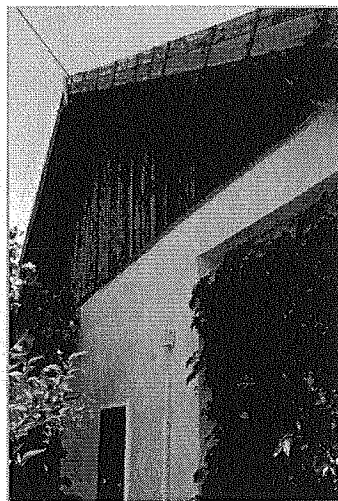
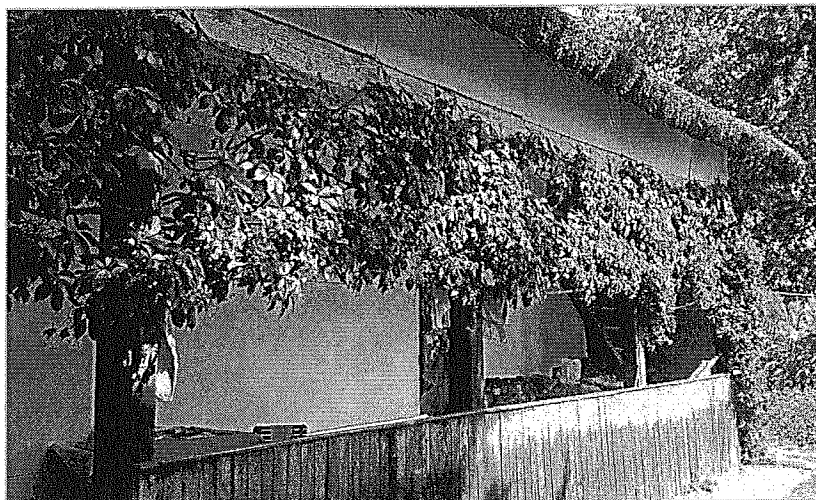
A Tarr család gazda- és lakóháza irodaépületként hasznosított őrzi a településközpont jellemző, előkert nélküli épület elhelyezését. A hőszianti nyújtott kialakítású ablakok és az oromfalal, utcával párhuzamos gerincű tető is arhetipikus megoldás. Ez az épület is helyileg védett.

4. Műemlék Szűcs Sándor emlékház és kovácsműhely múzeum
Műemléki törzsszám: M8889, azonosító: 5205



Az 1755-ben épült lakóház három osztatú volt, kisház, pitar és nagyház megosztásban, elől végig darulásos fa oszlopú tornáccal, melyet ház elejének neveztek. A kisházban a mai napig is megvan a búbos kemence, melynek szája a konyhába nyílik. A konyha szabadkéményes volt, bolthajtás választotta el a pirtól. A nagyházat valószínűleg kályhával fűtötték, melynek füstcsöve a szabadkéménybe nyílt. A ház fala nagyméretű vályog, hajzata nád, cserép szegéllyel. A ház hossz tengelyében fut a nagyméretű mestergerenda, mely a falon is fekvő, körbefutó koszorúgerendákat tartja. Ezt még a keresztbe futó folyógerendák is erősítik, illetve a mennyezetet fogják. A nád hajzatot hámozatlan rudak és lécek tartják. A mennyezet 20-30 centiméter vastag nád réteg, melyet alulról és felülől betapasztottak, besároztak. A lakóházat a gazdasági épületek megépülése után, sokkal később 1906-ban alakították át. A szabadkéményt megszüntették, helyére nagy, széles cilindert csináltattak. A nagyházhoz egy fekvő kéményt csatlakoztattak a padlástérben a füst elvezetésére. Az oszlopos ház elejét végi befalazták, a pitar szélességében a falt kivették az új síkba, így nagyobbítva meg, és lehetővé téve, hogy a lerekesztett két kamrába innen legyen bejárás. A nagyház felőli végéhez épített még egy szobát, melynek neve végső szoba. A végső szobához is oszlopos tornácot csatlakoztattak, melyet házvíginek neveztek. A pitar elé az átalakításkor négy oszlopon álló kiugró építettek, melynek cserép a teteje, és deszkakönyöklő veszi körbe. Ugyanakkor az ereszt is megtoldták, széles eresz alját képezve ki. A végső szoba szélességében, a spájz végébe külső bejárattal egy kis kamrát építettek, melyet könyves kamrának használtak. Ennek az ajtaja a régi házról maradt, be lett festve, alatta gazda tulipánvirágos díszítés volt.

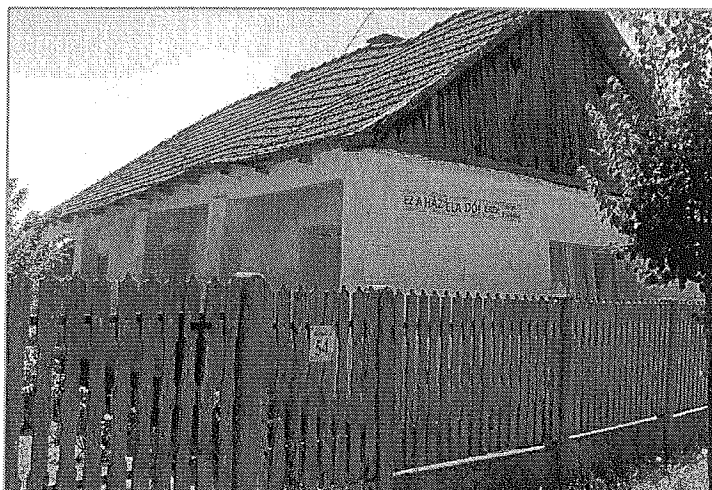
5. Népi lakóház, udvar



Népi lakóház mintegy 200 éves, többször volt felújítva. Az emlékház kortársának mondható épület tornácos, három osztatú kialakítású, vastag vályog falai kellemes klímát biztosítanak a lakóknak. Az utcai homlokzat deszkaoromzata archetipikus megoldás. Az épület helyi védelem alatt áll.



6. Tornácos népi lakóházak



A XX. század elejének egyik jellegzetes épülettípusa a tornácos, utcára merőleges gerincű lakóépület.

Ezek gyakran készültek fa deszka oromzattal, napsugár motívum díszítéssel.



Általában oldalsó oszlopos tornácok voltak a jellemzők. Ezen külső fedett terek munkavégző helyként is szolgáltak és megteremtették a külső és belső terek között az átmenetet. Mára az ilyen épületek tornácait többségében helyiségként hasznosították. Ez az életforma változása tette lehetővé.



7. Erődített településszerkezet

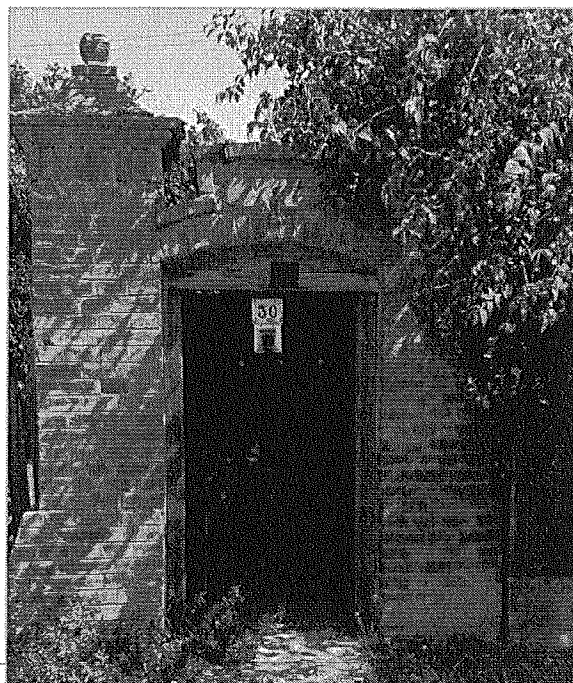
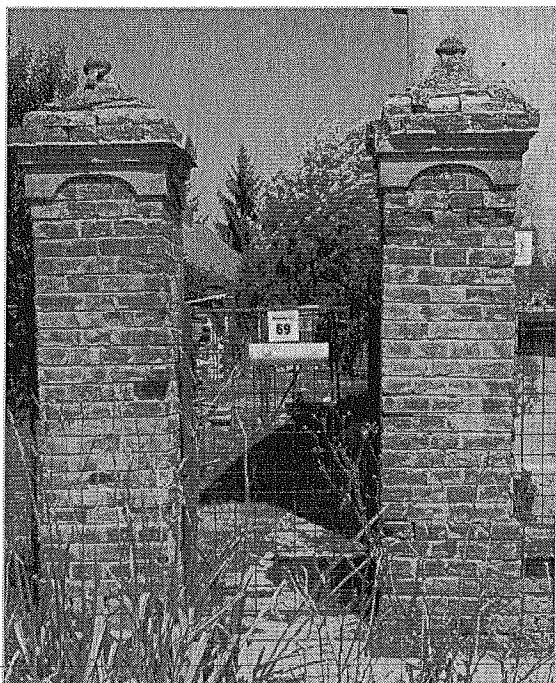


A település belsejében a református templom közvetlen közelében egykoron vár állott. Bajomi Ferenc megerősített kúriáját mohácsi vész után valóságos várrá alakította át, Magyar várrá, amely a kor tűzérési támadásainak jól ellent tudott állni. A vár komoly hadi jelentőséggel bírt. A bajomi vár nem kőerősség volt, hanem fából és döngölt földből „magyar módra” épült, mint a többi alföldi, mocsári váraink, s csak a végső menedékül szolgáló kastély, őrtorony és puskaapor raktár volt téglából.

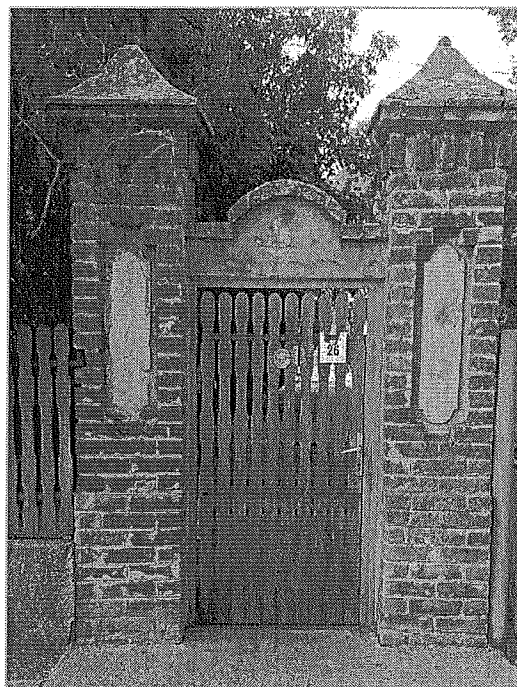
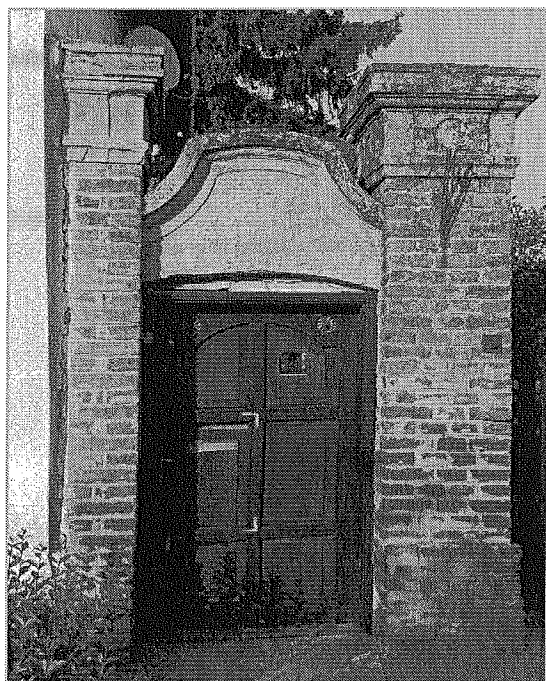
Bajom településszerkezete évszázadokon keresztül „had” – as jellegű volt. (Négy utcával határolt tömböket alakítottak ki, amelyeket fából és földből épült védmű védett. Ezen belül egykor rokon, egy nemzetséghez tartozó népesség lakott. Ez a népesség kisebb támadásokkal szemben megvédte területét. A védműn kapuk voltak, ahol árvizes időben csónakkal közlekedtek.)

Az erődített települési szerkezet olykor értéket képvisel, melynek megőrzése, újra érezhetővé, érzékelhetővé tétele nem csak idegenforgalmi vonzerő lehet, hanem a településtudat (identitás tudat), az otthonosság érzésének, a történelmi múlt élőbbé tételének is fontos eszköze lehet.

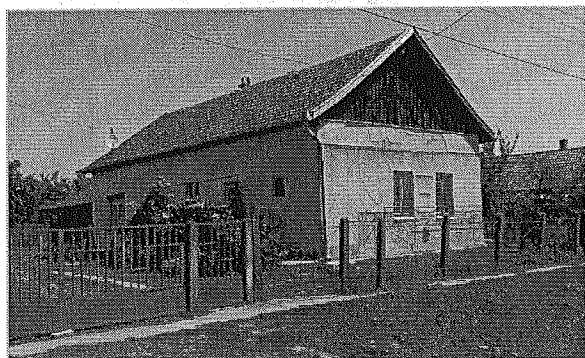
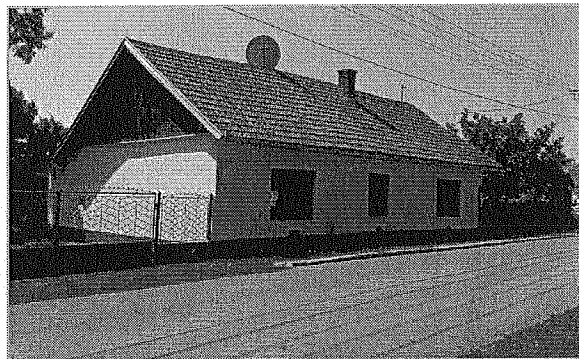
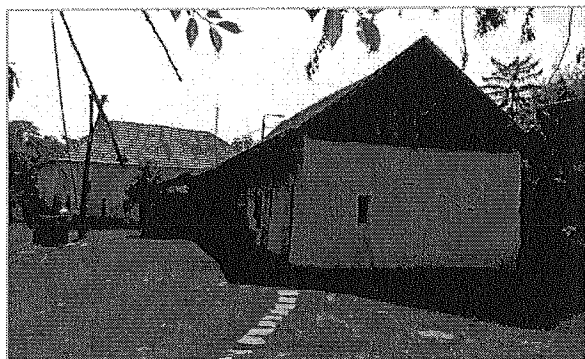
8. Téglá oszlopos kerítések



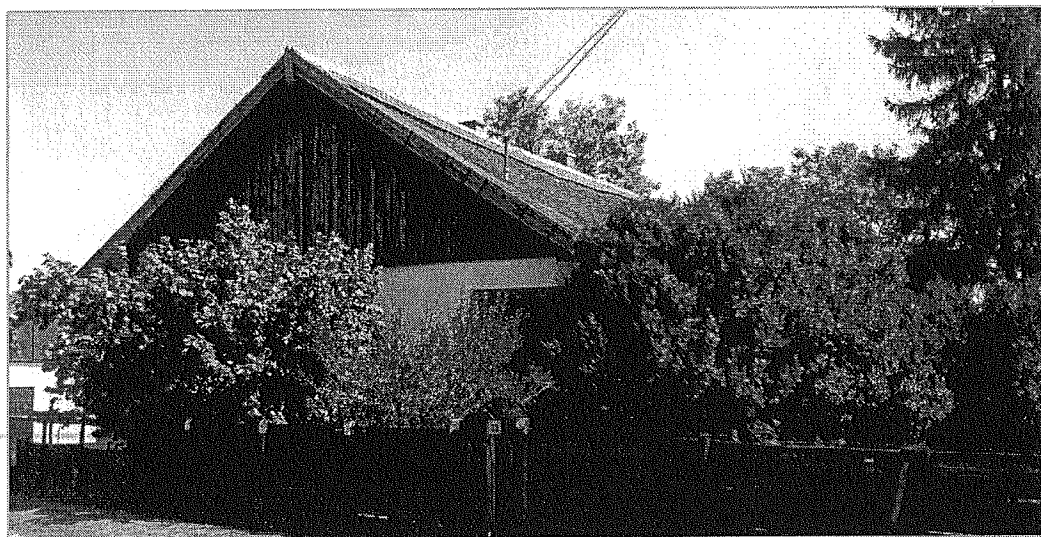
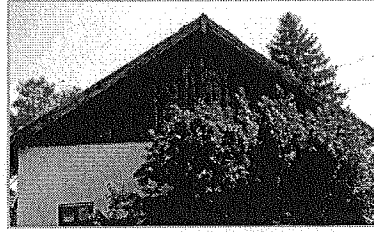
A kerítések díszes látszó téglá oszlopos kialakítása a településközpont köz ill. polgári funkciójú telkein voltak jelen, de a falusias lakóterületeken is előfordult. Ennek szép példái még ma is nagy számban megtalálhatók a településen. A négy kerítés helyileg védett.

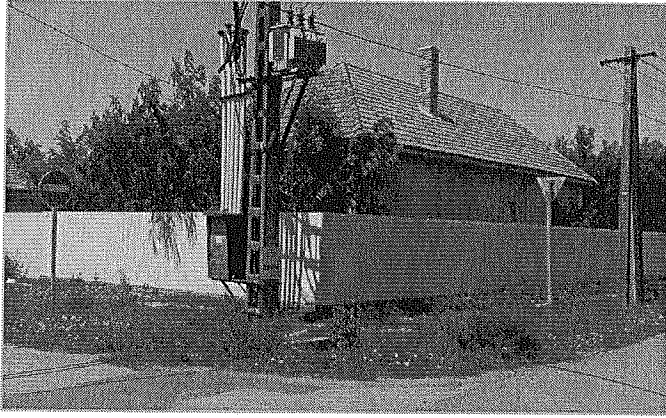


9. lakóépületek fa lécezésű ormfala

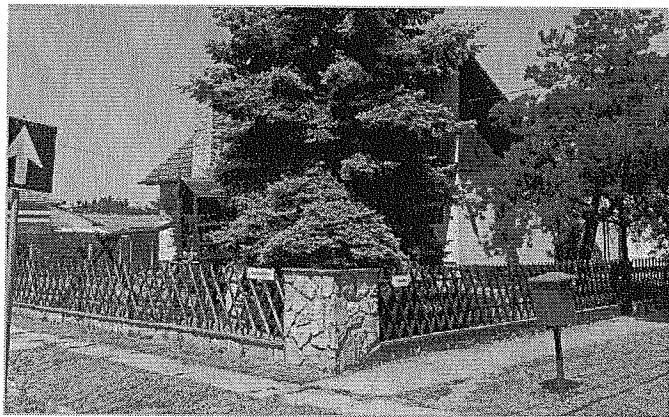
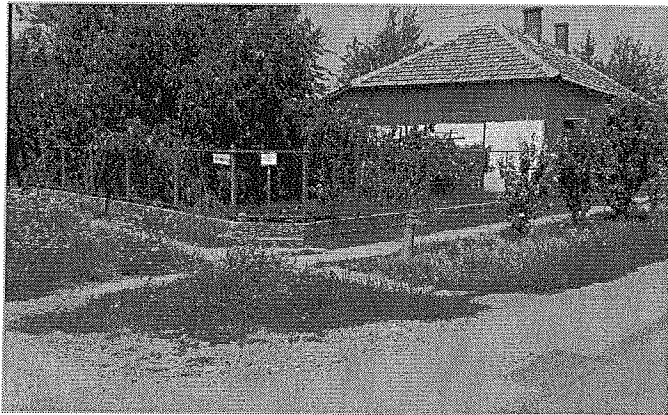
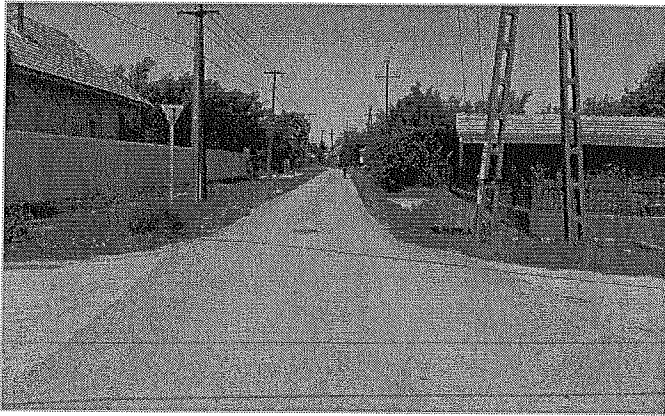


A településen a XX. század elején ill. azt megelőzően is jellemző volt a tornácos házak ormfalának fa deszka burkolatos, olykor napsugár motívumos kialakítása. Ez a hagyomány még ma is több népi épületen fennmaradt. A díszes ormfalak a tornácos épület megjelenésükkel erősítették, szinte meghatározták a falusias területek településképét.

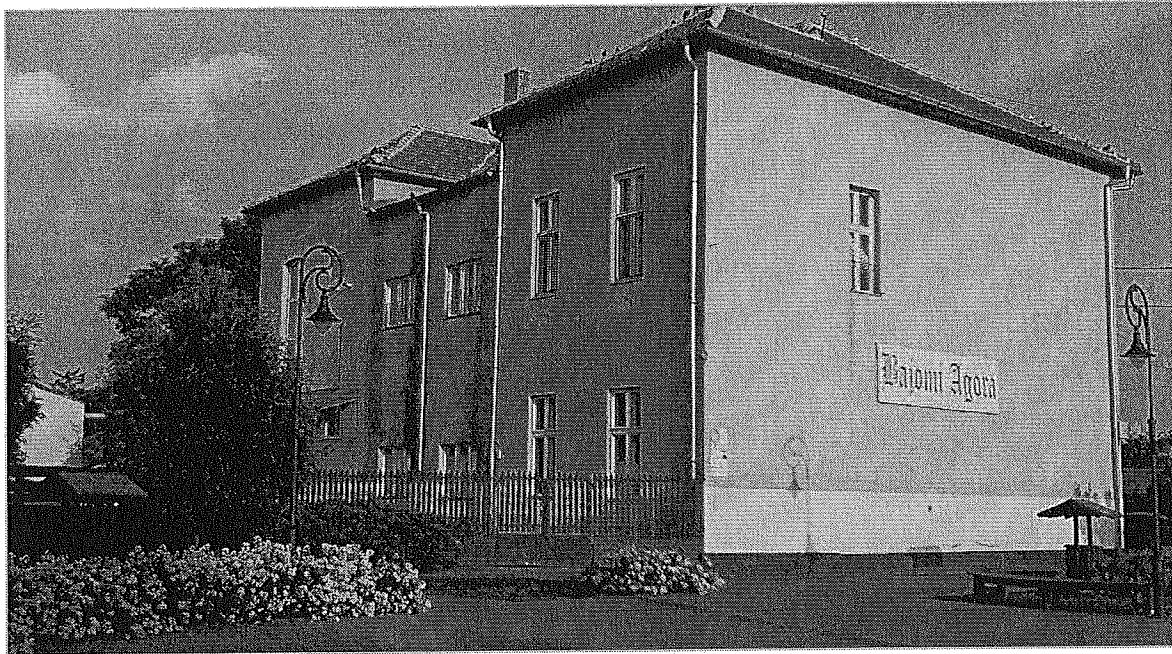




Az egykori sorompó – védett, zárható kapubejáró a palánkokon - helyén a ma meglévő utcatorkolatai, különböző kerítés megoldással. Településképi cél a sorompók helyének tömör, sarokkerítéssel történő „visszaidézése” építészeti, kerítés építészeti eszközökkel. A bal felső fotó már ezt a jelleget mutatja.



10. A volt kaszinó épülete zárja le a településközponttól nyugati irányból. Jellemzi azt a korszakot, annak kultúráját, amikor Biharnagybajom még a Sárreti járás központja volt.



Volt úri kaszinó épülete

11. A ma óvodaként használt épület eredetileg a helyi szolgabírói épület volt. Építészeti kialakítása, telepítése közösségi funkciójához igazítása méltóságteljes. A nagy belmagasság, a nagyméretű nyílászárók, de még a hintóval az árkád alatt megközelíthető főbejárat is ezt igazolja.

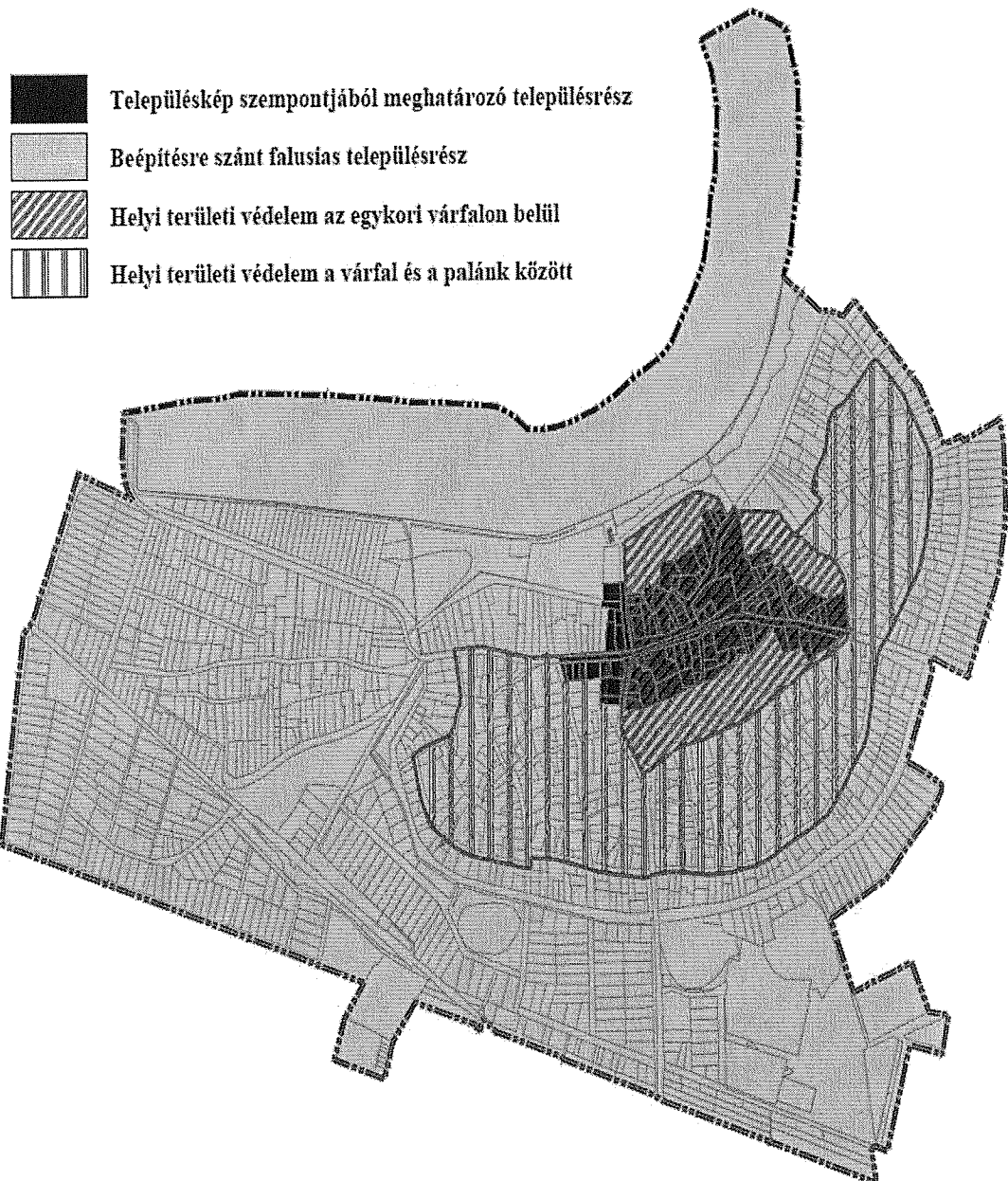


Volt szolgabírói épület

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ és EGYÉB TERÜLETEK

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





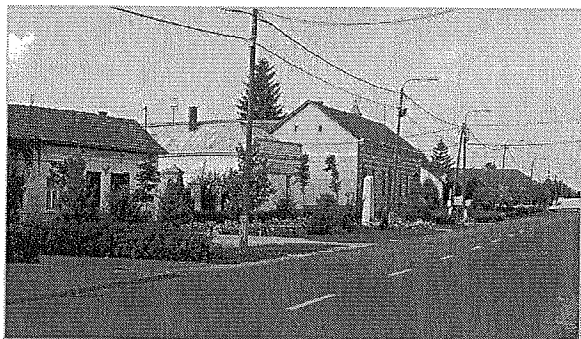
Településkép szempontjából meghatározó településrész

Beépítésre szánt falusias településrész

Helyi területi védelem az egykori várfalon belül

Helyi területi védelem a várfal és a palánk között

TELEPÜLÉSKÖZPONT TELEPÜLÉSRÉSZ

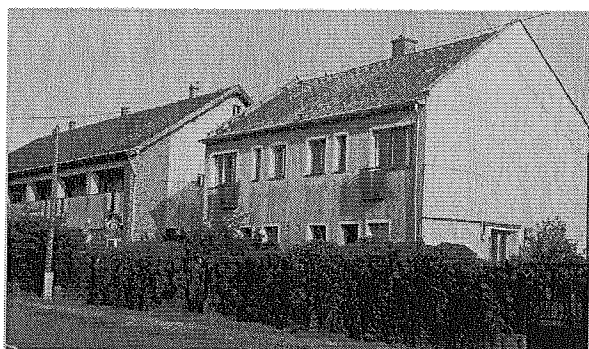


A sárréti falu kialakulása, helye az árvízrendezés előtt a magaslatokhoz igazodott. Az utcák ívelt vonala, a telek nem szabályos alakja is a földrajzi tényezők szerepét igazolják. Másik településszerkezeti tényező az egyik Bejomi vár, annak külső várfalának helye. A mai településközpont e területen belül alakult ki, ill. részben tovább terjeszkedett. Halmazosodás is itt

volt jellemző. A falu területi terjeszkedése az 1800-as évek elejéig erre a területre koncentrált. Itt alakult ki az a településszerkezet mely történeti gyökerekből fakad. Itt jellemző a település ellátó, igazgatási oktatási funkciók sűrűsödése, a szolgáltatások jelenléte. A terület beépítése a funkciók függvénye is. A települési sziluet az alföldi településekre jellemző tipikus képet mutatja. A horizontálisan elterülő földszintes beépítésű településiterület felett koncentrált kis kiterjedésű vertikális mag jelenik meg a templomtoronnyal és néhány középülettel.

A településkép egységességét a hasonló karakterű épületek többsége erősítheti.

Ezért az épület formálásakor az anyaghasználatban, a homlokzatképzésben, a színezésben, az arányos illeszkedés az elvárás. Külön oda kell figyelni arra, hogy az épületek utólagos hőszigetelésekor az épület egésze kerüljön felújításra. Ekkor a színezés, a nyílászáró cseremódja, építészeti megoldása is illeszkedjen a környezetéhez. Ugyanerre tetőfedések cseréjénél is gondolni kell.



A (nagy telkes) közintézményeknél a szabadon álló és az oldalhatáron álló épületelhelyezés egyaránt a jellemző. Ez esetben az utcaképi megjelenés magastetővel javasolt. A tető gerincvonala a kialakult beépítéshez igazodjon. A tetők akár kontyoltak, akár oromfalasak, a tető utcai lejtése a döntő, ez adja az utcaképi karaktert. Itt köz. ill. szolgáltató funkciójú

épületek esetén az utcával párhuzamos nyeregtető általában kedvezőbb beépítést tesz lehetővé. Ettől eltérni lakó funkció esetén és csak nem túl széles lakó telek esetén javasolt. Oromfalas kialakítás esetén a tömör falaztoromfalas kialakítás javasolt, mely jellemző néhány középületen most is. Gondolni kell még a fő (intézményi ill. lakó) funkciót kiegészítő épületek elhelyezésére is. Fontos, hogy ezek a településképebe ne jelenjenek meg közvetlenül, alapvetően a főépület mögé, annak szerves folytatásaként valósuljanak meg. Ez egyben kedvező telekhasználatot is biztosít. A telek főépülete mellett a kerítés az, mely látványában is utcakép formázó. Az utcai kerítésnél javasolt a környezet szép példáit – köztük a látszó téglá oszlopos örökséget - elemezni, formai szerkezeti megoldásait újragondolva, illeszkedő kerítést építeni. A teljesen tömör falszerű utcai kerítés nem javasolt, kivéve a kilátás, rálátás és vagyonvédelem eseteit. A nyitottabb, részben átlátható kerítés átengedi a tekintetet és a napfényt, látni hagyja a (fő)épületet és a kertet is.

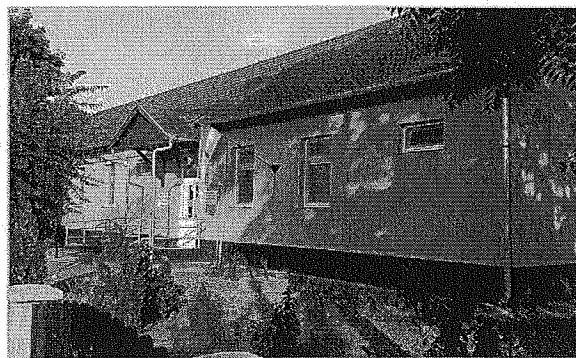
A település központ területét településkép szempontjából meghatározó területként kell kezelni.

főbb illeszkedési szempontok:

- szomszédos épületek figyelembe vétele a telepítés a magasság, tetőhajlásszög megválasztása során,
- az alaprajzi elrendezés és a tömeg és homlokzatképzés illeszkedéssel segítse a kedvező rendezett utcakép megtartását, fejlesztését,
- bejáratok akadály mentesítése, rámpái közterületi adottságokhoz illesztése úgy, hogy az zavaró utcaképi megjelenést ne okozzon,
- tetőfelépítmények (kémények, gépészet) napelemek, homlokzati épületgépészeti elemek (klíma, mérőórák stb.) elrejtése, a homlokzat zavartalan érvényesülése érdekében;
- napelemek esetén a tetősíkkal azonos szögű elhelyezés mellett érvényesüljön az arányos illeszkedés, ne a napelem domináljon a tető megjelenésében,
- az épület tömegének, homlokzatának építészeti megoldása (tagolás, színezés, nyílászáró rendszer, tető, eresz stb.) az épület rendeltetését kell tükrözze ill. kiszolgálja úgy, hogy a szűkebb (utca) és ha indokolt a tágabb (belső településkép) környezethez is igazodjon,
- kerülni kell az építészeti örökség közvetlen másolását,
- törekedni kell egyensúlyra a modern és a hagyományos formák között,
- a hagyományos részletformák alkalmazhatók a modern anyaghasználatú épületek humanizálásában.

Ezen szempontok alkalmazása nem zárhatja ki az újszerű építészeti és korszerű műszaki megoldások alkalmazhatóságát. Ez a hagyományos tömegformákra utalásokból a karakteres részletek újra értelmezéséig terjedhet.

Középületek a településközpontban. A településkép egységét hasonló karakterű épületek erősítik.

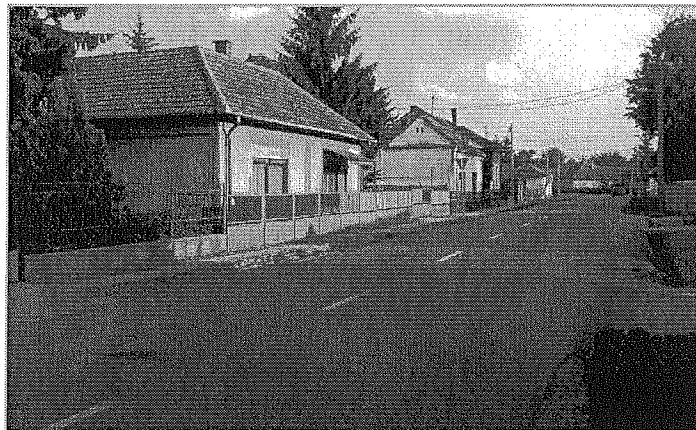


ÁTÉPÜLŐ FALUSIAS TELEPÜLÉSRÉSZ

„A magyar falusi és kisvárosi környezetkultúra sohasem érezte szükségét annak, hogy egy korábbi megoldást, mint „korszerűtlent” elvessen, és azt neológ, a városból vagy külföldről importált megoldásokkal cserélje le. A magyar hagyományos környezetkultúra mindig a meglévőt bővíti, alakítja, igazítja az új igényeknek megfelelően, és ezzel az additív jellegű építkezéssel folytonosan új, de önmagában is életképes típusokat hoz létre.”

Meggyesi Tamás

Biharnagybajom egyközpontú település. Központi funkciókat befogadó területe alig változott az utóbbi évtizedekben. A településközpontot körbevevő lakóterületeken a helyi lakosság kiszolgálását szolgáló épületek (vendéglátó és élelmiszerüzletek) jellemzően a lakóépületek átalakításával jöttek létre. A lakóépületek átépítése az elmúlt évtizedekben folyamatos volt, és mai időszakban is ez a fő irány. Az 1900 – as évek első felében épült hagyományos (vályog) szerkezetű épületeket az 1970 – es években sátortetős téglafalazatú lakóépületek váltották fel. Emellett egyéb típusú szerinti lakóépületek is



megvalósultak. 1980 – as évek közepétől napjainkig egyedi tervezésű igényes lakóépületek jelentették az átépülési folyamat következő lépését.

Az átépülés mellett felújítások (bővítések) is formálják a településképet. Jelenleg a kertvárosiasodás időszakát éli ez a településrész.

A településkép egységességét a hasonló karakterű épületek többsége erősítheti. Ezért az épület formálásakor az anyaghasználatban, a homlokzatképzésben, a színezésben, az arányos illeszkedés az elvárás. Külön oda kell figyelni az épületek utólagos hőszigetelésekor az épület egésze kerüljön felújításra. Ekkor a színezés, a nyílászáró csere építészeti

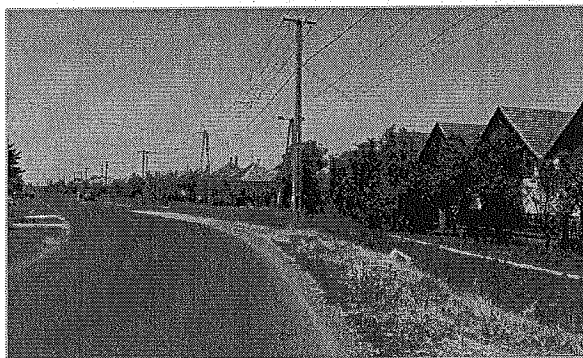
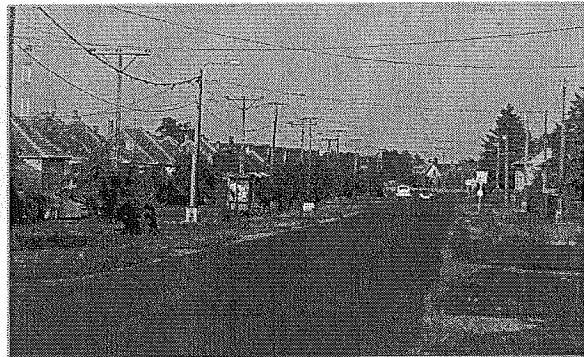
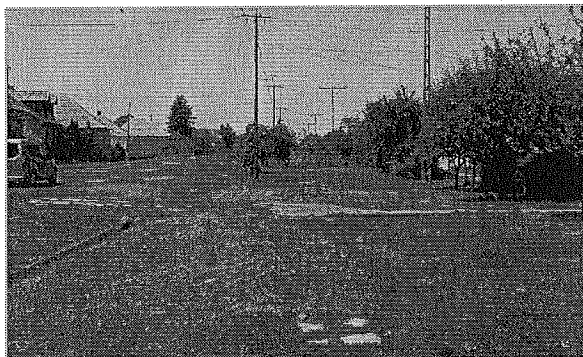
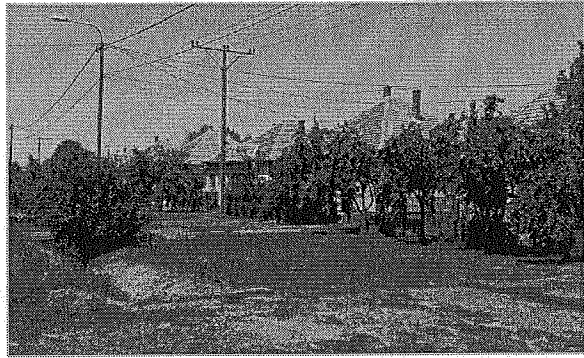
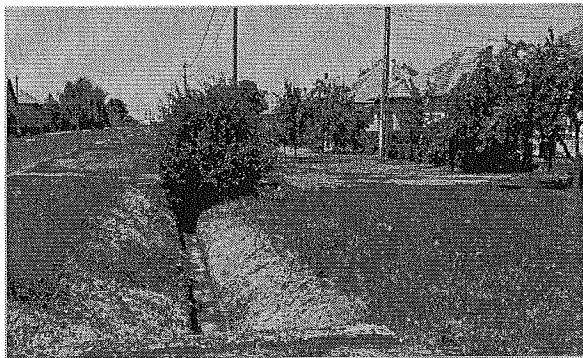
megoldása is illeszkedjen a környezetéhez. Ugyanerre tetőfedések cseréjénél is gondolni kell.

A településrészen a tetők kialakítása utcánként, de akár utcaszakaszonként is eltérő, mely az építés idejével is összefügg. A legrégebbi épületek esetén figyelhető meg néhány az utcával párhuzamos, előkert nélküli nyeregtetős, továbbá az utcára merőleges gerincű tornác, oromfalas épületek. A nagyobb, polgári lakóépületek utca vonalú elhelyezése a hátsókerthely irányú tornác kialakítását vonta maga után. Ezek egyben a legelavultabbak is, átépülésükkel kell számolni.

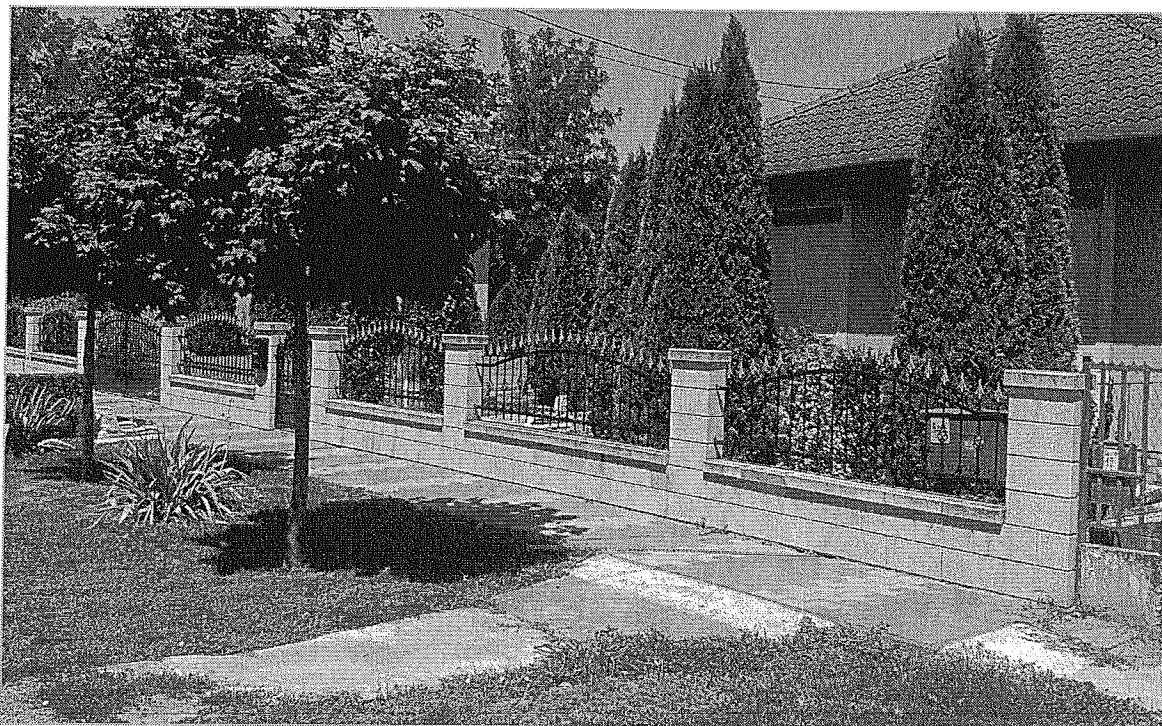
Az 1970 – 80- as évek típusstervei alapvetően heterogénná tették a településképet. Sok sátortetős ház épült ekkor az utcaféli illeszkedést figyelmen kívül hagyva. Végül az 1990 – től épültek többsége

utcára merőleges gerincű. Ezek közül új építés esetén az utcára merőleges fő tetőgerinc e településrészen többségében jó megoldás. A tető hajlásszögének 30-45 fok között érdemes választani. Így nem árnyékoljuk le a saját és szomszédunk kertjét, gazdaságosan kihasználható geometriájú tetőtér alakul ki. A tetősíkba helyezett ablakok a legkevésbé zavaró megvilágítási megoldás.

A településrészen belül az utcakép szempontjából jól érzékelhető a tervezett településrészi jellemzők. A Sárrétudvari felé kivezető út mellett az 1960-70-es években a sáttortetős típuslábazatból épült fel az út jobb oldala. A településképi megjelenés egységes, végig sáttortetős. A széles utcai, zöld területtel harmonikus megjelenést áraszt.



A településrész e területén az utca bal oldalán a sáttortetős időszakot követő beépítések már gyakran utcával merőleges, oromfalas, sőt olykor tetőteres beépítésűek, mely a település többi utcájának heterogén utcaképi megjelenéséhez hasonlít már. A sáttortetős házsorhoz az 1980-as évek elején szolgálati lakások épültek. Ezek megjelenése egységes nyeregvető, mely kontrasztot képezve vezeti fel az utcakép sáttortetős sorát.



A kertvárosiasodás együtt jár a gazdag zöldfelület és pihenő terület kialakításával. A növények egyrészt hangulatteremtő, díszítőelemek, másrészt árnyékolásukkal hatékony, természetes eszközei az energiatudatos életmódnak. A településkép egységességét őrizni segít, ha a ház oromzattal fordul az utca felé, és nem kontyolt tetővel. Ha az illeszkedés megkívánja - vagy ha nincs mihez illeszkedni - az oromzat nélküli kialakítás sem zárható ki. Összetett tetőidom esetén a kontyolás dominálhat, azonban legalább az utcai homlokzaton pl. a bejáratnál legyen kiemelt oromzat.

Keresztbe beforduló épületszárnyat csak kellően széles telek esetén érdemes alkalmazni, úgy, hogy ne vágja ketté a kertet első és hátsó kertre. A kertes házak elengedhetetlen kelléke a megfelelő méretű tároló. A telkünk rendben tartása könnyebb, ha a tárolók, kiegészítő épületrészek a főépülettel összhangban, azzal együtt tervezve alakulnak ki. Ugyanez igaz a kerítésekre. Az utcai kerítésnél érdemes a környezet, örökségként megmaradt szép példáit megfigyelni, azok nyomán mai módszerekkel, friss hangulatú, de illeszkedő kerítést tervezni, építeni. A teljesen tömör, átláthatatlan utcai kerítés kerülendő. Az oldalsó és hátsó kerítések kevésbé jelennek meg az utcaképben, mégis érdemes az utcai kerítés kialakítására is figyelemmel átgondolni anyagukat, zártságuk mértékét.

Illeszkedési javaslat:

Az épületek építéskor, bővítéskor felújításakor, formálásában, anyaghasználatban, homlokzatképzésben, színezésben ezen a településrészen is az arányos illeszkedés a fő szempont, melyek a településközpont településrésznél már rögzítésre kerültek. Ezek illeszkedési szempontok érvényesítése hozzájárulhat a településkép előnyös alakításához.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÉS A BEÉKELŐDŐ IPARI ÉS MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETEK (MAJOROK)

Az e területeken kialakult tájhasználat szervesen kapcsolódik a település történetéhez közrejátszik a helyiek identitásának kialakulásában és erősítésében. A külterület közel egynegyed részét foglalják el a gyeplélegő területek. Országosan védett természeti területtel a település nem érintett. A település a Bihari- sík Érzékeny Természeti Területhez tartozik. E mellett érintett a Bihar különleges madárvédelmi és a Dél - ásványi



gyepek kiemelt jelentőségű természet megőrzési területekkel. A külterületi földek többsége, közel háromnegyed része szántó művelésű. Az erdőterületek száma elhanyagolható. Valójában csak kisebb véderdők, erdősávok találhatók. Az ex-legye védett kunhalmok a mezőgazdasági terület részét képezik. A Natura 2000 - es madárvédelmi és természet megőrzési területeket településképp szempontjából meghatározó területként indokolt kezelni!

A többi mezőgazdasági terület és a beékelődő ipari és major területeket általános besorolású területként indokolt kezelni.



Biharnagybajom jó mezőgazdasági adottságokkal rendelkezik. Ennek a kiaknázása ma is fontos megélhetési forrás a helyieknek. Fontos a növénytermelés, de az állattenyésztés is jelentős a mai napig. A külterületi földek többsége, közel háromnegyede szántó terület. Ezen adottságokra jött létre korábban a termelő szövetkezet, melynek alapján mezőgazdasági

majorok fejlődtek, ill. újak is jöttek létre. A tanyák, majorok beépítésénél fontos a tájba illesztés biztosítása, mely a védett terület kezelési tervével és az arculati ajánlásokkal legyen összhangban.

Összefoglaló illeszkedési javaslat:

A tanyák, majorok, üzemi és ipari épületek beépítésénél fontos a tájba illesztés biztosítása, mely a védett terület kezelési tervével és az arculati ajánlásokkal legyen összhangban. Elsődleges szempont legyen a tájkarakter megőrzése, a növénytakaró zöldfelületek elsődlegessége az épített elemekkel szemben. Alacsony (párkány) magasság javasolt úgy, hogy az a technológia rovására annak korlátozását ne jelentse.

AJÁNLÁSOK

a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató:



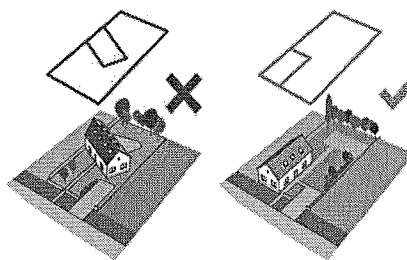
Arra a kérdésre, mitől szép egy ház, nem lehet egy mondatban válaszolni. Az építészek alapvetően egyetértenek abban, hogy egy épület szépsége nem szubjektív. Szép az, ami rendezett. Rendezett utca, zöldövezet, homlokzat, épület elhelyezés stb. A szépség sokféle lehet, de a közös rendező elv a rend. Ezen belül a tömeg, forma, a homlokzat, a szín, a részletek rendje.

A településképet meghatározó épületek, közterületek minőségi formálására vonatkozó ajánlások orientálhatják az építkezni szándékozókat e rend megértésére. A kézikönyv közös rendező elvei (illeszkedés, hagyományőrzés, modernizáció) az építészeti lehetőségeket feltárják és megismertetik az érdeklődőkkel, az építkezni szándékozókkal.

AJÁNLÁSOK A TELEPÜLÉSKÖZPONT TELEPÜLÉSRÉSZRE

TELEPÍTÉS

A településközpont településrészen a családi házak telepítése oldalhatáron álló, a telken belüli elhelyezkedése az utcára merőleges ill. azzal párhuzamos rendszerű. Ez alapvetően az építés időpontjától is függ. A múlt század közepéig dominált az utcával párhuzamos előkert nélküli épületelhelyezés a településközpontban, de a falusias gyűrűben is jelen volt. Az egyszerűbb, szobakonyhás-tisztaszobás (tornácos) lakóépületek épültek utcával merőleges tetőszerkezettel, és kisebb méretű előkerttel elhelyeztek. Kivételt képeznek az 1970-80-as évek ún. kockaházai amelyek sátor tetőségek. A középületek esetén nagyobb előkert is indokolt lehet, ez esetben az előkert közkert jellegű kialakítása javasolt. Zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítés esetén a csalakozó orom ill. tűzfalakhoz is igazodjunk.



Összefoglaló ajánlás:

A nem utcára merőlegesen telepített, indokolatlanul nagy mértékben hátrahúzott családi ház építése nem javasolt. Kivételt képezhet a kellő széles telek esetén részben merőleges (pl. L vagy T alakú) telepítés. A hátra húzott, utcával párhuzamos gerincű épületrész ilyenkor sem uralhatja az utcaképet. A családi házak a telek oldalhatárán állnak, a ház mögött növényzettel határolva kialakítható a védett kert.

MAGASSÁG

A településközpont településrészen a családi házak és egyéb épületek magassága közel azonos, földszint, földszint és tetőtér mellett max egy emeletesek. Ettől csak az iskola épülete magasabb.



Illeszkedési szempontok:

A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint környezetük legyen az utcával párhuzamos, vagy merőleges tető kialakítású.

A túl magas házak nem illeszkednek a településközpont településrész utcaképpébe.

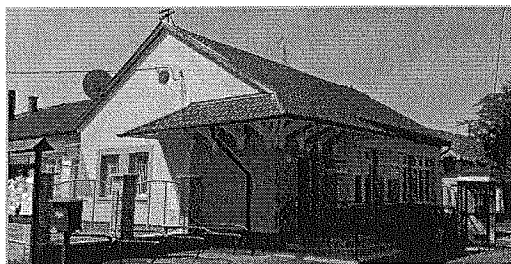
Azonban a fél szint eltérés nem zavaró.

Kivételesen akár max egy teljes szint eltérés is biztosíthat illeszkedő utcaképet, de ehhez megfelelő építészeti eszközök (tömeg lépcsőzés, kis magasságú tető vagy eresz) is szükségesek. Zárt sorú beépítés esetén a meglévő párkánymagassághoz is igazodjunk.



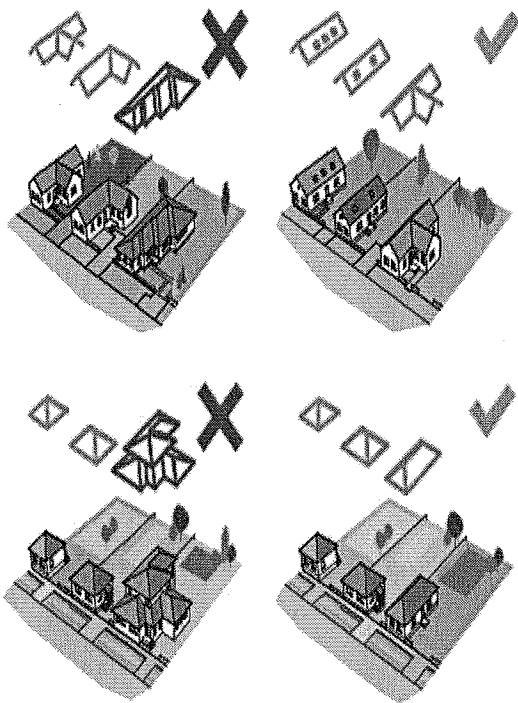
TETŐHAJLÁSSZÖG

A település központ településrészen a házak magas tetősek tetőhajlásszögük közel azonos, 38-40° körüli. Tetőtér beépítés esetén 45° is gyakori érték.



Összefoglaló ajánlás:

A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló tetőhajlásszöggel illeszkednek a környezetükhöz. A túl magas illetve túl alacsony tetőhajlásszögű tetővel rendelkező épületek nem illeszkednek a településközpont településrészének utcaképpébe. Kivételt képezhet kellő széles telkeken, modern épülettömeg esetén az ahhoz igazodó aszimmetrikus, vagy (akár részben lapos) tető, mely az utcaképpébe nem próbál hivatkozni.



TETŐFORMA

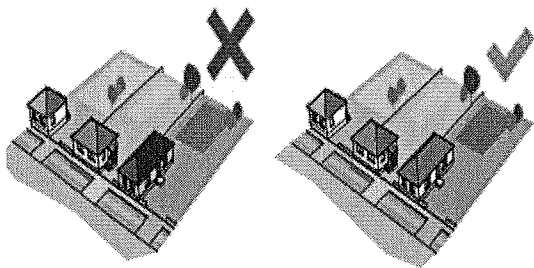
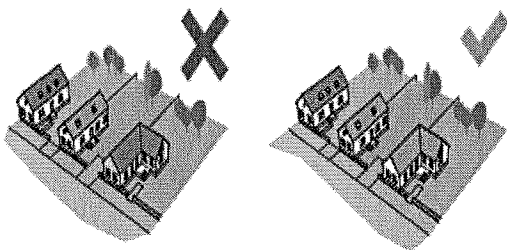
A településrészben lévő épületek tetőformája többnyire egyszerű, nem összetett forma.

Amennyiben az építési telek körül kialakult egy nyeregtetős házakból álló utcakép, úgy oda ne tördelt tetőformájú épület kerüljön, hanem a szomszédokhoz hasonló nyeregtetős tetőformájú. Sátortetős ház jelleg modern megfogalmazása szintén illeszkedhet a meglévő nyeregtetős beépítéshez.

Amennyiben az építési telek körül sátortetős épületek állnak, úgy oda ne tördelt tetőformájú épület kerüljön, hanem a többi épülethez hasonló tömegű és tetőformájú. Az egykori várfal vonalán elhelyezkedő tetőformákra külön településképi elvárásokat tartalmaz a kézikönyv.

összefoglaló ajánlás:

Új házak építésénél az utcában, utcaszakaszban jellemző tetőforma figyelembe vételével lehet illeszkedni. Ez azonban nem jelenthet sablonszerű megoldást kizárólagosan. A modern építészeti eszközöknek teret adva újraértelmezett formavilággal is el lehet érni az illeszkedést, a harmonizációt, az építészeti rendet.



ANYAGHASZNÁLAT (SZÍNEK)

A településközpont településrészének színvilága változatos, többségében hasonló anyag- és színhasználat a jellemző – pasztellszínek és vakolt felületek. A környezet meglévő színvilágához illeszkedő épületszínek használata javasolt. Az egykori várfal vonalán álló épületekre külön településképi elvárásokat fogalmaz meg a kézikönyv.

összefoglaló ajánlás:

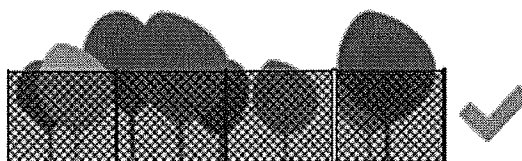
A településközpont településrészén a meglévő épületek színvilágához illeszkedő színvilágú új tetőfedések, homlokzatok, nyílászárók beépítése ajánlott új építés és felújítás során egyaránt. Nem illeszkedik a településképhez az élénk és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez, fedés és burkolat.

KERÍTÉS

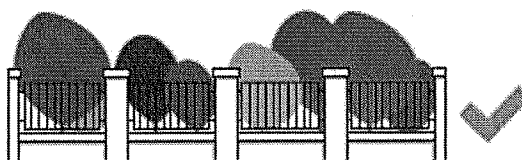
A településrészen változatos szerkezeti kialakítású, anyaghasználatú, tömörségű és magasságú kerítések találhatók. Egységes kép nem alakult ki, de az áttört oszlopos – lábazatos kialakítás a leggyakoribb.



Természetes határ, kerítés növényválasztásból.



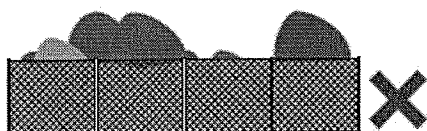
Teljesen áttört, drótfonatos kerítés.



Oszlopos kerítés 1/3-ad lábazat és 2/3-ad áttört résszel.

összefoglaló ajánlás:

A településközpont részein a részben áttört kerítések kívánatosak, tömör és nem átlátható megoldások kivételesen – pl. rálátás védelem, vagyonvédelem esetén – indokoltak. Ez utóbbi esetben az „erőd” falszerű megjelenés nem illik a településképbbe, ezért elsősorban téglá, és faanyag alkalmazása kívánatos. Lehet pl. téglá oszlop és lábazat tömör fa kitöltő mezővel. Az egykori várfal vonalán elhelyezkedő kerítésekre külön településképi elvárásokat rögzít a kézikönyv.



Áttört kerítések nádszövettel való zárása nem megfelelő.



A falszerű áttörés mentes kerítések nem elfogadhatók.



KIEGÉSZÍTŐ TELEPÜLÉSKÉPI JAVASLATOK AZ EGYKORI VÁRFAL VONALÁN ELHELYEZKEDŐ ÉPÜLETEKRE, KERÍTÉSEKRE

A településszerkezet az erődített település akkori funkcionális elemeinek mai lenyomata. Megőrzése, fizikailag is érezhetővé tétele kiegészítő településképi előírásokkal biztosítható.

TETŐFORMA

Utcával párhuzamos nyeregtető, indokolt egységesen, még akkor is, ha a környezetében ez nem jellemző.

TETŐHAJLÁSSZÖG

35 – 45° között javasolt.

ANYAGHASZNÁLAT

Natúr ill. vörös színű égetett agyag vagy beton cserép, kiegészítő fémlemez felület lehetséges. Az utcai homlokzaton, annak felületének 40%-át téglaburkolattal javasolt burkolni, vörös, sárga, vagy festett fehér színekben.

KERÍTÉS

Az utcavonalon legalább 75%-ban zárt legyen a kerítés, hogy a várfal tömör megjelenése visszaidézhető legyen.

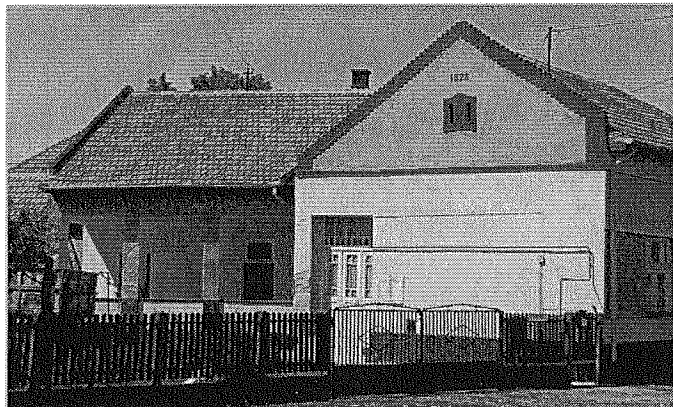
Az egykori várfal vonala részben az átépülő falusias lakóterületbe is tartozik, a javaslatok értelemszerűen erre a településrészre is érvényesek.



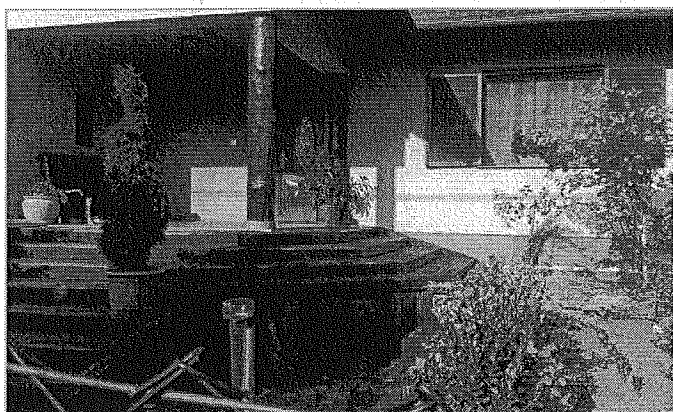
TORNÁCOK



Udvar felé forduló oszlopos tornácos épület utcára merőleges nyeregtetővel, kisméretű előkerttel, vagy előkert nélkül. Ez igen jellemző épület elhelyezés volt a XX. század elején. A tornác ebben az esetben az udvar felé fordul.



A népi építészet egyik jellegzetes eleme az oldalsó oszlopos tornác. Ezek az átmeneti- „külsőbelső” terek készülhetnek az épület anyagából, de akár fából is. Ezek többnyire munkavégző helyként is szolgáltak.



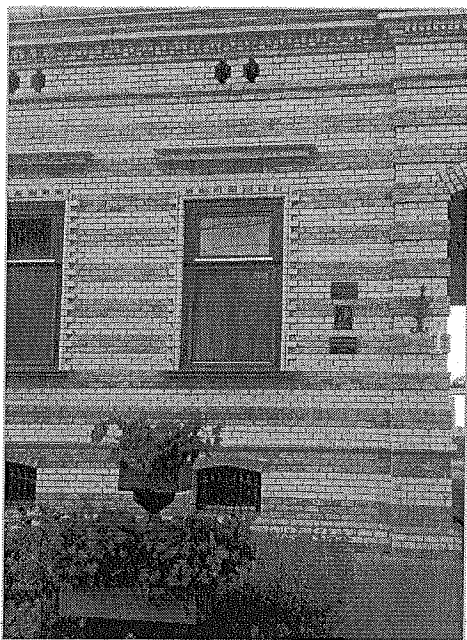
A településközpontban korábban inkább a lakóépületeken volt jellemző mely ma már eltűnőben van.

Az arányos, tornácos épület erősíti a település egységes arcukat. Új vagy felújított-bővített épület tornácosan (teraszosan) történő kialakításával tovább vihetjük e hagyományt a településképből.

Összefoglaló ajánlás:

A modern építészetben újra értelmezett tornác a lakóépületek mellett akár középületeinken is megjelenhet. Ez továbbra is véd az esőtől, a hőtől árnyékol és az akadálymentesítésben is fontos szerepe lehet. Ez alatt ugyanis fedetten lehet kialakítani az akadálymentes megközelítést biztosító rámpát, mely így nem uralja az épület homlokzatát.

AJTÓK, ABLAKOK

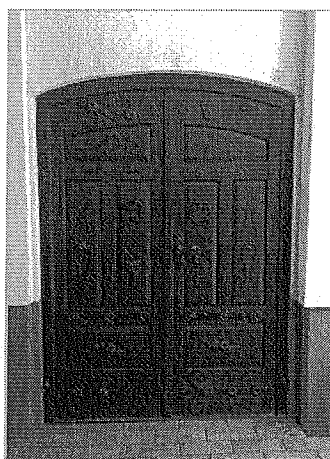
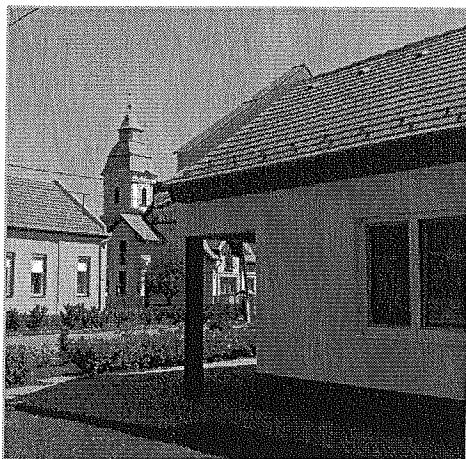
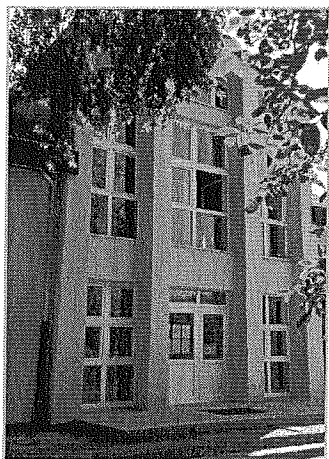


Az épületek megjelenését és hangulatát a nyílászárók nagyban befolyásolják. A zárt épülettömeggel így nyitunk a külvilág felé, ezért nem mindegy, milyen módon tesszük ezt. A két megkülönböztetett településkarakter nyílászáróiban is eltérő képet mutat. A hagyományos nyíláskialakítás az átépülő, falusias településrészen jól megfigyelhető: kétszárnyú, jellegzetesen két vagy három osztatú ablakok, utcai homlokzaton szimmetrikus kialakítással.

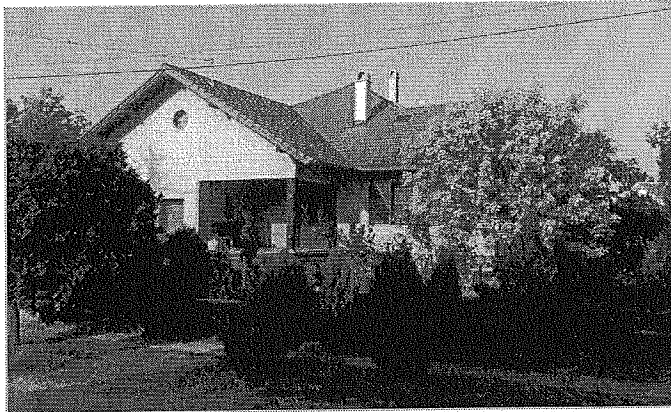
A településközpont településrészen az épített örökség egyes épületein hosszanti kialakítású, keskenyebbnek tűnő ablakokat figyelhetünk meg (a múlt értékeiként is). A mai (köz) épületeken főként a funkcióhoz igazított egyedi nyílászárók a jellemzők.

Összefoglaló ajánlások:

Középületeinken a funkcióhoz igazodó méretű és formájú ablakok kerüljenek beépítésre. Az ablakok keretezése mindig is hangsúlyos eleme volt a homlokzatoknak. Közegészségügyi, oktatási és szolgáltató funkciójú épületek estén a hosszított nyílászárók modern megfogalmazásban is visszaidézhetők.



HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT



A túldíszített, túlszínezett épület hamar elveszti érdekességét, és utána zavaróvá válhat, a településképben. A jól megválasztott homlokzat képző anyagok – mint például a ezen az épületen alkalmazott nemes vakolat, ablak fa zsalugáter és fa oszlop, a vörös cserép karaktert ad az épületnek. A fák mögött megbújva illeszkedik a településképbe.

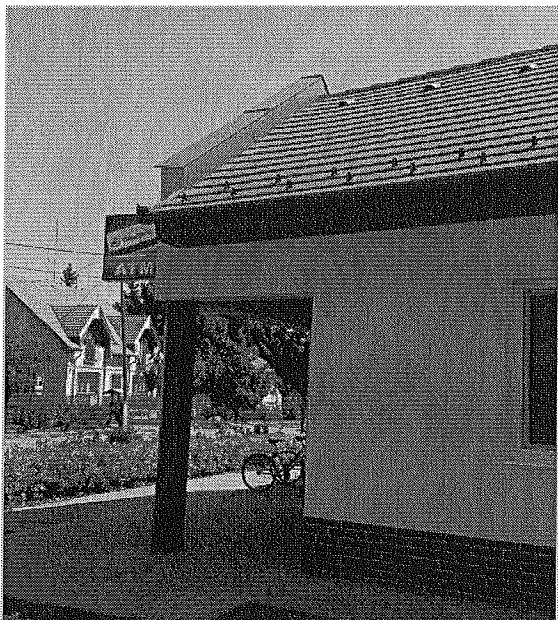


A homlokzatképzés igazodik a településközpont jellemző épületeihez. A sárga szín dominál több épületen is. A szolgáltató épület funkcióját a bejárat üveg portálként történő kialakítása megjeleníti. A vörös cserép szintén jó választás a tetőfedés esetére.

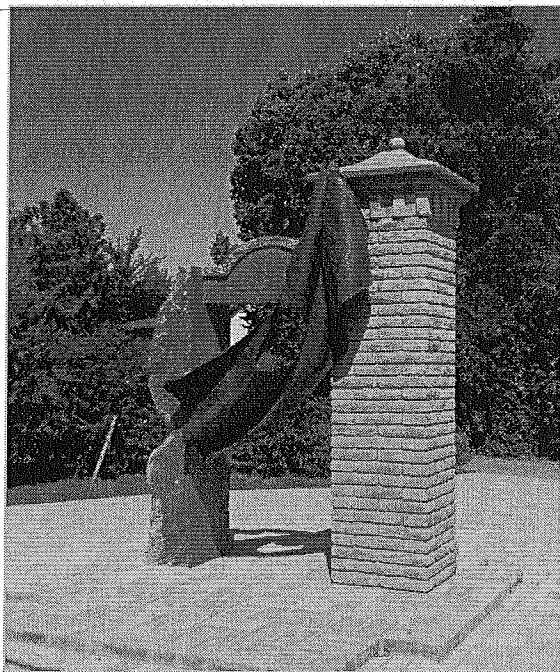
Összefoglaló ajánlás:

A homlokzat környezetbe illeszkedő kialakítása, anyaghasználata, az építészeti megoldások összhatása a homlokzat tagolásának, kedvező színvilágával, a nyílászárók rendszerével, osztásrendjével biztosítható úgy hogy közben az épület funkcionális használatára is tekintettel van. A lapos tetős kialakítás esetén a környezetbe – utca képbe - illesztése visszafogott, nem túltagolt megoldás javasolt.

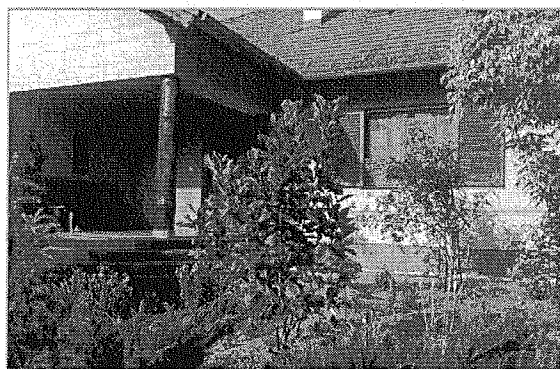
RÉSZLETEK



A szolgáltató ház oszlopos előtere a tető, tűzfal és a hangsúlyos ereszeszkázat kialakítása adja az épület karakterét, egyediségét. További anyag, szín, ill. díszítés már nem kívánkozik az épületre.



Az 1956-os emlékmű látszó téglaszlopa felidézi a korábbi kerítés oszlop, építési helyi hagyományokat. Az igényes, fugázott oszlopot záró egyedi fejdíszítés jól egészíti ki a szobor mondanivalóját, másnak szóló üzenetét.



A természetes anyag a fa, mellyel a nagyméretű fedett terasz (tornác) kialakítását végezték el. Ez és a fa zsalugáter kellemes, humánus környezetet generál maga körül.



Köztereinken a szépen megtervezett burkolat kiosztás és az utcabútorok gondos kiválasztása emeli a közpark megjelenését, egyúttal társadalmi hasznossága is erősödik. A jól megválasztott – világos – színek a fásítás és az árnyék a klimatikus viszonyokhoz is igazodik, mérsékli az időjárás szélsőséges hatásait.



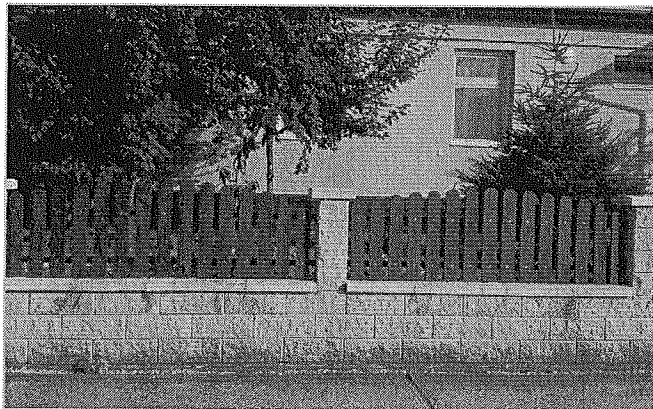
A látszó téglá homlokzatburkolat színben és felületben is igényesen van megjelenítve a homlokzaton, mely a korabeli szakemberek mesterségbeli tudását is jól mutatja.

Összefoglaló ajánlások:

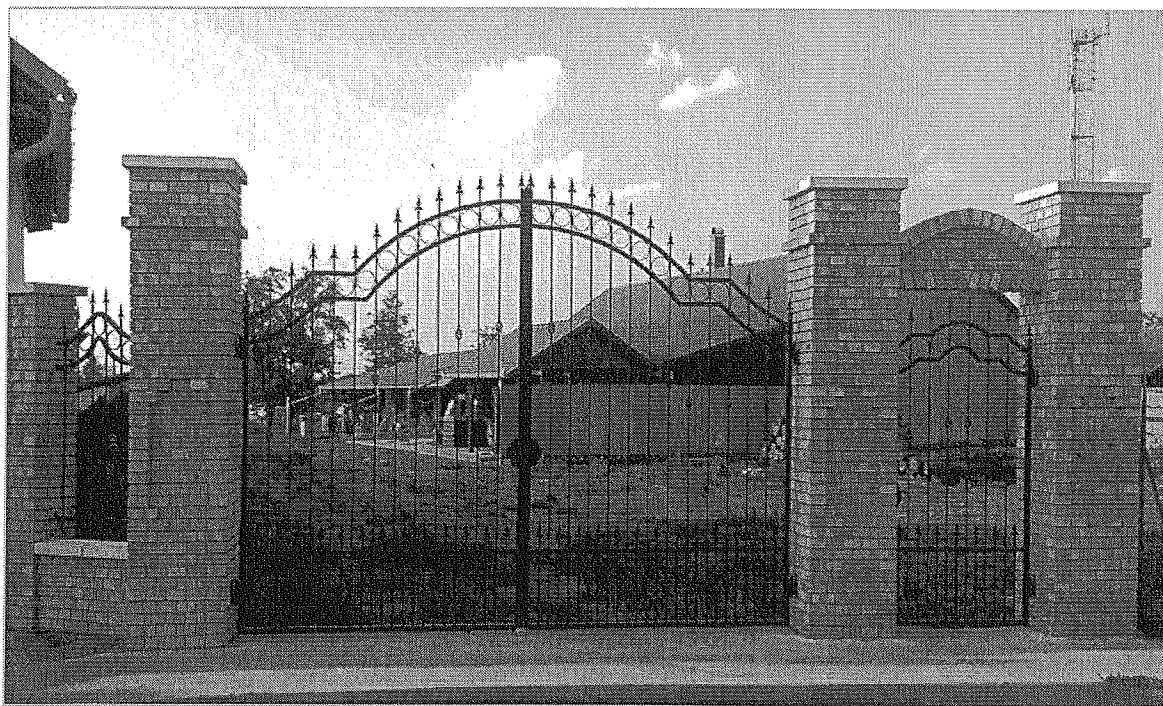
Az épület utcaképi harmóniájának biztosítását az épület egyes részleteinek kidolgozása is elősegítheti. Ezért az épület ornamentika, a homlokzati hirdetőfelület, egyéb műtárgy kialakítása, helye illeszkedjen az épület egészéhez. Köztereinken a részletek ugyanúgy fontosak, mint az épületek esetén. Az utcabútorok és a burkolatok színe, helye, valamint a növényzet fajtái egymást erősítő hatást biztosíthatnak úgy, hogy ennek során a klimatikus hatások mérséklését is szem előtt tartjuk.

KERÍTÉSEK

Házaink kiegészítői, a kerítések, lámpák, árnyékolók, postaládák, korlátok alakítják az épület összképét, az ez által sugárzott hangulatot. Ezért mindent kiegészítő elemet egyforma igényességgel, odafigyeléssel tervezünk meg, választunk ki. A színek használata, az összkép érdekében odafigyelést igényel. Ezek a részek akár sűrűbben is cserélhetők, ha a tulajdonos már mást szeretne akár önmagában, akár egy épület felújítás keretében.



Oszlopos lábazatos kerítés fa kitöltő mezővel, mint helyi örökség megtartott értékével.



A helyi kerítési építészeti örökség jellemzőit megtartva oszlopos – lábazatos kialakítású kerítés főleg a köz és szolgáltató funkciójú, nagyobb méretű telkeken javasolható mint hagyományörző megoldás.



A kerítés egyszerre teremt kapcsolatot a közterülettel, ugyanakkor elválasztja azt az ingatlantól. Az utcai térfal egy eleme, mely lehet kivételesen tömör, és ha magánéletünket szeretnénk óvni, de lehet áttört, átlátható is. A településen vannak gyakran alkalmazott anyagok és formák. A településközpont települési részeken, több helyen téglapillérek közötti ritkított fa vagy fém betétes kerítéseseket találhatunk, így jól látszódik a kert és az épület homlokzat teljessége.

Az oszlopos, lábazatos, áttört kerítés látni engedi a kertet és a mögötte lévő épület látványa is érvényesül.

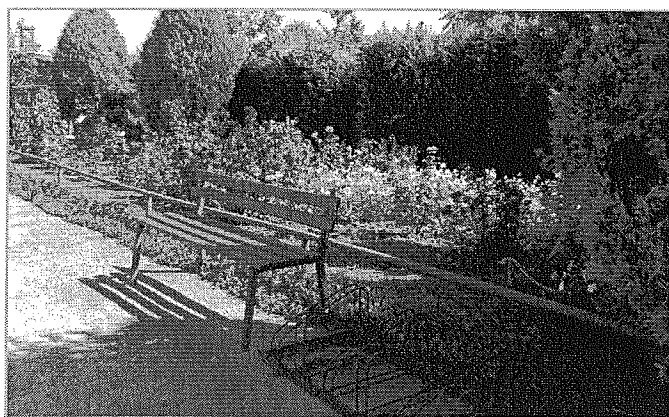
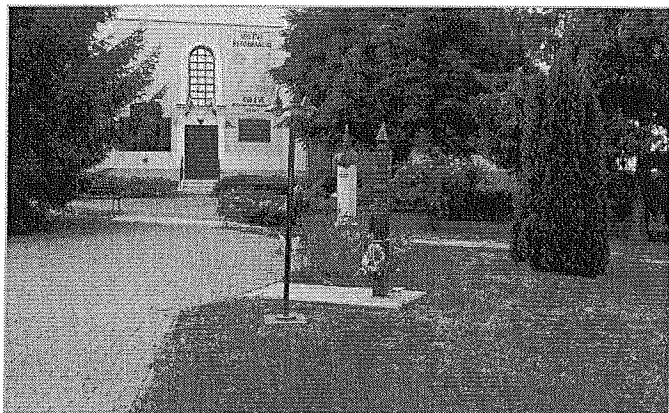


A kertkapu és a gépkocsi kapu kialakításakor illeszkedjünk a kerítéshez és az épülethez. A kapu legyen hangsúlyos, de ne hivalkodó. Kialakításakor mértékkel alkalmazhatunk akár helyi hagyományos díszítőmintákat is.

Összefoglaló ajánlás:

A kerítés kialakításánál az épület anyaghasználatát, színezését vegyük figyelembe. A kapu, a belépés helye lehet hangsúlyos, de nem hivalkodó. Az áttört, részben áttört kerítés hagyja látni az épületet, a kertet, így az utcakép látványa jobban érvényesül. Falszerű tömör kerítés kerülendő. Ha ilyen kialakítás mégis indokolt, akkor a bejárati kapuk áttört kialakításával, rusztikus felülettel, vagy tagolt felület és anyaghasználat alkalmazásával oldható a kerítés zártságának látványa.

KERTEK, UDVAROK

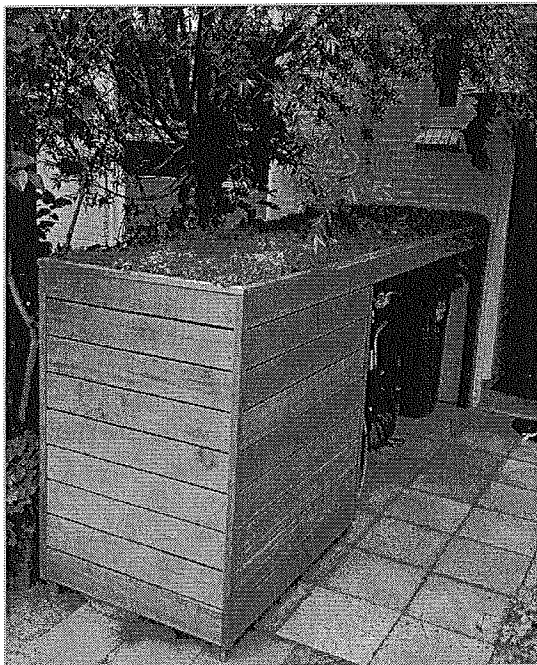


Településünknek és épületeinknek egyaránt illeniük kell abba a környezetbe, amelyet az adott helyen az ember és a természet közösen formált. A településközpont településrészben a környezetbe illesztés során a hagyományos településkép megőrzése az elsődleges cél. Az épületeket csak részlegesen takarjuk, árnyékoló fákat a déli kitétségű falak közelében ültessünk. Az előkertbe ültetett fák, cserjék helyének megválasztásakor vegyük figyelembe a ház homlokzati kialakítását, nyílászáróinak elhelyezését. A kerti építményeket takarjuk, hogy az épület jobban érvényesüljön. A meglévő épületek bővítése, felújítása során fokozottan ügyeljünk a már meglévő fásszárú növényzet megővésére. A ház méreteinek érzetét a környező növényzettel befolyásolhatjuk. Magas növényzettel csökkenthetjük, alacsony növényekkel növelhetjük a ház méretének érzetét.

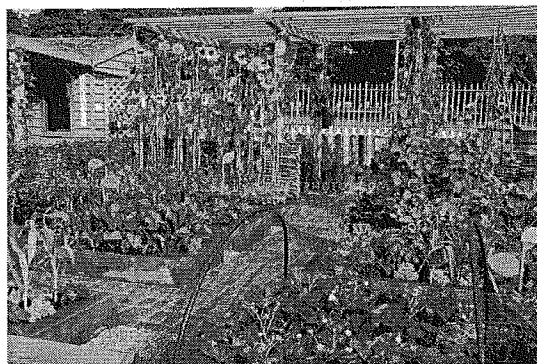
Kertünk teremti meg a természettel való kapcsolódást; a rekreáció, pihenés színtere, de haszonkertként is funkcionálhat.

Az építészetben alkalmazott elvek itt is ugyanúgy megjelennek: arányok tömegformálás, színek, stílusok formájában. De a kert nem csak alkotás, hanem a kikapcsolódás helyszíne is.

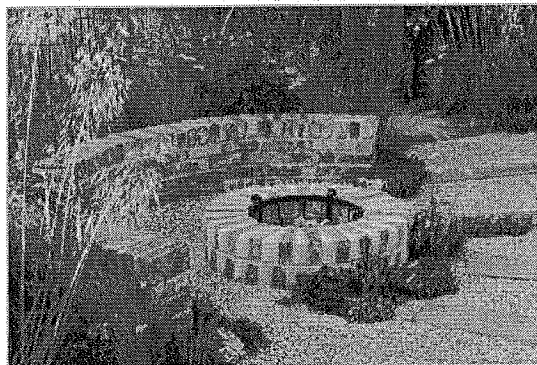
Telkünk leginkább láthatóbb része az elő-, illetve oldalkert. Díszes, gondozott előkertünkben nem csak saját magunk, hanem az arra tévedők is gyönyörködhetnek; jó benyomást kelthetünk, és nem utolsó sorban hozzájárulunk utcánk, településünk szép arculatához.



A kerti építmények a főépülettel azonos építőanyagokból, vagy azzal harmonizálva készüljenek. A pergolák, növényrácsok, gépkocsi beállók, kukatárolók kialakíthatók favázassal, a nyílászárókkal harmonizáló színezéssel.



A helyi hagyományokhoz illeszkedő, a kiskertet keretező, alacsony fa léckerítés alkalmazása jó megoldás, illeszkedve az épülethez és a kerítéshez.



Lehetőleg könnyen felújítható, vízáteresztő burkolatot alkalmazzunk. A kevésbé használt részeket dekoratív, régi téglából alakíthatunk ki járófelületet. A szegélyeket azonos hangulatú anyagból alakítsuk ki. A vízáteresztő burkolat a csapadékvíz helyben tartása, hasznosítása miatt is jó megoldás, klimatikus előnyökkel jár, hisz még a napfényt sem veri erősen vissza.

Összefoglaló ajánlás:

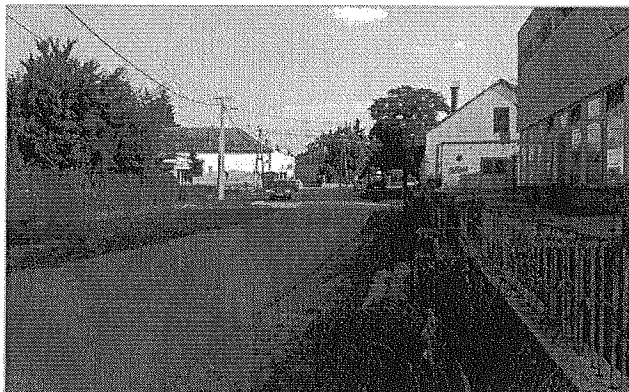
A kert és az épület harmóniája ugyanolyan fontos, mint a kerítés és az épületé. A növényzet ne takarja el túlzottan az utcaképből megjelenő épületet, hagyjuk látszani a kertet. A kerti bútorok, építmények (fő) épülettel azonos anyaghasználat, színezése a burkoló felületek anyagválasztása rendezett telek megjelenését biztosítja.

UTCÁK

Közterületek településképi útmutatója

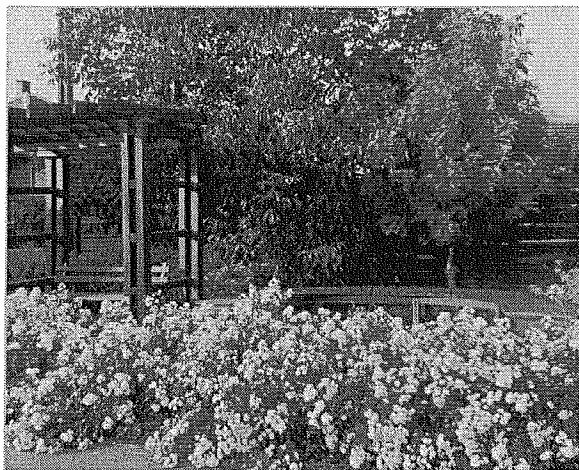
A településképi javításához sokszor nem szükséges nagy beavatkozás, a rendezettség érzésnek elérése már fél siker. A közterületnek megfelelő fenntartása, a már nem használt közterületi elemek elbontása látványos előrelépést jelenthet.

A különbözőfelületek határozott szétválasztása (pl. szegélykövek alkalmazásával) szintén jelentős javulást



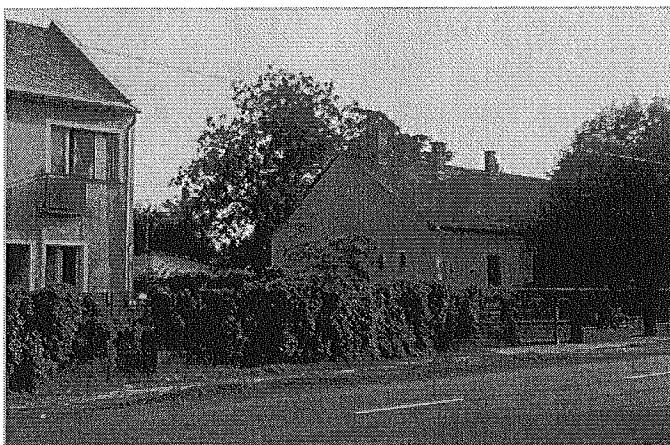
eredményezhet. A település utcái vezetnek a tekintetet, felfűzik a települést alkotó elemeket, ezért harmonikus, egységes kialakításuk fontos. A településen áthaladók leginkább ezen útvonalakon haladva alakítják ki a településről alkotott képüket. Külön figyelmet kell fordítani az infrastruktúra hálózat elemeinek kiépítésére, nyomvonalvezetésre, felszíni és felszín alatti elemeinek utcaképbe illesztésére is.

A településközpont utcái szélesek, harmonikus kialakításukat zöld növényzet és a mindenhol fellelhető virágos utcai kertek adják. A járdák közelében alacsony, ill. közép magas cserjék és fák változatossága és a virágos felületek gondozottak, előnyösen alakítva a járda és a közút közötti területet.



A virágos, zöld utcák, gondozott utcai teresedések hozzá járulnak a szerethető, barátságos településképhez.

A járőfelületek, burkolatok kialakítása során a vízáteresztésre, a javíthatóságra és az akadálymentességre egyaránt gondolnunk kell. A burkolat színében a visszafogott, semleges színeket válasszuk. Mindig apró burkolatrészletet kell tervezni, a kerítések lábazataihoz illeszkedéstől kezdve a zöldfelületek szegélyéig.



Az utak, járdák megfelelő vízvezetése alapvető a harmonikus településkép létrehozásához. Ugyanakkor a csapadék hasznosítása, megtartása nagyban megnöveli a szép környezet kialakítását és fenntartását. Az átépülő falusias részeken az árkok fontos településképi elemek, de a településközpontban is jelen van, elsősorban a lakóépületek előtt.

Pavilont elhelyezni csak a helyi építési szabályzat szerint lehetséges. Mivel erről a szabályzat nem rendelkezik, ezért ennek illeszkedési kérdéseit csak akkor tartalmazza majd a kézikönyv, ha ennek szükségességéről az építési szabályzat rendelkezik.

Összefoglaló ajánlás:

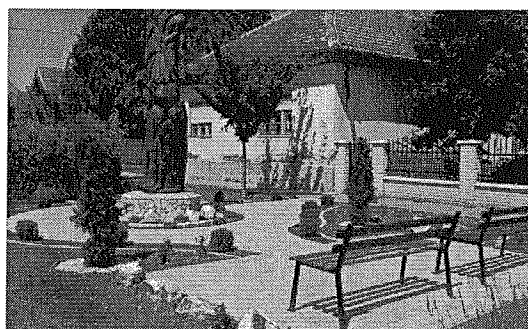
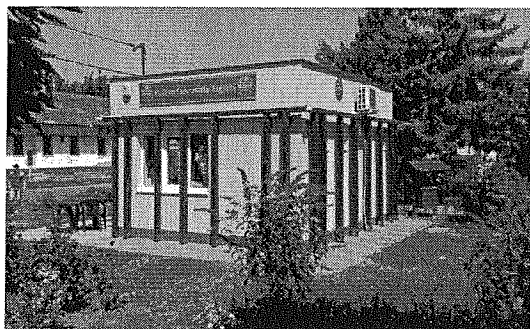
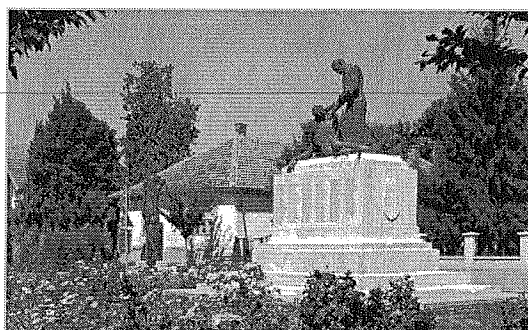
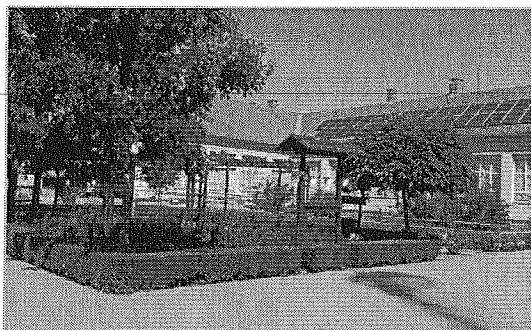
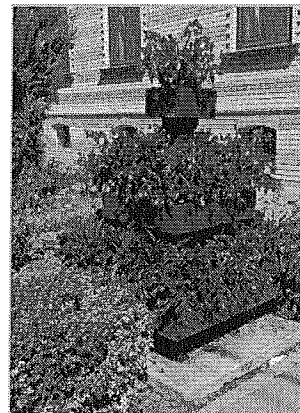
Biharnagybajom utcáira jellemző a széles útterület, melyet változó intenzitású zöld növényzet és virágágyások sora szegélyez. Nyáron a növényzettől az utca épületei csak részben láthatóak. Ezt a karaktert jövőben is meg kell őrizni.

A településkép javítása már igényes fenntartással is elősegíthető.

KÖZTEREK, KÖZPARKOK, KÖZKERTEK

Közterületek településképi útmutatója

A közösségi szabadterek azok a találkozási pontok, ahol a településhez, településrészhez és a helyi közösséghez tartozásunka a természethez kapcsolódva, szabadabban élhetjük meg. Mivel rendszerint hosszabban tartózkodunk ezeken a helyeken, megjelenésük fokozatosan fontos. Rendszerint ezért a teresedések összetett tervezését szakemberek csoportja végzi. A teresedések kialakításakor fontos felmérni a használók várható szokásait, a használók számát, a használat időszakait, jellegét. A megfelelő mennyiségű és minőségű teret szükséges biztosítani a tevékenységhez és a közlekedéshez. A növényfajok megválasztása és ültetése során azok térigényét is figyelembe kell venni, számolva növekedésükkel, egymásra árnyékolásukkal.



Összefoglaló ajánlás:

A megfelelő mennyiségű és minőségű teret szükséges biztosítani a tevékenységhez és a közlekedéshez. A növényfajok megválasztása és ültetése során azok térigényét is figyelembe kell venni, számolva növekedésükkel, egymásra árnyékolásukkal. A klímaváltozás, a nyári hőség hatásainak enyhítésére is gondolni kell. Az árnyékos, jó hő visszaverő helyek, felületek, esőbeállók, szökőkutak ezt a célt szolgálják.

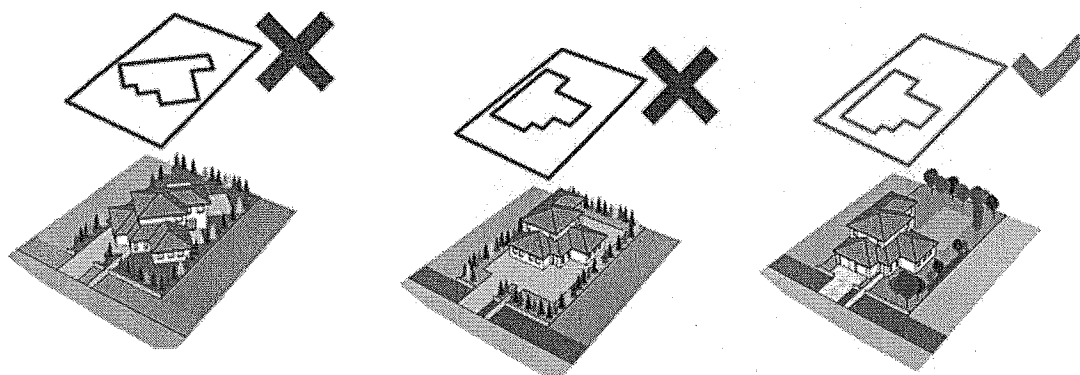
AJÁNLÁSOK AZ ÁTÉPÜLŐ FALUSIAS TELEPÜLÉSRÉSZHEZ

TELEPÍTÉS

Az átépülő falusias településrészen a családi házak telepítése oldal határon álló telken belüli elhelyezkedése jellemzően az utcára párhuzamos és/vagy merőleges rendszerű.

Az átépülő falusias településrészen nem elfogadható, ha egy ház az utca vonaltól elforgatott rendszerben van telepítve.

A telek közepére való telepítés nem ajánlott, mivel így az épület körül csak a telek teljes körbezárásával alakítható ki védett kert, ami nem kívánatos.



Összefoglaló ajánlás:

Az átépülő falusias településrészen a családi házak telepítése akkor a rendezett, ha a környező beépítést is figyelembe véve az utcával, telek utcafronti részével párhuzamos és/vagy merőleges. Ha épület a telek utcafronti részéhez közelebb épül meg, akkor marad több hely mögötte egy védett kertrész kialakítására.



MAGASSÁG

a falusias lakóterületi településrészen a családi házak magassága közel azonos. Földszint, földszint és tetőtér

Összefoglaló ajánlás:

A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal épüljenek, mint környezetükben jellemző. A túl magas házak nem illeszkednek a lakóterületi településrészébe. Félpszint, kivételesen egyszint eltérés a környezeti adottságokhoz igazodás miatt – az arányosság elvének betartásával – elfogadható lehet.

mellett max. egy emeletesek.

TETŐFORMA

A falusias lakóterületi településrészen lévő családi házak tetőformája változatos. Amennyiben az építési telek körül kialakult egy tördelt tetőformájú házakból álló utcakép, úgy oda ne egyszerű nyeregtetős épület kerüljön, hanem a szomszédokhoz hasonló tördelt tetőformájú.

Amennyiben az építési telek körül egyszerű tetőformájú épületek állnak, úgy oda ne tördelt tetőformájú épület kerüljön, hanem a többi épülethez hasonló egyszerű tetőformájú. Sátortetős ház modern építészeti megfogalmazása is illeszkedhet a meglévő nyereg és kontyolt tetős környezethez.

Összefoglaló ajánlás:

Új házak építésénél a környező épületek tetőformáit figyelembe vételével lehet illeszkedni a környezethez. A megoldás a hagyományos tető tömegformákra utalásoktól a karakteres tetőszerkezetek újra értelmezéséig terjedhet.

TETŐHAJLÁSSZÖG

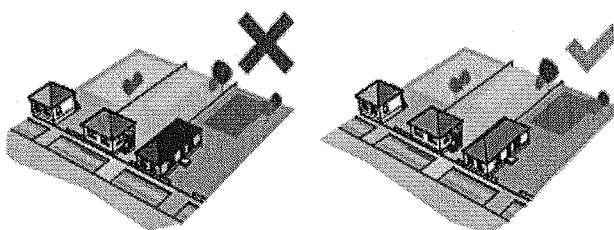
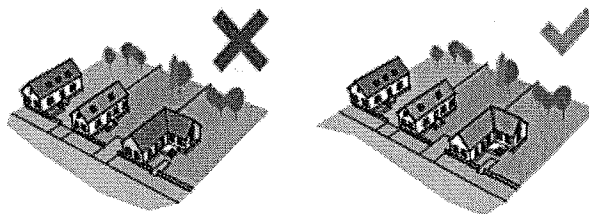
A falusias lakóterületi településrészen a családi házak magastetősek, tetőhajlásszögük közel azonos 35-40° közötti tetőtér beépítés esetén - 45° is gyakori.

Összefoglaló ajánlás:

A meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló tetőhajlásszöggel illeszkednek a környezetükhöz. A túl magas illetve túl alacsony tetőhajlásszögű tetővel rendelkező épületek nem illeszkednek a település utcaképebe. Kivételt képezhet kellő széles telkeken, modern épülettömeg esetén az ahhoz igazodó aszimmetrikus, vagy (akár részben lapos) tető, mely az utcaképbe nem próbál hivatkozni. Oromfalas kontyolt és sátoztetős házak egymás mellettsége heterogén utcaképet eredményez. Ilyen környezetben a közel azonos tetőhajlásszög lehet rendező elv.

ANYAGHASZNÁLAT (SZÍNEK)

A településrész színvilága változatos, többségében a hasonló, anyag- és színhasználat a jellemző. Paszellszínek és vakolt felületek.



Összefoglaló ajánlás:

A falusias lakóterületi településrészen a meglévő épületek színvilágához illeszkedő tetőfedések homlokzati anyagok nyílászárók építése ajánlott. Nem illeszkedik a településképhez a feltűnő és kirívó színhasználat, a ríktó színű fémlemezfedés és burkolat.

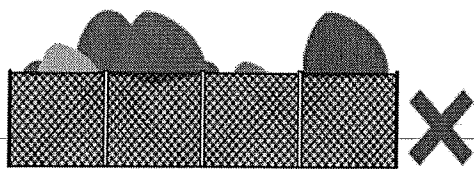
KERÍTÉS

A településrészen változatos szerkezeti kialakítású, anyaghasználatú, tömörségű és magasságú kerítések találhatók. Egységes kép nem alakult ki, de az áttört oszlopos – lábazatos kialakítás a leggyakoribb.

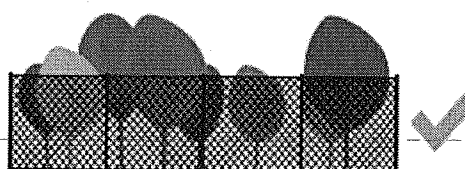
Összefoglaló ajánlás:

Lakóterületi településrészen a részben áttört kerítések kívánatosak, tömör és nem átlátható megoldások speciális követelményekhez igazoltakban (vagyon védelem, rálátás védelem) lehet indokolt.

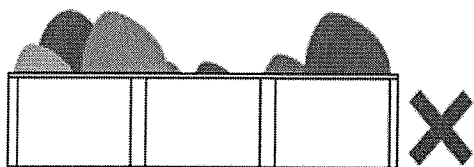
Falszerű kialakítás ez utóbbi esetben sem kívánatos. Ilyenkor pl. tömör fa kerítésbetétes oszlopos kerítés kialakításával vagy a kapuk áttört kialakításával oldható a kerítés zártsága. Ez még elfogadható megoldás



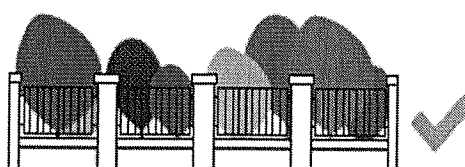
Áttört kerítések nádszövettel való zárása nem megfelelő.



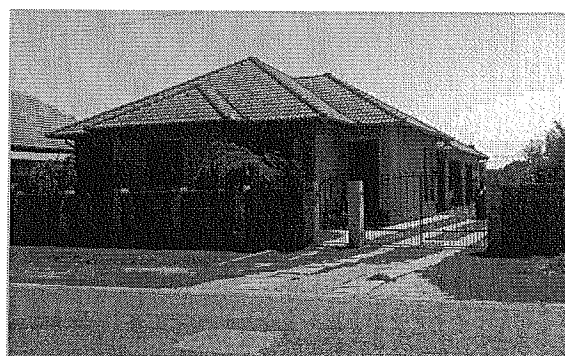
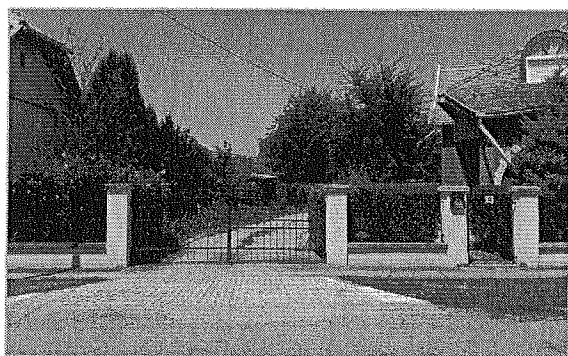
Teljesen áttört, drótfonatos kerítés.



A falszerű áttörés mentes kerítések nem elfogadhatók.



Oszlopos kerítés 1/3-ad lábazat és 2/3-ad áttört résszel.



AZ EGYKORI KÜLSŐ ERŐSÍTETT PALÁNK VONALÁN ÁLLÓ ÉPÜLETEKRE, KERÍTÉSEKRE VONATKOZÓ KIEGÉSZÍTŐ TELEPÜLÉSKÉPI JAVASLATOK:

ANYAGHASZNÁLAT – SZÍNEK

Csak fehér, vagy pasztellsárga homlokzatszínezés javasolt. A tetőfedés anyaga égetett agyag vagy beton cserép, sötétbarna vagy antracit színben.

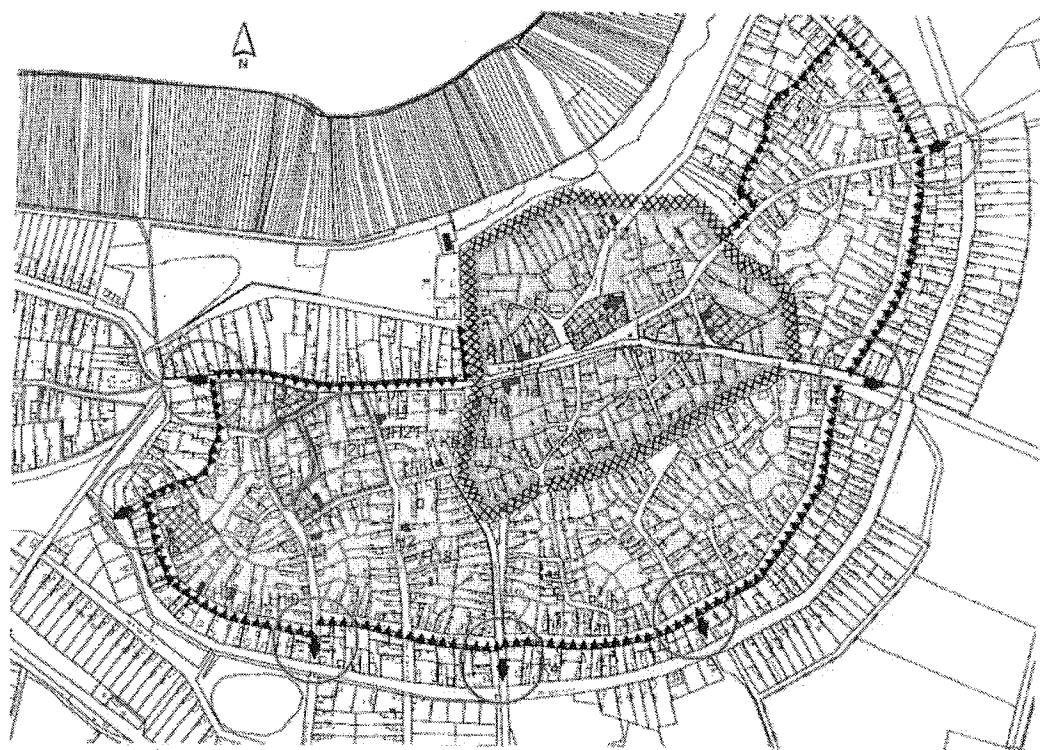
KERÍTÉS








Az egykori palánk oldalán lévő telkek kerítése oszlopos, lábazatos, deszka táblás kerítésmezővel kitöltött legyen. A pilléreket a hagyományos látszó téglából vagy beton falazó elemekből javasolt építeni. A deszka kerítésmező 75%-ban legalább zárt legyen és barna vagy sötét szürke mázolásúak legyenek.

Az egykori „sorompó” kapuk környezetére vonatkozó kiegészítő településképi javaslatok:

A településszerkezeti örökségen jelölt helyeken a palánk nyomvonalára merőleges kerítésszakaszokat tömör sötétbarna vagy sötétszürke deszkázattal javasolt készíteni.

Ez az utcai táblás-pilléres tömör kerítés folytatása tulajdonképpen egy telek mélységig.



-  Ósi településű falu helye
-  Egykori - külső várfal helye
-  Várfallal védett belső településrész
-  Palánkon belüli településrész
-  Árokkal, földfeltöltéssel erősített palánk helye
-  Sorompó (zárható kapubejáró a védett településbe)
-  Műemléki környezet

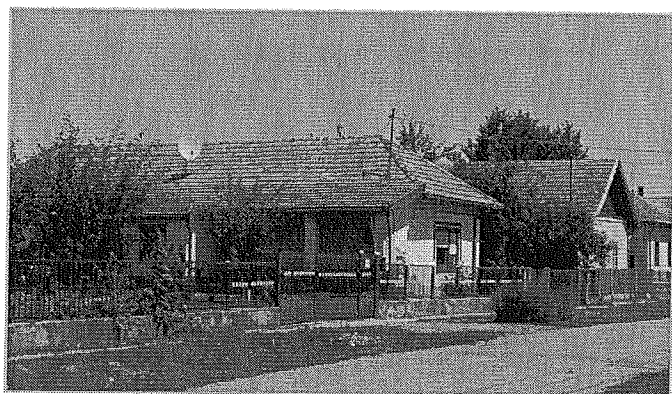
TORNÁCOK



A tornác az a folyosószerű, fedett, félig nyitott tér, mely átmenetet képez a ház és kert között. Nyáron kiválóan árnyékol, télen viszont megfelelő tájolás mellett nem állja útját az alacsonyan sütő napsugaraknak.



Véd az esőtől, hótól, forróságtól. A régi, építészeti örökséget képező oszlopos tornácok szép, követendő példák lehetnek. Új épületeinken a szélesített, vagy terasz fedésként használt ilyen külső tér az épület karakterét meghatározza.



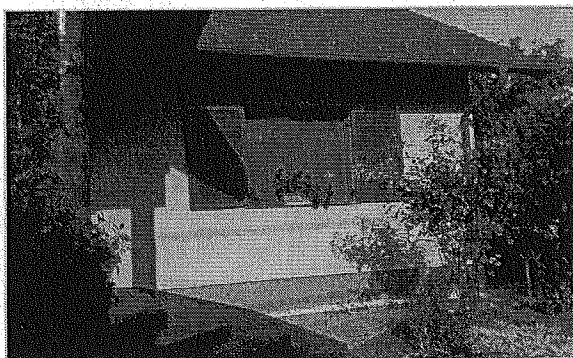
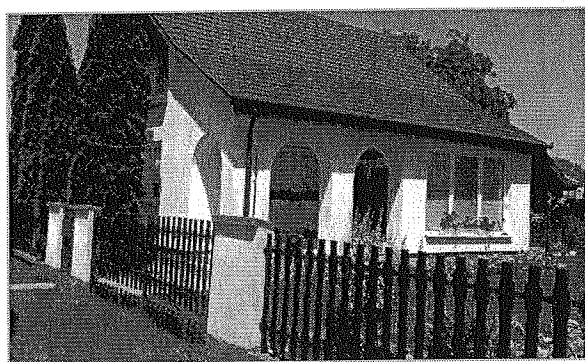
A toldott tornác az eredeti épület bővítésével jött létre, mivel a tornác funkcióra szükség volt.

Összefoglaló ajánlás:

A modern építészetben újra értelmezett tornác a lakóépületek mellett akár a helyi lakosság ellátását szolgáló épületeinken is megjelenhet. Ez továbbra is véd az esőtől, a hótól árnyékol és az akadálymentesítésben is fontos szerepe lehet. Ez alatt ugyanis fedetten lehet kialakítani az, akadálymentes megközelítést biztosító rámpát, mely így azt elrejtve nem uralja az épület homlokzatát.

AJTÓK, ABLAKOK

Új épületek építése esetén tetszőleges anyagú, de fa mintázatú, vagy fegyverzetű, víztiszta, vagy matt sikküvegezésű, osztott ablakok beépítése javasolt. Utcai homlokzaton a klimatikus hatások mérséklésére érdemes spalettát vagy zsalugátert kialakítani, illetve redőnyszekrény csak beépített, rejtett kivitelben létesíthető, a nyílászáróval megegyező színben. A nyílászárók javasolt színe világos (fehér) és középbarna, olíva zöld, vagy ezek szürkével tört árnyalata. Védett épületek esetén ettől el lehet térni.



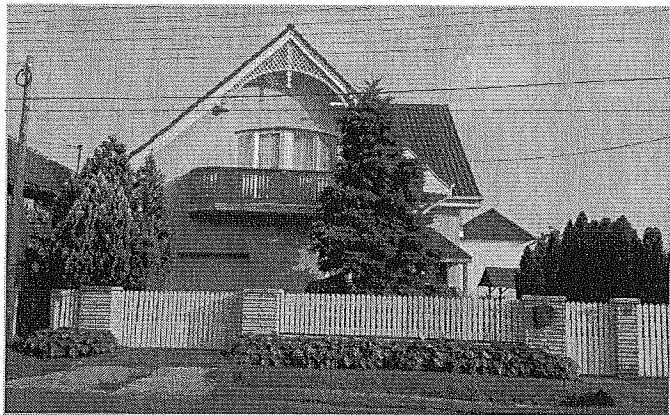
Összefoglaló ajánlás:

Lakóépületeken a közepesen felnyíló ablak a javasolt megoldás. A köz ill. szolgáltató épületeken portál jelleg is dominálhat. A színezés illeszkedjen az épület színvilágához. A redőnyszekrény rejtett kialakítású megoldással a homlokzat egységét erősíti, az ablakok érvényesülése zavartalan.

HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT

Az utcai homlokzat az épület arca, ezért nagyon fontos, hogy mi az az arc, amit megjelenít. Kialakításakor törekedni kell a hagyományos arányok megtartására, a kellemes arányú ablakok megfelelő kiosztására. Nem javasolt az utca felé garázskapuval fordulni, ha megoldható célszerűbb inkább a garázsokba oldalról, a telken belül behajtani. Ha ezt a telek szélessége nem engedi meg, akkor a tömegalakítást érdemes úgy kivitelezni, hogy ne a garázskapu kapja a fő hangsúlyt a homlokzaton, ezen túl természetes, (pl. fa) anyaghasználattal, minimális boltív alkalmazásával enyhíthetünk annak erőteljes megjelenésén.

Anyaghasználat szempontjából a természetes anyagok- a kő, téglá, vakolt felületek, faburkolat – részesítendőek előnyben. A magastető héjalására – beleértve az ereszcsendesítőt is – az égett agyag sötétebb, vagy világosabb árnyalata színében agyagcserép, vagy ahhoz hasonló színű betoncserép alkalmazása javasolt. A pinceszinti gépkocsi tároló csak úgy javasolt, ha a lehajtó rámpa nem közvetlenül az utcáról indul. Az épület fő tömege melletti lehajtó már kevésbé zavaró.



Az egységes pasztell sárga festett homlokzat a fehér fa oromfal díszítés és a nyílászárók hasonló színű keretezése, annak hangsúlyozása, a szintén fehér kerítés harmóniát teremtenek a homlokzaton, ill. az utcaképből.



A természetes anyagok használata itt is jellemző, csak a kerítés, a homlokzati faszerkezetek itt barnára vannak festve.

Összefoglaló ajánlás:

Anyaghasználat szempontjából a természetes anyagok- a kő, téglá, vakolt felületek, faburkolat – részesítendőek előnyben. A magastető héjalása – beleértve az ereszcsendesítőt is – az égett agyag sötétebb, vagy világosabb árnyalata színében agyagcserép, vagy ahhoz hasonló színű betoncserép lehet. Modern, mai kortárs építészeti megoldások a hasonlóan modern, korszerű építőanyagok (pl. fémlemez, prefa, stb.) beépítését is lehetővé teszik.

RÉSZLETEK

Az egyszerű, de igényes, jól kitalált, szépen megépített részletek gazdagítják épületeinket, büszkévé tesznek minket. Egy-egy burkolat, eresz, tetőcsatlakozás, párkány részlet ilyen minőségben elkészítve díszítő elemként is működik, további, öncélú díszítés már nem kívánkozik az épületre.



A fehér szín kiemeli a homlokzat tetőtéri részének jellegzetes, íves díszítő motívumát. Az ív az erkély és erkélyajtó kialakításánál is megjelenik, erősítve a homlokzat egységét.



Az előtető konzolos kialakítása, kontyolt tetőzete hangsúlyozza a bejárat helyét. Ugyanúgy védi az épület bejáratát, mint a hagyományos tornác.

Összefoglaló ajánlások:

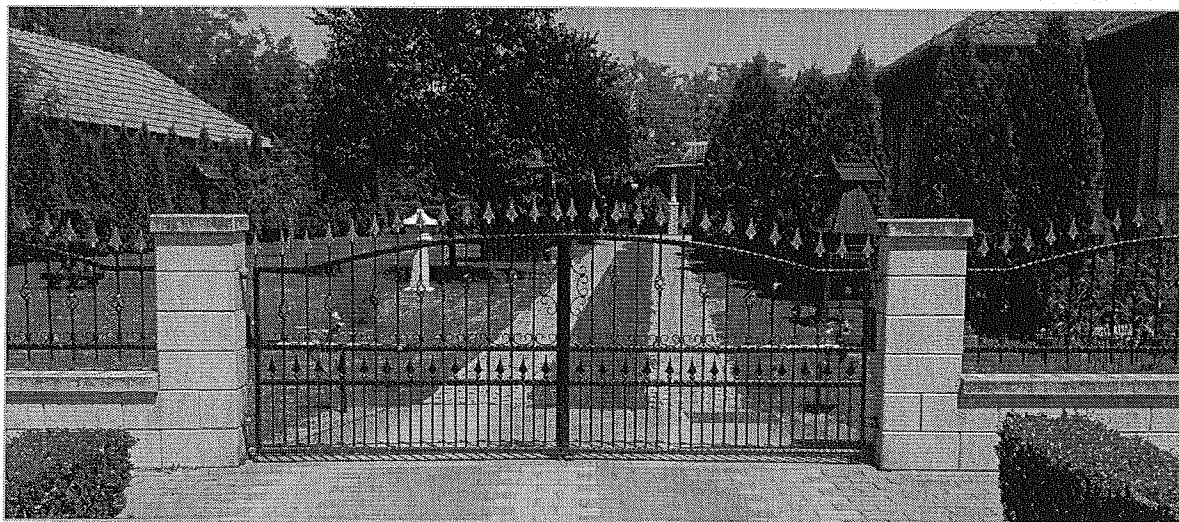
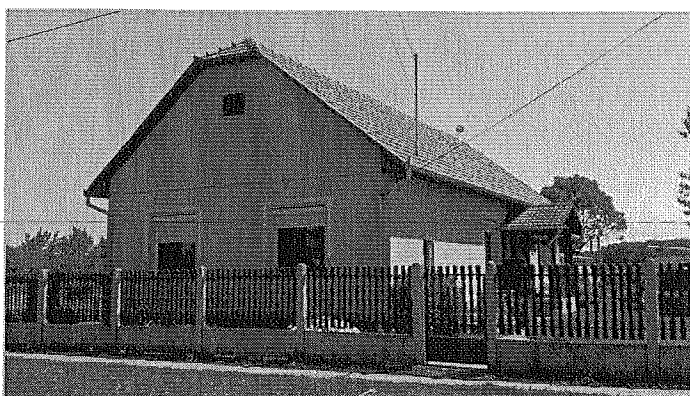
Az épület utcai harmóniájának biztosítását az épület egyes részleteinek kidolgozása is elősegítheti. Ezért az épület ornamentika, a homlokzati hirdetőfelület, egyéb műtárgy kialakítása, helye illeszkedjen az épület egészéhez.

KERÍTÉSEK

Az új építésű részeken változatos anyaghasználattal találkozunk kő tartóoszloptól kezdve a tégláig, a legtöbb esetben fa köztes elemekkel vegyítve. Jó példái annak, hogy a hagyományos mellett megférnek a modern anyagok, kialakítások is.



Az áttört kerítés mögött jól látszik az előkert és az épület homlokzata.



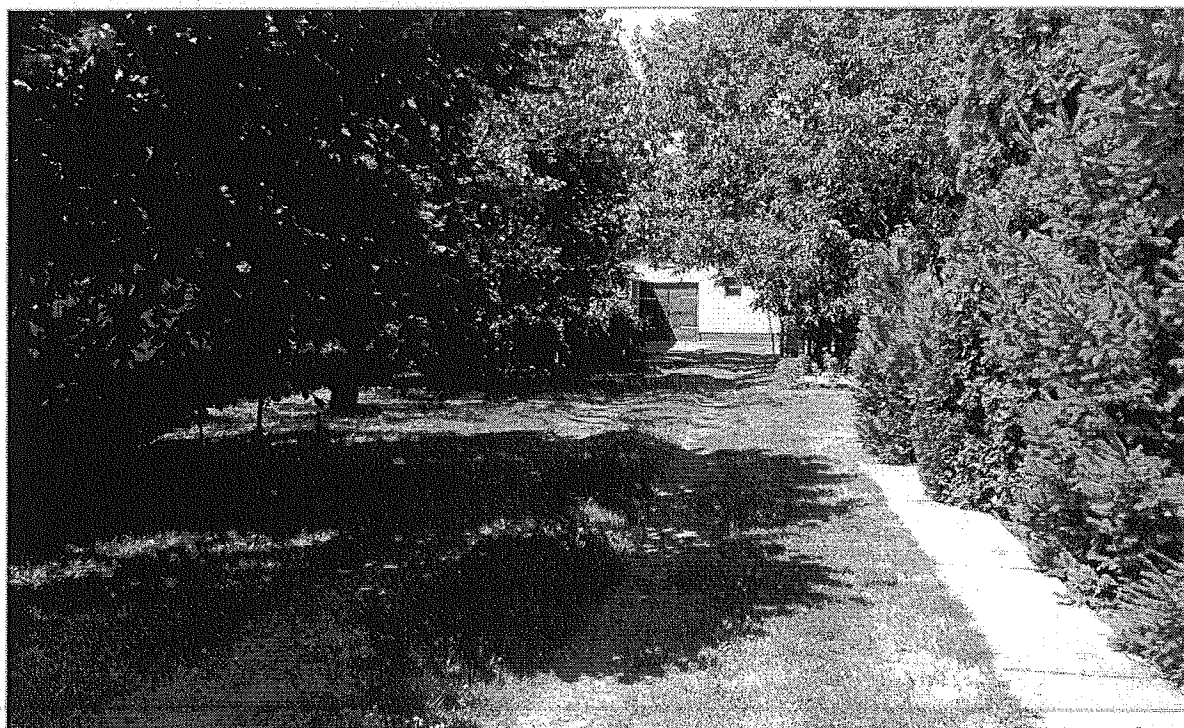
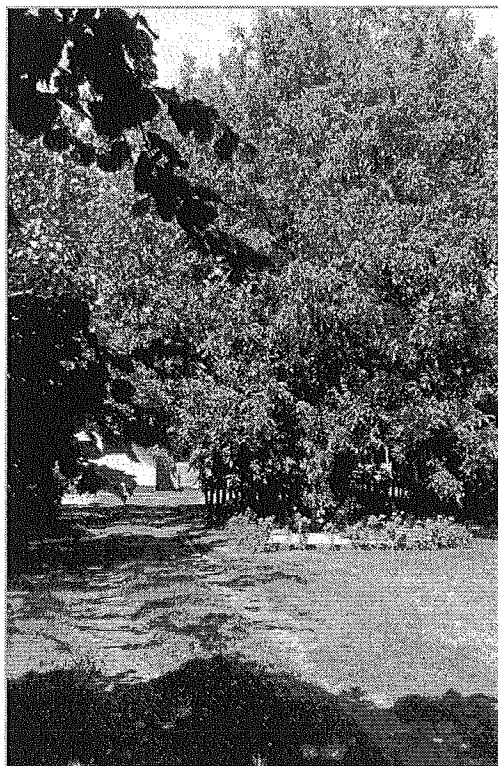
Összefoglaló ajánlás:

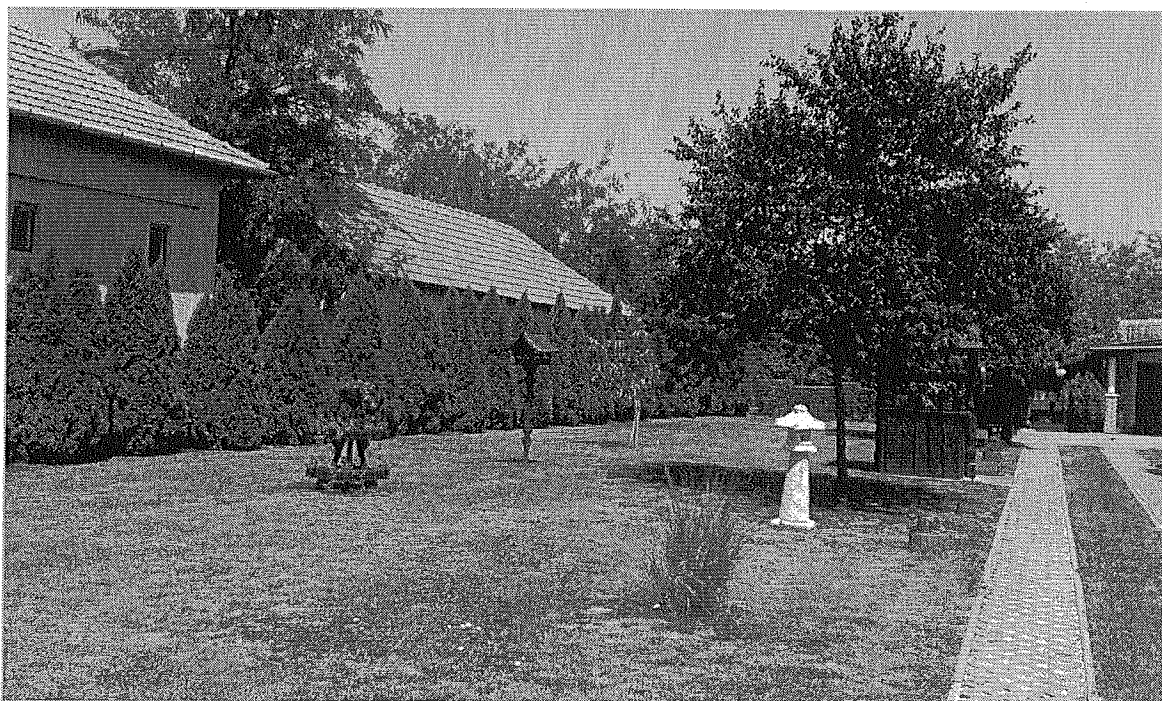
A kerítések kialakítása során át lehet venni a lakóépületeknél is alkalmazott anyagokat, színeket. Így még inkább harmonikusabb, egységesebb hatást érhetünk el.

A kerítéskapu kialakításakor hangsúlyozható a belépés helye, de kerüljük a túlzottan hivalkodó bejárati kialakítást. A falszerű kialakítás kerülendő.

KERTEK

Az átépülő, falusias településrészen is fontos, hogy az épületek harmonikusan illeszkedjenek a környezetbe. A környezetbe illesztett épület nem hivalkodik, hasznosítja a fák szélvédelmét, árnyékolását is. Az épülettömeg követi a háttérnövényzet szerkezetét, kertje követi a jellegzetes szegélyvonalakat, takarja a burkolt felületek látványát. Az épületet részlegesen takarjuk növényekkel, amelyek kiemelik annak szépségét, kontrasztosabbá téve az emberi alkotást. A kert maga az a tér, ami körülveszi az épületet, az a terület a ház és a közterület között, ami bár kültéri, mégis csak az ott lakók használják. Az otthonnak az a része, ahol a természettel érintkezhet az ember. Ezért nagyon fontos az épület tervezése, alakítása során tudatosítani, hogy a kert és a ház együtt létezik, együtt él, és a megfelelő kert kapcsolat kialakítása ugyanolyan súlyú feladat, mint a tervezés többi fázisa.





A kert használatát, „helyégeit” is ugyanúgy meg kell tervezni akár az épületét. Az újonnan kialakított építési telkeken a tervezés különösen fontos, épületenként jelentősen változhat az illeszkedő kertépítészeti kialakítás. Ne csak az épületet, hanem lehetőség szerint terveztessük meg kertünket szakemberrel. A kert tervezését az épülettervezéssel egy időben kezdjük meg, hogy az ideális megoldást megtalálhassuk. Így a kert és az épület egy egységes látványt és életteret fog biztosítani számunkra.

A kert funkciói kapcsolódnak az épületrészekhez. Vegyük figyelembe azonban, hogy a kertben minden tevékenységhez nagyobb teret igénylünk, ne zsúfoljuk tele funkciókkal. A volt zártkerti és majorsági területeken törekedjünk az egykori használat megidézésére.

A garázst lehetőleg az épületekben alakítsuk ki, hogy több hely maradjon a kertben, és ne terhelje a környezet látványát egy újabb építmény. A kertben pergola kerti építmény alakítható ki. anyaga fém vagy favázás legyen. Kerüljük a túlzottan hangsúlyos, nehéz szerkezeti kialakítást. Alkalmazásukkal könnyebbé válik a falak karbantartása. Kialakításuk legyen harmóniába az épület színeivel, formavilágával.

A kertben megjelenő dús növényzet a meleg nyarakon árnyékoló funkciója mellett egy természet közeli állapotot teremt. Ezért építkezéskor még a tervezés során érdemes végig gondolni, hogy mi az, amit a meglévő növényzetből meg lehet menteni, és ezt szem előtt tartva kialakítani a leendő épületet vagy épületrészt.

Összefoglaló ajánlás:

A kert és a épület harmóniája ugyanolyan fontos, mint a kerítés és az épületé. A növényzet ne takarja el túlzottan az utcaképből megjelenő épületet, hagyjuk látszani a kerttet. A kerti bútorok, építmények (fő) épülettel azonos anyaghasználata, színezése a burkoló felületek anyagválasztása rendezett, telek megjelenést biztosít.

UTCÁK, TEREK

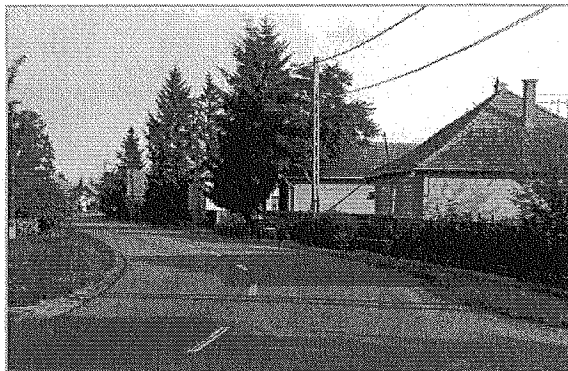
Közterületek településképi útmutatója

Az épületek, kerítések az utca szerves részét képezik, határolják, annak terét, tükrözik az adott utcára, településrészre jellemző beépítési módot, a kialakult homlokzatmagasságokat, építési hagyományokat. A közterületeken megfigyelhetjük a jellemző vízvezetési megoldásokat is (például füvesített árkok), melyek az utcaképben vizuálisan is mind



mind érvényre jutnak. A település központ településrészén, a lakóépületek oldalhatáron álló, a középületek szabadon álló az épülő falusias részeken, az oldalhatáron álló a jellemző.

Pavilont elhelyezni csak a helyi építési szabályzat szerint lehetséges. Mivel erről a szabályzat nem rendelkezik, ezért ennek illeszkedési kérdéseit csak akkor tartalmazza majd a kézikönyv, ha ennek szükségességéről az építési szabályzat rendelkezik.



Összefoglaló ajánlás:

A településrész utcáira is jellemző a széles útterület melyet változó intenzitású növényzet szegélyez. Nyáron a növényzettől takart az épületek látványa. Ezt a karaktert megőrizni és fejleszteni javasolt. A közterületek fejlesztésekor is alkalmazkodjunk a meglévő beépítési adottságokhoz, az utcakeresztmetszetekhez, jellemző homlokzatmagasságokhoz, tetőformákhoz. Elsődleges szempont közérdek, hogy ne alakuljon ki zavaros utca- és településképp. Ezért legyünk tekintettel a kialakult (ill. kialakításra tervezett) épített környezetre, az arányos illeszkedésre.

AJÁNLÁSOK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÉS A BEÉKELŐDŐ IPARI ÉS MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETEK (MAJOROK)

A külterület tájvédelemmel érintett területein, egyéb településrészein – gyümölcsös, szántó, erdőművelésű területek – a beépítésre nem szánt jelleg dominál. Ezt csak a beékelődő ipari és mezőgazdasági üzemi területek bontják meg. A beépítésre nem szánt jelleg megtartása érdekében építési beavatkozások esetén a tájba illesztés, tájkarakter megóvása az elsődleges szempont. Ez a növénytakaró funkciójú zöldterületek elsődlegességét jelenti az épített környezet elemeivel (épületeivel, műtárgyaival) szemben. A tájba illesztés ezért a nem védett területeken is elsődleges szempont. Tájvédelemmel érintett területeken a védett terület kezelési terve szerint, az abban foglaltakat betartva őrizhetjük meg a tájkaraktert. Ebbe beletartoznak az ott elhelyezhető tanyák, állattartó ipari épületek tájba illesztési feladatai is. Fontos a természetes anyaghasználat, a kevés, világos szín, a horizontális épületkialakítás viszonylag alacsony hajlású tetőszerkezettel. Ha kerítés szükséges, akkor fa, ill. fonott ágas kerítés javasolt.

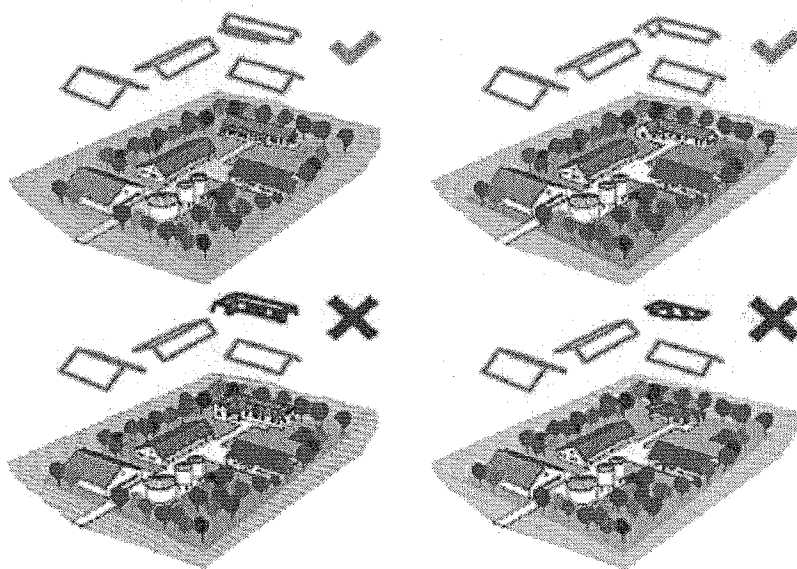
A tájvédelemmel érintett területeken nem javasolt hírközlési és egyéb torony jellegű építmény elhelyezése, de a felszín feletti tartóoszlopokon vezetett elektromos hálózat sem. Az épületek telepek éjszakai megvilágítása a talaj felé irányuljon a fényszennyezés kiküszöbölésére.

TETŐFORMA LAKÓÉPÜLETEK IRODA ÉS NEM TERMELŐ FUNKCIÓJÚ ÉPÜLETEK

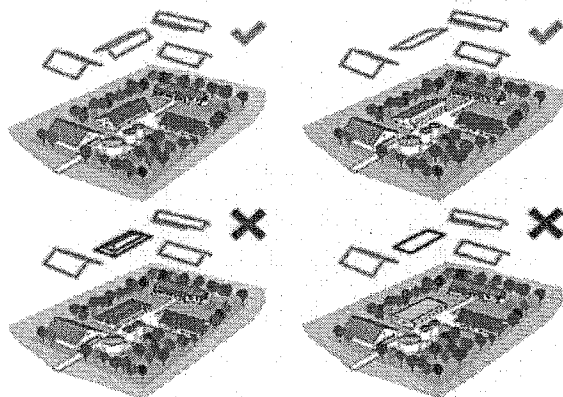
Ajánlások:

Biharnagybajom gazdasági-ipari területein, majorjain és tanyáin csak nyeregtetős tetőforma javasolt, mely a funkcióhoz igazítottan nyeregtetős (oldal) szárnyakat is tartalmazhat. A tornácosan kialakított épülettel a hagyomány is tovább vihető.

A túlságosan tördelt vagy manzárd tetős tetőforma azonban nem illeszkedik a tájképbe.



TETŐFORMA GAZDASÁGI ÜZEMI ÉPÜLETEK

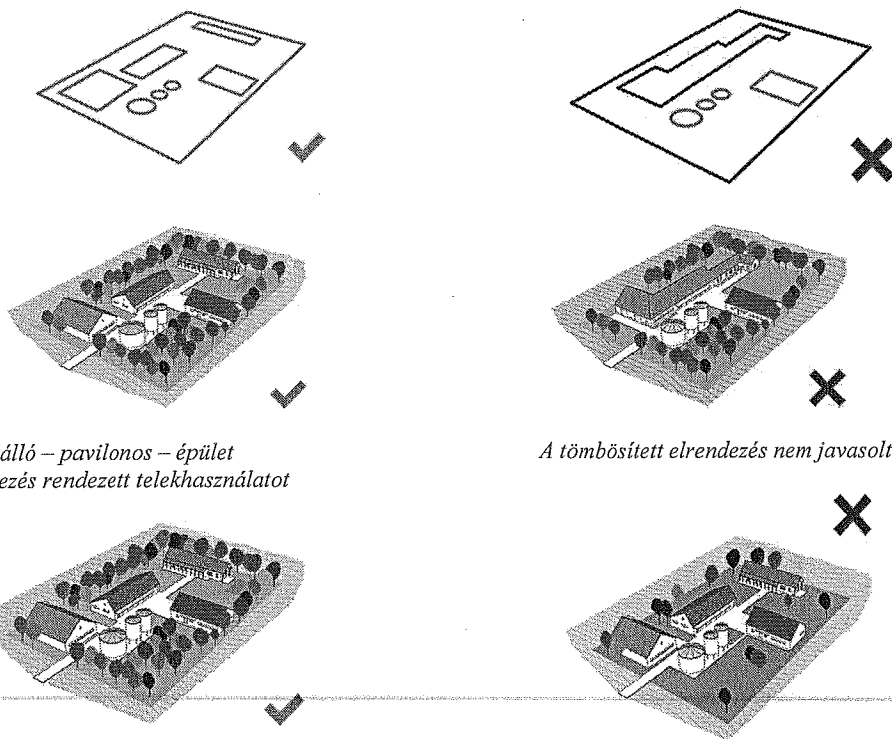


Ajánlások:

A településrész gazdasági-ipari területein, majorjain és tanyáin a nyeregvetős és fél nyeregvetős tetőforma javasolt, lapos tető vagy manzárdtetős tetőforma általában nem illeszkedik a tájképbe. Lapos, részben lapostető az illeszkedési elvek fennállása esetén alkalmazható megoldás. A tetőhajlásszög igazodhat a szerkezeti tartóváz adottságaihoz, de az ne legyen 45° – nál meredekebb.

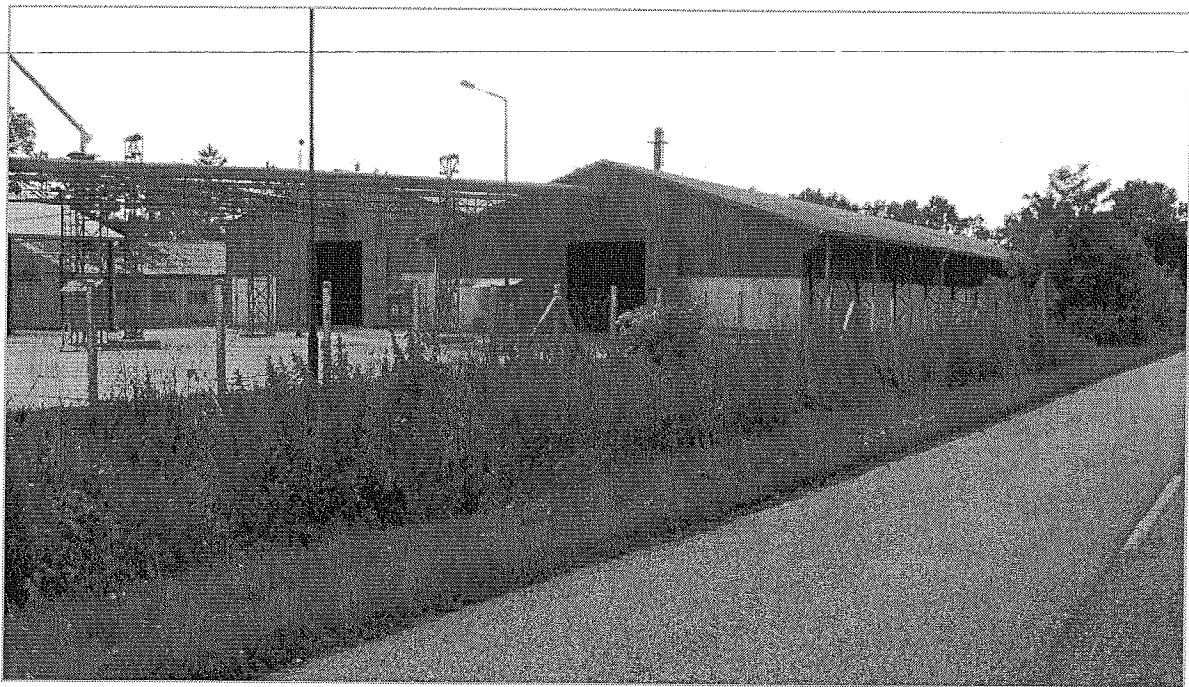
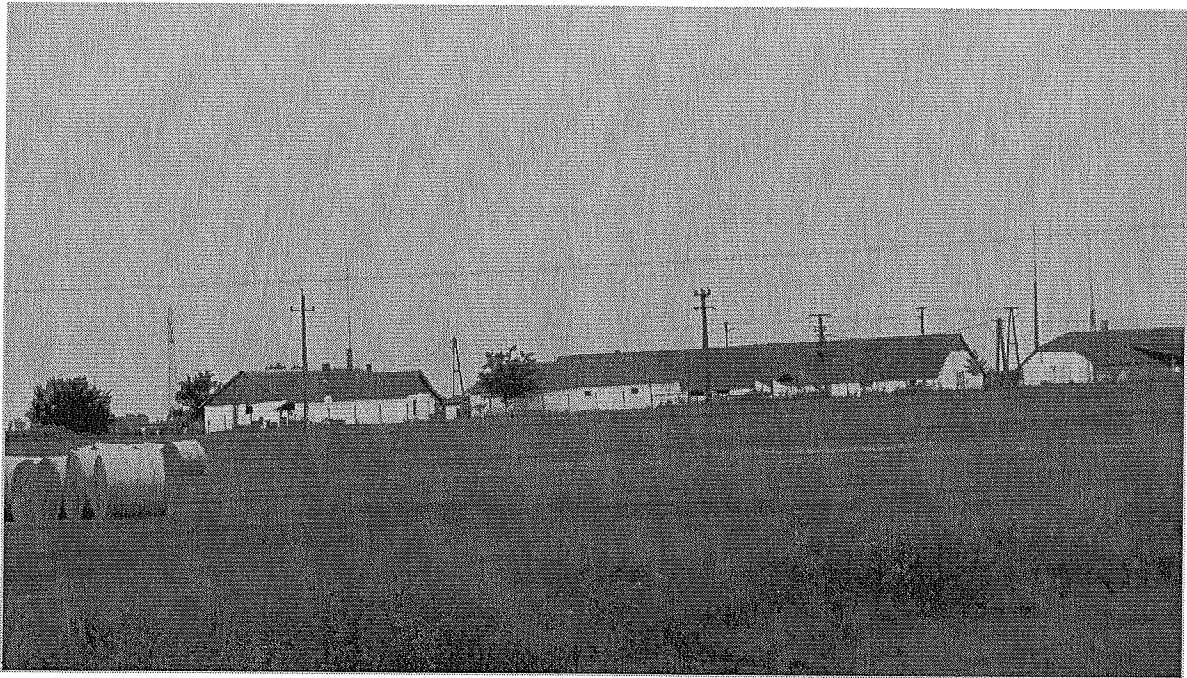
TELEPÍTÉS

Biharnagybajom majorjait és tanyáit különálló épületek alkotják, melyeket fák határolnak

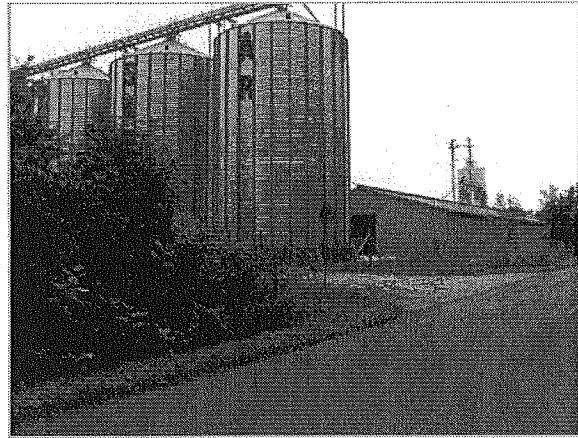
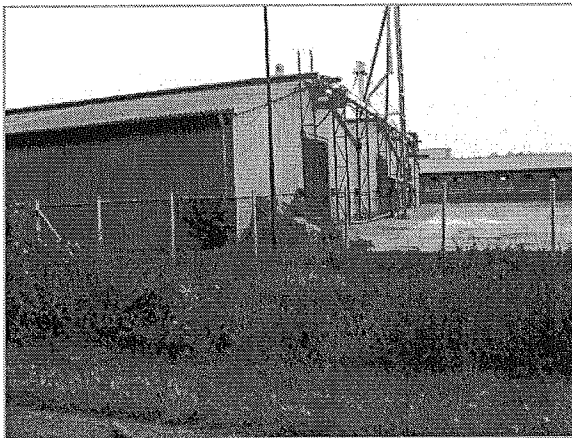
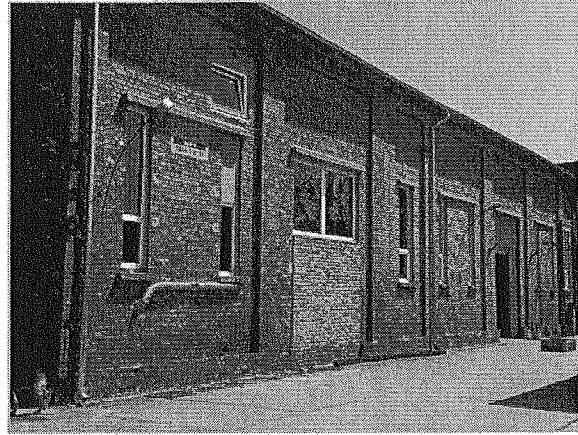
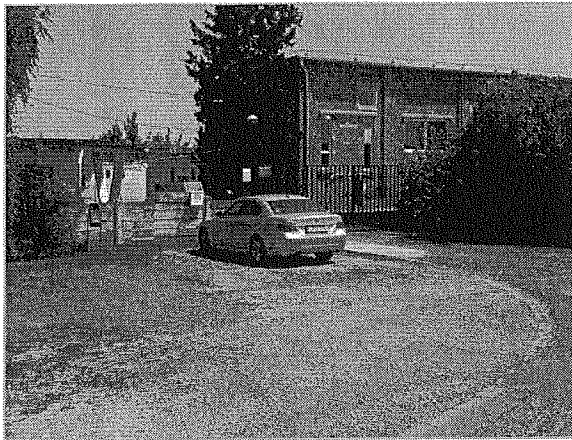


*Különálló – pavilonos – épület
elhelyezés rendezett telekhasználatot*

A tömbösített elrendezés nem javasolt.



A belterület szélén már önálló telepi karakterű ipari terület található. Itt a települési táj találkozásánál a hagyományos ipari formák és átmenetes anyaghasználat a jellemző, melyet javasolt megtartani.



Ajánlások:

A külterületeken, a telken található gazdasági, pl. termelő és tároló szociális és lakó funkciójú összevonása nem javasolható, ha azt a technológia nem indokolja.

Pavilonos elrendezés javasolt. A major, az ipari terület a tanya lakó, ill. nem termelő funkciójú épületei a hagyomány szerinti formákat, színvilágot követve illeszkedhet a külterületi tájba. Ennek elérése érdekében elsődleges szempont legyen a tájkarakter megőrzése, a növénytakaró zöldfelületek elsődlegessége az épített környezettel szemben.

A külterületeken kiemelkedően fontos a szélvédelem, ezért a külterületi épületeket védendő sok fa telepítése szükséges, a kevés fa nem tudja ezt a szerepet betölteni. Egyben ez így biztosítani tudja a tájba illeszkedést, a tájkarakter megőrzését.

JÓ PÉLDÁK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK

6

épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása)

egészségügyi funkciójú (gyógyszertár) épület



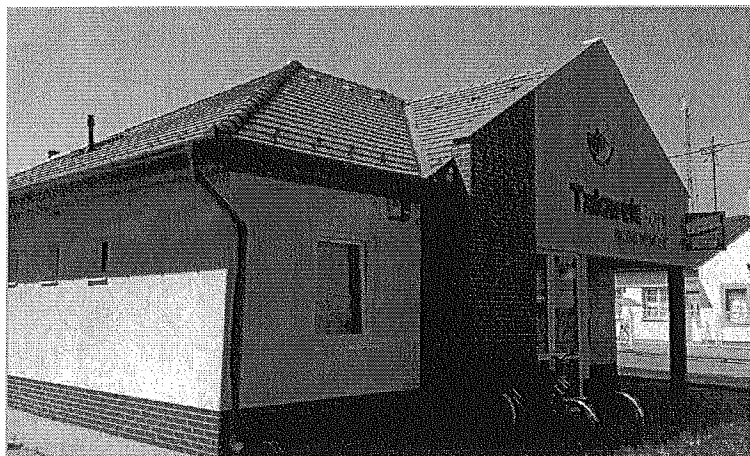
A településközponti épület beépítési módjában, utcával párhuzamos tetőgerincű kialakítással a jellemző beépítést tovább viszi. A bejárat egyszeri oromzatos kiemelése a tetőtér hasznosításával függ össze. A természetes anyaghasználat, a pasztellszínezés, a homlokzaton arányosan megjelenő térbeli betűs felirat, egymással harmóniában van. A kerítés áttört oszlopos, lábazatos megoldása látni engedi a homlokzat egészét.

Lakóépület funkció



Az 1980-as évek típusstervével épült tetőtér beépítéses ház felújítás az igényes anyaghasználatnak is köszönhetően illeszkedik az utcaképhe. A kerítés látszó téglá anyaga a homlokzaton is megjelenik.

Szolgáltató funkciójú épület



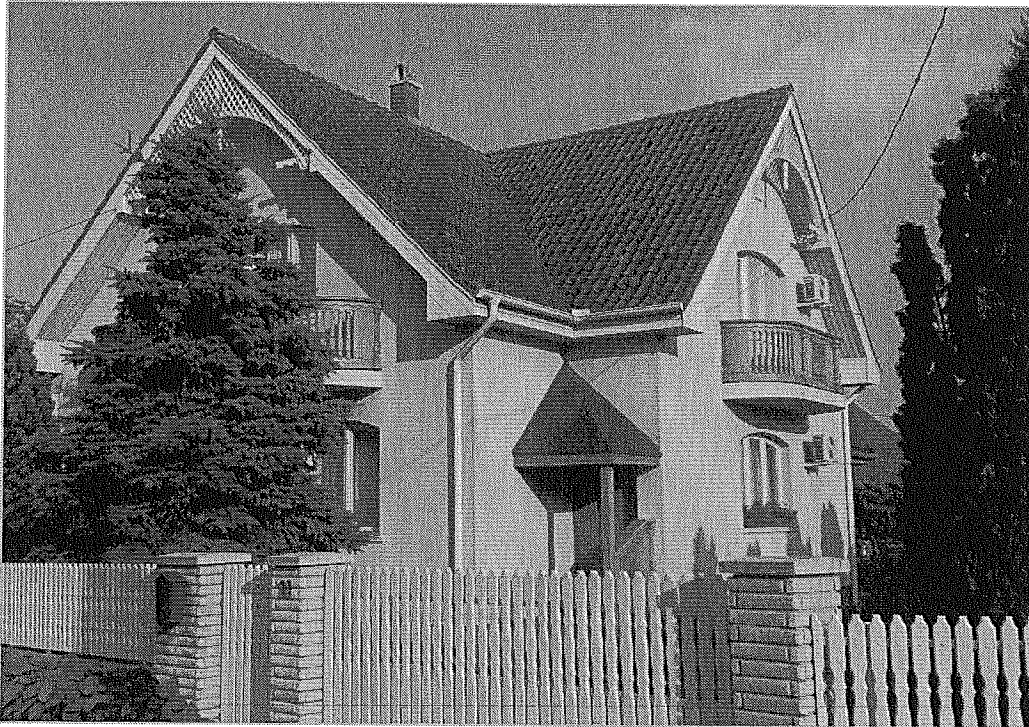
Az épület a kontyolt tető és az utcára kifordított oromfalas nyeregtető jó példája. Saroképületként a sarok visszahúzott, fedett földszinti kialakítása jó megoldás. Anyaghasználatban a helyileg jellemző téglát itt is megjelenik, a fehér fallal és a vörös cseréppel együttesen karakteres épületet eredményez.

Igazgatási funkciójú épület

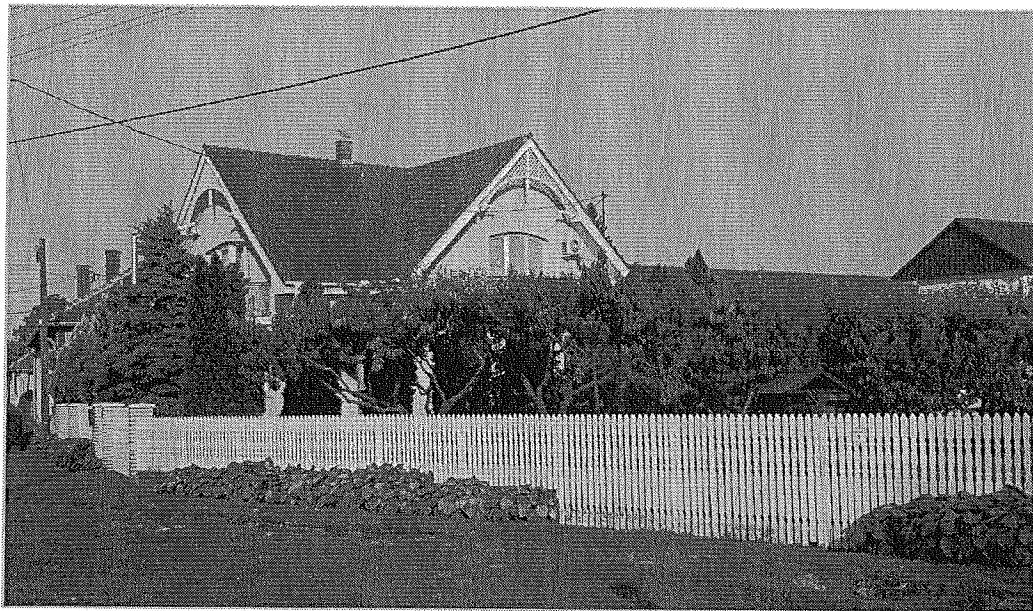


Az épület szintén utcával párhuzamos nyeregtetős kialakítású, jó arányú épület. A homlokzati anyagok és színek egysége jó példája a homlokzatarányos illeszkedésre felületben, színben egyaránt.

Lakóépület funkció



Az egységes pasztell sárga festett homlokzat a fehér fa oromfaldíszítés és a nyílászárók hasonló színű keretezése, annak hangsúlyozása, a szintén fehér kerítés harmóniát teremtenek a homlokzaton, ill. az utcaképben.



A fehér szín kiemeli a homlokzat tetőtéri részének jellegzete, íves díszítő motívumát. Az ív az erkély és erkélyajtó kialakításánál is megjelenik, erősítve a homlokzat egységét.

Oktatási funkciójú (óvoda) épület



Az örökség – a hagyomány és a modernizáció egyensúlyára jó példa ez az épület. Az eredeti tömeg és nyílászáró rendszer megtartásával korszerűsítették úgy, hogy a mai nevelési elvárásoknak is meg tud felelni.

Lakóépület funkciójú épület



A fő tömegében kontyolt, de az utcára oromfalas tömeggel forduló épület ilyen telepítését a kellő széles telek lehetővé teszi, egyben ez jó megoldás. A természetes anyagok, a fa alkalmazása barátságossá teszi a homlokzatot. A nagyméretű fedett terasz a tornác hagyományát viszi tovább.

JÓ PÉLDÁK SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK 7



Az utcaképhez a hitetótáblák, reklámfelületek, cégek ugyanúgy hozzátartoznak, mint az épületek vagy növényzet.

A hirdetés lényege a tájékoztatás, amelyet utcaképbe illőnek kell lennie. Épületeink megjelenését befolyásolják még a gépészeti elemek (klíma és szellőző berendezés, napelemek, stb.)



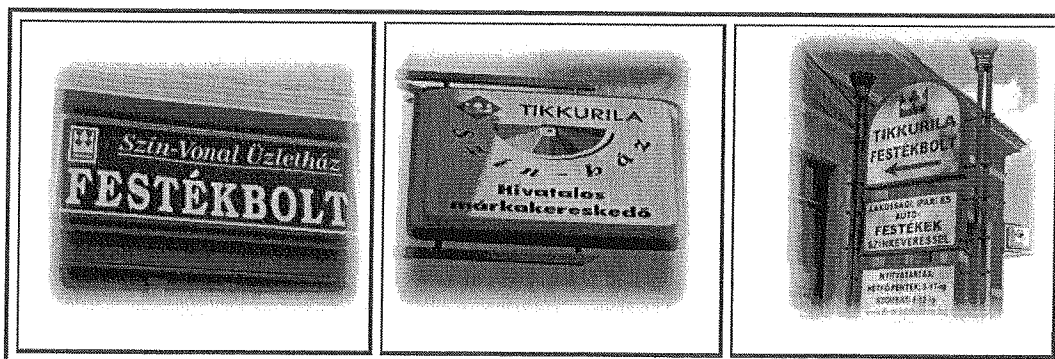
A településközpont településrész területén elsősorban igényes reklámhordozó helyezhető el. Cégér, cégtábla elhelyezésekor fontos, hogy az alkalmazkodjon az épület jellemzőihez, anyaghasználatához.

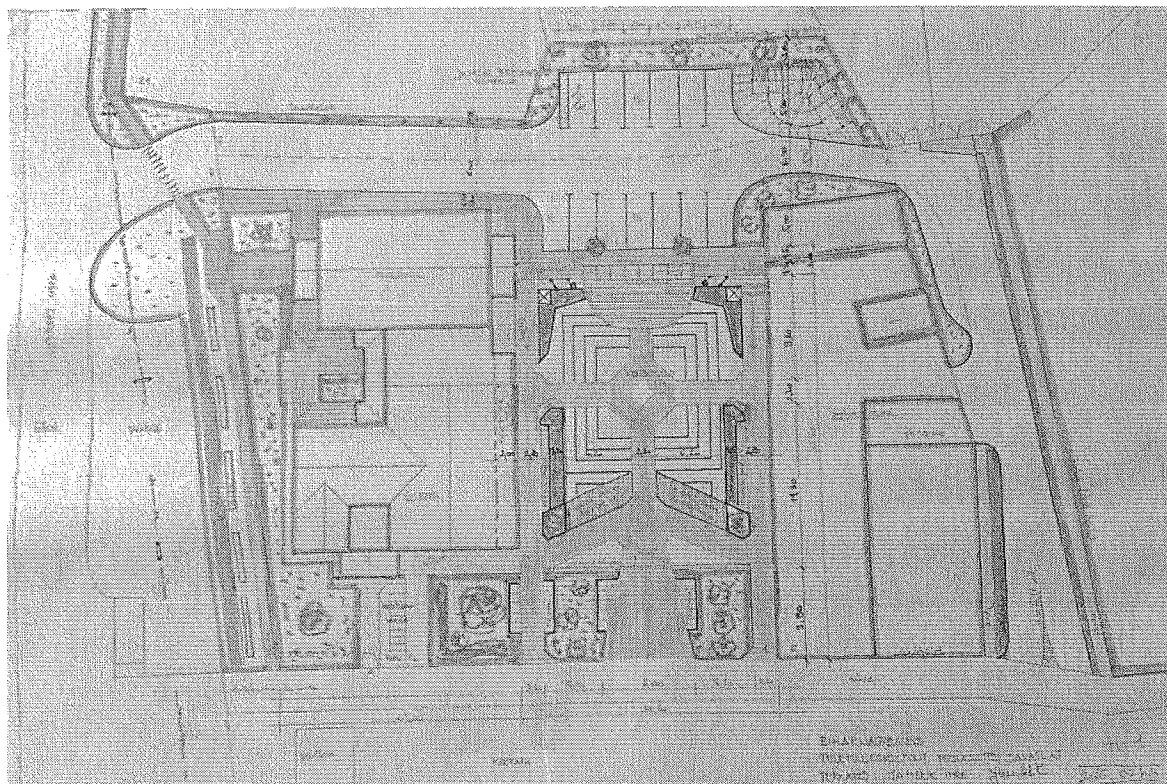


A település egyéb területein csak a szabályozás szerinti reklámhordozó helyezhető el, itt szintén elvárás a megfelelő anyaghasználat.

A gépészeti elemeket takartan, a napelemeket a tetősíkra illetetten javasolt elhelyezni.

A térbeli betűkből készült felírat, arányosan illeszkedik az épület karakteréhez.





A polgármesteri hivatalal szembeni tér valójában inkább térbővület, mely mint burkolt köztér alapvetően az ünnepi megemlékezések helyszíne. Igény mutatkozik egy többfunkciós közösségi tér kialakítására, mely a térbővület feletti három telek felhasználásával jönne létre. A jelenlegi orvosi rendelő épülete átalakításával, bővítésével első ütemben helyi termelői piac jönne létre, mely a tervezett tér egyik funkcionális elemeként a vásári funkciót jelentené. Ez a piaccsarnok belső árusító terét egészítené ki. A tervezett épület kontúrja kék színnel van ábrázolva. A tér ezen épület és a mellette lévő telek felhasználásával jönne létre. A többfunkciós tér csatlakozik az utcai térbővülethez, oldalsó térfalai a szomszédos telkek épületei. A koncepció fontos eleme a belső közlekedő rendszer, mely a tér két utcáról történő – átmenő – megközelítést teszi lehetővé. A tér zöldsávokkal tagoltan pihenő területként is használható, de ezen felületek nem akadályozzák a szabadtéri előadások, koncertek zavarmentes meghallgatását. Ünnepekhez kapcsolódva egyedi árusító helyek is elhelyezhetők itt igényes pavilonokkal, melyek az esemény után elbontva tárolhatók. A zug utca felőli telek, ha önkormányzati tulajdonba kerül, befejező eleme lehet a térnek.

IMPRESSZUM

BIHARNAGYBAJOM KÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATAL

www.biharnagybajom.hu

4172 Biharnagybajom, Rákóczi u.5.

E-mail: pmhivatal@biharnagybajom.hu

Tel 06-54-472-021

Polgármester: Szitó Sándor

Jegyző: Imre-Erdős Szilvia

mb. települési főépítész: Földesi Zoltán építész

Kézikönyvet összeállította: Faldon Kft, Földesi Zoltán

FELHASZNÁLT IRODALOM:

Biharnagybajom, településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat – Zsemberi István – 2015

Építészeti útmutató ábrái: LECHNER Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.

forrás:

Internet: www.biharnagybajom.hu- településtörténet, Szűcs Sándor emlékház

A kézikönyvben felhasználásra került a Magyarszéphely minta arculati kézikönyv egyes szövegbetétjei.

Biharnagybajom, 2017.09.

**BIHARNAGYBAJOM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-
TESTÜLETÉNEK**

../2017. (.....)önkormányzati rendelete

BIHARNAGYBAJOM KÖZSÉG településképeinek védelméről.

Biharnagybajom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképe védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011 évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. 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. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal;
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
- Miniszterelnökség, mint a kulturális örökség védelméért felelős miniszter,
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; valamint
- a partnerségi egyeztetés szabályai szerint bevont partnerek (teljes helyi lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek) véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS - BEVEZETŐ-RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet célja

1. §

A Község sajátos településképeinek társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása

- a) a helyi építészeti örökség egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával;
- b) településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
- c) településképi követelmények meghatározásával;
- d) településképe-érvényesítési eszközök szabályozásával,

2. A helyi védelem célja

2. §

- (1) A település településképe és történelme szempontjából meghatározó, hagyományt őrző, a közösségek munkáját és kultúráját tükröző, sajátos megjelenésű építészeti örökség kiemelkedő, településképet meghatározó értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megővése.

- (2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.
- (3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

3. A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja

3.§

A településképi szempontjából meghatározó területek megállapításának célja a településképhez illeszkedő településképi követelmények megállapításával a jellegzetes, értékes, helyi hagyományt őrző építészeti arculat megőrzése, a településképi kedvező alakítása:

- a) az építési tevékenységgel érintett építményekre – ide értve a sajátos építményfajtákra is,
- b) a helyi egyedi építészeti örökség védelmére, védetté nyilvánítására, a védettség megszüntetésére,
- c) a reklámok és reklámhordozók, cégérek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére, alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozóan.

4. A rendelet területi hatálya és alkalmazása

4.§

- (1) E rendelet területi hatálya Biharnagybajom Község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) E rendelet előírásait az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településszerkezeti tervvel, helyi építési szabályzattal együtt kell alkalmazni.
- (3) A beépítésre nem szánt területeket a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási terv tartalmazza, ezen belül a településképi szempontjából meghatározó, természeti, táji védelemmel érintett területeket 15. § (3) szerint e terven kell beazonosítani.

5. Értelmező rendelkezések

5.§

E rendelet alkalmazásában:

- (1) *Áttört kerítés*: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott.
- (2) *Cégtábla*: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény (helyiség, együttes) nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat, mely nem minősül reklámnak.
- (3) *Címtábla*: e rendelet szempontjából reklámnak nem minősülő, az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla.
- (4) *Egyedi mobil tájékoztató tábla*: információs vagy más célú berendezésnek minősülő olyan nem rögzített, egyedi méretű és akár változó feliratú tájékoztató, hirdető berendezés, mely a kereskedelmi- szolgáltató-vendéglátó tevékenység szolgáltatásairól – pl. étlapjáról stb. – ad tájékoztatást.

- (5) *Egyedi tájékoztató tábla*: információs vagy más célú berendezésnek minősülő olyan – rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú – hirdető berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenységet végzők helyéről, irányáról, megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, nyitvatartásáról, megközelítéséről, ill. a település szolgáltató épületeiről utcáiról ad információt;
- (6) *Épület főgerince*: Az épület tömegét meghatározó, jellemzően az utcai traktus legmagasabb és leghosszabb gerince.
- (7) *Eredeti állapot*: a védett építmény építéskor fennálló állapot vagy egy olyan későbbi állapot, melyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéknek határozott meg.
- (8) *Értékvizsgálat*: a települési érték helyi védelem alá helyezésének szakmai megalapozására szolgáló, a Korm. rendeletben meghatározottak szerint annak minősülő munkarész.
- (9) *Földszínek*: (más néven terra színek) tört, sötét, meleg színek, melyek színtartománya a vörös-narancs- sárga-zöldessárga.
- (10) *Helyi védett érték*: helyi egyedi védett épület, műtárgy (építmény) és területi védelem összessége.
- (11) *Információs és más célú berendezés*: egyedi tájékoztató tábla, egyedi mobil tájékoztató tábla, önkormányzati információs tábla, totemoszlop, oszlop tartószerkezetű információs tábla, reklám pylon és reklámzászló, napvédő ponyva, transzparens vagy molinó amennyiben ezek részben reklámnak nem minősülő információs célt és közérdeket szolgálnak.
- (12) *Önkormányzati információs tábla*: olyan rögzített, egyedi méretű információs és más célú berendezésnek minősülő hirdető-berendezés, mely a helyi lakosok számára nyújt, rendszeresen változó tartalommal, közérdekű információkat, továbbá lehetőséget biztosít lakossági apróhirdetések, kisméretű hirdetések elhelyezésére.
- (13) *Pasztellszín*: a színek nagyon világos és kis telítettségű árnyalatai, melyeknek (a szín mellett) csak fehértartalma van, fekete nincs.
- (14) *Részben áttört kerítés*: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50 és 90 % között korlátozott.
- (15) *Tömör kerítés*: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
- (16) *Üzletfelirat*: kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó, egy vagy több egységet magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés, mely nem minősül reklámnak.
- (17) *Vállalkozást népszerűsítő felirat*: vállalkozást népszerűsítő felirata benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés, mely nem minősül reklámnak.
- (18) *Transzparens vagy molinó*: kifeszített vagy köztér felett átfeszített textil vagy textil jellegű egyéb anyagból készült reklámhordozó.

II. fejezet

A HELYI VÉDELEM

6. A helyi védelem feladata

6.§

- (1) A helyi védelem feladata a helyi védelmet igénylő építészeti örökség:
 - a) meghatározása, dokumentálása,
 - b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
 - c) megőrzése, megőriztetése,
- (2) A védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

7. Helyi védelem általános szabályai

7.§

- (1) Helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület rendelettel dönt.
- (2) A helyi védelem alá helyezés alapjául az értékvizsgálat szolgál.
- (3) Értékvizsgálat alapján bármely természetes vagy jogi személyírásban kezdeményezheti a védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését.
- (4) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell.
 - a) egyedi építmények és természeti értékek esetén:
 - aa) a védendő értékek megnevezését, szükség esetén körül határolását
 - ab) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész)
 - ac) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók)
 - ad) a kezdeményezés indoklását
 - b) településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén:
 - ba) az együttes megnevezését,
 - bb) körül határolását,
 - bc) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását,
 - bd) a kezdeményezés indoklását.

8. A védett érték nyilvántartása

8. §

- (1) A helyi védettségről nyilvántartást kell vezetni, mely nyilvános, abba bárki betekinthez.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
 - a) a védett érték megnevezését,
 - b) a védelem szakszerű, rövid indoklását,
 - c) fotódokumentációt,
 - d) a védettségi kategóriát (egyedi építészeti, területi, táji),
 - e) a helyrajzi számot.
- (3) Egyedi védettség esetén a (2) bekezdésben felsoroltakon túl tartalmaznia kell:
 - a) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),

- b) helyszínrajzot,
 - c) a védett érték rendeltetését és használatának módját.
- (4) Területi védelem esetén (2) bekezdésben foglaltakon túl a nyilvántartásnak tartalmaznia kell a szabályozási tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot.

9. A védett érték megjelölése

9. §

- (1) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt egységes táblával lehet megjelölni. A tábla szövege: Biharnagybajom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete helyi védetté nyilvánította” „évszám”.
- (2) Védett növényzet esetén az (1) bekezdés szerinti táblán a növény magyar és latin nevét is fel kell tüntetni.
- (3) A tábla elhelyezéséről – esetleges pótlásáról – a polgármester gondoskodik.

10. Testületi döntéssel összefüggő feladatok:

10. §

- (1) A kezdeményezés alapján induló eljárás során a döntés-előkészítés a megbízott települési főépítész feladata.
- (2) A szükséges értékvizsgálat előkészítéséről és elkészíttetéséről a képviselő-testület gondoskodik.
- (3) A helyi védelem alá helyezéskezdeményezéshez kapcsolódó előkészítéshez be kell szerezni az érintett ingatlan-tulajdonosok együttes álláspontját.
- (4) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell:
 - a) az egyedi értékre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnek írásban kézbesíteni kell.
 - b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel.
 - c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik.
 - d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, az értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni.
- (5) A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően a helyben szokásos módon 15 napra közhírré kell tenni.
- (6) A közhírré tétel időtartama alatt a helyi védetté nyilvánítás javaslatát és a kapcsolódó értékvizsgálat megtekinthetőségét a polgármesteri hivatalban biztosítani kell.

11. §

- (1) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető.
A védelem megszüntetésének, vagy részleges bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak, az új épületbe (épületeibe) történő beépítése, vagy annak megőrzése előírható.

- (2) Védett növényzet kivágása csak a védelem megszűnését követően, illetve a növényzet kipusztulása esetén, továbbá közvetlen élet- vagy balesetveszélyes helyzet megszüntetése érdekében engedélyezhető. A védett növényzet kipusztulását kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni. A védett növényzet esetleges pótlásáról a jegyző által meghatározottak szerint kell intézkedni.

12.§

- (1) A helyi védettség elrendelését vagy megszüntetését az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (2) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a jegyző gondoskodik.
- (3) A bejegyzés esetleges elmaradása a védettséget nem érinti.

11. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

13.§

- (1) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása, a tulajdonos kötelessége.
- (2) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.
- (3) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy a polgármester településképi kötelezés formájában a rendeltetés szerinti használatra, továbbá az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.

12. A helyi területi és egyedi védelem meghatározása

14.§

- (1) A helyi védettségű területeket az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (2) A helyi területi településszerkezeti, településképi védelem az egykori belső várfal, továbbá a külső erősített palánk és az egykori sorompó helyét, nyomvonalát, karakteri megjelenését jelöli és védi.
- (3) A két nyomvonal helyrajzi számosan is beazonosítható helyét a helyi építési szabályzatmellékletét képező szabályozási tervlap tartalmazza.
- (4) Az egyedi védelemre javasolt épületek körét, jegyzékét a 2. sz. melléklete tartalmazza.

III. fejezet

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

13. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

15.§

- (1) A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását a belterületre vonatkozóan e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

- (2) A település közigazgatási területe a településképi arculati kézikönyvben meghatározottaknak megfelelően az alábbi eltérő karakterű területekre osztható:
- a) településközpont településrész,
 - b) átépülő falusias településrész,
 - c) beépítésre nem szánt terület a beékelődő üzemi és mezőgazdasági üzemi területekkel településrész.
- (3) Településkép szempontjából meghatározó területek
- a) településközpont településrész,
 - b) helyi védett érték területe,
 - c) régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe,
 - d) NATURA 2000 terület, tájvédelmi körzet (Bihari sík) területe, országos jelentőségű természetvédelmi terület, „ex lege” védett-természeti emlék területek, az országos ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai folyosó területe,
 - e) tájképvédelmi terület, egyedi tájérték területe,
 - f) helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték,
 - g) a műemlék területe, a műemléki környezet területe.
- (4)
- a) A településkép szempontjából meghatározó, természeti és régészeti védelemmel érintett 15. § c)-f) pontok szerinti területek településképi, településkarakteri szempontból a beépítésre nem szánt településrész részét képezik.
 - b) Területi lehatárolásukat a 4. § (3) figyelembe vételével, továbbá az országos jogszabályok alapján kell megállapítani.

14. Teljes közigazgatási területen az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

16.§

- (1) Az utcaképben közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.
- (2) A tetőfedő anyagok közül a rikító színek nem, helyette a földszínek alkalmazhatók.
- (3) A homlokzatok színezésére a pasztell árnyalatú földszíneken túl további színek nem alkalmazhatók.

15. Belterületen a beépítésre szánt településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi követelmények

17. §

- (1) A beépítés telepítési módját a kialakult állapothoz, a környezeti adottságokhoz igazítottan a helyi építési szabályzat határozza meg. Ettől eltérő, alkalmazandó telepítési mód nem kerül meghatározásra.
- (2) A jellemző szintszámot, a környezeti adottságokhoz igazítottan, -a helyi építési szabályzat keretein belül kell megállapítani.

- (1) Kerti építmények, műtárgyak elhelyezését a környezeti adottságokhoz igazítottan – a helyi építési szabályzat keretein belül – kell meghatározni.
- (2) A kerítés kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) tömör kerítés esetén lábazat, továbbá fakerítés betét beépítése szükséges a kerítés hosszának legalább a felén vagy
 - b) a kerítés kapu és gépkocsi bejárati kapu részben áttört vagy áttört kialakítású kivitelben kell, készüljön.
- (3) A szabályzat közterületi alakítási terv lehatárolására kötelező előírást nem állapít meg.

16. A beépítésre nem szánt, településkép szempontjából meghatározó természet - és régészeti védelemmel érintett területekbe ékelődő állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági üzemi, különleges, valamint tanya funkciójú épületek tájba illesztési szabályai

18. §

- (1) Az épületek, építmények szabadon állóan, az alkalmazott üzemelés technológia és használat szerint csoportosítva helyezendők el.
- (2) Az egyes épület összeépítések csak technológiával igazolt módon és esetben lehetségesek.
- (3) Kerítés csak beton lábazat nélkül, áttört kivitelben építhető.

19. §

- (1) Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket hosszúkasan, legalább 1:2 arányban nyújtott, tömeggel, magas tetős kialakítással kell kialakítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.
- (2) Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, a félnyereg tetős és lapos tetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.
- (3) Szociális és iroda épületeken a hagyományos építőanyagok - különösen: téglagyagcserép natúr fa – kizárólagos alkalmazása nem kötelező és síkban eltolt tömegkialakítással is építhetők. A túlságosan tördelt és manzárd tető kialakítás nem lehetséges.
- (4) A szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében intenzív fásítás szükséges.

20. §

- (1) Az épületek homlokzata világos, pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, a neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék színezések.
- (2) Az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt fémfelület alkalmazható.
- (3) Kerítés csak beton lábazat nélkül építhető.

17. A belterületi településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

21. §

- (1) Rikító színű fémlemez, cserepes lemezfedés nem alkalmazható.
- (2) Rönkfából gerendaház nem építhető.
- (3) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.
- (4) Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképbe illesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő:
 - a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerinc irányokhoz,
 - b) kialakult párkánymagasságokhoz,
 - c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz,
 - d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.
- (5) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját. Ebből következően:
 - a) az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe,
 - b) a tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is,
 - c) az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználata, homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos, illetve illeszkedő a környezetéhez.

22. §

- (1) Az építmények elhelyezésénél biztosítani kell a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítását:
 - a) az épület környezetében kialakult előkerttől nem eltérő telepítésével,
 - b) a táj és a termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos, nem allergén fásszárú növények telepítésével.
- (2) A zöldfelület kialakítása során
 - a) nem ültethető: nem őshonos, allergén növényzet, különösen zöld juhar, szürke nyár és kanadai nyár fajok,
 - b) a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos telek használatát korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon,
 - c) amennyiben közcélú épület elhelyezés történik, úgy az épület – a helyi építési szabályzat keretein belül - mélyebb előkerttel is telepíthető, ha az így kialakított megnövekedett előkertet közkertként alakítják ki és azt megnyitják közhasználatra. Ettől eltérően nem lehet mélyebb az előkert.

23. §

- (1) Épületen, építményen, előkertbe az energiafogyasztást mérő berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el.
- (2) Épületeken újonnan parapet konvektor, vagy klímaberendezés közterületről is látható kültéri egysége nem helyezhető el.
- (3) Épületeken látványt zavaró antenna, hírközlési egység nem helyezhető el.
- (4) A bejárati elő lépcső, az akadálymentesítésre szolgáló építményt (rámpát és elemeit), közterületbe nyúló épületrészt és az utcai kerítést nem lehet úgy kialakítani, hogy
 - a) az a kapcsolódó közterület funkcionális használatát akadályozza, és ne igazodjon annak használatához.
 - b) a rámpa az utcaképben - előkert nélküli épület elhelyezés esetén - részben takarást biztosító építészeti kialakítás nélkül jelenjen meg.
- (5) Magastetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor a ferde tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el. Lapostetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor takarás nélkül nem helyezhető el.

18. Nyilvántartott műemléki értékre vonatkozó kiegészítő településképi követelmények

24.§

- (1) Nyilvántartott műemléki értékkel érintett ingatlanon elhelyezhető új épületek kialakítása igazodjon a védett épület, épületegyüttes eredeti struktúrájában betöltött pozíciójához. Biztosítani kell a védett épület látványának megőrzését. A szerkezeti homlokzatképzési, tömegképzési arányok, hangsúlyok nem tolódhatnak el a védett épülettől az új épület irányába.
- (2) Nyilvántartott műemléki érték esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében a hagyományos, örökséget képviselő műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell.

19. A helyi területi védelemhez kapcsolódó építészeti követelmények

25. §.

- (1) Az egykori **belső várfal** vonalán álló épületek a zárt sorú beépítésű területen utcával párhuzamos tetőgerincű magas tetővel kell kialakítani. A tetőfedés anyaga égetett agyag vagy cserép lehet. A cserép színe natúr vagy vörös lehet. A tetőfelület 20%-án fémlemez és egyéb anyagú fedés is alkalmazható.
- (2) Az utcai homlokzaton a teljes homlokzati felület 40% - ában téglá, vagy azzal megegyező megjelenésű egyéb burkolat alkalmazandó. A burkolat színe vörös és sárga színárnyalatú lehet. A téglaburkolatba beszámítható az ormfal deszka szegélye is. A burkolat kialakítására vonatkozó követelményeket az utcai homlokzat mellett a max. 8 méter mélységű, utcára néző homlokzati felületeken kell alkalmazni.
- (3) Az utca vonalon legalább 50%-ban korlátozottan átlátható kerítés építhető. A téglá vagy téglá burkolatú pillérek és lábazat közti kerítésmező kovácsolt vas

vagy fa anyagú lehet. Színezése vörös, barna vagy szürke árnyalatú lehet. E követelményt nem kell alkalmazni a közösségi használatú épületek telkeinél, ahol nem kötelező a kerítés építése, ill. az lehet áttört kialakítású is.

- (4) Az egykori belső várfalon belüli épületek tetőfedések anyaghasználatára, színezésére az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni. Homlokzatvakolat színezésére fehér, sárga, és vörös színárnyalatok alkalmazhatók. E mellett vörös és sárga árnyalatú téglaburkolat is készíthető a homlokzat egyes, vagy teljes felületén

26.§

- (1) A szabályozási terven jelölt egykori **külső erődített palánk vonalán** álló épületek utcai homlokzatán csak fehér és halványsárga színezés alkalmazható. Utcai épület tetőfedése sötétbarna vagy antracitszínű cserépfedés lehet. Utcavonalon levő kerítések téglá vagy téglá burkolatú oszlopos, lábazatos, deszkázattal részben áttört kialakításúak lehetnek. Az épület előtti szakasz azonban áttört is lehet. A kerítés mezők színezése barna vagy sötét szürke.
- (2) Az egykori sorompó környezetében a külső palánk szabályozási terven jelölt vonalához csatlakozó, arra merőleges utcai kerítést tömör kerítésmezővel, sötétbarna vagy sötétszürke színezésű deszkázatból kell kialakítani.
- (3) A szabályozási terven jelölt egykori külső erődített palánk területén belül az utcai épületeket 30-45 fokos dőlésszögű magas tetővel kell kialakítani.

20. A helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelmények

27. §

- (1) A helyi védett értékek körét e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.
- (2) Amennyiben a helyi védett érték magasabb szintű jogszabály alapján országos védelemre kerül, azt az értéket jelen rendelet 2. mellékletéből törölni kell.
- (3) Helyi védett érték felújítása esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében a hagyományos örökséget képviselő műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell, az épület felújítás és a külső térhasználat (udvar) esetén is.

21. Helyi egyedi építészeti követelmények

28. §.

- (1) A helyi egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni az épület:
 - a) tömegformáját, tömegarányait,
 - b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
 - c) homlokzati tagozatait,
 - d) homlokzati díszítőelemeit,
 - e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,

- f) nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát.
- (2) Az eredeti állapot szerinti épülettartozékok, különösen rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés, helyettesíthetők.
 - (3) A helyi védett épület homlokzati színezésénél a környezetébe illeszkedő színezést, vagy ha fellelhető az eredeti színt kell elsősorban alkalmazni. Kerülni kell a 20.§ (2) szerinti rikító színeket és a túlzottkontrasztokat.
 - (4) A helyi egyedi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület eredeti állapotának formai megjelenésével, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.
 - (5) A helyi egyedi védett épületeket belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló szabályok betartása mellett megengedett.
 - (6) A helyi egyedi védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.

22. A helyi egyedi építészeti követelmény

29. §

- (1) A helyi egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni az épület:
 - a) tömegformáját, tömegarányait,
 - b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
 - c) homlokzati tagozatait,
 - d) homlokzati díszítőelemeit,
 - e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
 - f) nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát.
- (2) Az eredeti állapot szerinti épülettartozékok (pl. rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés) helyettesíthetők.
- (3) A helyi védett épület homlokzati színezésénél a környezetébe illeszkedő színezést, vagy ha fellelhető az eredeti színt kell elsősorban alkalmazni. Kerülni kell a rikító színeket és a túlzott kontrasztokat.
- (4) A helyi egyedi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület eredeti állapotának formai megjelenésével, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.
- (5) A helyi egyedi védett épületeket belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló szabályok betartása mellett megengedett.
- (6) A helyi egyedi védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.

23. Egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

30. §

- (1) A településkép szempontjából meghatározó területen a felszíni hírközlési sajátos építmények (antennatartó átjátszó torony) nem helyezhetők el amennyiben az a település teljes ellátásának biztosítása érdekében szükséges.

- (2) Külterületen elhelyezett antennatartó szerkezet (torony) és a lakóterület között legalább 250 méter távolságnak kell lennie.
- (3) A felszíni energiaellátás nyomvonalas építményei elhelyezésére a település teljes igazgatási területe alkalmas.
- (4) Ahol vezetékes hálózat megengedett, ott új vezeték földkábelben vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlopsor nem építhető.
- (5) A településkép szempontjából meghatározó területen a település ellátásához szükséges közmű műtárgyak (transzformátor, kapcsolószekrény, elosztószekrény, gáznyomás-szabályozó különösen) takartan, közterületi látványában kedvező megjelenéssel helyezendő el.
- (6) Természetvédelemmel érintett területeken
 - a) amennyiben műszakilag lehetséges, az energiaellátást földkábellel kell biztosítani.
 - b) reklámhordozó berendezések nem helyezhetők el.
 - c) kültéri világítás kialakítása csak biztonsági szempontok különösen élet- vagy vagyonvédelem esetén, teljesen ernyőzött, síkburás világító eszközzel lehetséges.

IV. fejezet

A REKLÁMHORDOZÓKRA VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

24. Reklám közzétételére és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezésére irányadó területi besorolás szabályai

31. §

- (1) Közterületeken és köztulajdonban álló ingatlanok esetén reklám közzététele és reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése
 - a) a beépítésre szánt területen belül a vegyes és lakóterületeken kizárólag utcabútor igénybevétel esetén lehetséges,
 - b) a beépítésre nem szánt területeken nem megengedett.
- (2) Magánterületen reklám közzététele és reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése
 - a) beépítésre szánt területen belül a buszpályaudvar és a vasútállomás területét kivéve nem megengedett.
 - b) beépítésre nem szánt területeken nem megengedett.
- (3) A területi besorolások alatt a 104/2017. (IV.28.) Korm. r. 2. § (4)-(5) bekezdéseiben foglaltakat kell érteni.

25. Településkép szempontból meghatározó és egyéb besorolású területek

32. §

- (1) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cég- és címtáblákat napvédő ponyvákat, reklámzászlót és üzlet feliratokat egyedi tájékoztató táblákat úgy kell kialakítani, hogy azok illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett

vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha cégérek, cég- és címtáblák, valamint egyedi tájékoztató táblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.

- (2) Közterületről látható épületek egy-egy homlokzatának 7%-ánál nagyobb felületén nem helyezhető el cég- és címtábla, információs, vagy más célú berendezés.
- (3) Információs vagy más célú berendezés, amennyiben reklámot is tartalmaz a magánterületen nem helyezhető el.
- (4) Közvilágítási berendezésen, egyéb közműberendezésen, hírközlési oszlopon reklám célú felület nem helyezhető el.
- (5) Önkormányzati információs tábla és egyedi mobil tájékoztató tábla, oszlop tartószerkezetű tábla, továbbá egyedi tájékoztató tábla és transzparens közterületen a közlekedést nem zavaró módon helyezhető el.
- (6) Totemoszlop csak üzemanyag töltő állomáson és 300 m²-nél nagyobb ipari-, kereskedelmi- és szolgáltató egységek esetén lehet elhelyezni. Reklám pylon elhelyezésére nincs korlát.

26. Településközpontokra vonatkozó kiegészítő előírások

33. §

- (1) Tetőfelületre cégér nem helyezhető el.
- (2) Épületek homlokzataira kerülő cég- és címtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.
- (3) Üzlethelyiségenként legfeljebb két egyedi tájékoztató mobil tábla helyezhető el a közterületen, legfeljebb 75/150 cm méretű kialakítással, a gyalogosforgalmat nem akadályozó módon.
- (4) Üzletenként legfeljebb két cégtábla és egy darab cégér helyezhető el. Saroktelek esetén mindkét közterület irányába elhelyezhető a cég és címtáblák és 1-1 db cégér.
- (5) Üzletfelirat hossza legfeljebb 3,0 m, magassága 1,0m, vastagsága 15 cm lehet.

27. Reklámhordozókra vonatkozó követelményektől való eltérés szabályai

34. §

(1)

- a) A település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében egy évben összesen 12 naptári hét időtartamára köztulajdonban álló ingatlanon lakó- és vegyes területen nem csak utcabútor igénybevételével lehetséges, míg a különleges- és egyéb területen utcabútor igénybe vételével lehetséges.
- b) Beépítésre nem szánt területek közül közkertben és közparkban és egyéb területen burkolt vagy fásított köztéren utcabútor igénybe vételével lehetséges.

- c) Önkormányzat által támogatott rendezvényekről tájékoztatás transzparensen (molín) is lehetséges.
- (2) Építési reklámháló az építés időtartamára alkalmazható. Ennek során az építési naplóban kell igazolni az építés-felújítás megkezdését.

28.Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

35. §

- (1) Reklámvilágítással, magán és közterületi térvilágítással fényszennyezést, kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, és ez által a közlekedés biztonságát, az emberi egészséget veszélyeztetni, az ingatlanbiztonságos használatát korlátozni nem szabad. Az épületek homlokzatfelületein és tetőzetén csak áttört ésvonalszerű fényfelirat helyezhető el.
- (2) Kültéri világító berendezések úgy alakítandók ki, hogy azok a fényt a talaj felé sugározzák. Egyéb ferde megvilágítású berendezés csak élet és vagyonbiztonsági okból alakítható ki.
- (3) Talajszintbe épített fényverő berendezés csak akkor építhető, ha annak fénye a megvilágított építményen teljes mértékben elnyelődik.

V. fejezet

TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI TÁJÉKOZTATÁS ÉS SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

29. Rendelkezés településkép-védelmitájékoztatásról és szakmai konzultációról

36.§

- (1) A településképi követelményekről a főépítész– alkalmazása hiányában a polgármester – az építéssel érintett telken tervezett építési munkák végzéséhez, kérelemre, szakmai konzultációt biztosít.
- (2) Szakmai konzultáció az építés megkezdése előtt legalább egyszer kötelező:
- a) településkép szempontjából meghatározó területen
 - aa) új épület építése,
 - ab) meglévő épület átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése,
 - ac) meglévő épület homlokzatszínezéssel járó felújítása,
 - ad) utcai kerítés építése,
 - ae) új cégér, információs és más célú berendezés elhelyezéseeseteiben.
 - b) A településkép szempontjából általános besorolású területeken
 - ba) új lakóépület építése,
 - bb) meglévő lakóépület átalakítása, bővítése esetén, ha az eredeti épület tömege, tetőszerkezete a közterület felé eső, illetve az oldalkert irányából közterület felől látható módon megváltozik.
- (3) A szakmai konzultáció iránti kérelmet a polgármester részére címezve kell benyújtani. A kérelemnek tartalmaznia kell az építtető vagy kérelmező nevét, és

- címét, telefonos elérhetőségét, valamint a tervezett építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát, az építési tevékenység rövid leírását, az építési munka jellegétől függően indokolt esetben rajzi munkarészek csatolását.
- (4) A településképi konzultáció során a főépítész – alkalmazása hiányában a polgármester – javaslatot tesz a településképi követelmények érvényesítése módjaira.
 - (5) Konzultációról emlékeztető készül, melyben foglaltakat az építés során be kell tartani.

30. Településképi bejelentési eljárás

37.§

A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le –a nyilvántartott műemléki értéket vagy műemléket érintő, az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenységek kivételével – a településképi fokozottabb védelme érdekében a Község közigazgatási területén levő közterületen,és köztulajdonban álló ingatlanokon valamint közterületnek nem minősülő magánterületen közterületről látható esetekben reklám közzétételére, reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezéséhez.

38.§

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul, a bejelentési kérelem nyomtatvány jelen rendelet 3. számú melléklete. A bejelentéshez papír alapú vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
A településképi követelményeket igazoló építészeti-műszaki dokumentációnak – a bejelentés tárgyától függően – az alábbiakat kell tartalmaznia:
 - a) meglévő állapotról fényképfelvételt
 - b) műszaki leírást
 - c) a tervezett állapot formáját, mennyiségét, méretét és technológiáját,
 - d) a műszaki berendezés által igénybe vett helyszínt és elhelyezésének módját,
 - e) elrendezési rajzot,
 - f) reklám elhelyezésének helyétől – amennyibe indokolt - színtervet, környezetbe illesztett látványtervet.
- (2) A dokumentáció tartalmát a polgármester ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg az (1) bekezdésben meghatározott tartalmi követelményeknek, a polgármester a tervezett tevékenységet megtiltja.
- (3) Amennyiben a benyújtott dokumentáció hiánytalan, a polgármester feltétellel vagy a nélkül tudomásul veszi a bejelentést, illetve megtiltja, ha az nem felel meg a követelményeknek vagy nem illeszkedik a településképi követelményekbe.
- (4) A polgármester a döntését a kérelem benyújtását követő 15 napon belül hatósági határozatban hozza meg.
- (5) A cégjelzések, reklám- és hirdető-berendezések esetében az igazolás időtartama 3 év, egyéb esetekben az igazolás határozatlan időtartamra szól. A bejelentéstől számított 1 éven belül kell megkezdeni a tevékenységet, ellenkező esetben ismételten be kell jelenteni.

- (6) Amennyiben a településképi bejelentési eljárás lefolytatásához kötött tevékenység közterület- használati hozzájáruláshoz is kötött, a közterület- használati hozzájárulás kiadására csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a megengedő határozat birtokában és az abban meghatározott kikötések figyelembe vételével kerülhet sor.

39.§

- (1) A településképi bejelentési kötelezettség és a bejelentett tevékenység folytatását a polgármester ellenőrzi.
- (2) Amennyiben a bejelentés elmulasztását vagy eltérő végrehajtást tapasztal, akkor a 4. fejezet szerinti kötelezési eljárást lefolytatja.
- (3) Reklám és reklámhordozó elhelyezése esetén tapasztalt eltérő végrehajtás esetén az illetékes kormányhivatalt.

VI. fejezet

TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

31. Településképi kötelezési eljárás, településképi bírság kiszabásának esetei, és mértéke

40.§

- (1) A településképi követelmények teljesítése érdekében a polgármester – hivatalból vagy kérelemre – településképi kötelezési eljárást folytat le.
- (2) A településképi védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció betartását a főépítész – alkalmazásának hiányában a polgármester - ellenőrzi.
- (3) A településképi követelményekkel szembeni mulasztásokat, amennyiben tudomására jut, kivizsgálja, és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény alapján jár el.

41.§

- (1) A településképi követelmények be nem tartása esetén a polgármester településképi bírságot szabhat ki az építtetőre, mely többször is kivethető, amíg a jogszerűtlen állapot fennmarad.
- (2) A településképi bírság összege
- a) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt érint 100. 000 - 200.000 forint,
 - b) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt nem érint 50.000 - 100.000 forint,
 - c) egyéb településképi és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmény be nem tartása esetén 25.000 - 50.000 forint,
 - d) minden más esetben 10.000 - 20.000 forint
- (3) A polgármester a bírság kiszabása során a következő szempontokat mérlegeli

- a) jogsértés milyen mértékben sérti vagy akadályozza a Tvtv. 11/A.§ (1) bekezdésében meghatározott értékek megőrzését vagy kialakítását,
- b) jogsértés időtartama,
- c) a jogsértés ismételtsége.

32. A településképi bírság kiszabásának és behajtásának módja

42. §

- (1) A polgármester a bírság kiszabása során a következő szempontokat mérlegeli
 - d) jogsértés milyen mértékben sérti vagy akadályozza a településképi védelméről szóló 2016 évi LXXIV. törvény 11/A.§ (1) bekezdésében meghatározott értékek megőrzését vagy kialakítását,
 - e) jogsértés időtartama,
 - f) a jogsértés ismételtsége.
- 2) A településképi bírság befizetésének módja:
 - a) a bírság kiszabásáról szóló határozatban meghatározott határidőre és az abban megjelölt önkormányzati bankszámlaszámra történő befizetéssel.
 - b) az a) pontban szereplő megfizetési mód elmaradása esetén – az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény értelmében – a meg nem fizetett bírság köztartozásnak minősül, és adók módjára történik a behajtása.

VII. fejezet

ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

33. Hatálybalépés

43.§

- (1) A rendelet a (2) bekezdésben foglalt kivétellel az elfogadást követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet 41 és 42.§-ai 2018. január 31-én lépnek hatályba.
- (3) A rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

34. Hatályon kívül helyező rendelkezések

44. §

- (1) Hatályát veszti Biharnagybajom építészeti örökségének helyi védelméről szóló 12/2005. (VII.15.) sz. Önk rendelet.
- (2) Hatályát veszti a helyi építési szabályzat megállapításáról szóló 9/2015. (IV. 23.) sz. ök. rendelet
 - a) 14§-a, 15§ c) pontja,
 - b) 16§ (3) bekezdése,
 - c) 18 és 19§-ok,
 - d) 24§ (1) bekezdése,
- (3) Hatályát veszti a
 - a) 27§ (1) b),c) ,d) bekezdései,
 - b) 27§ (2) b) és c) bekezdései,
 - c) 27§ (3) b és c bekezdései,
- (4) Hatályát veszti a

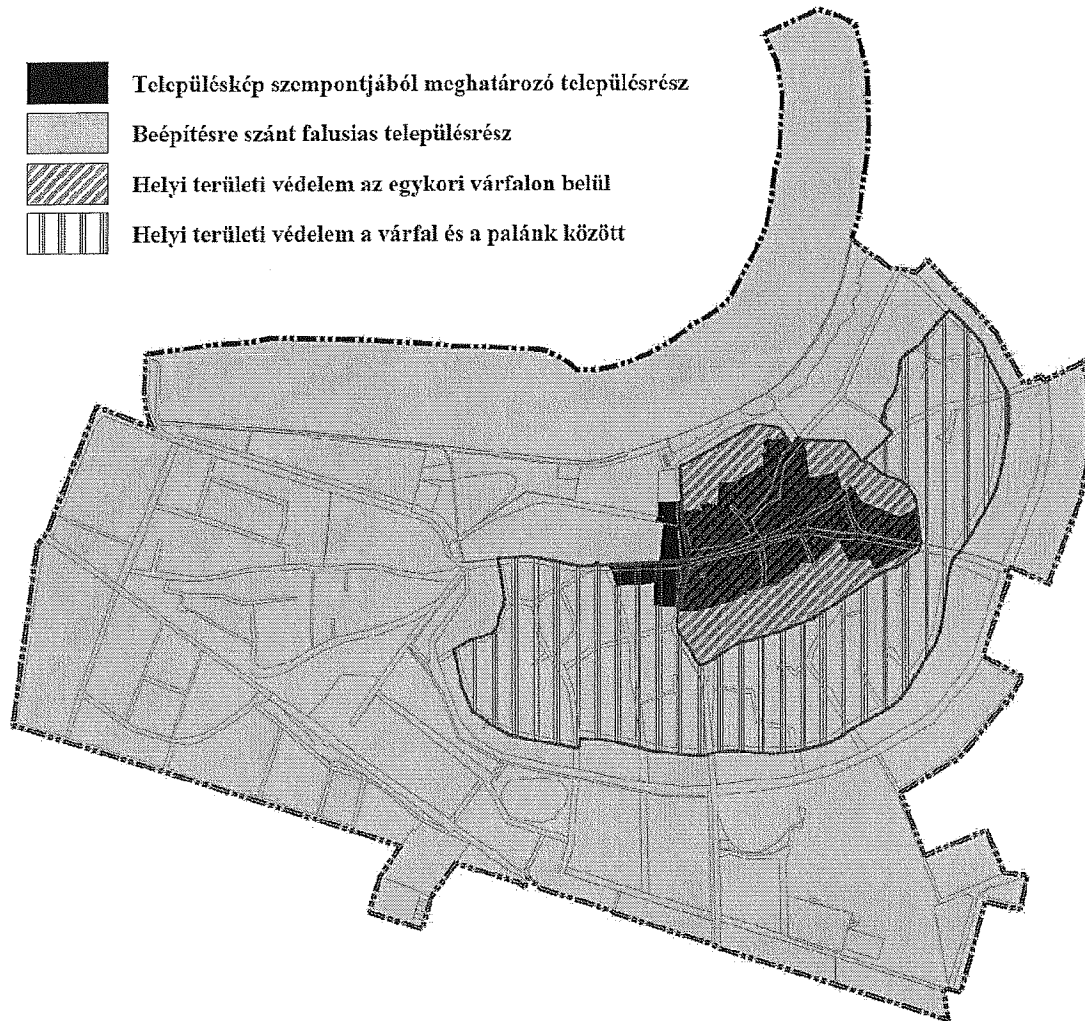
- a) 29§ (5) b), c) és d) bekezdései,
- b) 34§ (7) bekezdés,
- c) 52§ (8) bekezdés,
- d) 60§ (5) bekezdés,
- e) 61§ (5) bekezdés előírásai.

kmf.

Szitó Sándor
polgármester

Imre-Erdős Szilvia
jegyző

A rendelet tervezetet összeállította:
Földesi Zoltán mb. főépítész
Biharnagybajom, 2017.augusztus.



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

Helyi védett épületek, értékek

Ssz.	Megnevezés, a védelem típusa	Cím, hrsz.	Leírás
1	Református templom	Biharnagybajom, Rákóczi u.22. hrsz:1/1	A református templomot 1757-ben kezdték el építeni. A templom 1760-61-re lett kész. A torony építéséhez 1785. július 13-án kezdtek neki. Téglából építették a már meglévő alapra, amelyet a templom építéskor már leraktak. 1787-ben fejezték be a torony építésével kapcsolatos munkálatokat. Eredetileg egyhajós volt a templom, de 1802-ben egy nagyobb kőből álló portikust ragasztottak az asszonyok számára a templom északi részéhez. 1824-ben készült el a déli portikus. 1944-ben a háború következtében a templom fala, teteje és a torony síkja erősen megrongálódott. A háború okozta károkat 1947-48-ban javították ki. Ekkor lett csonka a torony költségkímélés végett. A toronysüveg helyreállítása 1984-ben történt meg, de az eredeti süveget építészeti szempontból sem közelítette. 2004-2006 között teljes felújításra került sor.
2	Polgármesteri Hivatal	Biharnagybajom, Rákóczi u. 5. hrsz: 684	Az előkert nélküli utcával párhuzamos gerincű épület felújítás után is megtartotta eredeti építészeti értékeit. Az eklektikus stílusú, neobarokk építészeti díszítéseket tartalmazó középület a főutca meghatározó épülete.
3	Iroda épület	Biharnagybajom, Rákóczi u. 12. hrsz:8.	A Tarr család gazda- és lakóháza irodaépületként hasznosított őrzi a településközpont jellemző, előkert nélküli épület elhelyezését. A hosszanti nyújtott kialakítású ablakok és az oromfalal, utcával párhuzamos gerincű tető is arhetipikus megoldás.
4	Szűcs Imre emlékház és kovácsműhely múzeum	Biharnagybajom, Petőfi u.4. hrsz:	Az 1755-ben épült lakóház három osztatú volt, kisház, pitar és nagyház megosztásban, elől végig darulábás fa oszlopú tornáccal, melyet ház elejének neveztek. A kisházban a mai napig is megvan a búbos kemence, melynek szája a konyhába nyílik. A konyha szabadkéményes volt, bolthajtás választotta el a pitartól. A nagyházat valószínűleg kályhával fűtötték, melynek füstcsöve a szabadkéménybe nyílt. A ház fala nagyméretű vályog, hajzata nád, cserép szegéllyel. A ház hossz tengelyében fut a nagyméretű mestergerenda, mely a falon is fekvő, körbefutó koszorúgerendákat tartja. Ezt még a keresztbe futó folyógerendák is erősítik, illetve a mennyezetet fogják. A nád hajzatot hámozatlan rudak és lécek tartják.
5	I. világháborús emlékmű	Rákóczi út, Hrsz:150	Helyi identitást kifejező emlékmű
6	1848-49-es emlékmű	Rákóczi út, Hrsz:3	Helyi identitást kifejező emlékmű

3. számú melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

BEJELENTÉSI KÉRELEM
Településképi bejelentési eljáráshoz

A bejelentő neve:.....

A bejelentő lakcíme:.....

telefonszáma***:.....

e-mail címe***:.....

Szervezet székhelye:.....

A folytatni kívánt építési tevékenység, reklám, illetve reklámhordozó elhelyezésének megnevezése:

.....
.....
.....

Helye:..... Hrsz.:.....

a reklámozás tervezett időtartama**.....

.....

Benyújtott mellékletek megnevezése, példányszáma:

.....
.....
.....

dátum:.....

.....
aláírás

*ha van, a Bejelentő lakcíme helyett kitöltendő

**megfelelő rész aláhúzendő

***nem kötelező

HELYI ÉRTÉKVÉDELMI KATASZTER

Biharnagybajom község helyi településképi rendeletének megalapozásához

A jelenleg is érvényes településrendezési eszközhöz készült örökségvédelmi hatástanulmány. Ennek része a helyi érdekvédelmi kataszter. ebben szerepel a helyi értékvédelemre javasolt épületek, továbbá a védelemre nem javasolt, de helyi és tájra jellemző építészeti megoldásokat magában hordozó, kiemelt figyelmet érdemlő épületek köre.

Az érték vizsgálatra alapozva vontak helyi védelem alá a település azon épületeket, melyek a település történelme szempontjában kiemelkedő, ill. hagyományt őriz, melynek fenntartása, fejlesztése, megőrzése a hely közösség számára fontos.

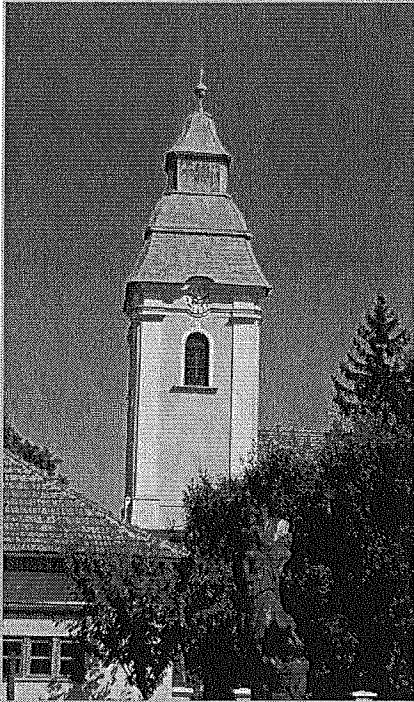

Ez a 12/2005. (VII. 15.) számú képviselőtestületi rendeletet ill. annak többszöri módosításával történt.

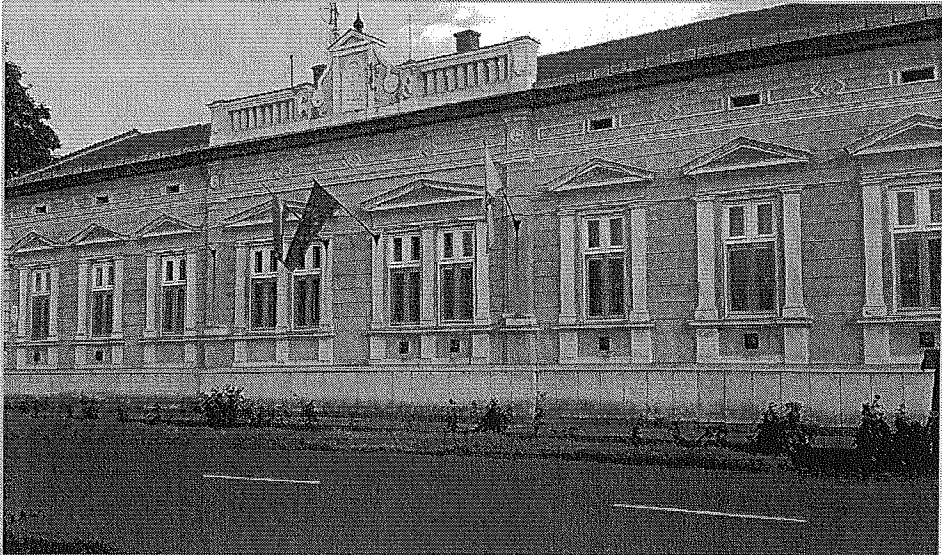
Az érték védelmi kataszter a műemlék épület mellett a helyi védelemre továbbra is érdemes épületeket tartalmazza. Értéknek tekintett még két emlékmű is és így szerepel a Kataszterben. Ez a lista azonban nem lezárt, a későbbiekben, még a helyiek akarata szerint bővíthető.


Helyi területi védelem eddig nem volt a településen. Szakmai indok és értékvizsgálat alapján ilyen védelmi kategória bevezetésére szükségessé vált.

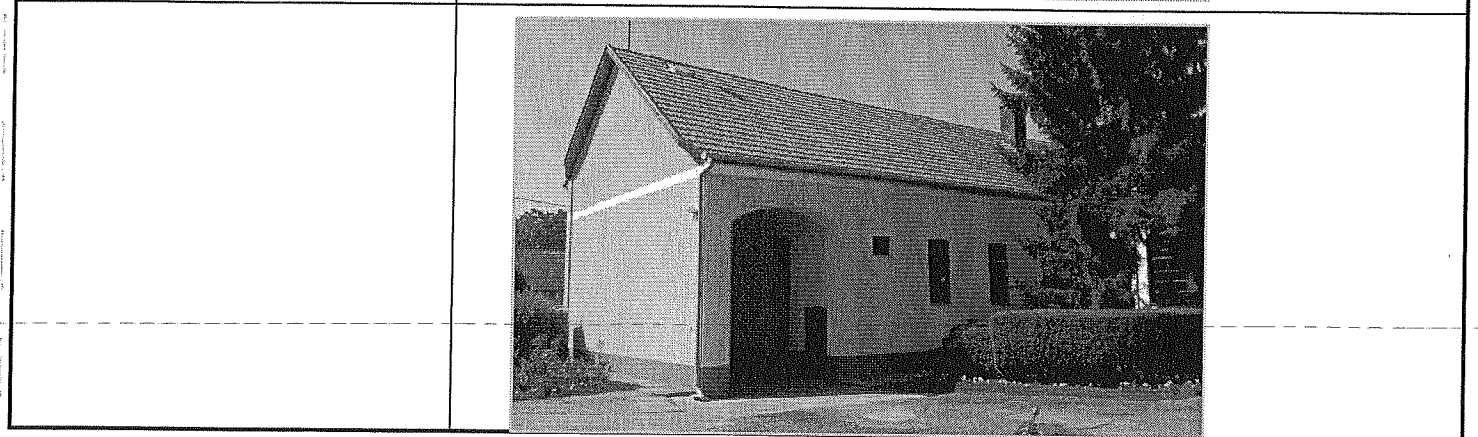
Biharnagybajom, 2017. augusztus hó


Földesi Zoltán
mb. főépítész

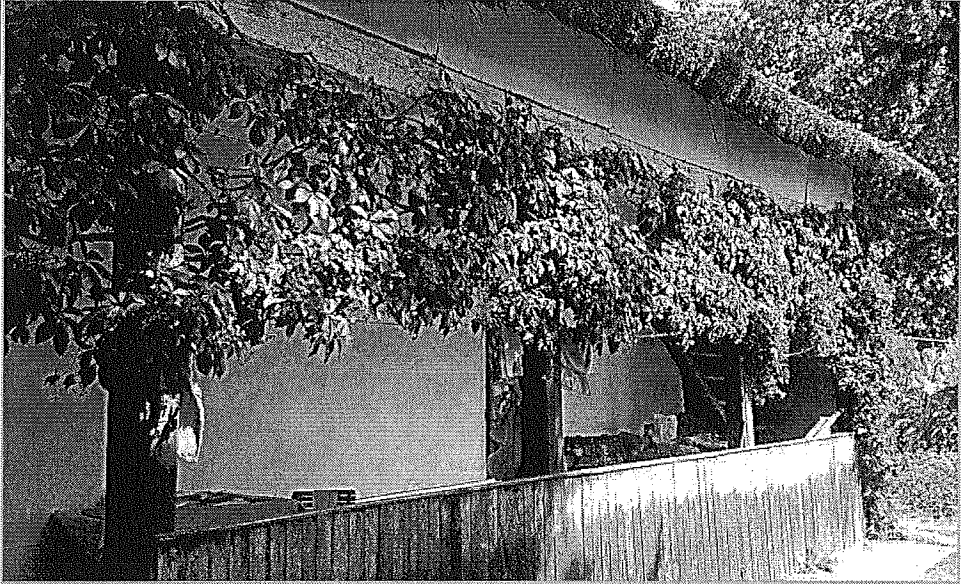
<p>Leírás: A református templomot 1757-ben kezdték el építeni. A templom 1760-61-re lett kész. 1761. november 30-án, advent első vasárnapján szentelték fel. A torony építéséhez 1785. július 13-án kezdtek neki. 1804-ben készültek el a padok, a szószék, a mennyezet, A háború okozta károkat 1947-48-ban javították ki. Ekkor lett csonka a torony költségkímélés végett. A toronysüveg helyreállítása 1984-ben történt meg, de az eredeti süveget építészetiileg meg sem közelítette. 2004-2006 között teljes felújításra került sor.</p>	<p>Biharnagybajom, Református Templom</p> 	
<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">1</div>		



<p>Leírás: Az előkert nélküli utcával párhuzamos gerincű épület felújítás után is megtartotta eredeti építészeti értékeit. Az eklektikus stílusú, neobarokk építészeti díszítéseket tartalmazó középület a főutca meghatározó épülete.</p>	<p>Biharnagybajom, Polgármesteri hivatal</p>	<p>Hrsz:</p>
<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">2</div>		

Leírás: A Tarr család gazda- és lakóháza irodaépületként hasznosított őrzi a településközpont jellemző, előkert nélküli épület elhelyezését. A hosszanti nyújtott kialakítású ablakok és az oromfalal, utcával párhuzamos gerincű tető is arhetipikus megoldás.	Biharnagybajom,	Helyrajzi szám:
	Iroda épület	Védelem foka: helyi
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">3</div>		



Leírás: Az 1755-ben épült lakóház háromosztatú volt, kisház, pitar és nagyház megosztásban, elől végig darulábas fa oszlopú tornáccal, melyet ház elejének neveztek. A kisházban a mai napig is megvan a búbos kemence, melynek szája a konyhába nyílik. A ház fala nagyméretű vályog, hajzata nád, cserép szegéllyel. A nád hajzatot hámozatlan rudak és lécek tartják.	Biharnagybajom,	Hrsz: Műemléki törzsszám:
	Szűcs Sándor emlékház és kovácsműhely múzeum	országos műemlék – azonosító:
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">4</div>		

Leírás: Népi lakóház mintegy 200 éves, többször volt felújítva. Az emlékház kortársának mondható épület tornácos, három osztatú kialakítású, vastag vályog falai kellemes klímát biztosítanak a lakóknak. Az utcai homlokzat deszkaoromzata archetipikus megoldás.	Biharnagybajom,	Helyrajzi szám:
	Népi lakóház, udvar	Védelem foka: helyi
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">5</div>		

Emlékművek	Biharnagybajom, Rákóczi u.	Hrsz: 3, ill. 150
	Első világháborús emlékmű	1848-49-es emlékmű
		
		



Jelen Településképi Arculati Kézikönyv elsődleges célja, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján a településképi tervszerű, esztétikus létrejöttét, szakmailag támogassa, elősegítse.

A kézikönyv készítése során a település lakossága, a helyi közösségek végig gondolhatták azt, hogy milyen környezetben szeretnének élni, hogyan őrizték meg és fejlesszék Biharnagybajom építészeti arculatát, kultúráját. Arról is közmegegyezés született, hogy mely épületeinket, műtárgyainkat tekintik a helyi identitás szempontjából önkormányzati védelemre érdemesnek.

A kézikönyvben meghatározásra kerültek a településképi jellemzők, a településképi egymástól jól elkülönülő településrészek és azok arculati jellemzői, a településképi minőségi formálásra vonatkozó javaslatok, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemek, melyek egyúttal irányt is mutatnak az építkezni szándékozóknak. Reményeim szerint a Kézikönyv helyi építészeti minőség garanciája lehet, azzal, hogy tartalmával aktív támogatója lesz Biharnagybajom településképi jövőbeni formálása tekintetében. Az így létrejövő közös eredmény nem csak a mának, hanem a jövő generációinak is szól.

Az építkezéshez, az otthonteremtéshez sok örömet és kitartást kívánok. Bízom benne, hogy együtt – gondolkodásunk eredményeként sikerül a településen élők életét szebbé, harmonikusabbá tenni.

Szitó Sándor
polgármester



Bevezetés

A kézikönyv lényegében a település építészeti örökségének tükré. Ajánlásaival, jó példáival lehetőséget kínál arra, hogy az építészek a hely, a hely szellemének és kortextúrájának megismerése után olyan házat tervezhessenek, melyek a településképet harmonikusan fejlesztik azzal, hogy tekintettel vannak az építészeti örökségre is. Az így tervezett házak a hagyomány és a modernizáció egységét megteremtve tudnak újnak, mainak hatni.

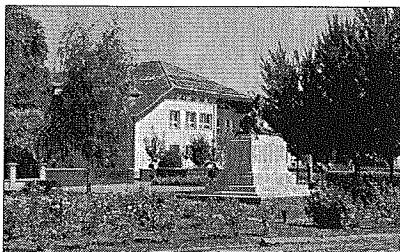


A kézikönyv szerepe

Az ajánlások nem tekinthetők szigorúan kötelező jellegűnek, céljuk nem a tervezési szabadság megkurtítása, hanem éppen a helyi értékek megismertetése a sokféle építészeti lehetőség feltárása. Az utánpótlás helyett a településhez illeszkedő választási lehetőségek bemutatása, a nem diktált, hanem valódi szabadság megismertetése.

BIHARNAGYBAJOM BEMUTATÁSA

Biharnagybajom a Nagysárrét jellegzetes települése. Településszerkezetén mai napig látható nyomot hagytak a vízfolyások, a mocsár jelenléte. A folyószabályozások előtt határának nagy része beláthatatlan nádas és mocsár volt, amelyből csak a 86 m tengerszint feletti területek emelkedtek ki. A Sárrétek kiterjedése talán a XVIII. század végén volt a legnagyobb. A kéziratok térképek csaknem a Poros-halom, Göbrő-halom, Csata-halom és a ma rábéli határba eső Nagy-halom vonaláig jelzik a nádas, a mocsár északi kiterjedését. A mai Biharnagybajom határában a régészeti és történelmi kutatások által egyaránt bizonyítottan a XI-XII. században megült települések közül frott forrás - Várad Regrestum 1214. évi eseteleírása - először Görbej falut említi. A falu - melynek helyét M. Nepper Ibolya 1987. évi terepbejárásakor pontosan azonosította - Biharnagybajomtól 2,5 km-re délkeletre a Görbe-halom környékén van. A halmot Magyarország I. katonai felvételének megfelelő térképlapján még Göbrő-halomnak jelölték. Bajom - a századokon keresztül használt korábbi frott és ejtett alakja Bajomnak - ugyancsak a Várad Regrestumban tűnik elénk egy 1215. évi esetben. Az ismertetett peresetből feltétlenül kiderül, hogy a XIII. század második évtizedében két szorosan egymás mellé települt, de azonos nevű falu volt.



BIHARNAGYBAJOM BEMUTATÁSA

1829-ben már "Nagy Bajomnak nevezetik e város, a nyugati oldalán eső Kis Bajom nevű volt falu, most pusztától való megkülönböztetés végett, mely két helyet csupán egy kis vízfolyás választ el". Gyökeres változást a XIX. század végi társadalmi, gazdasági átalakulás eredményezett a helyiek életében. A mocsarak lecsapolása, a vasút, közút megépülése, a háziipar (gyékényfonás) virágzása mind a polgárosodás folyamatát jelzik. A közigazgatás átszervezése révén Biharnagybajom lett Bihar vármegye sárréti járásának székhelye.

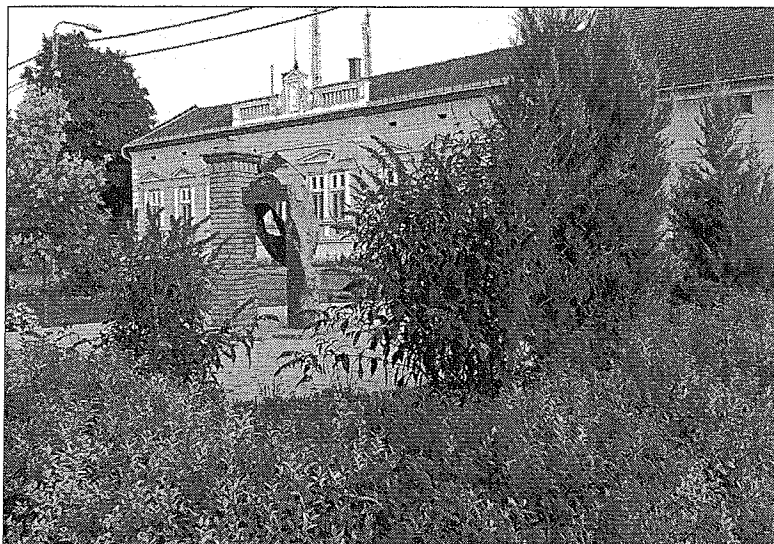
A tagosítás megváltoztatta a határ korábbi szerkezetét. A korábbi girbegurba dűlőhatárokat kiegyenesítették. Minden dűlőt most már utak választottak el egymástól, s szükség szerint összekötő utakat is hagytak. A közben elkészült csatornarendszer most már a határ minden részét vízmentesítette.

A fejlődés az I. világháború kitérése után megtorpant. 1919-ben a község rövid időre román megszállás alá került. A világháborút lezáró trianoni döntés, az új határok létrejötte negatív hatással voltak a településre. A II. világháború szintén jelentős emberáldozatokat követelt Biharnagybajomban, 1944. október 8-15-ig súlyos német-szovjet csaták színhelye volt a község.

A háborúk után változást az olajipar hozott (MASZOLAJ). Hirtelen megnövekedett a lakosság száma (1959-ben közel 6000 fő). Az olajbányászat azonban a 60-as években teljesen megszűnt, elköltözött az Ostyagyár is, a Dózsa Tsz és a késüzem maradtak. A 60-as évektől kezdve a népesség jelentősen csökkent, a fiatalok elvándoroltak. Jelentős szociális problémát okoz a település lakóinak foglalkoztatása, amely főleg a roma kisebbséget "sújtja".

1990-ben a rendszerváltás hatására a helyi tanács jogutódja a helyi önkormányzat lett. A község első polgármestere Kacska Zoltán volt..

*A polgármesteri hivatal előtti téren is emlékművet állítottak.
A park a település központját is jelképezi.*



Településszerkezet, telekszerkezet, településkép

Urbanisztikai megközelítés szerint a település élő- és élettelen anyagok mozgásban levő rendszereinek dialektikus antropocentrikus egysége.

Az anyagok és energiák mozgásban, fejlődésben levő együttese, a mindenkori funkciók térbeli megnyilvánulása a településszerkezet.

A természeti és társadalmi törvényszerűségek hatására alakult ki Biharnagybajom településszerkezete, a természetföldrajzi viszonyokon alapulva jött létre, melyek változása hosszabb időt ölelnek fel.

A természeti tényezők: domborzat, vízrendszerek, szél, napfény, csapadék stb... közül az első kettő befolyásolja legerőteljesebben a települések szerkezetét.

Biharnagybajom külterületének többségét a mezőgazdasági szántóföldek, illetve gyepes legelő területek alkotják, amelyet egy része a Bihari Sík Tájvédelmi körzet területe. Kevés szinte elhanyagolható az erdőterületek száma és nagysága. A szántóföldi művelés alatt álló földek jó minőségűek.

A külterület meghatározó szerkezeti eleme kelet - nyugat irányú a teljes igazgatási területet átszelő 4212-es számú Földes – Püspökladány – Szeghalom összekötő út, amely átszeli a belterületet is. Az ebből az útból kiágazó 4213sz., Berettyóújfalú irányú összekötő út pedig kijelöli a település központját is. Közlekedési szempontból fontos szerkezeti elem még a település délnyugati részén haladó Püspökladány – Szeghalom vasútvonal. A település belterülete feletti északi részt a természeti terepadottságokhoz igazítottan kialakult zártkertként használnak, hasznosítanak. Itt az építkezés nem jellemző, inkább csak művelnek. Így ezek zöldterület kiegészítő területnek minősülnek.

Településkarakter: belső településkép

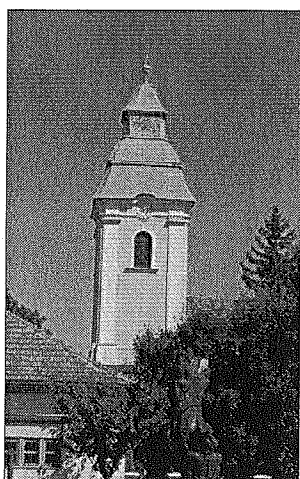
A lakóházak külső megjelenésének két fő meghatározója a tetőforma és a homlokzatok. Biharnagybajomban a tetőforma változatosságot mutat. A településközpontban az oromfalas, utcával párhuzamos tető a jellemző. A falusias lakóterületi részen nyeregtető borítja a házakat egyenes oromzattal, jellemzően utcára merőleges tetőszerkezettel.

Az oromfalak túlnyomó része falazott, még a XX. század elején épülteké deszkaborításúak jellemzőek. és az 1960 – 80 – as évek sátoztetős „kockaházai” melyek igen elterjedtek. Az 1980-as évektől megjelentek az új típusú tervek ill. egyedi tervezésű épületek, melyek már nagyobb tömegűek általában (magasabbak) is lettek és az utcával párhuzamos gerincű vagy összetett – tört idomú – tetőszerkezeti kialakítással is épültek.



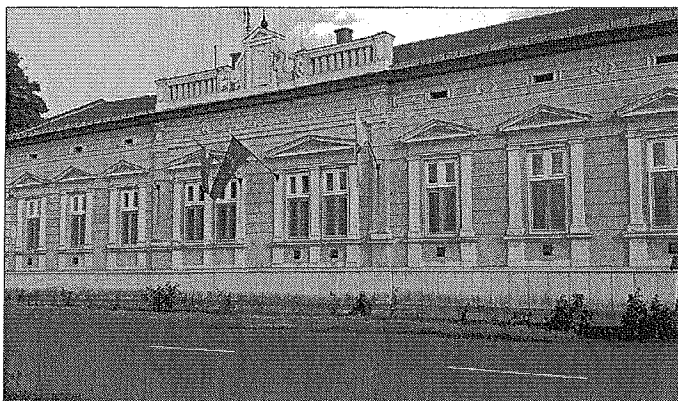
ÖRÖKSÉGÜNK

Református templom



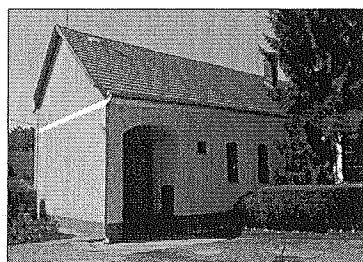
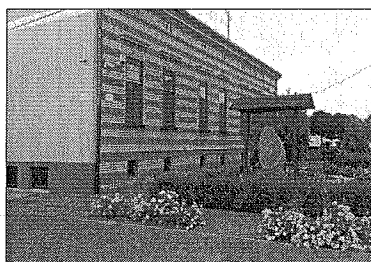
A református templomot 1757-ben kezdték el építeni. A templom 1760-61-re lett kész. 1761. november 30-án, advent első vasárnapján szentelték fel. A torony építéséhez 1785. július 13-án kezdtek neki. Téglából építették a már meglévő alapra, amelyet a templom építésekor már leraktak. 1787-ben fejezték be a torony építésével kapcsolatos munkálatokat. Eredetileg egyhajós volt a templom, de 1802-ben egy nagyobb kőből álló portikust ragasztottak az asszonyok számára a templom északi részéhez. 1804-ben készültek el a padok, a szószék, a mennyezet, 1824-ben készült el a déli portikus. Az idők folyamán több renoválásra is sor került. 1944-ben a háború következtében a templom fala, teteje és a torony síkja erősen megrongálódott. A háború okozta károkat 1947-48-ban javították ki. Ekkor lett csonka a torony költségkímélés végett. A toronysüveg helyreállítása 1984-ben történt meg, de az eredeti süveget építészetileg meg sem közelítette. 2004-2006 között teljes felújításra került sor.

Polgármesteri Hivatal utcafronton álló épülete



Az előkert nélküli utcával párhuzamos gerincű épület felújítás után is megtartotta eredeti építészeti értékeit. Az eklektikus stílusú, neobarokk építészeti díszítéseket tartalmazó középület a főutca meghatározó épülete.

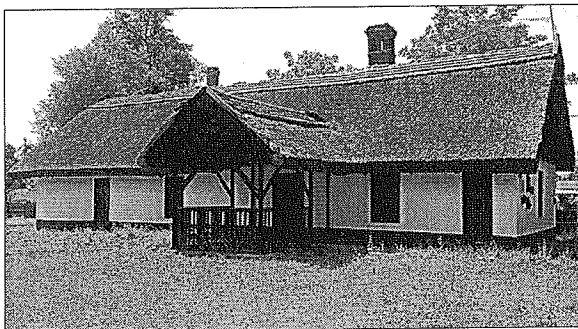
Iroda épület



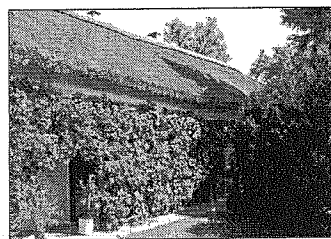
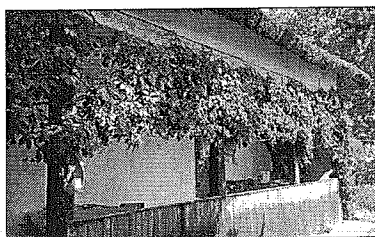
A Tarr család gazda- és lakóháza irodaépületként hasznosított őrzi a településközpont jellemző, előkert nélküli épület elhelyezését. A hosszanti nyújtott kialakítású ablakok és az oromfallal, utcával párhuzamos gerincű tető is archetipikus megoldás.

Műemlék Szűcs Imre emlékház és kovácsműhely

Az 1755-ben épült lakóház három osztatú volt, kisház, pitar és nagyház megosztásban, elől végig darulábas fa oszlopú tornáccal, melyet ház elejének neveztek. A kisházban a mai napig is megvan a búbos kemence, melynek szája a konyhába nyílik. A konyha szabadkéményes volt, bolthajtás választotta el a pitartól. A nagyházat valószínűleg kályhával fűtötték, melynek füstcsőve a szabadkéménybe nyílt. A ház fala nagyméretű vályog, hajzata nád, cserép szegéllyel. A ház hossz tengelyében fut a nagyméretű mestergerenda, mely a falon is fekvő, körbefutó koszorúgerendákat tartja. Ezt még a keresztbe futó folyógerendák is erősítik, illetve a mennyezetet fogják. A nád hajzát hámozatlan rudak és lécek tartják. A mennyezet 20-30 centiméter vastag nád réteg, melyet alulról és felülről betapasztottak, besároztak. volt.



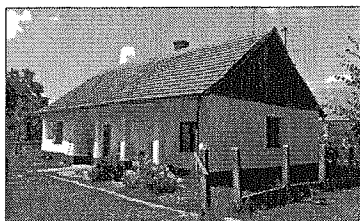
Népi lakóház, udvar



Népi lakóház mintegy 200 éves, többször volt felújítva. Az emlékház kortársának mondható épület tornácos, három osztatú kialakítású, vastag vályog falai kellemes klímát biztosítanak a lakóknak. Az utcai homlokzat deszkaoromzata archetipikus megoldás.



Tornácos népi lakóházak



A XX. század elejének egyik jellegzetes épülettípusa a tornácos, utcára merőleges gerincű lakóépület.

Ezek gyakran készültek fa deszka oromzattal, napsugár motívum díszítéssel.

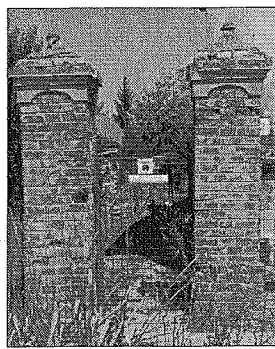
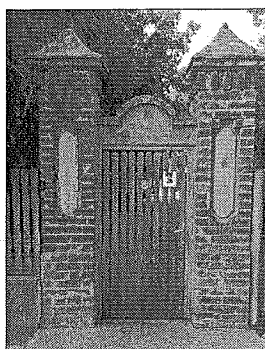
Általában oldalsó oszlopos tornácok voltak a jellemzők.

Ezen külső fedett terek munkavégző helyként is szolgáltak és megteremtették a külső és belső terek között az átmenetet.

Mára az ilyen épületek tornácait többségében helyiségként hasznosították. Ez az életforma változása tette lehetővé.

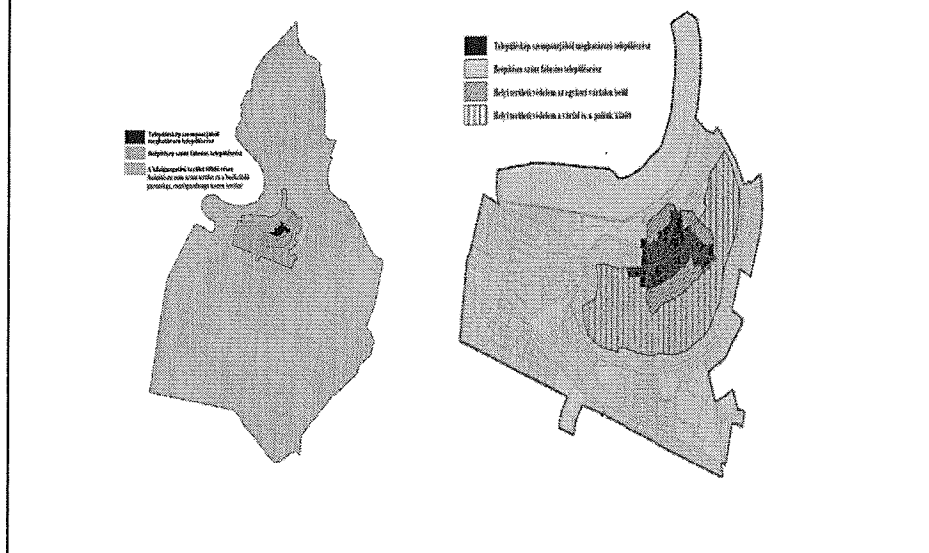


Tégla oszlopos kerítések



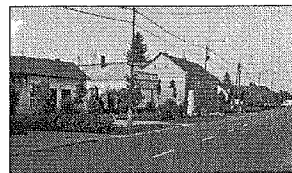
A kerítések díszes látszó téglá oszlopos kialakítása a településközpont köz ill. polgári funkciójú telkein voltak jelen, de a falusias lakóterületeken is előfordult. Ennek szép példái még ma is nagy számban megtalálhatók a településen.

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK



TELEPÜLÉSKÖZPONT TELEPÜLÉSRÉSZ

A sárréti falu kialakulása, helye az árvíz rendezés előtt a magaslatokhoz igazodott. Az utcák ívelt vonala, a telek nem szabályos alakja is a földrajzi tényezők szerepét igazolják. Másik településszerkezeti tényező az egyik Bejomi vár, annak külső várfalának helye. A mai településközpont e területen belül alakult ki, ill. részben tovább terjeszkedett. Halmazosodás is itt volt jellemző. A falu területi terjeszkedése az 1800-as évek elejéig erre a területre koncentrált. Itt alakult ki az a településszerkezet mely történeti gyökerekből fakad. Itt jellemző a település ellátó, igazgatási oktatási funkciók sűrűsödése, a szolgáltatások jelenléte. A terület beépítése a funkciók függvénye is. A települési sziluett az alföldi településekre jellemző tipikus képet mutatja. A horizontálisan elterülő földszintes beépítésű települési terület felett koncentrált kis kiterjedésű vertikális mag jelenik meg a templomtoronnyal és néhány középülettel. A településkép egységességét a hasonló karakterű épületek többsége erősítheti. Ezért az épület formálásakor az anyaghasználatban, a homlokzatképzésben, a színezésben, az arányos illeszkedés az elvárás. Külön oda kell figyelni arra, hogy az épületek utólagos hőszigetelésekor az épület egésze kerüljön felújításra. Ekkor a színezés, a nyílászáró cseremódja, építészeti megoldása is illeszkedjen a környezetéhez. Ugyanerre tetőfedések cseréjénél is gondolni kell.



ÁTÉPÜLŐ FALUSIAS TELEPÜLÉSRÉSZ

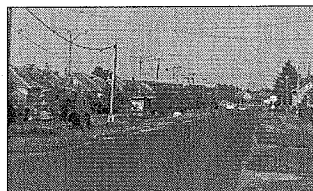
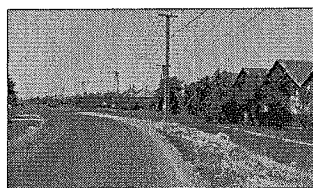
Biharnagybajom egyközpontú település. Központi funkciókat befogadó területe alig változott az utóbbi évtizedekben. A településközpontot körbevevő lakóterületeken a helyi lakosság kiszolgálását szolgáló épületek (vendéglátó és élelmiszer üzletek) jellemzően a lakóépületek átalakításával jöttek létre. A lakóépületek átépítése az elmúlt évtizedekben folyamatos volt, és mai idősorokban is ez a fő irány. Az 1900 – as évek első felében épült hagyományos (vályog) szerkezetű épületeket az 1970 – es években sátor tetős téglafalazatú lakóépületek váltották fel. Emellett egyéb típusú szerinti lakóépületek is megvalósultak. 1980 – as évek közepétől napjainkig egyedi tervezésű igényes lakóépületek jelentették az átépítési folyamat következő lépését. Az átépítés mellett felújítások (bővítések) is formálják a településképet. Jelenleg a kertvárosiasodás idősorát éli ez a településrész.

A településképet egységességet a hasonló karakterű épületek többsége erősítheti. Ezért az épület formálásakor az anyaghasználatban, a homlokzatképzésben, a színezésben, az arányos illeszkedés az elvárás. Külön oda kell figyelni az épületek utólagos hőszigetelésekor az épület egésze kerüljön felújításra. Ekkor a színezés, a nyílászáró cseréi építészeti megoldása is illeszkedjen a környezetéhez. Ugyanerre tetőfedések cseréjénél is gondolni kell.



épületek

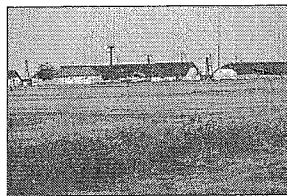
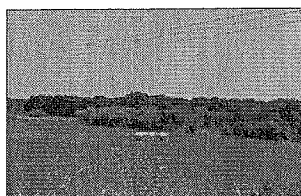
A településrész e területén az utca bal oldalán a sátor tetős időszakot követő beépítések már gyakran utcával merőleges, oromfalas, sőt olykor tetőteres beépítésűek, mely a település többi utcájának heterogén utca képi megjelenéséhez hasonlít már. A sátor tetős házsorhoz az 1980-as évek elején szolgálati lakások épültek. Ezek megjelenése egységes nyereg tetős, mely kontrasztot képezve vezet fel az utca képi sátor tetős sorát.



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÉS A BEÉKELŐDŐ IPARI ÉS MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETEK (MAJOROK)

Az e területeken kialakult tájhasználat szervesen kapcsolódik a település történetéhez közrejátszik a helyiek identitásának kialakulásában és erősítésében. A külterület közel egynegyed részét foglalják el a gyep- legelő területek. Országosan védett természeti területtel a település nem érintett. A település a Bihar-sík Érzékeny Természeti Területhez tartozik. E mellett érintett a Bihar különleges madárvédelmi és a Dél-ásványi gyep-ek kiemelt jelentőségű természet megőrzési területekkel. A külterületi földek többsége, közel háromnegyed része szántó művelésű. Az erdőterületek száma elhanyagolható. Valójában csak kisebb véderdők, erdősávok találhatóak. Az ex-lege védett kunhalmok a mezőgazdasági terület részét képezik.

A Natura 2000 - es madárvédelmi és természet megőrzési területeket településkép szempontjából meghatározó területeként indokolt kezelni!



Biharnagybajom jó mezőgazdasági adottságokkal rendelkezik. Ennek a kiaknázása ma is fontos megélhetési forrás a helyieknek. Fontos a növénytermelés, de az állattenyésztés is jelentős a mai napig. A külterületi földek többsége, közel háromnegyede szántó terület. Ezen adottságokra jött létre korábban a termelő szövetkezet, melynek alapján mezőgazdasági majorok fejlődtek, ill. újak is jöttek létre.

Az ajánlások összefoglaló elvei:

A településkép jövőbeni alakítását nem lehet egy fő irányzat mellett végezni. Helyett kell kapjon az érdekvédelem mellett a jelen korszerű építészeti törekvései is. A településkép jövőbeni alakításának útját három összefüggő, egymást feltételező településkép alakító építészeti – városépítészeti elv mentén javasolja a kézikönyv megvalósítani minden egyes építés során, melyek a következők:

- arányos illeszkedés a szűkebb – tágabb környezetben,
- a hagyomány és a modernizáció egyensúlyára törekvés,
- Az építészeti rend a településképben, azok egyes elemeiben

Illeszkedési szempontok

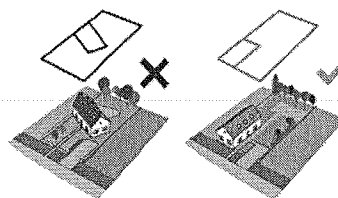
- szomszédos épületek figyelembe vétele a telepítés a magasság, tetőhajlásszög megválasztása során,
- az alaprajzi elrendezés és a tömeg és homlokzatképzés segítse a kedvező rendezett utcakép megtartását, fejlesztését,
- bejáratok akadály mentesítése, rámpái közterületi adottságokhoz illesztése úgy, hogy az zavaró utcaképi megjelenést ne okozzon,
- tetőfelépítmények (kémények, gépészet) napelemek, homlokzati épületgépészeti elemek (klíma, mérőórák stb.) elrejtése, a homlokzat zavartalan érvényesülése,
- napelemek esetén a tetősíkkal azonos szögű elhelyezés mellett érvényesüljön az arányos illeszkedés, ne a napelem domináljon a tető megjelenésében,

- épület tömegének, homlokzatának építészeti megoldása (tagolás, színezés, nyílászáró rendszer, tető, eresz stb.) az épület rendeltetését kell tükrözze ill. kiszolgálja úgy, hogy a szűkebb (utca) és ha indokolt a tágabb (belső településkép) környezethez is igazodjon,
- kerülni kell az építészeti örökség közvetlen másolását,
- törekedni kell egyensúlyra a modern és a hagyományos formák között,
- a az hagyományos részletformák alkalmazhatók a modern anyaghasználatú épületek humanizálásában.

AJÁNLÁSOK, TELEPÜLÉSKÖZPONT

TELEPÍTÉS

A településközpont településrészben a családi házak telepítése oldalhatáron álló, a telken belüli elhelyezkedése az utcára merőleges rendszerű. A nem utcára merőlegesen telepített, indokolatlanul, nagy mértékben hátrahúzott családi ház építése nem javasolt. A családi házak a telek oldalhatárán állnak, a ház mögött növényzettel határolva kialakítható a védett kert.



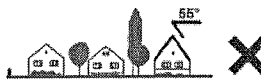
MAGASSÁG

Biharnagybajom településközpont
településrészén

a családi házak magassága
közel azonos.

A meglévő épületek közé épülő új
házaknak hasonló magassággal kell
épülniük, mint környezetük. A túl
magas

házak nem illeszkednek
Biharnagybajom településközpont
településrészének utcaképebe.



Ajánlások

összefoglaló ajánlás:

- A meglévő épületek közé épülő új
- házaknak hasonló magassággal épüljenek, mint környezetük. A túl magas
- házak nem illeszkednek a településközpont településrészének utcaképebe. Azonban a fél szint eltérés nem zavaró. Kivételesen akár max. egy teljes szint eltérés is biztosíthat illeszkedő utcaképet, de ehhez megfelelő építészeti eszközök (tömeg lépcsőzés, kis magasságú tető vagy eresz) is szükségesek.

TETŐHAJLÁSSZÖG

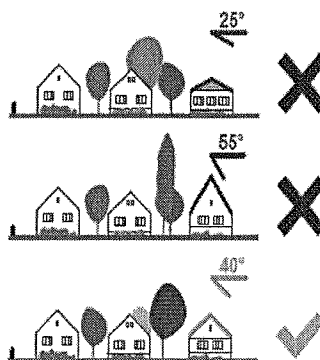
Biharnagybajom településközpont
településrészén

a családi házak tetőhajlásszöge

közel azonos. A meglévő épületek közé
épülő új

házaknak hasonló tetőhajlásszöggel kell
épülniük, mint környezetük. A túl magas
illetve túl alacsony tetőhajlásszögű tetővel
rendelkező épületek nem illeszkednek

Biharnagybajom településközpont
településrészének utcaképebe.



ajánlások

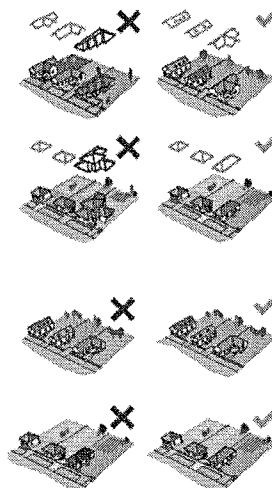
- összefoglaló ajánlás:
- A meglévő épületek közé épülő új
- házak hasonló tetőhajlásszöggel illeszkednek a környezetükhöz. A túl magas
- illetve túl alacsony tetőhajlásszögű tetővel rendelkező épületek nem illeszkednek a
- Településközpont településrészének
- utcaképebe. Kivételt képezhet kellő széles telkeken, modern épülettömeg esetén az ahhoz igazodó aszimmetrikus, vagy (akár részben lapos) tető, mely az utcaképbe nem próbál hivalkodni. Oromfalas kontyolt és sátortetős házak egymás melletisége heterogén utcaképet eredményez. Ekkor a közel azonos tetőhajlásszög lehet a rendező elv.

TETŐFORMA

A településrészen lévő családi házak tetőformája egyszerű, Új házak építésénél az utcában jellemző tetőforma figyelembe vételével kell illeszkedni.

Amennyiben az építési telek körül kialakult egy nyeregtetős házakból álló utcakép, úgy oda ne tördelt tetőformájú épület kerüljön, hanem a szomszédokhoz hasonló nyeregtetős tetőformájú.

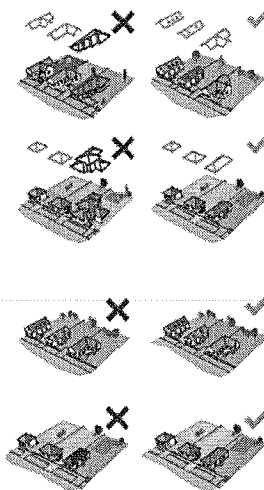
Amennyiben az építési telek körül sátor-tetős épületek állnak, úgy oda ne tördelt tetőformájú épület kerüljön, hanem a többi épülethez hasonló tömegű és tetőformájú.



ANYAGHASZNÁLAT (SZÍNEK)

Biharnagybajom településközpont településrészének színvilága változatos, mégis megfigyelhető egy visszafogott illeszkedés, hasonló anyag- és színhasználat.

Biharnagybajom településközpont településrészén a meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez, fedés és burkolat.



KERÍTÉS

Biharnagybajom településközpont részein az áttört kerítések kívánatosak, tömör és nem átlátható megoldások nem elfogadhatóak.



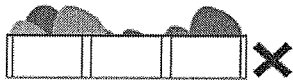
Természetes palánz, kerítés növényvilágzásból



Teljesen áttört, drótfonatos kerítés.



Áttört kerítések növényvilágzatban zártak nem megfelelő.



A faszerepű áttört és magas kerítések nem elfogadhatók.



Darabos kerítés 1/3-át fából és 2/3-át áttört részesül.

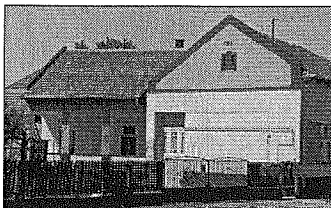
TORNÁCOK

Udvar felé forduló oszlopos tornácos épület utcára merőleges nyeregtetővel, kisméretű előkert, vagy előkert nélkül. Ez igen jellemző épület elhelyezés volt a XX. század elején. A tornác ebben az esetben az udvar felé fordul.

A népi építészet egyik jellegzetes eleme az oldalsó oszlopos tornác. Ezek az átmeneti- „külsőbelső” terek készülhetnek az épület anyagából, de akár fából is. Ezek többnyire munkavégző helyként is szolgáltak.

A településközpontban korábban inkább a lakóépületeken volt jellemző mely ma már eltűnőben van.

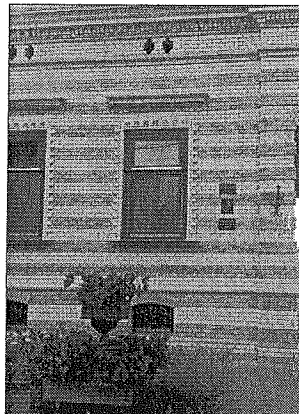
Az arányos, tornácos épület erősíti a település egységes arculatát. Új vagy felújított-bővített épület tornácosan (teraszosan) történő kialakításával tovább vihetjük e hagyományt a településképpen.



AJTÓK, ABLAKOK

Az épületek megjelenését és hangulatát a nyílászárók nagyban befolyásolják. A zárt épülettömeggel így nyitunk a külvilág felé, ezért nem mindegy, milyen módon tesszük ezt.

A településközpont településrészen az épített örökség egyes épületein hosszanti kialakítású, keskenyebbnek tűnő ablakokat figyelhetünk meg (a múlt értékeiként is). A mai (köz) épületeken főként a funkcióhoz igazított egyedi nyílászárók a jellemzők.



HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT

A túldíszített, túlszínezett épület hamar elveszti érdekességét, és utána zavaróvá válhat, a településképben. A jól megválasztott homlokzat képző anyagok – mint például a ezen az épületen alkalmazott nemes vakolat, ablak fa zsalugáter és fa oszlop, a vörös cserép karaktert ad az épületnek.

A fák mögött megbújva illeszkedik a településképbe.

A homlokzatképzés igazodik a településközpont jellemző épületeihez. A sárga szín dominál több épületen is. A szolgáltató épület funkcióját a bejárat üveg portálként történő kialakítása megjeleníti. A vörös cserép szintén jó választás a tetőfedés esetére.

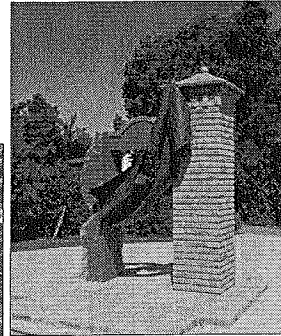
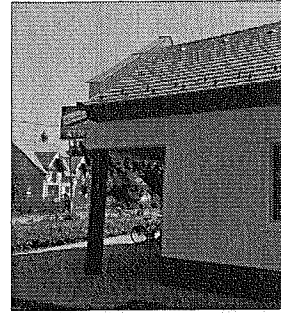


RÉSZLETEK

A szolgáltató ház oszlopos előtere a tető, tűzfal és a hangsúlyos ereszdeszkázat kialakítása adja az épület karakterét, egyediségét. További anyag, szín, ill. díszítés már nem kívánkozik az épületre.

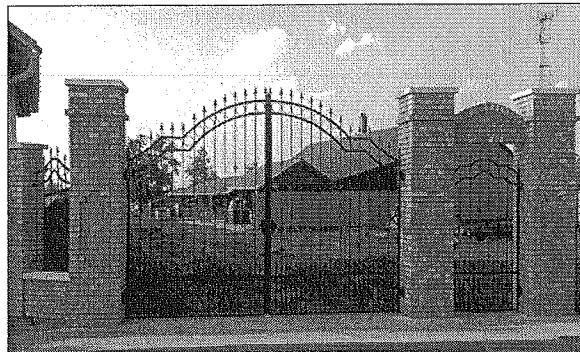
Az 1956-os emlékmű látszó téglaszlopa felidéri a korábbi kerítés oszlop, építési helyi hagyományokat. Az igényes, fugázott oszlopot záró egyedi fejdíszítés jól egészíti ki a szobor mondanivalóját, másnak szóló üzenetét.

A természetes anyag a fa, mellyel a nagyméretű fedett terasz (tornác) kialakítását végezték el. Ez és a fa zsalugáter kellemes, humánus környezetet generál maga körül.



KERÍTÉSEK

Házaink kiegészítői, a kerítések, lámpák, árnyékolók, postaládák, korlátok alakítják az épület összképét, az ez által sugárzott hangulatot. Ezért mindent kiegészítő elemet egyforma igényességgel, odafigyeléssel tervezünk meg, választunk ki. A színek használata, az összkép érdekében odafigyelést igényel. Ezek a részek akár sűrűbben is cserélhetők, ha a tulajdonos már mást szeretne akár önmagában, akár egy épület felújítás keretében.

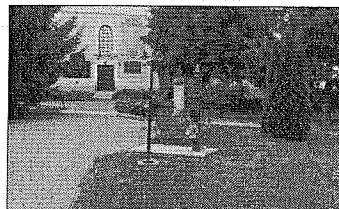


Részletek, ajánlások

A homlokzat környezetbe illeszkedő kialakítása, anyaghasználata, az építészeti megoldások összehatása a homlokzat tagolásának, kedvező színvilágával, a nyílászárók rendszerével, osztásrendjével elősegíthető úgy, hogy közben az épület funkcionális használatára is tekintettel vagyunk.

Az épület utcaképi harmóniájának biztosítását az épület egyes részleteinek kidolgozása is elősegítheti. Ezért az épület ornamentika, a homlokzati hirdetőfelület, egyéb műtárgy kialakítása, helye illeszkedjen az épület egészéhez

KERTEK



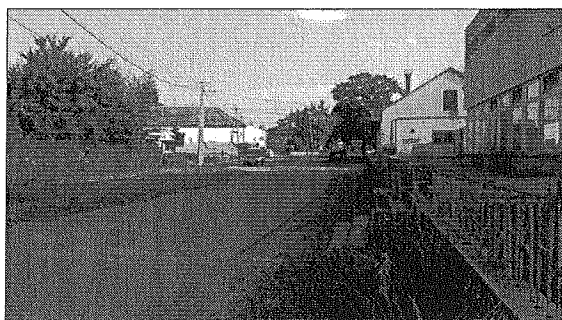
A kert épített környezet része, közvetlen életterünk szabadterre kiterjesztett közege, amely akkor tölti be szerepét, ha harmonikus egységet képez az épülettel, amelyhez kapcsolódik. A kertalakítás során az épület és a kert stílusa, hangulata harmóniában legyen. Elsődleges tehát az épület stílusához, üzenetéhez, közvetített érzetéhez illeszkedő kertépítészeti megoldásokat alkalmazzunk.

A kerti építmények a főépülettel azonos építőanyagokból, vagy azzal harmonizálva készüljenek. A pergolák, növényrácsok, gépkocsi beállók, kukatárolók kialakíthatók favázis szerkezettel is, a nyílászárókkal harmonizáló színezéssel.

UTCÁK

A településkép javításához sokszor nem szükséges nagy beavatkozás, a rendezettség érzésnek elérése már fél siker. A közterületnek megfelelő fenntartása, a már nem használt közterületi elemek elbontása látványos előrelépést jelenthet.

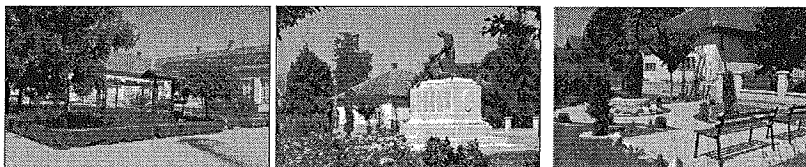
A különbözőfelületek határozott szétválasztása (pl. szegélykövek alkalmazásával) szintén jelentős javulást eredményezhet. A település utcái vezetik a tekintetet, felfűzik a települést alkotó elemeket, ezért harmonikus, egységes kialakításuk fontos. A településen áthaladók leginkább ezen útvonalakon haladva alakítják ki a településről alkotott képüket.



KÖZTEREK, KÖZPARKOK, KÖZKERTEK

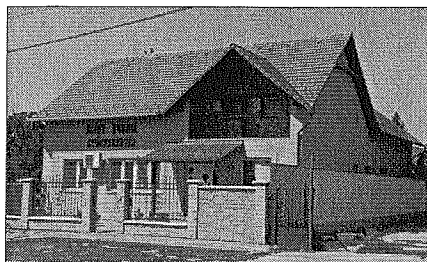
Közterületek településképi útmutatója

A közösségi szabadterek azok a találkozási pontok ahol a településhez, településrészhez és a helyi közösséghez tartozásunka a természethez kapcsolódva, szabadabban élhetjük meg. Mivel rendszerint hosszabban tartózkodunk ezeken a helyeken, megjelenésük fokozatosan fontos. Rendszerint ezért a teresedések összetett tervezését szakemberek csoportja végzi. A teresedések kialakításakor fontos felmérni a használók várható szokásait, a használók számát, a használat időszakait, jellegét. A megfelelő mennyiségű és minőségű teret szükséges biztosítani a tevékenységhez és a közlekedéshez. A növényfajok megválasztása és ültetése során azok térigényét is figyelembe kell venni, számolva növekedésükkel, egymásra árnyékolásukkal. A klímaváltozás, a nyári hőség hatásainak enyhítésére is gondolni kell. Az árnyékos, jó hő visszaverő helyek, felületek, esőbeállók, szökőkutak ezt a célt szolgálják.



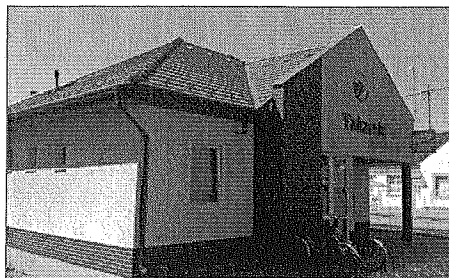
JÓ PÉLDÁK ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK

- A településközponti épület beépítési módjában, utcával párhuzamos tetőgerincű kialakítással a jellemző beépítést tovább viszi. A bejárat egyszeri oromzatos kiemelése a tetőtér hasznosításával függ össze. A természetes anyaghasználat, a pasztellszínezés, a homlokzaton arányosan megjelenő térbeli betűs felirat, egymással harmóniában van. A kerítés áttört oszlopos, lábazatos megoldása látni enged a homlokzat egészét.



Szolgáltató funkciójú épület

- Az épület a kontyolt tető és az utcára kifordított oromfalas nyeregtető jó példája. Saroképületként a sarok visszahúzott, fedett földszinti kialakítása jó megoldás. Anyaghasználatban a helyileg jellemző téglát itt is megjelenik, a fehér fallal és a vörös cseréppel együttesen karakteres épületet eredményez.



Igazgatási funkciójú épület

Az épület szintén utcával párhuzamos nyeregtetős kialakítású, jó arányú épület. A homlokzati anyagok és színek egysége jó példája a homlokzatarányos illeszkedésre felületben, színben egyaránt.



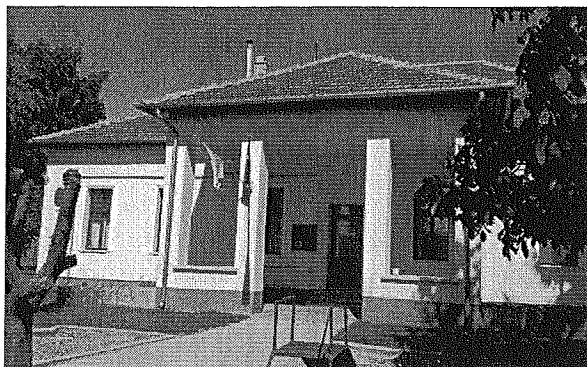
Lakóépület funkció

Az egységes pasztell sárga festett homlokzat a fehér fa oromfaldíszítés és a nyílászárók hasonló színű keretezése, annak hangsúlyozása, a szintén fehér kerítés harmóniát teremtenek a homlokzaton, ill. az utcaképben. emlékhelyét.



Oktatási funkciójú (óvoda) épület

- Az örökség – a hagyomány és a modernizáció egyensúlyára jó példa ez az épület. Az eredeti tömeg és nyílászáró rendszer megtartásával korszerűsítették úgy, hogy a mai nevelési elvárásoknak is meg tud felelni.



JÓ PÉLDÁK SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK

Az utcaképhez a hitetőtáblák, reklámfelületek, cégérek is ugyanúgy hozzátartoznak, mint az épületek vagy növényzet. De hogyan hirdessük portékánkat, szolgáltatásunkat úgy, hogy az ne legyen meghökkenítő? Hiszen elsősorban a figyelemfelkeltés a célunk, és nem a járókelők rosszallásának kiváltása. A hirdetés lényege a tájékoztatás, amelyet utcaképhez illően is megtehetünk.

Biharnagybajom a történeti településrész területén csak igényes reklámhordozó helyezhető el. Cégér, cégtábla elhelyezésekor elengedhetetlen, hogy az alkalmazkodjon az épület jellemzőihez, anyaghasználatához. A település egyéb területein csak a szabályozás szerinti reklámhordozó helyezhető el, itt szintén elengedhetetlen a megfelelő anyaghasználat.



A rendelet célja

A község sajátos településképeinek társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása

- a helyi építészeti örökség egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával;
- településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
- településképi követelmények meghatározásával;
- településképi-érvényesítési eszközök szabályozásával,

A helyi védelem célja

- A település településképe és történelme szempontjából meghatározó, hagyományt őrző, a közösségek munkáját és kultúráját tükröző, sajátos megjelenésű építészeti örökség kiemelkedő, településképet meghatározó értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.
- A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja

3.§

A településképhez illeszkedő településképi követelmények megállapításával a jellegzetes, értékes, helyi hagyományt őrző építészeti arculat megőrzése, a településképi kedvező alakítása:

az építési tevékenységgel érintett építményekre – ide értve a sajátos építményfajtákra is,

a helyi egyedi építészeti örökség védelmére, védetté nyilvánítására, a védettség megszüntetésére,

a reklámok és reklámhordozók, cégek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére, alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozóan.

A helyi védelem feladata

(1) A helyi védelmet igénylő építészeti örökség:

- a) meghatározása, dokumentálása,
- b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
- c) megőrzése, megőriztetése,

(2) A védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását a belterületre vonatkozóan e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

A település belterülete az alábbi eltérő karakterű területekre osztható:

településközpont településrész

átépülő falusias településrész,

beépítésre nem szánt terület a beékelődő különleges és mezőgazdasági üzemi területekkel településrész,

Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

Az épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.

A tetőfedő anyagok közül a rikító színek (pl. élénk vörös, kék) nem, helyette a földszínek alkalmazhatók.

A homlokzatok színezésére a pasztel árnyalatú földszínek alkalmazhatók.

A tömör kerítések közül a teljes tömörségű oszlopos rendszert nélkülöző falszerű, azaz felületi tagolás nélküli kerítés nem építhető.

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

Rikító színű fémlemez, cserepes lemez fedés nem alkalmazható.

(2) Rönkfából gerendaház nem építhető. Könnyűszerkezetes lakóépület nem építhető.

(3) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon. A heterogén tömegformálás miatt egyedi követelményt nem állapít meg a szabályzat.

Az illeszkedés megállapítása során a településképi illesztés biztosításához igazodni kell a környezet

- a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, tető főgerinc irányokhoz
- b) kialakult párkánymagasságokhoz
- c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz
- d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz

Homlokzatok kialakítására a településrész heterogén megjelenése miatt nem állapít meg egyedi követelményt. A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját.

homlokzati díszítő elemek és tagozatok kedvező megjelenése veendő figyelembe.

A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cég és címtáblákat és üzlet feliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaiival. Ha cégerek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.

Rendelkezés a szakmai konzultációról

Szakmai konzultáció az építés megkezdése előtt legalább egyszer kötelező:

településkép szempontjából meghatározó területen

aa) új épület építése

ab) meglévő épület átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése

ac) meglévő épület homlokzatszínezéssel járó felújítása

ad) utcai kerítés építése

ae) új cégér, reklámhordozó elhelyezés

eseteiben.

A településkép szempontjából általános besorolású területeken

ba) új lakóépület építése

bb) meglévő lakóépület átalakítása, bővítése esetén, ha az eredeti épület tömege, tetőszerkezete, közterület felé eső, illetve az oldalkert irányában közterület felől látható módon megváltozik.

TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

A településkép érvényesítési eszközök határozatának, emlékeztetőjének be nem tartása esetén, a képviselő-testület településképi bírságot szabhat ki az elkövetőre, mely többször is kivethető, amennyiben a jogszerűtlen állapot fennmarad

Településképi bírság

- (4) A településképi bírság összege
- a) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt érint 200 000 forint,
- b) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt nem érint 100 000 forint,
- c) egyéb településképi, reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmény be nem tartása esetén 50 000 forint,
- d) kötelező településképi konzultáció elmulasztása esetén 20 000 forint.

**Köszönöm
a figyelmüket!**

BIHARNAGYBAJOM KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2017. december 7-én megtartott

KÖZMEGHALLGATÁSÁNAK

– jegyzőkönyve

– határozatai: 192., 193.

HATÁROZATOK

192/2017. (XII. 7.) számú KT határozat a közmeghallgatás napirendjének elfogadásáról

193/2017. (XII. 7.) számú KT határozat a Képviselő-testület 2017. évi munkájáról szóló beszámoló elfogadásáról

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2017. december 7-én a Szűcs Sándor Művelődési Házban megtartott
– 17,00 órakor kezdődő – közmeghallgatáson.

Jelen vannak: Szitó Sándor polgármester
B. Csák Imre
Dobos Sándor
Dul Sándor
Gazdag Endréné
Patakiné Darabos Zsuzsanna önkormányzati képviselők

Imre-Erdős Szilvia jegyző

Távol maradt:
Dr. B. Csák István alpolgármester

Lakosság részéről jelen van:

Bagdi Károly, Földesi Ambrusné, Csák Zsuzsanna, Nemes Csaba, Furka Albert,
Bagdány Miklós biharnagybajomi lakosok

Előadóként jelen van:

1. napirendi pont tárgyalásán: Földesi Zoltán megbízott főépítész

Szitó Sándor polgármester

Köszöntöm a közmeghallgatáson jelenlévő képviselőket, jegyző asszonyt, valamint a jelenlévő lakosokat. Megállapítom, hogy Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testülete határozatképes, a 7 megválasztott önkormányzati képviselőből jelen van 6.

A meghívóban szereplő napirend elfogadására teszek javaslatot. Aki azzal egyetért, kérem kézfelnnyújtással jelezze.

A határozathozatalban részt vett 6 képviselő.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenvélemény és tartózkodás nélkül meghozta határozatát:

192/2017. (XII. 7.) számú KT

HATÁROZAT

a közmeghallgatás napirendjének elfogadásáról

Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testülete által

2017. december 7-én tartott közmeghallgatás napirendjét a következők szerint fogadja el:

N a p i r e n d:

1. Tájékoztató a Településképi Arculati Kézikönyv tervezetéről és a településképi rendelettervezetről

Előadó: Földesi Zoltán megbízott főépítész

2. Beszámoló Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. évben végzett munkájáról

Előadó: Sitó Sándor polgármester

1. napirendi pont

Tájékoztató a Településképi Arculati Kézikönyv tervezetéről és a településképi rendeletervezetről

Előadó: Földesi Zoltán megbízott főépítész

Földesi Zoltán megbízott főépítész

A Településképi Arculati Kézikönyv bemutatását szeretném a bemutatott diákon keresztül ismertetni. (A diák a jegyzőkönyvhöz csatolva.) Ez egy olyan ismertető, ami rövidített tartalommal bír.

Szitó Sándor polgármester

Jogszábeli kötelezés, hogy minden településnek el kell készíteni az arculati kézikönyvét, amiben minden településnek meg kell találni azokat az építészeti értékeket, amiket követendőnek tart. Az arculati kézikönyv következő eleme egy településképi rendelet megalkotása. Ezt fogjuk mi is megtenni a jövő héten testületi ülésen. Ebben rögzíteni kell bizonyos dolgokat, amiket ezen túl az építkezés során majd figyelembe kell venni, az építéshatóság betartatja, illetve különböző településképi véleményezési eljárásokban mi is köthetünk ki dolgokat. Nem egy elrugaszkodott állapot van felvázolva, hanem lehetőleg viszonylag tágabb keretek között van behatárolva az, hogy milyen épületeket, színeket, anyagokat lehet használni. Valamilyen keretet meg kell határozni. Valamennyire megalkotta a település az arculatát, szakemberek ezt nézték meg, hogy hogyan lehetne ezt rendezetten és bizonyos keretek közé szorítva egyfajta arculatot kialakítani a településnek. Ez köszön vissza ebben a kézikönyvben.

Ez a kötelező társadalmasítása ennek a kézikönyvnek, a rendeletervezetnek.

Javaslatok folyamatosan érkehetnek hozzánk. December 31-ig minden településnek el kell fogadni az arculati kézikönyvet és a településképi rendeletet.

Bagdi Károly lakos

Ez nem a valóságot tükrözi. Ez csak a felé tükrözi a valóságnak, a szépet és a jót. A többit is mutassátok be, hogy mi van. Most egy 37 éves házat lebontottak le. Kisbajmot mutasd be. Be kell mutatni, hogy mi van a Béke telepen, a Könyök utcán.

Szitó Sándor polgármester

Ez nem egy településnek az átfogó bemutatása ez az arculati kézikönyv, hanem a leendő építézőknek egy ajánlás, hogy milyen értékek mentén tervezzék meg a házaikat, alakítsák ki a közterületeiket. Ez nem egy átfogó kép Biharnagybajomról, ez egy ajánlás. A biharnagybajomi lakosok teljesen tisztában vannak azzal, hogy Biharnagybajomban is, csakúgy mint más településeken vannak leromlott településrészek, vannak a lakosságnak olyan rétegei, akik kevésbé figyelnek oda saját portáikra. Ezt kezelni is kell, csak nem ebben a kézikönyvben. A következő napirendi pontnál beszélhetünk arról, hogy mi a helyzet Biharnagybajomban, mi a helyzet a roma lakossággal, miért történnek illegális bontások. De ez nem ennek a feladata. Ez egy ajánlás az építézőknek, az utókornak.

Amennyiben nincs több vélemény, kérdés, a napirend tárgyalását lezárom.

2. napirendi pont
Beszámoló Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2017. évben végzett munkájáról
Előadó: Szító Sándor polgármester
szóbeli előterjesztés

Szító Sándor polgármester

Képviselő-testületünk mindezidáig 15 alkalommal tartott nyilvános ülést, 6 alkalommal tartott zárt ülést. Összesen 7 új rendeletet hoztunk, módosító rendeleteink száma 11, hatályon kívül helyező rendeleteink száma 1. Összesen 187 határozatot hoztunk mindezidáig.

Jelenleg, december elején 2815 fő volt Biharnagybajom állandó lakosainak száma, év elején, január 1-jén 2800 fő volt. 2016. év elején 2832, 2015-ben 2861, 5 éve 2942 fő volt. Látható, hogy a népesség Biharnagybajomban is, mint a környéken mindenféle, főleg vidéken, azért csökken. Megöregednek az emberek, a munkahelyek reményében inkább elköltöznek városba, Dunántúlra, külföldre. Ez Biharnagybajomra is jellemző. Nekünk ezt a lakosságszám változást tudomásul kell vennünk. Az itt élők sorsáról viszont gondoskodnunk kell. Ezt a gazdálkodás során a költségvetésünkből tudjuk megoldani. A 2017. évi költségvetésünk fő számai: 694 millió forintból gazdálkodunk ebben az évben terveink szerint, melyből működésre fordítunk 544,5 millió forintot, fejlesztésre 150 millió forintot. Ebből az összegből kell fenntartani intézményeinket, megvalósítani a különböző fejlesztéseket, különböző támogatásokat kifizetni. Múlt héten volt testületi ülésünk, ahol a ¾ éves gazdálkodás eredményeit, és a jövő évi koncepciót tárgyaltuk, vizsgáltuk a következő évnek az alakulását, lehetőségét. Megállapítottuk, hogy nagyjából ugyan olyan év vár ránk jövőre, mint ez az idén., gazdaságilag nem leszünk sokkal könnyebb helyzetben, hisz az idei évről is elmondhatjuk, hogy feszes gazdálkodással, bizonyos megszorításokkal a működésünket sikerül egyensúlyba hozni, ami azt jelenti, hogy a bevételeink úgy alakultak, hogy a szükséges kiadásainkat, amit egyre inkább csökkenteni kellett az intézmények és a kötelező feladatok ellátására miatt, már most úgy néz ki, hogy év végére sikerült az egyensúlyt megteremteni. Számítunk még év végén az ún. ÖNHIKI támogatásra. Bízunk benne, hogy valamennyivel hozzájárul még a Kormányzat, hisz a működésünket az még biztosabbá tenné. Ha nem érkezne esetlegesen ezen támogatás, akkor is úgy gondoljuk, hogy ismételten eredményesen tudjuk gazdálkodás szempontjából zárni az évet, ami azt gondolom mindenképpen megnyugtató számunkra, hisz minden önkormányzat akkor lehet nyugodt, ha a pénzügyei rendben vannak. Biharnagybajom továbbra is kitűnik akár a környező települések közül is, hogy a kicsi fejlesztési tartalékból maradt még, ami a különböző fejlesztések alapját képezheti. Ez 50 millió forintra tehető év végére, ami szabad felhasználású.

Kétféle bevétel van Önkormányzatunknak, van a központi bevétel, melyet különböző feladatok ellátásához a Kormány biztosít számunkra és van a saját bevétel, aminek jelentős része az adóból tevődik ki. Kommunális adó és iparüzési adó az, ami településünkön kivetésre került. Mind a kettő mértéke még 2005. évben került meghatározásra, 12 éve nem változott a mértéke. A kommunális adó maximálisan 28.652,- Ft lehetne, amit ki lehetne vetni, ehhez képest Biharnagybajomban 2.500,- Ft az adó mértéke. Jövőre sem tervezzük a változtatását. Iparüzési adónál százalékos mérték van, ott 2%-ot lehetne kivetni, nálunk 1,7% van 2005. óta. Ezekből az adókból kapunk valamennyi saját bevételt. Láthatjuk és gondolhatjuk, hogy ez egy ilyen településen, ahol viszonylag nehéz sorsú emberek és vállalkozások vannak, nem olyan jelentős részét teszik ki a költségvetésünknek.

Szító Sándor polgármester

A kommunális adót továbbra is „pántlikázva” szeretnénk felhasználni. Korábban ebből a kommunális adóból valósítottuk meg a temetőben a második út kiépítését útalappal. Még erre az évre a Testület nem határozta meg, hogy a kb. 2,5 millió forintot milyen célra fordítja. De az a cél, hogy a kommunális adó, amit a lakosság befizet, nevesítve legyen, hogy adott évben mire került felhasználásra, hogy mindenki tudja, hogy az mire lett felhasználva. Ahogyan már mondtam, az előbb említett összegből kell intézményeinket fenntartani. Összességében ebben az évben 45 álláshelyünk volt az Önkormányzatnál, sajnos nem volt mind betöltve. Legnagyobb problémát talán az egy védőnő hiánya jelenti, hisz a két védőnő helyett egy védőnő van. Most van egy jelentkező a most kiírt pályázatunkra. A 10 óvónő álláshelyből is jelenleg 7 van betöltve. Ott is jó lenne, ha minél több álláshelyet be tudnánk tölteni.

Nagy részét teszi ki nálunk a foglalkoztatásnak a közfoglalkoztatás. A közfoglalkoztatási program keretében sikerült épületeket vásárolnunk. Közfoglalkoztatási program keretében sikerült megvásárolnunk idén a Béke telep a „Madar Zoltán féle” tanyát, ahol a tyúkokat tartjuk, illetve itt a szomszédunkban lévő volt ABC épületet is közfoglalkoztatás keretében sikerült megvásárolnunk, illetve ennek az összegéből sikerült felújítanunk. Sok mindenkinek tetszik, hogy egy leromlott épület megújult. A közfoglalkoztatás, mint olyan, minden településen, azért látni kell, hogy egyfajta szociális támogatásnak minősül, ahol az állam az adott pénzért egyfajta ellenszolgáltatást várna el, amit értékteremtő munkának nevezünk. Van azért értékteremtő munka is a közfoglalkoztatásban. Idén nagyjából 143 álláshely volt, mely jövőre le fog csökkenni 120 főre, ugyanis már elvándorlás van a közfoglalkoztatásból is. A megváltozott lehetőségekhez kell nekünk is az igényeket szabni.

Településünk összetételéből adódóan nagyon fontos részét képezi mindennapi feladatainknak a szociális juttatások, illetve egyéb ilyen szociális kiegészítésekről való rendelkezés. Pár adat, hogy lássuk milyen a szociális összetétele a településnek. Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményre jogosult 391 gyermek, 128 hátrányos helyzetű, 192 halmozottan hátrányos helyzetű gyermek részére adtunk ki igazolást. Tavalyi évtől bevezettük az iskolakezdési támogatást azon gyermekek, fiatalok számára, akik nem jogosultak gyermekvédelmi kedvezményre. Tanévkezdéskor általános iskolásoknak, középiskolásoknak és főiskolásoknak, egyetemistáknak adtunk támogatást, összesen 169 főt részesítettünk támogatásban, összesen 2.215.000,- Ft értékben.

A legutolsó ülésen volt döntés a Bursa Hungarica Ösztöndíjpályázatról, ahol minden kérelmezőnek tudtunk támogatást megállapítani 3.000 – 5.000,- Ft értékben. Összesen 17 kérelmezőnk volt.

Van a közműdíj támogatásunk és a gyógyszer-támogatásunk. Érzékeltük, hogy viszonylag kevesen tudják benyújtani a kérelmet, 60 főre tehető a jogosultak száma ebben az évben. Érzékeltük, hogy kicsit túl szigorúra sikerült ez a rendeletünk, már most azon dolgozunk, hogy következő évtől kicsit enyhítsünk a feltételeken, hogy minél több lakosnak tudjuk ilyen jellegű támogatást adni.

Karácsony közeledtével szintén szeretnénk a 0 – 14 éves korú gyermekeknek és a 65 év felettieknek kedveskedni, könnyebbé tenni az ünnepeket, mint ahogy tavaly, az idén is 5.000 – 5.000,- Ft-ot szeretnénk eljuttatni részükre.

Idén is nyertünk szociális célú tűzifát, aminek a pályázati felhívása kint van a faluban. Érkeznek is a kérelmek. Ezt is szeretnénk még az idén elbírálni.

Szitó Sándor polgármester

Azon túl, hogy látjuk, tudjuk mi van a faluban és milyen lakosság összetétel van a településen, ettől függően azt gondolom, közrend- és közbiztonság alakulása számottevően javult, akár a kamerarendszer, akár a mezőőrség, polgárőrség, illetve a rendőrség közös munkájának köszönhetően. Természetesen tökéletes sosem lesz. Azt gondolom, hogy az illetékesek a lehetőségükhöz mérten mindent meg is tesznek ahhoz, hogy próbáljanak rendet fenntartani a településen.

Fejlesztések, fejlesztési elképzeléseink: Az adósságkonszolidációs pályázatunkon nyertünk 44 millió forintot már közel egy éve. Szeretnék minél hatékonyabban felhasználni ezt a pénzt, túlnyomó részt erre az épületre, ahol most vagyunk, a Művelődési Házra. Szeretnék lecserélni itt a radiátorokat, a padlás hőszigetelését megcsinálni, tetőt felújítani, héjazatot cserélni, illetve kint a sportöltözőhöz kapcsolódóan egy teraszos, előtetős részt kemencével szeretnék megvalósítani.

Van három nyertes pályázatunk. Egészségház kialakítása a Pintye doktor féle rendelő épületénél. Egy toldással történne kialakításra egy egészségház. A jelenlegi rendelőben lenne a védőnői szolgálat, mellette a szolgálati lakásból lenne a fogorvosi rendelő, mögé pedig új építésben a két orvosi rendelő kerülne megépítésre.

A jelenlegi Rákóczi út orvosi rendelőhöz toldással egy több funkciós piaccsarnok kerülne kialakításra.

Nyert még az energetikai felújítása a régi emeletes iskola épületének. Itt is nyílászáró csere. homlokzati hőszigetelés, egyéb dolgok kerülnek megvalósításra. Sajnos a pályázat elbírálása elég hosszúra nyúlt. Idén nyáron kaptuk meg az eredményeket és jelenleg a kiviteli tervek készítése zajlik. Reményeink szerint jövőre fog megvalósulni mind a három beruházás. Jelentős mértékben megrágultak az építkezések, az építőanyagok, építési díjai is. Nekünk ezzel még kalkulálni kell, hogy ezt a növekményt hogyan fogjuk tudni megoldani.

Szintén támogatásban részesült a konyhánk is, közel 18 millió forint értékben, ahol további eszközökre tudunk beruházni és még bizonyos fejlesztéseket ott is végre tudunk hajtani. Van még pár pályázatunk, ami elbírálásra vár. Az ehhez szükséges önerővel rendelkezünk. Igyekszünk a lehető legtöbb mindent megvalósítani azért, hogy a településünk élhetőbbé váljon.

Azt gondolom lehet sokféleképpen minősíteni a bajomi létet, lehet sokféleképpen minősíteni akár a 2017-es évünket. Ha én ítélem meg, azt tudom mondani, hogy helyel-közel a terveket sikerült abszolválni, a költségvetésben megfogalmazott célokat sikerült teljesítenünk. A nyertes pályázataink arra engednek következtetni, hogy tudunk fejlődni is. Ezen pozitív dolgok mellett látjuk a településen meglévő nehézségeket, látjuk a különböző, főleg a roma lakosság nem feltétlen minden esetben a beilleszkedéséből adódó problémákat, tudunk róla. De azon vagyunk, hogy ezeket kezeljük, megoldjuk. Sok esetben ez csak az Önök segítségével lehet. Azon vagyunk, hogy lehetőségeinkhez mérten minden lakostársunknak segítsük az életét, boldogulását.

Bagdi Károly lakos

Kukát mindenki fizeti? A mi utcánkban szerintem vagy ketten, ha fizetik.

Szitó Sándor polgármester

Minden ingatlanra kötelező a kuka és díját is fizetni kell. A behajtás nem az Önkormányzat felelőssége. Országos szintű szerv szedi be a díjat. Ahol nem történik meg a fizetés, ott végrehajtás történik.

Nemes Csaba lakos

A bolt előtti italozással kapcsolatban sikerült már valamit tenni? A rendőrség azt mondta, hogy a Testületnek kellene erről rendeletet alkotni, mert csak akkor tudnak eljárni.

Szitó Sándor polgármester

Vannak magasabb szintű jogszabályok, amelyek a közterületen történő szeszesitalozást tiltják. Előkészítés alatt van az együttélési szabályzatnak a megalkotása, amiben külön ki lehet érte tenni. Tárgyalni fogok a rendőrséggel.

Nemes Csaba lakos

Nem látok rendőrt az utcán, nem tapasztalom a jelenlétüket.

Szitó Sándor polgármester

A felvetést értettem, a rendőrség vezetőjével beszélni fogok erről.

Bagdi Károly lakos

A kamerák működnek?

Szitó Sándor polgármester

Igen.

Bagdány Miklós lakos

Kátyús utcákban, pl. Posta utca van-e tervbe, hogy ki lesznek javítva a kátyúk? Jövőre tervezett főbb fejlesztések?

Szitó Sándor polgármester

Kátyúzás: Kétfajta beavatkozás történt a faluban kátyúzás tekintetében. A szennyvízberuházáshoz kapcsolódó még garanciális problémát az idén is végezte a KEVIÉP, 2019 májusáig fennáll ez a kötelezettségük. Amíg a szennyvízberuházásból adódóan garanciális jellegű útproblémák vannak, ők a jelzésünkre jönnek és lehetőségükhöz mérten javítják. Mi közmunkaprogram keretében végeztünk több esetben is hideg aszfalttal útjavításokat, kátyúzásokat. Ebben az évben is történt, tavaly is. Folyamatosan jönnek elő a problémák, figyeljük és lehetőségünkhöz mérten csináljuk. Igyekszünk. Az említett helyet megvizsgáljuk, megnézzük, hogy melyik fajta probléma, a szennyvízből adódó vagy az út használatából adódó. Megnézzük, hogy mit tudunk tenni az ügy érdekében. Lehetőségeinkhez mérten próbáljuk útjainkat javítani, karbantartani. Tudjuk, hogy ez nem egyszerű, nem olcsó. Ezért is jó, hogy a közfoglalkoztatás keretében erre volt mód és lehetőség. Jövőre is tervezzük ezt, lesz erre lehetőségünk.

Nemes Csaba lakos

E.Onnal kellene beszélni, hogy amikor jönnek fát kivágni, előre szóljanak? Szó nélkül megjelennek és vágják a fát. Küldjenek egy felszólítást, hogy a fa beelőg a vezetékbe.

Imre-Erdős Szilvia jegyző

Egy hirdetményt szoktak küldeni. Jogszabály írja elő nekik ezt a kötelezettséget.

Szitó Sándor polgármester

Amennyiben nincs kérdés, aki a beszámolót elfogadja, kérem kézfelnyújtással jelezze.

Szavazásban részt vett 6 képviselő.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenvélemény és tartózkodás nélkül meghozta határozatát:

**193/2017. (XII. 7.) számú KT
HATÁROZAT
a Képviselő-testület 2017. évi munkájáról szóló
beszámoló elfogadásáról**

Biharnagybajom Községi Önkormányzat
Képviselő-testülete a Képviselő-testület
2017. évben végzett munkájáról szóló beszámolót
elfogadja.

Határidő: 2017. december 7.

Felelős: Szitó Sándor polgármester

Amennyiben nincs több kérdés, hozzászólás, köszönöm, hogy megtiszteltek minket. Köszönöm a részvételt; a közmeghallgatást 18,45 órakor bezárom.

k. m. f.


Szitó Sándor
polgármester




Imre-Erdős Szilvia
jegyző

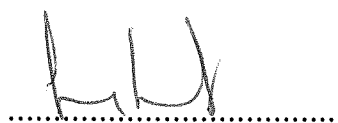
J E L E N L É T I Í V

a Képviselő-testület 2017. december 7-én megtartott

közmeghallgatáson

jelenlévő önkormányzati képviselőkről

Szító Sándor



B Csák Imre



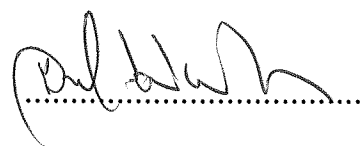
Dr. B. Csák István

.....

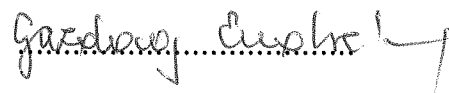
Dobos Sándor



Dul Sándor



Gazdag Endréné



Patakiné Darabos Zsuzsanna





*Biharnagybajom Községi Önkormányzat
Polgármesterétől*

MEGHÍVÓ

Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
2017. december 7-én csütörtökön 17,00 órakor

a Szűcs Sándor Művelődési Ház nagytermében

KÖZMEGHALLGATÁS-t tart,

melyre meghívja a tisztelt biharnagybajomi lakosokat

Napirend:

1. Tájékoztatás a Településképi Arculati Kézikönyv tervezetéről és a településképi rendelettervezetről

Előadó: Földesi Zoltán megbízott főépítész

2. Beszámoló Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. évben végzett munkájáról

Előadó: Szitó Sándor polgármester

3. Különfélék

Biharnagybajom, 2017. november 28.

Szitó Sándor
polgármester



BIHARNAGYBAJOM
TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV
2017

Tisztelt Biharnagybajomi polgárok! Tisztelt érdeklődők és építkezők!

„Az építészet közvetlenül meghatározza környezetünk minőségét, ezáltal az emberi lét méltóságát. Az építészet alakítja a közízlést, hat a közérzetre és formálja a kultúrát, ebből a szempontból rendkívül fontos társadalmi kohéziós erővel bír. Az építészet helyet és szellemet teremt, így lesz a természeti és épített környezet a nemzeti kultúra szerves része. Az épületek, a közterek, a köztéri alkotások, a mérnöki műtárgyak, a települések és a természeti környezet együttesen alkotják azt a kulturális tájat, amely közös nemzeti értékünk.”

NEMZETI ÉPÍTÉSZPOLITIKA - PREAMBULUM

A néhány éve meghirdetett új Nemzeti Építészeti Politika megalkotói számos ponton tűztek ki új célokat, várhatóan egész életünket befolyásoló feladatokat, melyek egyike a minden magyar településen elkészítendő Településképi Arculati Kézikönyv.

A Település számára elkészített Arculati Kézikönyv elsődleges célja, az hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján a településképi tervszerű, esztétikus létrejöttét szakmailag támogassa, elősegítse.

A kézikönyv készítése során a település lakossága, a helyi közösségek végig gondolhatták azt, hogy milyen környezetben szeretnének élni, hogyan őrizzék meg és fejlesszék Biharnagybajom építészeti arculatát, kultúráját. Az is fel lett tárva, hogy az épített környezetünk egyes elemei, épületei közül mit tekinthetünk a helyi identitás szempontjából örökségnek.

A kézikönyvben meghatározásra kerültek a településképi jellemzők, a településképi egymástól jól elkülönülő településrészek és azok arculati jellemzői, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatok, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemek, melyek egyúttal irányt is mutatnak az építkezni szándékozóknak.

Ezen az úton juthatunk el a múltból táplálkozó, a jelenben gondolkodó és a jövőt is megalapozó tudatosságig, melynek a jelen kézikönyv hasznos segítője kíván lenni. Mindezt az épület és környezete, az utcakép, az utcák terek, az erdészeti, mezőgazdasági, természetvédelmi területek számbavételével.

Reményeim szerint a Kézikönyv helyi építészeti minőség garanciája lehet, azzal, hogy tartalmával aktív támogatója lesz Biharnagybajom településképi jövőbeni formálása tekintetében. Az így létrejövő közös eredmény nem csak a mának, hanem a jövő generációinak is szól.

Az építkezéshez, az otthonteremtéshez sok örömet és kitartást kívánok. Bízom benne, hogy együtt – gondolkozásunk eredményeként sikerül a településen élők életét szebbé, harmonikussá tenni.

Szitó Sándor
polgármester

BIHARNAGYBAJOM TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV 2017



TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés
2. Biharnagybajom bemutatása, településtörténet
településszerkezet, településkarakter: általános külső és belső településkép
3. Örökségünk
a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők
4. Településképi szempontból meghatározó területek Biharnagybajom *eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával*
Településközponti településrész,
Átépülő falusias településrész,
Beépítésre nem szánt terület és a beékelődő ipari és mezőgazdasági üzemi területek (majorok), településrész, javasolt illeszkedési szempontokkal.
5. Ajánlások
a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató:
Településközponti településrészre, az átépülő falusias településrészre és a beépítésre nem szánt külterületi településrészekre nézve (külön – külön)
Telepítés
Magasság
Tetőhajlásszög
Tetőforma
Szín
Tornácok
Ajtók, ablakok
Homlokzatképzés, anyaghasználat
Részletek
Kerítések, térfalak
Kertek, udvarok
közterületek településképi útmutatója a minőségi formálásra vonatkozó ajánlásokkal
Utcák
Közterek, közparkok, közkertek
6. Jó példák – épületek, építészeti részletek
épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés, kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítására)
7. Jó példák – sajátos építményfajták
sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések
8. Beépítési javaslat

BEVEZETÉS

1

Az építészet a formák rendszerbe szedésével rendet teremt, letisztult szellemi alkotást hoz létre: a formákkal érzeinkre hat, plasztikai élményeket vált ki, e kapcsolatrendszerrel mély visszhangot ébreszt bennünk, hiszen olyan rend mértékét adja meg, melyet a világegyetem rendjével összhangban lévőnek érzünk. Amikor szellemünk irányát és szívünk lüktetését meghatározza, megérezzük a szépséget.

Le Corbusier

„Az építészetet szokás megfagyott zeneként emlegetni. És valóban nagyon sok hasonlóságot találhatunk egy zenemű és az építészet között.

Az építészet sokszínűségét adja a változatos utcák, terek, épületek sokasága, mint egy zenekarban a sokféle hangszer: vonósok, fúvósok, ütős hangszerek. Ugyanakkor, ha ezek egymásra tekintet nélkül zenélnek, lehet külön-külön még szép dallam is, amit játszanak, az összkép hamis. Ugyanígy a házak is lehetnek eltérők egymástól, más rendeltetésűek, de ha nincsenek tekintettel egymásra, zavaros, élehetetlen környezetet alakítanak ki.”

Alap gondolat a minta kézikönyvből



Virágos, zöldutcai növényzet, gondozott utcai teresedések, rendezet, - burkolt vagy füvesített - árkok szegélyezik a település utcáit mind a településközpontban, mind a falusias lakóterületeken. Ez a karakter fontos szerepet tölt be a humanizált, barátságos, szerethető településképpen.



Hagyományörző lakóépület



Az elődök tisztelete a múlt értékeinek megbecsülését jelzi azzal is hogy helyileg védett az emlékmű.

A kézikönyv lényegében a település építészeti örökségének és jelenének tükré. Ajánlásaival, jó példáival lehetőséget kínál arra, hogy az építészek a hely, a hely szellemének, a településszerkezet, és a településkarakter megismerése, átlátása után olyan házat tervezhessenek, melyek a településképet harmonikusan fejlesztik azzal, hogy tekintettel vannak az építészeti örökségre is. Az így tervezett házak a hagyomány és a modernizáció egységét megteremtve tudnak újjá, maiknak hatni. Így az épületek nem a régi stílusok utánzását valósítják meg, hanem olyan ház épül, mely megfelel a mai kor lakhatási elvárásainak a modern munkakörülményeknek úgy, hogy megfelel a mai energetikai, éghajlat változási követelményeknek is. A kézikönyv segít még az építetőnek és az építésznek abban, hogy az épület elhelyezése illeszkedjen a településszerkezethez, és az épület külső részleteiben is az utcaképet fejlesztően jól megoldott rendezett legyen.

Az ajánlások nem tekinthetők szigorúan kötelező jellegűnek, céljuk nem a tervezési szabadság megkurtítása, hanem éppen a helyi értékek megismertetése a sokféle építészeti lehetőség feltárása a településhez illeszkedő választási lehetőségek bemutatása.

A kézikönyv nem egy megváltoztathatatlan, lezárt egész, hanem nyílt, folyamatos hozzászólást és változást lehetővé tevő kezdeményezés kíván lenni. Ahogy a település története sem befejezett, hanem folyamatosan alakul, továbbbíródik. Ezért ha egy újabb szép ház születik, az bekerülhet a kézi könyvbe, hogy ezáltal büszke lehessen rá építetője, tervezője és a település egyaránt.

Egy ház szoros kapcsolatban van szűkebb – tágabb környezetével (szomszédjaival, az utcájával, településével). Ezért meg kell ismerjünk az építészeti örökségünket, a hely szellemét, hogy a jövőben valóban illeszkedő épületeinkkel szerethető, harmonikus települési környezetben éljünk.

BIHARNAGYBAJOM BEMUTATÁSA

településtörténet, általános - külső–belső - településkép, településkarakter

A hagyomány szerint az építészet három alapköve a hasznosság, a tartósság és a szépség.

Biharnagybajom a Nagysárrét jellegzetes települése. Településszerkezetén mai napig látható nyomot hagytak a vízfolyások, a mocsár jelenléte. A folyószabályozások előtt határának nagy része beláthatatlan nádas és mocsár volt, amelyből csak a 86 m tengerszint feletti területek emelkedtek ki. A Sárrétek kiterjedése talán a XVIII. század végén volt a legnagyobb. A kéziratos térképek csaknem a Poros-halom, Göbrő-halom, Csata-halom és a ma rábéi határba eső Nagy-halom vonaláig jelzik a nádas, a mocsár északi kiterjedését.



Belső településkép – a zöld növényzet, a virágos utca humanizálja a településképet. Az emlékmű helyi védelem alatt áll.

Településtörténet:

A mai Biharnagybajom határában a régészeti és történeti kutatások által egyaránt bizonyítottan a XI-XII. században megült települések közül írott forrás - Váradi Regrestum 1214. évi eseteírása - először Görbej falut említi. A falu - melynek helyét M. Nepper Ibolya 1987. évi terepbejárásakor pontosan azonosította - Biharnagybajomtól 2,5 km-re délkeletre a Görbe-halom környékén van. A halmot Magyarország I. katonai felvételének megfelelő térképlapján még Göbrő-halomnak jelölték. Bajon - a századokon keresztül használt korábbi írott és ejtett alakja Bajomnak - ugyancsak a Váradi Regrestumban tűnik elénk egy 1215. évi esetben. Az ismertett peresetből feltétlenül kiderül, hogy a XIII. század második évtizedében két szorosan egymás mellé települt, de azonos nevű falu volt. Az egyik szabad, mondhatjuk, nemes birtokosoké, a másikban pedig a bihari várhoz szolgálattal tartozó várnépek éltek.

A besenyő eredetű Görbej és a török eredetű Bajon helynevek kétségkívül arra utalnak, hogy mind a két falu a XI. században a bihari dukátus területén létrejött besenyő telepekhez kapcsolható. A tatárjárás idején a pusztítás mértéke csekélyebb volt az országosnál, hiszen a mocsárvilágba el lehetett menekülni.

Szűcs Sándor Bajon első templom helyét a későbbi Nagybjajom legnyugatibb részére, a Gyalogér partjára lokalizálta. Ez az Árpád-kori templom a XVII. század közepén még állott. A földesúri kúria helyét nagy valószínűséggel a később Nagybjajomnak nevezett településrésze azonosítjuk, ott, ahol a XV-XVI. század fordulóján kezd kiépülni a későbbi bajomi vár. A vár falának maradványai, bástyái a XVIII. század közepén még láthatóak voltak. Azóta, lévén a téglát ritka építőanyag a környéken, elhordták a maradékot, még az alapok kőanyagát is kiszedték. Helyét pontosan ezért ma már szinte lehetetlen megállapítani.

1517 őszi királyi adományozó levélben Nagybjajon és Kisbjajon két - megkülönböztető jelzővel ellátott nevű - településként szerepel. A kettős falu ősből része azon a területen alakult ki a XIII. századra, melyet 1517 után következetesen Kisbjajonnak neveztek. A falu csak lassan terjeszkedett kelet felé, a Gyalogér keleti partjára. Valószínűnek tűnik, hogy Kisbjajom volt a kuriális nemesek faluja, Nagybjajom pedig a várjobbágyoké.

Amikor Petneházy István 1615-ben megkapta a bajomi uradalmat, Kisbjajomban nemesek is laktak, akiknek nemesi telkeik után járó szántóföldjeik a nagybjajomi határban voltak. Azt is tudjuk, hogy 1615-1633 között, míg Petneházy Anna Bajom várában lakott, Kisbjajom önálló faluként létezett és kötemploma volt, amely azonban a másik Bajom lakóinak is istentiszteleti helyül szolgált. 1659-ben török és magyar hadak ütköztek meg a mai Csatahalmon. A harc vereséggel végződött, a bajomiaknak 1000 forint sarcot kellett volna fizetniük, de mivel szegények voltak, Debrecen kifizette helyettük. Nagybjajom az erdélyi törvénykönyvben a kiváltságos hajdúvárosok között van felsorolva. A reformáció már hamar elterjedt a településen, a középkori római katolikus plébánia beszüntette működését.

Összegezve az eddigieket megállapíthatjuk, hogy Kisbjajom a 17. században - legalábbis annak az utolsó harmadáig - lakott hely volt, de nem független helyiségként, hanem Nagybjajom részeként létezett. "Nagy és Kis Bajom... egygyé olvadtak, s annál fogva egy jó nagy helységet téznek" - állapítja meg egy hivatalos jelentés 1785-ben. A török elleni visszafoglaló háború után Bajom is a kamara kezelésébe került - mint újszerzeményi terület - s a fegyverválság megfizetése a helyi nemesség számára is kötelezettséggé vált. A két Bajom közel azonos jogállással, közelítő terhekkkel jutott a nagy birtokszerző Eszterházy Pál herceg kezére.

1829-ben már "Nagy Bajomnak nevezetik e város, a nyugati oldalán eső Kis Bajom nevű volt falu, most pusztától való megkülönböztetés végett, mely két helyet csupán egy kis vízfolyás választ el". Gyökeres változást a XIX. század végi társadalmi, gazdasági átalakulás eredményezett a helyiek életében. A mocsarak lecsapolása, a vasút, közút megépülése, a háziipar (gyékényfonás) virágzása mind a polgárosodás folyamatát jelzik. A közigazgatás átszervezése révén Biharnagybjajom lett Bihar vármegye sárréti járásának székhelye.

A tagosítás megváltoztatta a határ korábbi szerkezetét. A korábbi girbegurba dűlőhatárokat kiegyenesítették. Minden dűlőt most már utak választottak el egymástól, s szükség szerint összekötő

utakat is hagytak. A közben elkészült csatornarendszer most már a határ minden részét vízmentesítette.

A fejlődés az I. világháború kitörése után megtorpant. 1919-ben a község rövid időre román megszállás alá került. A világháborút lezáró trianoni döntés, az új határok létrejötte negatív hatással voltak a településre. A II. világháború szintén jelentős emberáldozatokat követelt Biharnagybajomban, 1944. október 8-15-ig súlyos német-szovjet csaták színhelye volt a község.

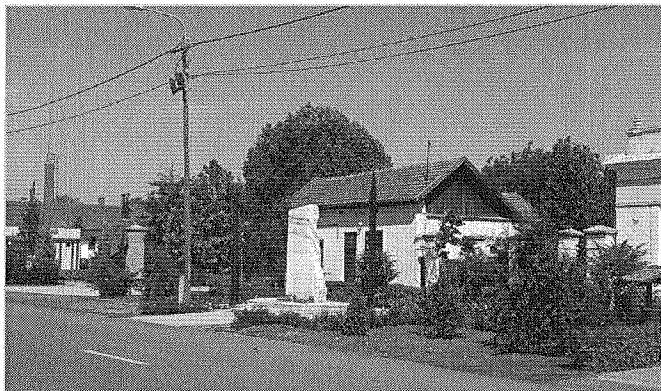
A háborúk után változást az olajipar hozott (MASZOLAJ). Hirtelen megnövekedett a lakosság száma (1959-ben közel 6000 fő). Az olajbányászat azonban a 60-as években teljesen megszűnt, elköltözött az Ostyagyár is, a Dózsa Tsz és a késüzem maradtak. A 60-as évektől kezdve a népesség jelentősen csökkent, a fiatalok elvándoroltak. Jelentős szociális problémát okoz a település lakóinak foglalkoztatása, amely főleg a roma kisebbséget "sújtja".

1990-ben a rendszerváltás hatására a helyi tanács jogutódja a helyi önkormányzat lett.



A polgármesteri hivatal előtti téren is emlékművet állítottak az 1956 – os hősöknek.

A park a település központját is jelképezi.



Településszerkezet, telekszerkezet

Urbanisztikai megközelítés szerint a település élő- és élettelen anyagok mozgásban levő rendszereinek dialektikus antropocentrikus egysége.

Az anyagok és energiák mozgásban, fejlődésben levő együttese, a mindenkori funkciók térbeli megnyilvánulása a településszerkezet.

A természeti és társadalmi törvényszerűségek hatására alakult ki Biharnagybajom településszerkezete, a természetföldrajzi viszonyokon alapulva jött létre, melyek változásai hosszabb időt ölelnek fel.

A természeti tényezők: domborzat, vízrendszerek, szél, napfény, csapadék stb. közül az első kettő befolyásolja legerőteljesebben a települések szerkezetét.

Biharnagybajom külterületének többségét a mezőgazdasági szántóföldek, illetve gyepes legelőterületek alkotják, amelyet egy része a Bihari Sík Tájvédelmi körzet területe. Kevés szinte elhanyagolható az erdőterületek száma és nagysága. A szántóföldi művelés alatt álló földek jó minőségűek.

A külterület meghatározó szerkezeti eleme a teljes igazgatási területet átszelő 4212-es számú Püspökladány – Szeghalom összekötő út, amely átszeli a belterületet is. Az ebből az útból kiágazó 4213 sz., Berettyóújfalu irányú összekötő út pedig kijelöli a település központját is.

Közlekedési szempontból fontos szerkezeti elem még a település délnyugati részén haladó Püspökladány – Szeghalom vasútvonal. A település belterülete feletti északi részt a természeti terepadottságokhoz igazítottan kialakult zártkertként használnak, hasznosítanak. Itt az építkezés nem jellemző, inkább csak művelnek. Így ezek zöldterület kiegészítő területnek minősülnek.



Közúti közlekedési szempontból fontos szerkezeti elem az igazgatási területet átszelő összekötő út.

Biharnagybajom utcahálózata és a telekszerkezete a már mérnöki tervezett utcákat és telkeket kivéve a fő esővíz elvezető csatornák, árkok mentén alakultak ki. A nem mindig szabályos nagy méretű telkek a helyi mezőgazdasági műveléssel vannak összefüggésben. A nagybirtok rendszer ugyanis külterületen a kisparaszti művelésnek alig adott teret. A keskenyebb szalagtelkek vélhetően a korábbi tömbtelkek osztódásával jöttek létre. Az előkertes, oldalhatáron álló beépítést egysoros udvari – ritkábban kétsoros – épület elrendezés jellemezte.

Biharnagybajom, mint nagyhatarú település, településszerkezete fokozatosan alakult ki.

Településkarakter: Külső településkép (természeti – táji jellemzők)

A község ártéri síkságra épült. A legmélyebb pontja Csillagtanyánál (84 m), a legmagasabb a Kincsesben található (93 m). Éghajlatára a mérsékelt meleg és szárazság jellemző, 10 Celsius fok körül van az évi középhőmérséklet, a napsütéses órák száma nagyjából 2000 óra. A településre hulló évi csapadék 550 mm, ennek nagy része, kb. 300 mm a vegetációs időszakban. Uralkodó szélirány az északi.

A határt egykor mocsár borította, amelyet vizek szabdaltak fel. Ennek nyomai ma is megtalálhatók (Görbe-ér, Kereszt-ér, Gyalog-ér, Gát-ér stb.). A mocsarakat az 1800-as évek végén lecsapolták, vizeit szabályozták. A lecsapolás után a területet termőföldre alakították át - kedvezőbb években bőven termő, laza szerkezetű, úgynevezett "kotús" szántóföldek keletkeztek. A kotú kiégése következtében keletkezett a kemény, verejtékes munkát igénylő kötött vályogtalaj, amely megfelelő tápanyagutánpótlással és műveléssel gazdagon terem.

Biharnagybajomnak 49 Celsius fokos meleg vizű kútja van. Növényzetében a potenciális erdőtársulások között a nyár, tölgy ligeterdő szerepelnek. Nyílt társulásait az ecsetpázsitos rétek és szikes mocsarak képviselik.



A külterületen jellemző gyep és kevés fa csoport és távolban állattartó major simul a tájba.

A közigazgatási területen 9 Ex-lege védett kunhalom található, ebből kettő a belterület határához közel. A külterület északi része ill. a külterület középső, beszűkülő részének K-i és Ny-i része NATURA 2000 madár-védelmi terület. ezen élőhelyek a Bihari sík tájvédelmi körzethez is tartozik. A külterület nagyobb része gyepgazdálkodásra alkalmas. Itt található az országos ökológiai hálózat kisebb magterülete is ill. annak puffer területe.

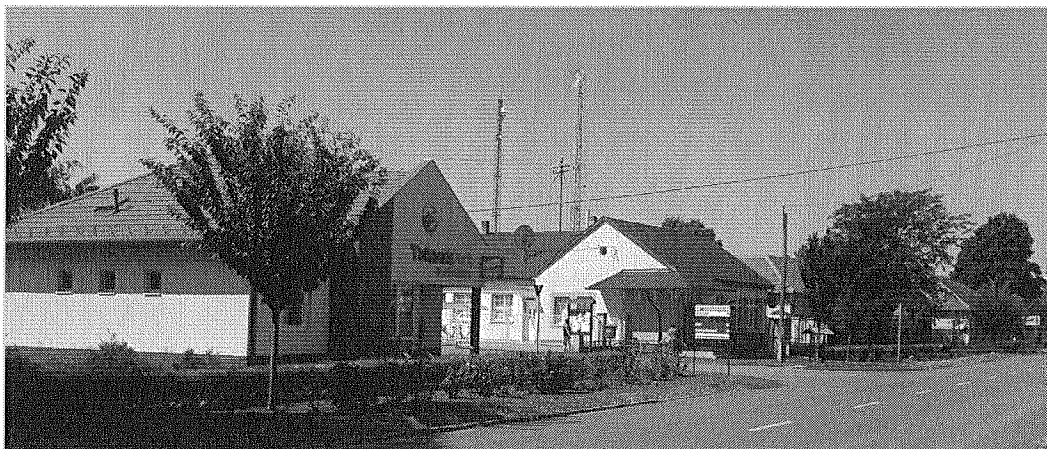


Településkarakter: belső településkép

A lakóházak külső megjelenésének két fő meghatározója a tetőforma és a homlokzatok. Biharnagybajomban a tetőforma változatosságot mutat. A településközpontban az oromfalas, utcával párhuzamos tető a jellemző. A falusias lakóterületi részen magastető borítja a házakat egyenes oromzattal, jellemzően utcára merőleges tetőszerkezettel.

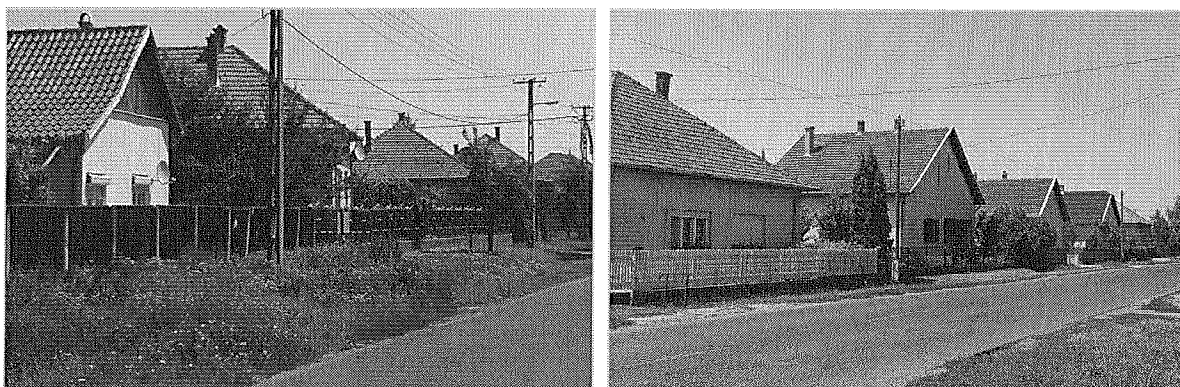
Az oromfalak túlnyomó része falazott, még a XX.század elején épültek jellemzően deszkaborításúak. Az 1960 – 80 – as évek sátoztetős „kockaházai” is igen elterjedtek. Az 1980-as évektől megjelentek az új títustervek ill. egyedi tervezésű épületek, melyek már nagyobb tömegűek általában (magassabbak) is lettek és az utcával párhuzamos gerincű vagy összetett – tört idomú – tetőszerkezeti kialakítással is épültek.

Biharnagybajomban a népi – lakóépületek alaptípusára gyakran a tornácos, kialakítás jellemző. Ezeket a tornácokat a későbbi használat során több esetben befalazták, helyiségként hasznosították. Az épületek magassági viszonyai, szintjei is változatosak. Egységes kép nem állapítható meg. A földszintes házak mellett emelt földszintes, ill. földszint tetőtér beépítéses kialakítás a jellemző. A földszint és emeletes házak is megjelennek, (olykor még tetőtér beépítéssel is) igen változatos leginkább heterogén utcaféki megjelenést eredményeznek így együttesen a falusias lakóterületen.



Településkarakter összefoglalás:

A belső településkép szerves fejlődését torzították az 1970-1980-as évek lakásépítési programjai. A heterogén belső településkép azonban általában így is emberléptékű, barátságos ma is. A településközpontban jellemző a teljes tető kontyolása. Jövőben a településen az átépülés mellett a (lakó) épületek felújítása lesz a jellemző, beleértve a kerítés, a belső udvar (kert) átépítését is. A település ugyanis a kertvárosiasodás jeleit mutatja. A külső településképben a természeti, táji környezet védelme az elsődleges. Az építési munkákkal, felújításokkal az építetők, a településképért tenni akaró lakosok a településkép kedvező alakítását tudják elősegíteni. Ehez (is) ad építészeti ajánlásokat a kézikönyv.



Sátor és nyeregtetős épületek az utcaképből

Az ajánlások összefoglaló elvei:

A településkép jövőbeni alakítását nem lehet egy fő irányzat mellett végezni. Helyet kell kapjon az érdekvédelem mellett a jelen korszerű építészeti törekvései is. A településkép jövőbeni alakításának útját három összefüggő, egymást feltételező településkép alakító építészeti – városépítészeti elv mentén javasolja a kézikönyv megvalósítani minden egyes építés során, melyek a következők:

- arányos illeszkedés a szűkebb – tágabb környezetben,
- a hagyomány és a modernizáció egyensúlyára törekvés,
- építészeti rend a településképben, azok egyes elemeiben.

A formálásban, az anyaghasználatban a homlokzat képzésében az arányosság és az illeszkedés kell, hogy érvényesüljön az egyes épületek építése, felújítása, átalakítása során. A jellemző épületi elemek (homlokzat, a tető, a nyílászárók, tömeghatás) egymáshoz viszonyított, az épületen, épületen belül megjelenő arányossága éppen olyan fontos, mint a környezetéhez való arányos illeszkedés. Ez a követelmény azonban nem zárhatja ki a mai építészet korszerű anyaghasználatának és formavilágának megvalósíthatóságát. Ez a hagyomány és a modernizáció kettősségét jelenti, mely az építészetben a modern és a hagyományos formák közötti egyensúly megteremtésére való törekvést takarja. Ezzel elérhető az az építészeti rend, mely a sokszínű heterogén településképet rendezetté, így széppé teszi.

ÖRÖKSÉGÜNK

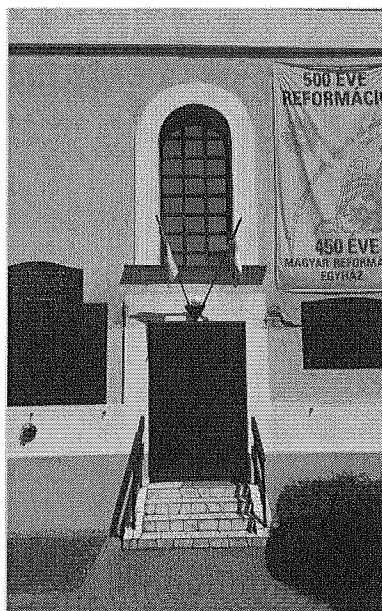
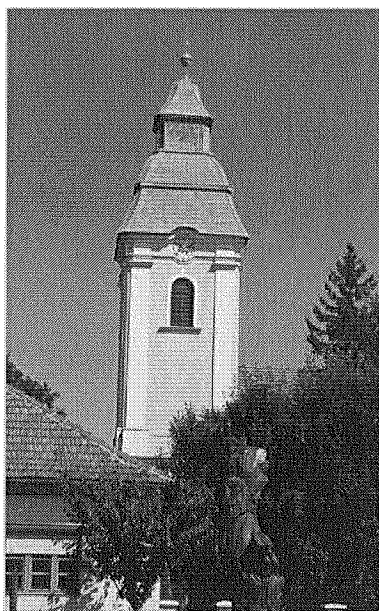
3

A településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők

Biharnagybajom lakosaiban a különböző korokban jelentős összetartás fejlődött ki. Az itt születtek mindig is büszkék voltak falujukra. Az összetartás, a mindenkori fejlesztési lehetőségek kihasználása őrzi azt az identitást, mely közterületei (közútjai, közparkjai) lakó gazdasági, kereskedelmi és középületei megjelenésében is kifejeződik.

A településen országosan védett műemlék a Szűcs Sándor emlékház és kovácsműhely múzeum. A 12/2005. (VII.15). képviselő testületi rendelettel helyi építészeti védelem alá helyeztek 14 épületet, 4 kerítést és 2 emlékművet. Az építészeti örökséget őrző épületek és emlékművek a helyi vallási, igazgatási élet színterei, a múlt lenyomatával őrzői és egyben a települési összetartozás kifejezői.

1. Református templom - a templom helyi védelem alatt áll.



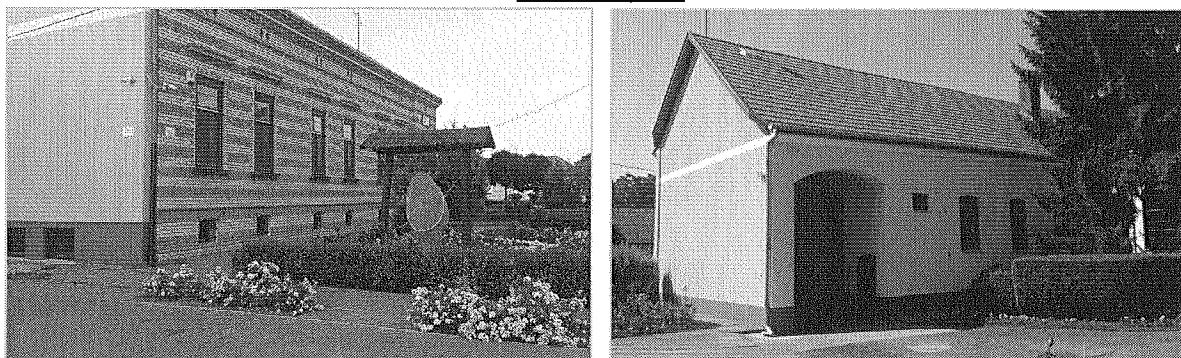
A református templomot 1757-ben kezdték el építeni. A templom 1760-61-re lett kész. 1761. november 30-án, advent első vasárnapján szentelték fel. A torony építéséhez 1785. július 13-án kezdtek neki. Téglából építették a már meglévő alapra, amelyet a templom építésekor már leraktak. 1787-ben fejezték be a torony építésével kapcsolatos munkálatokat. Eredetileg egyhajós volt a templom, de 1802-ben egy nagyobb kőből álló portikust ragasztottak az asszonyok számára a templom északi részéhez. 1804-ben készültek el a padok, a szószék, a mennyezet, 1824-ben készült el a déli portikus. Az idők folyamán több renoválásra is sor került. 1944-ben a háború következtében a templom fala, teteje és a torony síkja erősen megrongálódott. A háború okozta károkat 1947-48-ban javították ki. Ekkor lett csonka a torony költségkímélés végett. A toronysüveg helyreállítása 1984-ben történt meg, de az eredeti süveget építészetiileg meg sem közelítette. 2004-2006 között teljes felújításra került sor.

2. Polgármesteri Hivatal utcafronton álló épülete



Az előkert nélküli utcával párhuzamos gerincű épület felújítás után is megtartotta eredeti építészeti értékeit. Az eklektikus stílusú, neobarokk építészeti díszítéseket tartalmazó középület a főutca meghatározó épülete, mely helyi védelem alatt áll.

3. Iroda épület



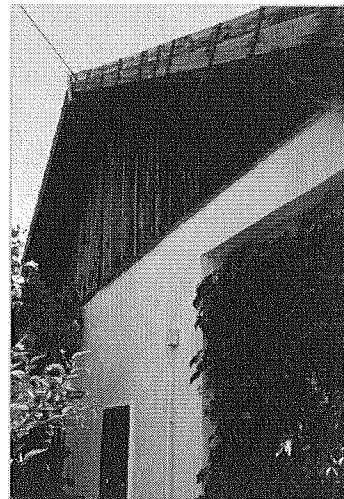
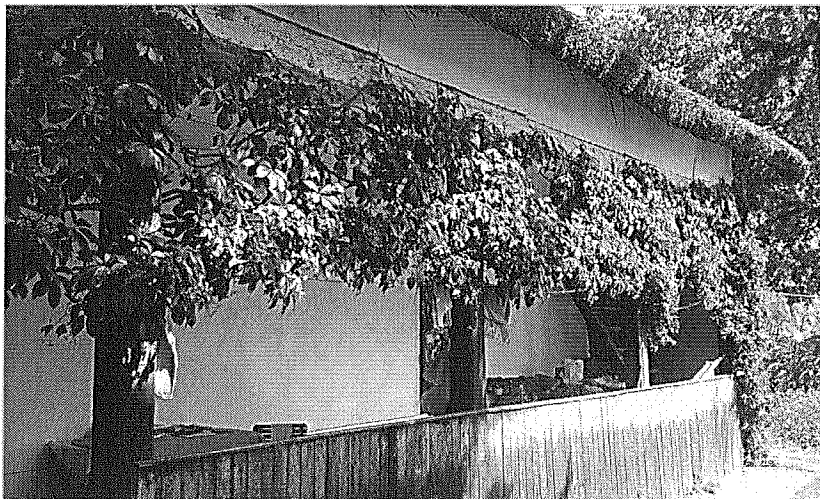
A Tarr család gazda- és lakóháza irodaépületként hasznosított őrzi a településközpont jellemző, előkert nélküli épület elhelyezését. A hosszanti nyújtott kialakítású ablakok és az oromfalal, utcával párhuzamos gerincű tető is arhetipikus megoldás. Ez az épület is helyileg védett.

4. Műemlék Szűcs Sándor emlékház és kovácsműhely múzeum
Műemléki törzsszám: M8889, azonosító: 5205



Az 1755-ben épült lakóház három osztatú volt, kisház, pitar és nagyház megosztásban, elől végig darulábas fa oszlopú tornáccal, melyet ház elejének neveztek. A kisházban a mai napig is megvan a búbos kemence, melynek szája a konyhába nyílik. A konyha szabadkéményes volt, bolthajtás választotta el a pitartól. A nagyházat valószínűleg kályhával fűtötték, melynek füstcsöve a szabadkéménybe nyílt. A ház fala nagyméretű vályog, hajzata nád, cserép szegéllyel. A ház hossz tengelyében fut a nagyméretű mestergerenda, mely a falon is fekvő, körbefutó koszorúgerendákat tartja. Ezt még a keresztbe futó folyógerendák is erősítik, illetve a mennyezetet fogják. A nád hajzatot hámozatlan rudak és lécek tartják. A mennyezet 20-30 centimét vastag nád réteg, melyet alulról és felülről betapasztottak, besároztak. A lakóházat a gazdasági épületek megépülése után, sokkal később 1906-ban alakították át. A szabadkéményt megszüntették, helyére nagy, széles cilindert csináltattak. A nagyházhoz egy fekvő kéményt csatlakoztattak a padlástérben a füst elvezetésére. Az oszlopos ház elejét végi befalazták, a pitar szélességében a falt kivitték az új síkba, így nagyobbítva meg, és lehetővé téve, hogy a lerekesztett két kamrába innen legyen bejárás. A nagyház felőli végéhez épített még egy szobát, melynek neve végső szoba. A végső szobához is oszlopos tornácot csatlakoztattak, melyet házvíginek neveztek. A pitar elé az átalakításkor négy oszlopon álló kiugrót építettek, melynek cserép a teteje, és deszkakönyöklő veszi körbe. Ugyanakkor az ereszt is megtoldták, széles eresz alját képezve ki. A végső szoba szélességében, a spájk végébe külső bejárattal egy kis kamrát építettek, melyet könyves kamrának használtak. Ennek az ajtaja a régi házról maradt, be lett festve, alatta gazda tulipánvirágos díszítés volt.

5. Népi lakóház, udvar



Népi lakóház mintegy 200 éves, többször volt felújítva. Az emlékház kortársának mondható épület tornácos, három osztatú kialakítású, vastag vályog falai kellemes klímát biztosítanak a lakóknak. Az utcai homlokzat deszkaoromzata archetipikus megoldás. Az épület helyi védelem alatt áll.



6. Tornácos népi lakóházak



A XX. század elejének egyik jellegzetes épülettípusa a tornácos, utcára merőleges gerincű lakóépület.

Ezek gyakran készültek fa deszka oromzattal, napsugár motívum díszítéssel.



Általában oldalsó oszlopos tornácok voltak a jellemzők. Ezen külső fedett terek munkavégző helyként is szolgáltak és megteremtették a külső és belső terek között az átmenetet. Mára az ilyen épületek tornácait többségében helyiségként hasznosították. Ez az életforma változása tette lehetővé.



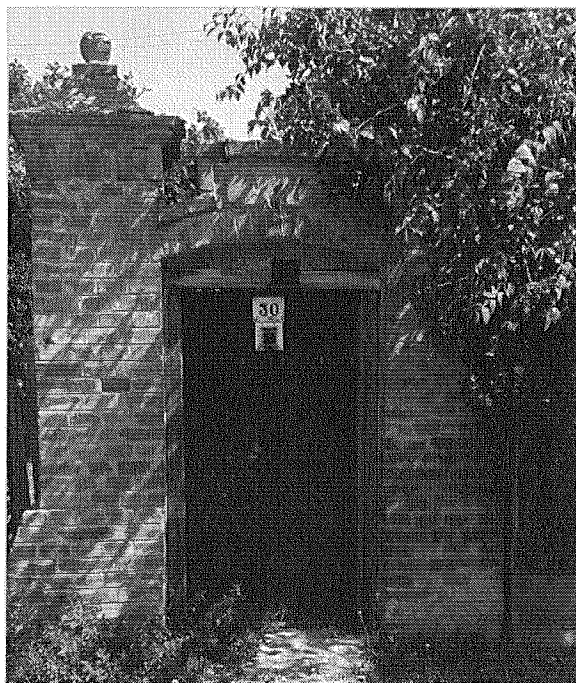
7. Erődített településszerkezet



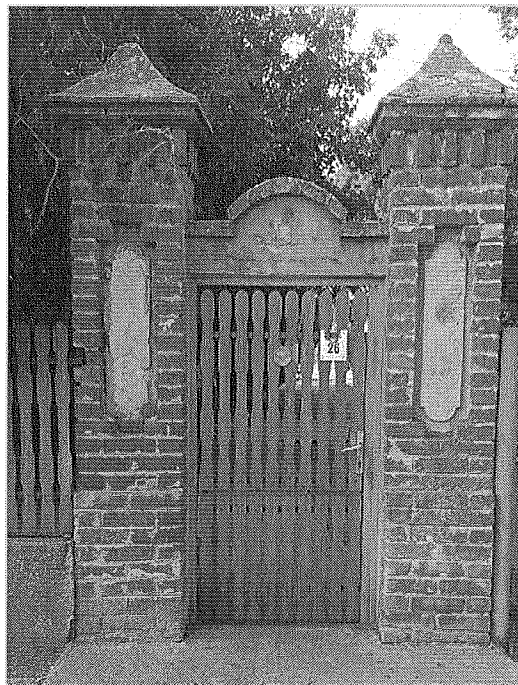
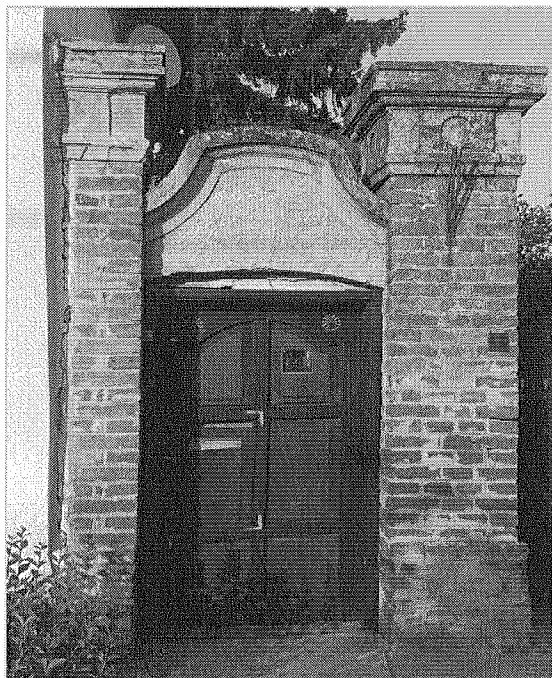
A település belsejében a református templom közvetlen közelében egykoron vár állott. Bajomi Ferenc megerősített kúriáját mohácsi vész után valóságos várrá alakította át, Magyar várrá, amely a kor tűzérési támadásainak jól ellent tudott állni. A vár komoly hadi jelentőséggel bírt. A bajomi vár nem kőerősség volt, hanem fából és döngölt földből „magyar módra” épült, mint a többi alföldi, mocsári váraink, s csak a végső menedékül szolgáló kastély, őrtorony és puskapor raktár volt téglából. Bajom településszerkezete évszázadokon keresztül „had” – as jellegű volt. (Négy utcával határolt tömböket alakítottak ki, amelyeket fából és földből épült védmű védett. Ezen belül egykor rokon, egy nemzetséghez tartozó népesség lakott. Ez a népesség kisebb támadásokkal szemben megvédte területét. A védműn kapuk voltak, ahol árvizes időben csónakkal közlekedtek.)

Az erődített települési szerkezet olykor értéket képvisel, melynek megőrzése, újra érezhetővé, érzékelhetővé tétele nem csak idegenforgalmi vonzerő lehet, hanem a településtudat (identitás tudat), az otthonosság érzésének, a történelmi múlt élőbbé tételének is fontos eszköze lehet.

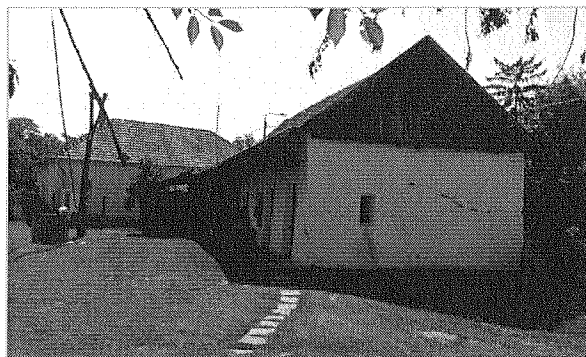
8. Tégla oszlopos kerítések



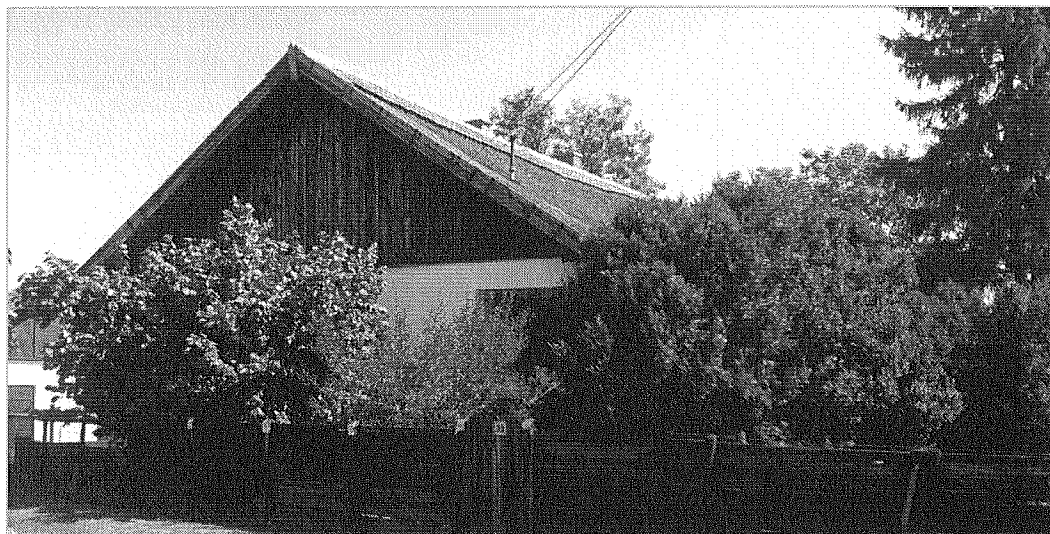
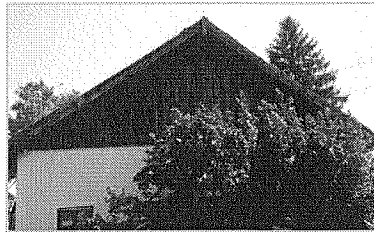
A kerítések díszes látszó téglá oszlopos kialakítása a településközpont köz ill. polgári funkciójú telkein voltak jelen, de a falusias lakóterületeken is előfordult. Ennek szép példái még ma is nagy számban megtalálhatók a településen. A négy kerítés helyileg védett.

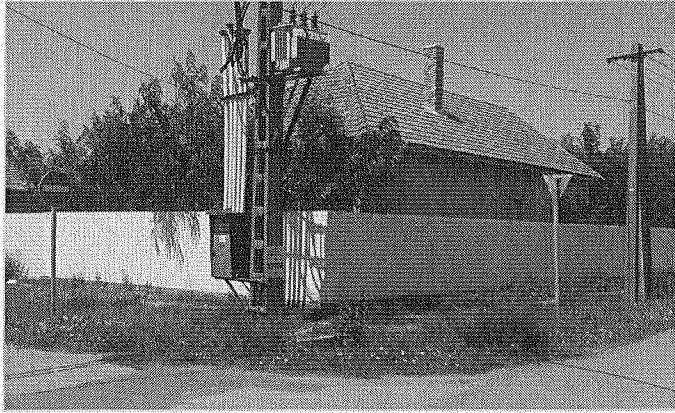


9. lakóépületek fa lécezésű oromfala

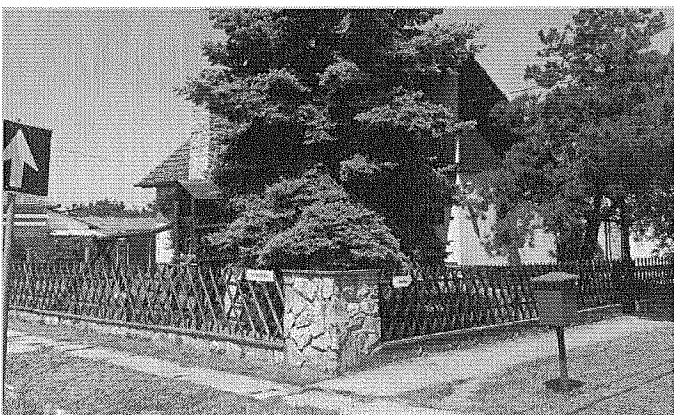
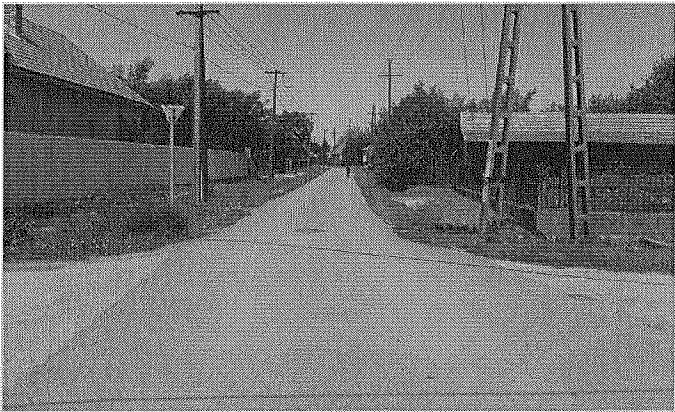


A településen a XX. század elején ill. azt megelőzően is jellemző volt a tornácos házak oromfalának fa deszka burkolatos, olykor napsugár motívumos kialakítása. Ez a hagyomány még ma is több népi épületen fennmaradt. A díszes oromfalak a tornácos épület megjelenésükkel erősítették, szinte meghatározták a falusias területek településképét.





Az egykori sorompó – védett, zárható kapubejáró a palánkokon - helyén a ma meglévő utcatorkolatai, különböző kerítés megoldással. Településképi cél a sorompók helyének tömör, sarokkerítéssel történő „visszaidézése” építészeti, kerítés építészeti eszközökkel. A bal felső fotó már ezt a jelleget mutatja.



10. A volt kaszinó épülete zárja le a településközponttól nyugati irányból. Jellemzi azt a korszakot, annak kultúráját, amikor Biharnagybajom még a Sárréti járás központja volt.



Volt úri kaszinó épülete

11. A ma óvodaként használt épület eredetileg a helyi szolgabírói épület volt. Építészeti kialakítása, telepítése közösségi funkciójához igazítása méltóságteljes. A nagy belmagasság, a nagyméretű nyílászárók, de még a hintóval az árkád alatt megközelíthető főbejárat is ezt igazolja.







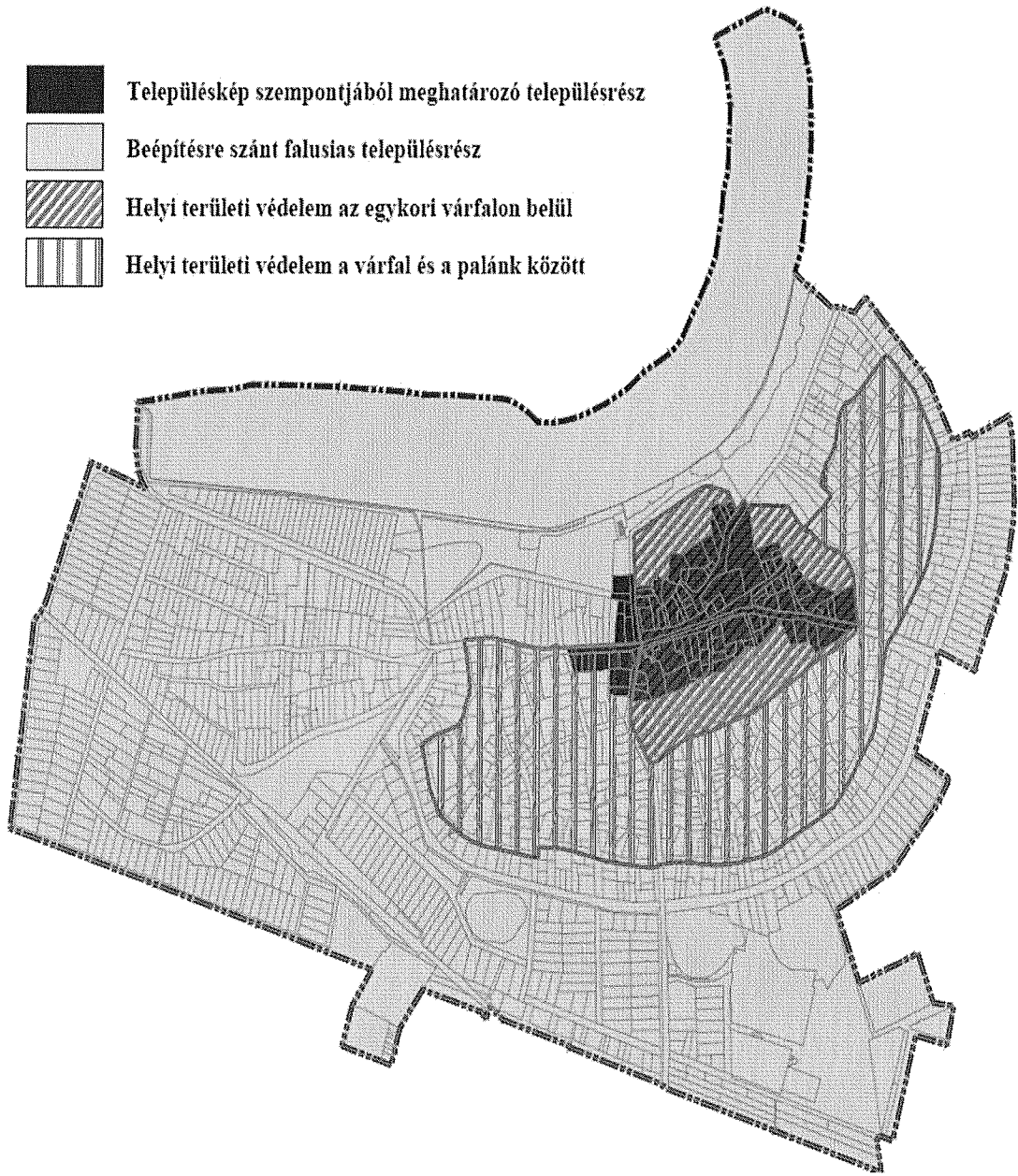
Volt szolgabírói épület

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ és EGYÉB TERÜLETEK

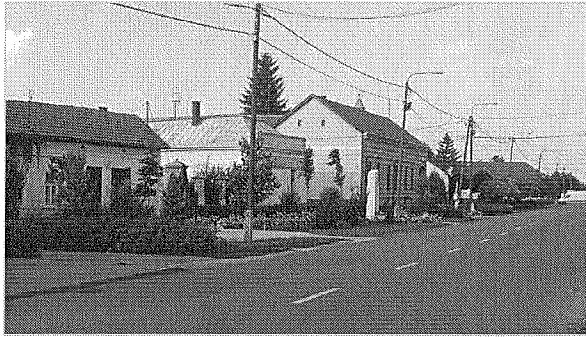
eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával



-  Településkép szempontjából meghatározó településrész
-  Beépítésre szánt falusias településrész
-  Helyi területi védelem az egykori várfalon belül
-  Helyi területi védelem a várfal és a palánk között



TELEPÜLÉSKÖZPONT TELEPÜLÉSRÉSZ

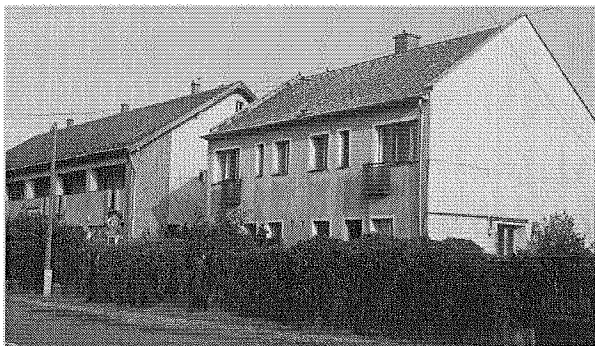


A sárréti falu kialakulása, helye az árvizrendezés előtt a magaslatokhoz igazodott. Az utcák ívelt vonala, a telek nem szabályos alakja is a földrajzi tényezők szerepét igazolják. Másik településszerkezeti tényező az egyik Bejomi vár, annak külső várfalának helye. A mai településközpont e területen belül alakult ki, ill. részben tovább terjeszkedett. Halmazosodás is itt

volt jellemző. A falu területi terjeszkedése az 1800-as évek elejéig erre a területre koncentrálódott. Itt alakult ki az a településszerkezet mely történeti gyökerekből fakad. Itt jellemző a település ellátó, igazgatási oktatási funkciók sűrűsödése, a szolgáltatások jelenléte. A terület beépítése a funkciók függvénye is. A települési sziluet az alföldi településekre jellemző tipikus képet mutatja. A horizontálisan elterülő földszintes beépítésű településiterület felett koncentrált kis kiterjedésű vertikális mag jelenik meg a templomtoronnyal és néhány középülettel.

A településkép egységességét a hasonló karakterű épületek többsége erősítheti.

Ezért az épület formálásakor az anyaghasználatban, a homlokzatképzésben, a színezésben, az arányos illeszkedés az elvárás. Külön oda kell figyelni arra, hogy az épületek utólagos hőszigetelésekor az épület egésze kerüljön felújításra. Ekkor a színezés, a nyílászáró cseremódja, építészeti megoldása is illeszkedjen a környezetéhez. Ugyanerre tetőfedések cseréjénél is gondolni kell.



A (nagy telkes) közintézményeknél a szabadon álló és az oldalhatáron álló épületelhelyezés egyaránt a jellemző. Ez esetben az utcaképi megjelenés magastetővel javasolt. A tető gerincvonalára a kialakult beépítéshez igazodjon. A tetők akár kontyoltak, akár oromfalasak, a tető utcai lejtése a döntő, ez adja az utcaképi karaktert. Itt köz. ill. szolgáltató funkciójú

épületek esetén az utcával párhuzamos nyeregteret általában kedvezőbb beépítést tesz lehetővé. Ettől eltérni lakó funkció esetén és csak nem túl széles lakó telek esetén javasolt. Oromfalas kialakítás esetén a tömör falazottoromfalas kialakítás javasolt, mely jellemző néhány középületen most is. Gondolni kell még a fő (intézményi ill. lakó) funkciót kiegészítő épületek elhelyezésére is. Fontos, hogy ezek a településképbe ne jelenjenek meg közvetlenül, alapvetően a főépület mögé, annak szerves folytatásaként valósuljanak meg. Ez egyben kedvező telekhasználatot is biztosít. A telek főépülete mellett a kerítés az, mely látványában is utcakép formázó. Az utcai kerítésnél javasolt a környezet szép példáit – köztük a látszó téglaszalagos örökséget - elemezni, formai szerkezeti megoldásait újragondolva, illeszkedő kerítést építeni. A teljesen tömör falszerű utcai kerítés nem javasolt, kivéve a kilátás, rálátás és vagyonvédelem eseteit. A nyitottabb, részben átlátható kerítés átengedi a tekintetet és a napfényt, látni hagyja a (fő)épületet és a kertet is.

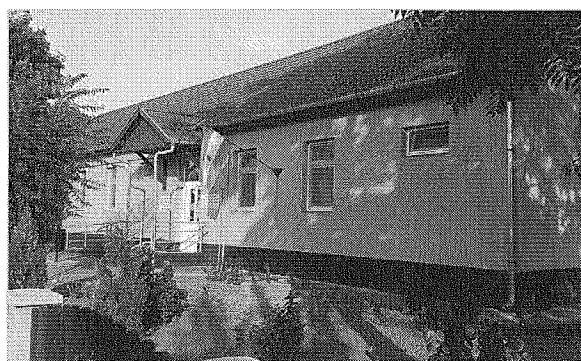
A település központ területét településkép szempontjából meghatározó területként kell kezelni.

főbb illeszkedési szempontok:

- szomszédos épületek figyelembe vétele a telepítés a magasság, tetőhajlásszög megválasztása során,
- az alaprajzi elrendezés és a tömeg és homlokzatképzés illeszkedéssel segítse a kedvező rendezett utcakép megtartását, fejlesztését,
- bejáratok akadály mentesítése, rámpái közterületi adottságokhoz illesztése úgy, hogy az zavaró utcaképi megjelenést ne okozzon,
- tetőfelépítmények (kémények, gépészet) napelemek, homlokzati épületgépészeti elemek (klíma, mérőórák stb.) elrejtése, a homlokzat zavartalan érvényesülése érdekében;
- napelemek esetén a tetősíkkal azonos szögű elhelyezés mellett érvényesüljön az arányos illeszkedés, ne a napelem domináljon a tető megjelenésében,
- az épület tömegének, homlokzatának építészeti megoldása (tagolás, színezés, nyílászáró rendszer, tető, eresz stb.) az épület rendeltetését kell tükrözze ill. kiszolgálja úgy, hogy a szűkebb (utca) és ha indokolt a tágabb (belső településkép) környezethez is igazodjon,
- kerülni kell az építészeti örökség közvetlen másolását,
- törekedni kell egyensúlyra a modern és a hagyományos formák között,
- a hagyományos részletformák alkalmazhatók a modern anyaghasználatú épületek humanizálásában.

Ezen szempontok alkalmazása nem zárhatja ki az újszerű építészeti és korszerű műszaki megoldások alkalmazhatóságát. Ez a hagyományos tömegformákra utalásokból a karakteres részletek újra értelmezéséig terjedhet.

Középületek a településközpontban. A településkép egységét hasonló karakterű épületek erősítik.



ÁTÉPÜLŐ FALUSIAS TELEPÜLÉSRÉSZ

„A magyar falusi és kisvárosi környezetkultúra sohasem érezte szükségét annak, hogy egy korábbi megoldást, mint „korszerűtlent” elvessen, és azt neológ, a városból vagy külföldről importált megoldásokkal cserélje le. A magyar hagyományos környezetkultúra mindig a meglévőt bővíti, alakítja, igazítja az új igényeknek megfelelően, és ezzel az additív jellegű építkezéssel folytonosan új, de önmagában is életképes típusokat hoz létre.”

Meggyesi Tamás

Biharnagybajom egyközpontú település. Központi funkciókat befogadó területe alig változott az utóbbi évtizedekben. A településközpontot körbevevő lakóterületeken a helyi lakosság kiszolgálását szolgáló épületek (vendéglátó és élelmiszerüzletek) jellemzően a lakóépületek átalakításával jöttek létre. A lakóépületek átépítése az elmúlt évtizedekben folyamatos volt, és mai időszakban is ez a fő irány. Az 1900 – as évek első felében épült hagyományos (vályog) szerkezetű épületeket az 1970 – es években sátoztetős téglafalazatú lakóépületek váltották fel. Emellett egyéb típusterv szerinti lakóépületek is



megvalósultak. 1980 – as évek közepétől napjainkig egyedi tervezésű igényes lakóépületek jelentették az átépülési folyamat következő lépését. Az átépülés mellett felújítások (bővítések) is formálják a településképet. Jelenleg a kertvárosiasodás időszakát éli ez a településrész.

A településkép egységességét a hasonló karakterű épületek többsége erősítheti. Ezért az épület formálásakor az anyaghasználatban, a homlokzatképzésben, a színezésben, az arányos illeszkedés az elvárás. Külön oda kell figyelni az épületek utólagos hőszigetelésekor az épület egésze kerüljön felújításra. Ekkor a színezés, a nyílászáró csere építészeti

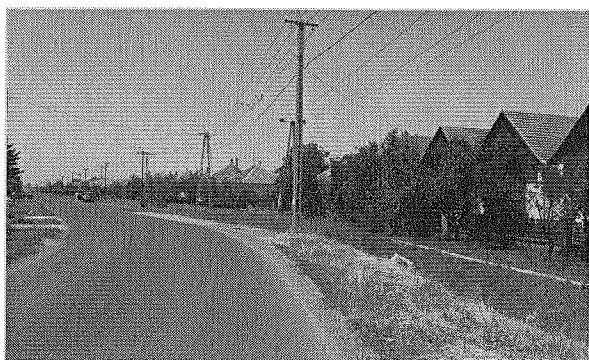
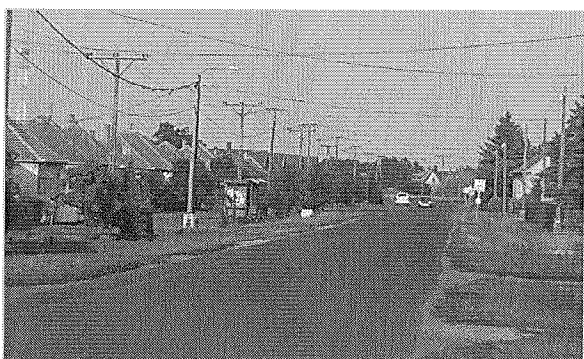
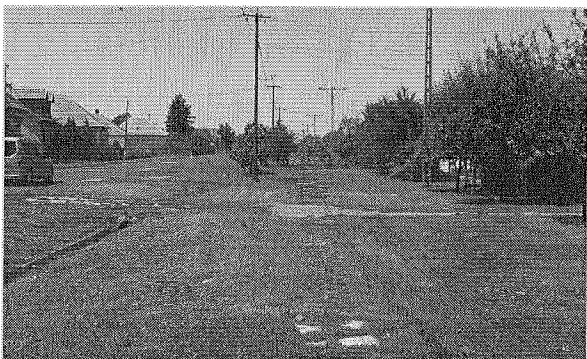
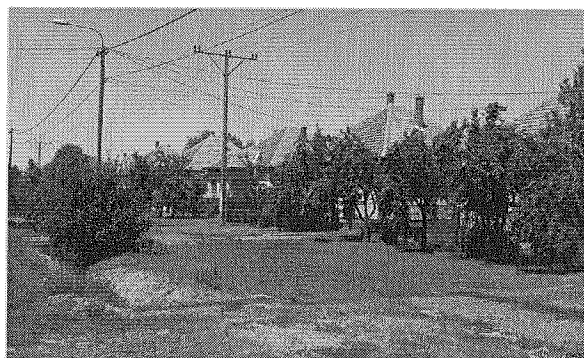
megoldása is illeszkedjen a környezetéhez. Ugyanerre tetőfedések cseréjénél is gondolni kell.

A településrészen a tetők kialakítása utcánként, de akár utcaszakaszonként is eltérő, mely az építés idejével is összefügg. A legrégebbi épületek esetén figyelhető meg néhány az utcával párhuzamos, előkert nélküli nyeregretős, továbbá az utcára merőleges gerincű tornácos, oromfalas épületek. A nagyobb, polgári lakóépületek utca vonalú elhelyezése a hátsókert irányú tornác kialakítását vonta maga után. Ezek egyben a legelavultabbak is, átépülésükkel kell számolni.

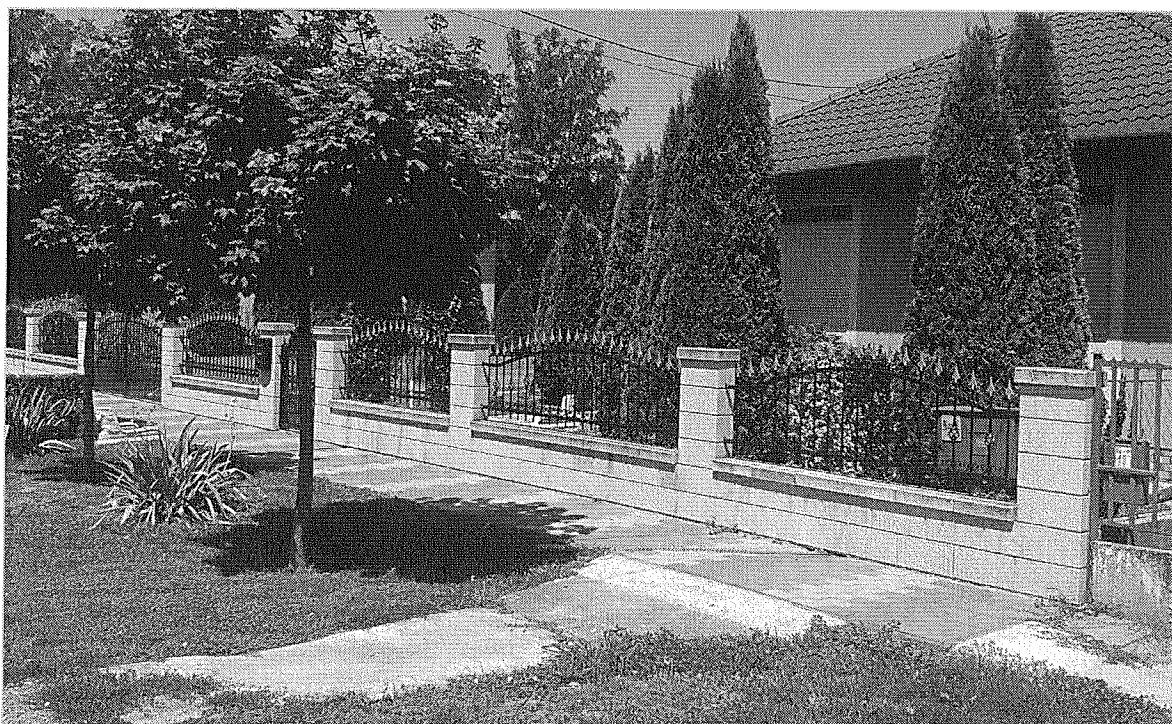
Az 1970 – 80- as évek típustervei alapvetően heterogénná tették a településképet. Sok sátoztetős ház épült ekkor az utcaképi illeszkedést figyelmen kívül hagyva. Végül az 1990 – től épültek többsége

utcára merőleges gerincű. Ezek közül új építés esetén az utcára merőleges fő tetőgerinc e településrészen többségében jó megoldás. A tető hajlásszögének 30-45 fok között érdemes választani. Így nem árnyékoljuk le a saját és szomszédunk kertjét, gazdaságosan kihasználható geometriájú tetőtér alakul ki. A tetősíkba helyezett ablakok a legkevésbé zavaró megvilágítási megoldás.

A településrészen belül az utcakép szempontjából jól érzékelhető a tervezett településrészi jellemzők. A Sárrétudvari felé kivezető út mellett az 1960-70-es években a sáttortetős típuslábazatból épült fel az út jobb oldala. A településképi megjelenés egységes, végig sáttortetős. A széles utcai, zöld területtel harmonikus megjelenést áraszt.



A településrész e területén az utca bal oldalán a sáttortetős időszakot követő beépítések már gyakran utcával merőleges, oromfalas, sőt olykor tetőteres beépítésűek, mely a település többi utcájának heterogén utcaképi megjelenéséhez hasonlít már. A sáttortetős házsorhoz az 1980-as évek elején szolgálati lakások épültek. Ezek megjelenése egységes nyeregtető, mely kontrasztot képezve vezeti fel az utcakép sáttortetős sorát.



A kertvárosiasodás együtt jár a gazdag zöldfelület és pihenő terület kialakításával. A növények egyrészt hangulatteremtő, díszítőelemek, másrészt árnyékolásukkal hatékony, természetes eszközei az energiatudatos életmódnak. A településkép egységességét őrizni segít, ha a ház oromzattal fordul az utca felé, és nem kontyolt tetővel. Ha az illeszkedés megkívánja - vagy ha nincs mihez illeszkedni - az oromzat nélküli kialakítás sem zárható ki. Összetett tetőidom esetén a kontyolás dominálhat, azonban legalább az utcai homlokzaton pl. a bejáratnál legyen kiemelt oromzat.

Keresztbe beforduló épületszárnyat csak kellően széles telek esetén érdemes alkalmazni, úgy, hogy ne vágja ketté a kertet első és hátsó kertre. A kertes házak elengedhetetlen kelléke a megfelelő méretű tároló. A telkünk rendben tartása könnyebb, ha a tárolók, kiegészítő épületrészek a főépülettel összhangban, azzal együtt tervezve alakulnak ki. Ugyanez igaz a kerítésekre. Az utcai kerítésnél érdemes a környezet, örökségként megmaradt szép példáit megfigyelni, azok nyomán mai módszerekkel, friss hangulatú, de illeszkedő kerítést tervezni, építeni. A teljesen tömör, átláthatatlan utcai kerítés kerülendő. Az oldalsó és hátsó kerítések kevésbé jelennek meg az utcaképben, mégis érdemes az utcai kerítés kialakítására is figyelemmel átgondolni anyagukat, zártságuk mértékét.

Illeszkedési javaslat:

Az épületek építéskor, bővítéskor felújításakor, formálásában, anyaghasználatban, homlokzatképzésben, színezésben ezen a településrészén is az arányos illeszkedés a fő szempont, melyek a településközpont településrészénél már rögzítésre kerültek. Ezek illeszkedési szempontok érvényesítése hozzájárulhat a településkép előnyös alakításához.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÉS A BEÉKELŐDŐ IPARI ÉS MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETEK (MAJOROK)

Az e területeken kialakult tájhasználat szervesen kapcsolódik a település történetéhez közrejátsszik a helyiek identitásának kialakulásában és erősítésében. A külterület közel egynegyed részét foglalják el a gyep- legelő területek. Országosan védett természeti területtel a település nem érintett. A település a Bihari- sík Érzékeny Természeti Területhez tartozik. E mellett érintett a Bihar különleges madárvédelmi és a Dél - ásványi



gyepek kiemelt jelentőségű természet megőrzési területekkel. A külterületi földek többsége, közel háromnegyed része szántó művelésű. Az erdőterületek száma elhanyagolható. Valójában csak kisebb véderdők, erdősávok találhatók. Az ex-lege védett kunhalmok a mezőgazdasági terület részét képezik. A Natura 2000 - es madárvédelmi és természet megőrzési területeket településkép szempontjából meghatározó területként indokolt kezelni!

A többi mezőgazdasági terület és a beékelődő ipari és major területeket általános besorolású területként indokolt kezelni.



Biharnagybajom jó mezőgazdasági adottságokkal rendelkezik. Ennek a kiaknázása ma is fontos megélhetési forrás a helyieknek. Fontos a növénytermelés, de az állattenyésztés is jelentős a mai napig. A külterületi földek többsége, közel háromnegyede szántó terület. Ezen adottságokra jött létre korábban a termelő szövetkezet, melynek alapján mezőgazdasági

majorok fejlődtek, ill. újak is jöttek létre. A tanyák, majorok beépítésénél fontos a tájba illesztés biztosítása, mely a védett terület kezelési tervével és az arculati ajánlásokkal legyen összhangban.

Összefoglaló illeszkedési javaslat:

A tanyák, majorok, üzemi és ipari épületek beépítésénél fontos a tájba illesztés biztosítása, mely a védett terület kezelési tervével és az arculati ajánlásokkal legyen összhangban. Elsődleges szempont legyen a tájkarakter megőrzése, a növénytakaró zöldfelületek elsődlegessége az épített elemekkel szemben. Alacsony (párkány) magasság javasolt úgy, hogy az a technológia rovására annak korlátozását ne jelentse.

AJÁNLÁSOK

a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató:



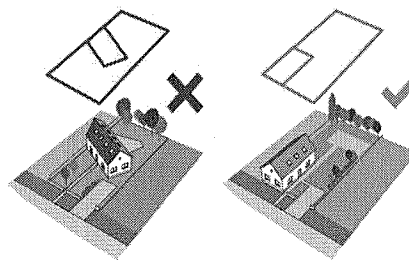
Arra a kérdésre, mitől szép egy ház, nem lehet egy mondatban válaszolni. Az építészek alapvetően egyetértenek abban, hogy egy épület szépsége nem szubjektív. Szép az, ami rendezett. Rendezett utca, zöldövezet, homlokzat, épület elhelyezés stb. A szépség sokféle lehet, de a közös rendező elv a rend. Ezen belül a tömeg, forma, a homlokzat, a szín, a részletek rendje.

A településképet meghatározó épületek, közterületek minőségi formálására vonatkozó ajánlások orientálhatják az építkezni szándékozókat e rend megértésére. A kézikönyv közös rendező elvei (illeszkedés, hagyományörzés, modernizáció) az építészeti lehetőségeket feltárják és megismertetik az érdeklődőkkel, az építkezni szándékozókkal.

AJÁNLÁSOK A TELEPÜLÉSKÖZPONT TELEPÜLÉSRÉSZRE

TELEPÍTÉS

A településközpont településrészen a családi házak telepítése oldalhatáron álló, a telken belüli elhelyezkedése az utcára merőleges ill. azzal párhuzamos rendszerű. Ez alapvetően az építés időpontjától is függ. A múlt század közepéig dominált az utcával párhuzamos előkert nélküli épületelhelyezés a településközpontban, de a falusias gyűrűben is jelen volt. Az egyszerűbb, szobakonyhás-tisztaszobás (tornácos) lakóépületek épültek utcával merőleges tetőszerkezettel, és kisebb méretű előkerttel elhelyezettek. Kivételt képeznek az 1970-80-as évek un. kockaházai amelyek sátor tetősek. A középületek esetén nagyobb előkert is indokolt lehet, ez esetben az előkert közkert jellegű kialakítása javasolt. Zártsorú, hézagosan zártsorú beépítés esetén a családok orom ill. tűzfalához is igazodjunk.



összefoglaló ajánlás:

A nem utcára merőlegesen telepített, indokolatlanul nagy mértékben hátrahúzott családi ház építése nem javasolt. Kivételt képezhet a kellő széles telek esetén részben merőleges (pl. L vagy T alakú) telepítés. A hátra húzott, utcával párhuzamos gerincű épületrész ilyenkor sem uralhatja az utcaképet. A családi házak a telek oldalhatárán állnak, a ház mögött növényzettel határolva kialakítható a védett kert.

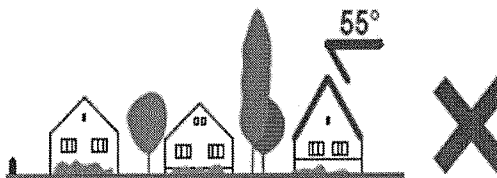
MAGASSÁG

A településközpont településrészen a családi házak és egyéb épületek magassága közel azonos, földszint, földszint és tetőtér mellett max egy emeletesek. Ettől csak az iskola épülete magasabb.



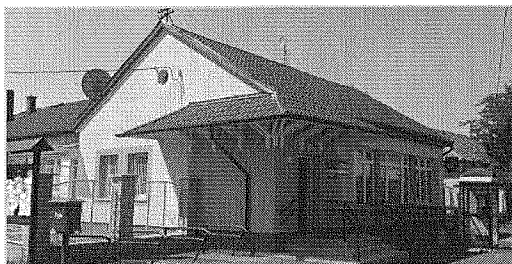
Illeszkedési szempontok:

A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint környezetük legyen az utcával párhuzamos, vagy merőleges tető kialakítású. A túl magas házak nem illeszkednek a településközpont településrész utcaképpébe. Azonban a fél szint eltérés nem zavaró. Kivételesen akár max egy teljes szint eltérés is biztosíthat illeszkedő utcaképet, de ehhez megfelelő építészeti eszközök (tömeg lépcsőzés, kis magasságú tető vagy eresz) is szükségesek. Zárt sorú beépítés esetén a meglévő párkánymagassághoz is igazodjunk.



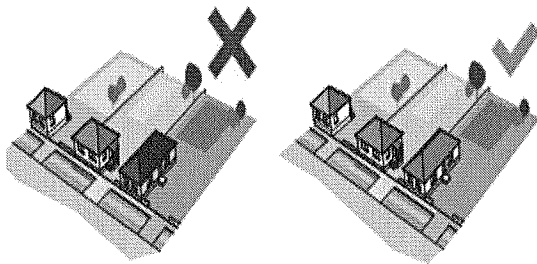
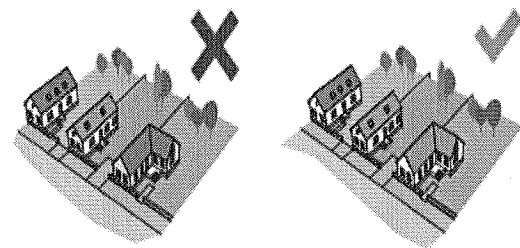
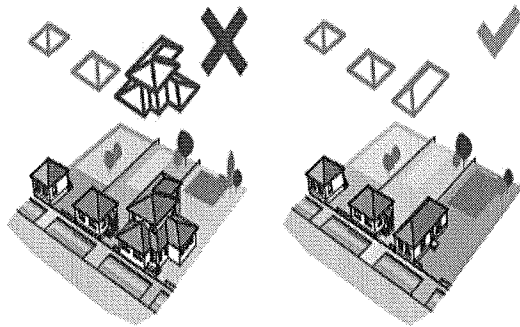
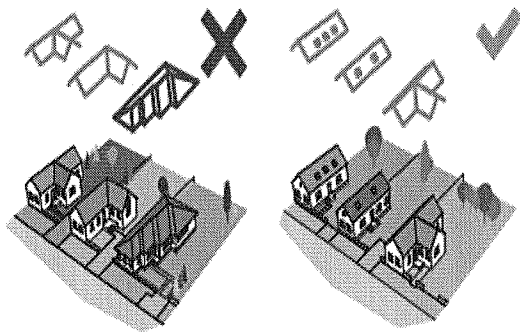
TETŐHAJLÁSSZÖG

A település központ településrészen a házak magas tetősek tetőhajlásszögük közel azonos, 38-40° körüli. Tetőtér beépítés esetén 45° is gyakori érték.



Összefoglaló ajánlás:

A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló tetőhajlásszöggel illeszkednek a környezetükhöz. A túl magas illetve túl alacsony tetőhajlásszögű tetővel rendelkező épületek nem illeszkednek a településközpont településrészének utcaképpébe. Kivételt képezhet kellő széles telkeken, modern épülettömeg esetén az ahhoz igazodó aszimmetrikus, vagy (akár részben lapos) tető, mely az utcaképbe nem próbál hivatkozni.



TETŐFORMA

A településrészen lévő épületek tetőformája többnyire egyszerű, nem összetett forma.

Amennyiben az építési telek körül kialakult egy nyeregtetős házakból álló utcakép, úgy oda ne tördelt tetőformájú épület kerüljön, hanem a szomszédokhoz hasonló nyeregtetős tetőformájú. Sátortetős ház jelleg modern megfogalmazása szintén illeszkedhet a meglévő nyeregtetős beépítéshez.

Amennyiben az építési telek körül sátortetős épületek állnak, úgy oda ne tördelt tetőformájú épület kerüljön, hanem a többi épülethez hasonló tömegű és tetőformájú. Az egykori várfal vonalán elhelyezkedő tetőformákra külön településképi elvárásokat tartalmaz a kézikönyv.

Összefoglaló ajánlás:

Új házak építésénél az utcában, utcaszakaszban jellemző tetőforma figyelembe vételével lehet illeszkedni. Ez azonban nem jelenthet sablonszerű megoldást kizárólagosan. A modern építészeti eszközöknek teret adva újraértelmezett formavilággal is el lehet érni az illeszkedést, a harmonizációt, az építészeti rendet.

ANYAGHASZNÁLAT (SZÍNEK)

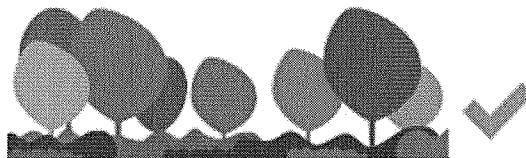
A településközpont településrészének színvilága változatos, többségében hasonló anyag- és színhasználat a jellemző – paszellszínek és vakolt felületek. A környezet meglévő színvilágához illeszkedő épületszínek használata javasolt. Az egykori várfal vonalán álló épületekre külön településképi elvárásokat fogalmaz meg a kézikönyv.

Összefoglaló ajánlás:

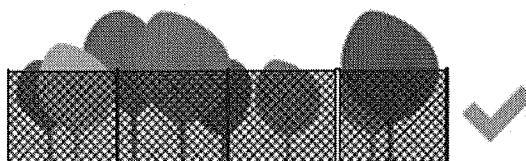
A településközpont településrészén a meglévő épületek színvilágához illeszkedő színvilágú új tetőfedések, homlokzatok, nyílászárók beépítése ajánlott új építés és felújítás során egyaránt. Nem illeszkedik a településképhez az élénk és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez, fedés és burkolat.

KERÍTÉS

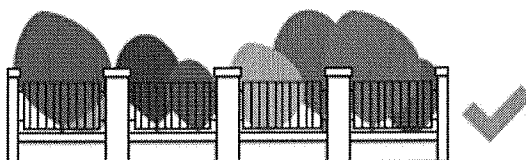
A településrészen változatos szerkezeti kialakítású, anyaghasználatú, tömörségű és magasságú kerítések találhatók. Egységes kép nem alakult ki, de az áttört oszlopos – lábazatos kialakítás a leggyakoribb.



Természetes határ, kerítés növényelválasztásból.



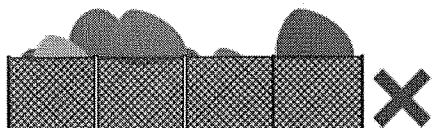
Teljesen áttört, drótfonatos kerítés.



Oszlopos kerítés 1/3-ad lábazat és 2/3-ad áttört résszel.

Összefoglaló ajánlás:

A településközpont részein a részben áttört kerítések kívánatosak, tömör és nem átlátható megoldások kivételesen – pl. rálátás védelem, vagyonvédelem esetén – indokoltak. Ez utóbbi esetben az „erőd” falszerű megjelenés nem illik a településképhez, ezért elsősorban téglá, és faanyag alkalmazása kívánatos. Lehet pl. téglá oszlop és lábazat tömör fa kitöltő mezővel. Az egykori várfal vonalán elhelyezkedő kerítésekre külön településképi elvárásokat rögzít a kézikönyv.



Áttört kerítések nádszövettel való zárása nem megfelelő.



A falszerű áttörés mentes kerítések nem elfogadhatók.



KIEGÉSZÍTŐ TELEPÜLÉSKÉPI JAVASLATOK AZ EGYKORI VÁRFAL VONALÁN ELHELYEZKEDŐ ÉPÜLETEKRE, KERÍTÉSEKRE

A településszerkezet az erősített település akkori funkcionális elemeinek mai lenyomata. Megőrzése, fizikailag is érezhetővé tétele kiegészítő településképi előírásokkal biztosítható.

TETŐFORMA

Utcával párhuzamos nyeregtető, indokolt egységesen, még akkor is, ha a környezetében ez nem jellemző.

TETŐHAJLÁSSZÖG

35 – 45° között javasolt.

ANYAGHASZNÁLAT

Natúr ill. vörös színű égetett agyag vagy beton cserép, kiegészítő fémlemez felület lehetséges. Az utcai homlokzaton, annak felületének 40%-át téglaburkolattal javasolt burkolni, vörös, sárga, vagy festett fehér színekben.

KERÍTÉS

Az utcavonalon legalább 75%-ban zárt legyen a kerítés, hogy a várfal tömör megjelenése visszaidézhető legyen.

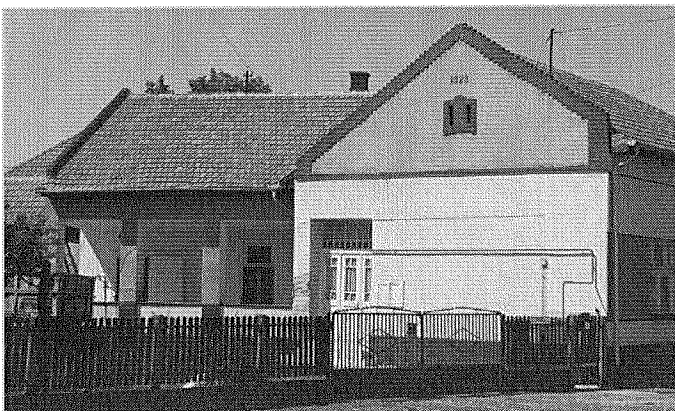
Az egykori várfal vonala részben az átépülő falusias lakóterületbe is tartozik, a javaslatok értelemszerűen erre a településrészre is érvényesek.



TORNÁCOK

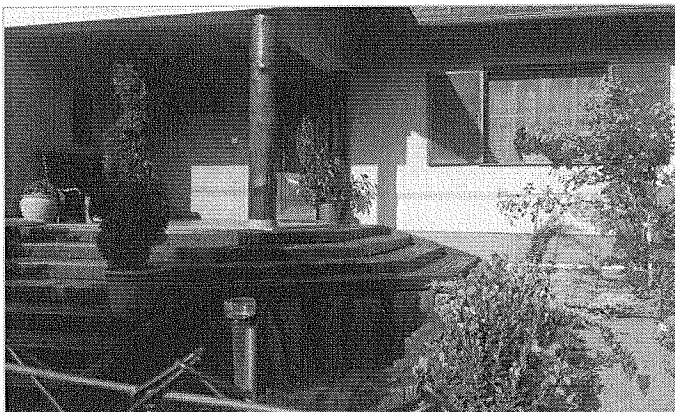


Udvar felé forduló oszlopos tornácos épület utcára merőleges nyeregtetővel, kisméretű előkertet, vagy előkert nélkül. Ez igen jellemző épület elhelyezés volt a XX. század elején. A tornác ebben az esetben az udvar felé fordul.



A népi építészet egyik jellegzetes eleme az oldalsó oszlopos tornác. Ezek az átmeneti- „külsőbelső” terek készülhetnek az épület anyagából, de akár fából is. Ezek többnyire munkavégző helyként is szolgáltak.

A településközpontban korábban inkább a lakóépületeken volt jellemző mely ma már eltűnőben van.



Az arányos, tornácos épület erősíti a település egységes arculatát. Új vagy felújított-bővített épület tornácosan (teraszosan) történő kialakításával tovább vihetjük e hagyományt a településképpen.

Összefoglaló ajánlás:

A modern építészetben újra értelmezett tornác a lakóépületek mellett akár középületeinken is megjelenhet. Ez továbbra is véd az esőtől, a hőtől árnyékol és az akadálymentesítésben is fontos szerepe lehet. Ez alatt ugyanis fedetten lehet kialakítani az akadálymentes megközelítést biztosító rámpát, mely így nem uralja az épület homlokzatát.

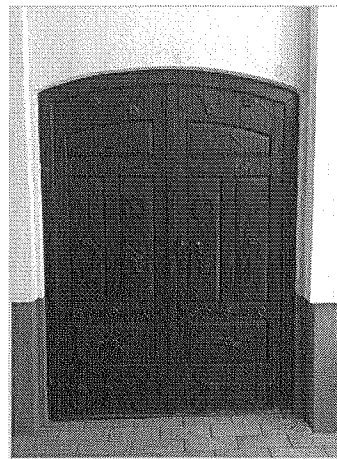
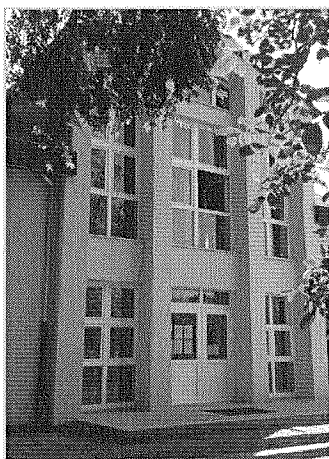
AJTÓK, ABLAKOK



Az épületek megjelenését és hangulatát a nyílászárók nagyban befolyásolják. A zárt épülettömegeggyel így nyitunk a külvilág felé, ezért nem mindegy, milyen módon tesszük ezt. A két megkülönböztetett településkarakter nyílászáróiban is eltérő képet mutat. A hagyományos nyíláskialakítás az átépülő, falusias településrészen jól megfigyelhető: kétszárnyú, jellegzetesen két vagy három osztatú ablakok, utcai homlokzaton szimmetrikus kialakítással. A településközpont településrészen az épített örökség egyes épületein hosszanti kialakítású, keskenyebbnek tűnő ablakokat figyelhetünk meg (a múlt értékeiként is). A mai (köz) épületeken főként a funkcióhoz igazított egyedi nyílászárók a jellemzők.

Összefoglaló ajánlások:

Középületeinken a funkcióhoz igazodó méretű és formájú ablakok kerüljenek beépítésre. Az ablakok keretezése mindig is hangsúlyos eleme volt a homlokzatoknak. Közegészségügyi, oktatási és szolgáltató funkciójú épületek estén a hosszított nyílászárók modern megfogalmazásban is visszaidézhetők.



HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT



A túldíszített, túlszínezett épület hamar elveszti érdekességét, és utána zavaróvá válhat, a településképpen. A jól megválasztott homlokzat képző anyagok – mint például a ezen az épületen alkalmazott nemes vakolat, ablak fa zsalugáter és fa oszlop, a vörös cserép karaktert ad az épületnek. A fák mögött megbújva illeszkedik a településképpbe.

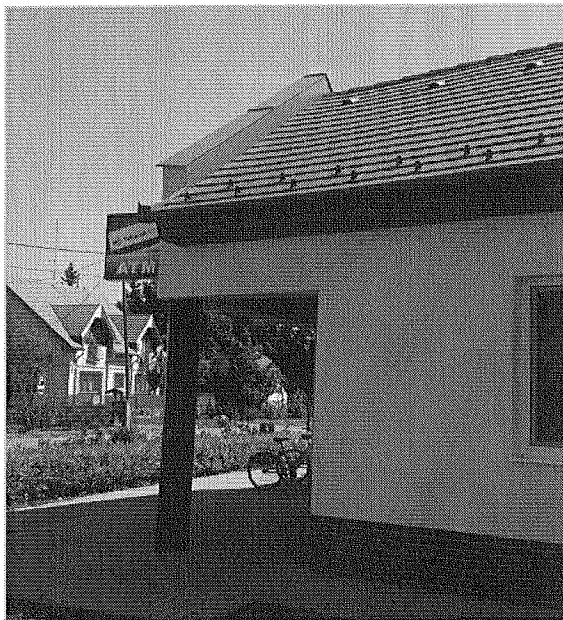


A homlokzatképzés igazodik a településközpont jellemző épületeihez. A sárga szín dominál több épületen is. A szolgáltató épület funkcióját a bejárat üveg portálként történő kialakítása megjeleníti. A vörös cserép szintén jó választás a tetőfedés esetére.

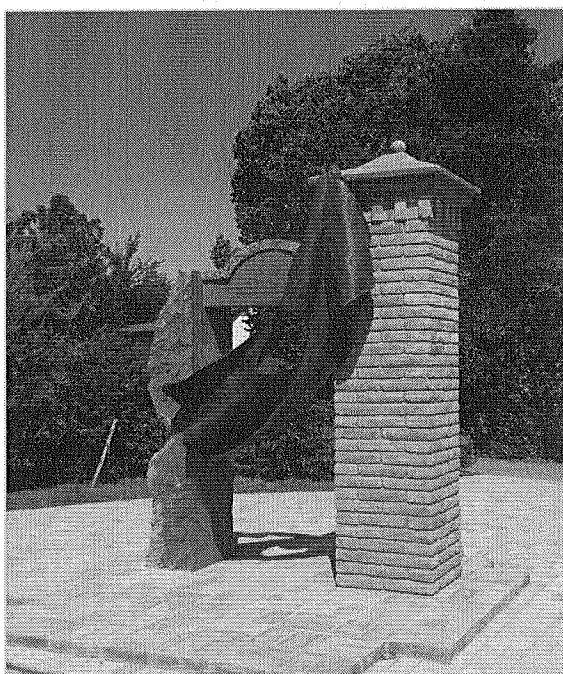
Összefoglaló ajánlás:

A homlokzat környezetbe illeszkedő kialakítása, anyaghasználata, az építészeti megoldások összehatása a homlokzat tagolásának, kedvező színvilágával, a nyílászárók rendszerével, osztásrendjével biztosítható úgy hogy közben az épület funkcionális használatára is tekintettel van. A lapos tetős kialakítás esetén a környezetbe – utca képbe - illesztése visszafogott, nem túltagolt megoldás javasolt.

RÉSZLETEK



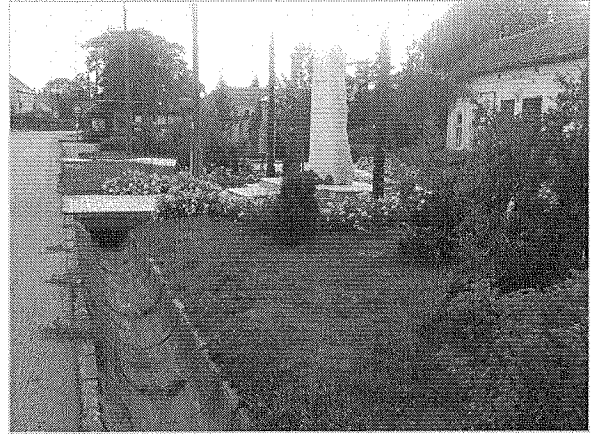
A szolgáltató ház oszlopos előtere a tető, tűzfal és a hangsúlyos ereszeszkázat kialakítása adja az épület karakterét, egyediségét. További anyag, szín, ill. díszítés már nem kívánkozik az épületre.



Az 1956-os emlékmű látszó téglaszlopa felidézi a korábbi kerítés oszlop, építési helyi hagyományokat. Az igényes, fugázott oszlopot záró egyedi fejdíszítés jól egészíti ki a szobor mondanivalóját, másnak szóló üzenetét.



A természetes anyag a fa, mellyel a nagyméretű fedett terasz (tornác) kialakítását végezték el. Ez és a fa zsalugáter kellemes, humánus környezetet generál maga körül.



Köztereinken a szépen megtervezett burkolat kiosztás és az utcabútorok gondos kiválasztása emeli a közpark megjelenését, egyúttal társadalmi hasznossága is erősödik. A jól megválasztott – világos – színek a fásítás és az árnyék a klimatikus viszonyokhoz is igazodik, mérsékli az időjárás szélsőséges hatásait.



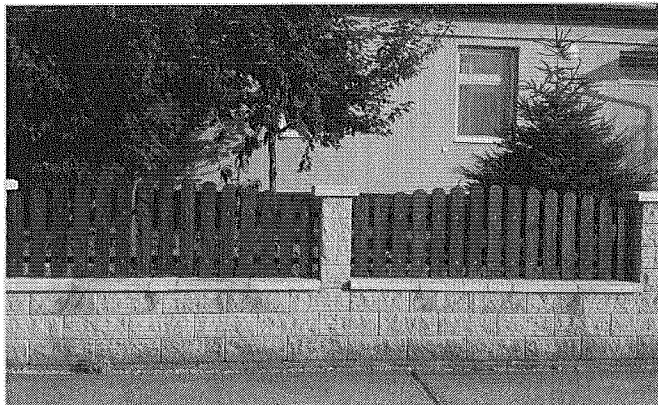
A látszó téglá homlokzatburkolat színben és felületben is igényesen van megjelenítve a homlokzaton, mely a korabeli szakemberek mesterségbeli tudását is jól mutatja.

Összefoglaló ajánlások:

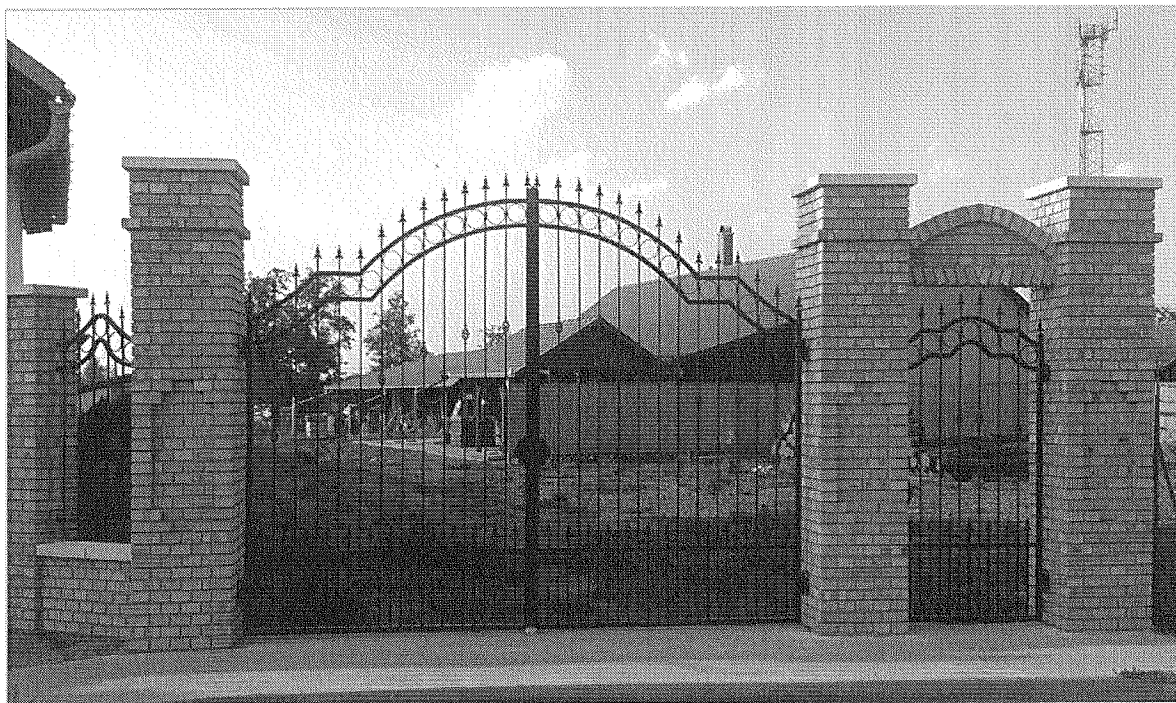
Az épület utcaképi harmóniájának biztosítását az épület egyes részleteinek kidolgozása is elősegítheti. Ezért az épület ornamentika, a homlokzati hirdetőfelület, egyéb műtárgy kialakítása, helye illeszkedjen az épület egészéhez. Köztereinken a részletek ugyanúgy fontosak, mint az épületek esetén. Az utcabútorok és a burkolatok színe, helye, valamint a növényzet fajtái egymást erősítő hatást biztosíthatnak úgy, hogy ennek során a klimatikus hatások mérséklését is szem előtt tartjuk.

KERÍTÉSEK

Házaink kiegészítői, a kerítések, lámpák, árnyékolók, postaládák, korlátok alakítják az épület összképét, az ez által sugárzott hangulatot. Ezért mindent kiegészítő elemet egyforma igényességgel, odafigyeléssel tervezünk meg, választunk ki. A színek használata, az összkép érdekében odafigyelést igényel. Ezek a részek akár sűrűbben is cserélhetők, ha a tulajdonos már mást szeretne akár önmagában, akár egy épület felújítás keretében.



Oszlopos lábazatos kerítés fa kitöltő mezővel, mint helyi örökség megtartott értékével.



A helyi kerítési építészeti örökség jellemzőit megtartva oszlopos – lábazatos kialakítású kerítés főleg a köz és szolgáltató funkciójú, nagyobb méretű telkeken javasolható mint hagyományörző megoldás.



A kerítés egyszerre teremt kapcsolatot a közterülettel, ugyanakkor elválasztja azt az ingatlantól. Az utcai térfal egy eleme, mely lehet kivételesen tömör, és ha magánéletünket szeretnénk óvni, de lehet áttört, átlátható is. A településen vannak gyakran alkalmazott anyagok és formák. A településközpont települési részeken, több helyen téglapillérek közötti ritkított fa vagy fém betétes kerítésekkel találkozhatunk, így jól látszódik a kert és az épület homlokzat teljessége.

Az oszlopos, lábazatos, áttört kerítés látni engedi a kertet és a mögötte lévő épület látványa is érvényesül.

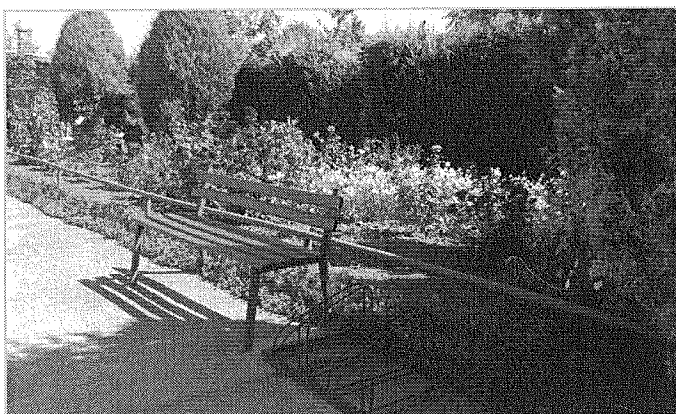
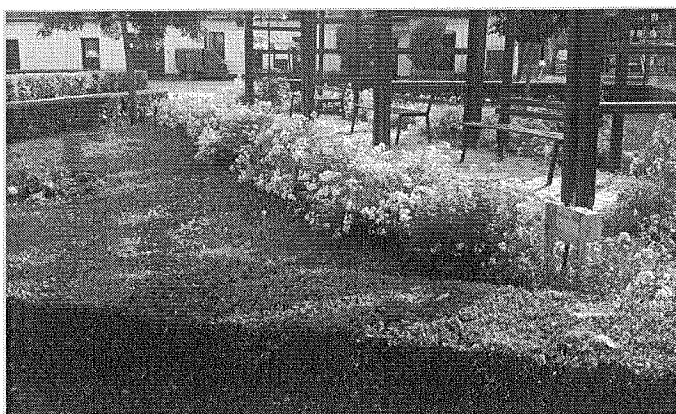
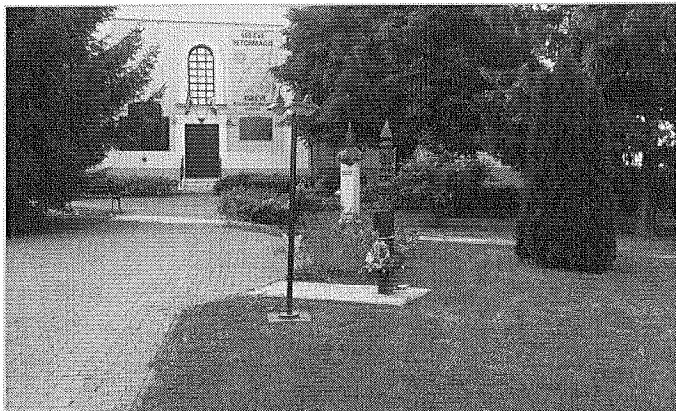


A kertkapu és a gépkocsi kapu kialakításakor illeszkedjünk a kerítéshez és az épülethez. A kapu legyen hangsúlyos, de ne hivalkodó. Kialakításakor mértékkel alkalmazhatunk akár helyi hagyományos díszítőmintákat is.

Összefoglaló ajánlás:

A kerítés kialakításánál az épület anyaghasználatát, színezését vegyük figyelembe. A kapu, a belépés helye lehet hangsúlyos, de nem hivalkodó. Az áttört, részben áttört kerítés hagyja látni az épületet, a kertet, így az utcakép látványa jobban érvényesül. Falszerű tömör kerítés kerülendő. Ha ilyen kialakítás mégis indokolt, akkor a bejárati kapuk áttört kialakításával, rusztikus felülettel, vagy tagolt felület és anyaghasználat alkalmazásával oldható a kerítés zártságának látványa.

KERTEK, UDVAROK

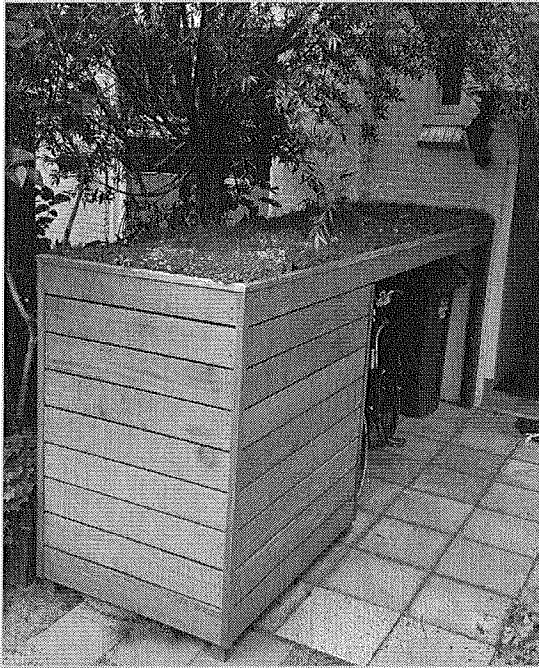


Településünknek és épületeinknek egyaránt illeniük kell abba a környezetbe, amelyet az adott helyen az ember és a természet közösen formált. A településközpont településrészben a környezetbe illesztés során a hagyományos településkép megőrzése az elsődleges cél. Az épületeket csak részlegesen takarjuk, árnyékoló fákat a déli kitétségű falak közelében ültessünk. Az előkertbe ültetett fák, cserjék helyének megválasztásakor vegyük figyelembe a ház homlokzati kialakítását, nyílászáróinak elhelyezését. A kerti építményeket takarjuk, hogy az épület jobban érvényesüljön. A meglévő épületek bővítése, felújítása során fokozottan ügyeljünk a már meglévő fásszárú növényzet megóvására. A ház méreteinek érzetét a környező növényzettel befolyásolhatjuk. Magas növényzettel csökkenthetjük, alacsony növényekkel növelhetjük a ház méretének érzetét.

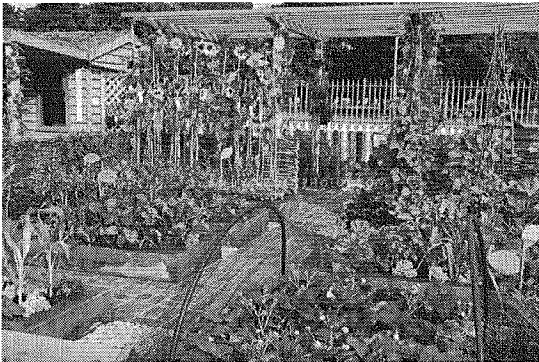
Kertünk teremti meg a természettel való kapcsolódást; a rekreáció, pihenés színtere, de haszonkertként is funkcionálhat.

Az építészetben alkalmazott elvek itt is ugyanúgy megjelennek: arányok tömegformálás, színek, stílusok formájában. De a kert nem csak alkotás, hanem a kikapcsolódás helyszíne is.

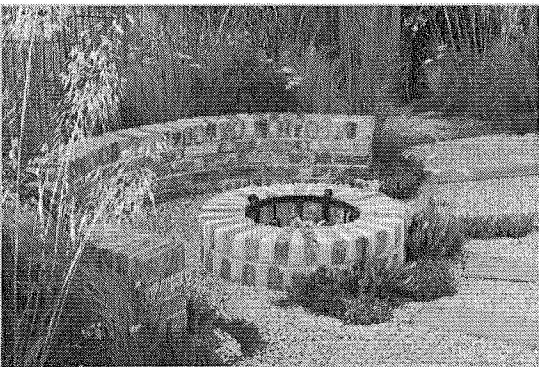
Telkünk leginkább láthatóbb része az elő-, illetve oldalkert. Díszes, gondozott előkertünkben nem csak saját magunk, hanem az arra tévedők is gyönyörködhetnek; jó benyomást kelthetünk, és nem utolsósorban hozzájárulunk utcánk, településünk szép arculatához.



A kerti építmények a főépülettel azonos építőanyagokból, vagy azzal harmonizálva készüljenek. A pergolák, növényrácsok, gépkocsi beállók, kukatárolók kialakíthatók favázassal szerkezettel is, a nyílászárókkal harmonizáló színezéssel.



A helyi hagyományokhoz illeszkedő, a kiskertet keretező, alacsony fa léckerítés alkalmazása jó megoldás, illeszkedve az épülethez és a kerítéshez.



Lehetőleg könnyen felújítható, vízáteresztő burkolatot alkalmazzunk. A kevésbé használt részeket dekoratív, régi téglából alakíthatunk ki járófelületet. A szegélyeket azonos hangulatú anyagból alakítsuk ki. A vízáteresztő burkolat a csapadékvíz helyben tartása, hasznosítása miatt is jó megoldás, klimatikus előnyökkel jár, hisz még a napfényt sem veri erősen vissza.

Összefoglaló ajánlás:

A kert és az épület harmóniája ugyanolyan fontos, mint a kerítés és az épületé. A növényzet ne takarja el túlzottan az utcaképben megjelenő épületet, hagyjuk látszani a kertet. A kerti bútorok, építmények (fő) épülettel azonos anyaghasználata, színezése a burkoló felületek anyagválasztása rendezett telek megjelenést biztosít.

UTCÁK

Közterületek településképi útmutatója

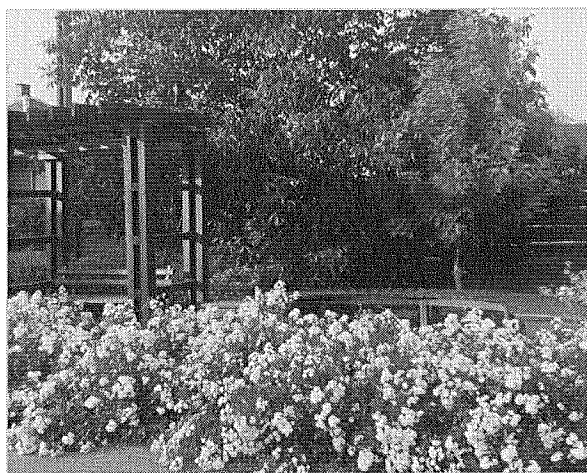
A településkép javításához sokszor nem szükséges nagy beavatkozás, a rendezettség érzésnek elérése már fél siker. A közterületnek megfelelő fenntartása, a már nem használt közterületi elemek elbontása látványos előrelépést jelenthet.

A különbözőfelületek határozott szétválasztása (pl. szegélykövek alkalmazásával) szintén jelentős javulást



eredményezhet. A település utcái vezetnek a tekintetet, felfűzik a települést alkotó elemeket, ezért harmonikus, egységes kialakításuk fontos. A településen áthaladók leginkább ezen útvonalakon haladva alakítják ki a településről alkotott képüket. Külön figyelmet kell fordítani az infrastruktúra hálózat elemeinek kiépítésére, nyomvonalvezetésre, felszíni és felszín alatti elemeinek utcaképbe illesztésére is.

A településközpont utcái szélesek, harmonikus kialakításukat zöld növényzet és a mindenhol fellelhető virágos utcai kertek adják. A járdák közelében alacsony, ill. középmagas cserjék és fák változatossága és a virágos felületek gondozottak, előnyösen alakítva a járda és a közút közötti területet.



A virágos, zöld utcák, gondozott utcai teresedések hozzá járulnak a szerethető, barátságos településképhez.

A járófelületek, burkolatok kialakítása során a vízáteresztésre, a javíthatóságra és az akadálymentességre egyaránt gondolnunk kell. A burkolat színében a visszafogott, semleges színeket válasszuk. Mindig apró burkolatrészletet kell tervezni, a kerítések lábazataihoz illeszkedéstől kezdve a zöldfelületek szegélyéig.



Az utak, járdák megfelelő vízelvezetése alapvető a harmonikus településkép létrehozásához. Ugyanakkor a csapadék hasznosítása, megtartása nagyban megnöveli a szép környezet kialakítását és fenntartását. Az átépülő falusias részeken az árkok fontos településképi elemek, de a településközpontban is jelen van, elsősorban a lakóépületek előtt.

Pavilont elhelyezni csak a helyi építési szabályzat szerint lehetséges. Mivel erről a szabályzat nem rendelkezik, ezért ennek illeszkedési kérdéseit csak akkor tartalmazza majd a kézikönyv, ha ennek szükségességéről az építési szabályzat rendelkezik.

Összefoglaló ajánlás:

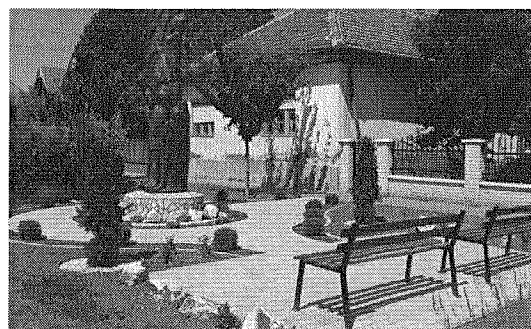
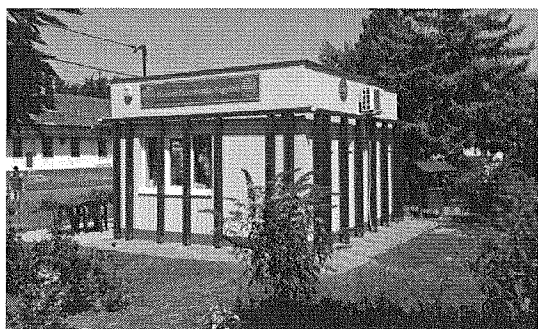
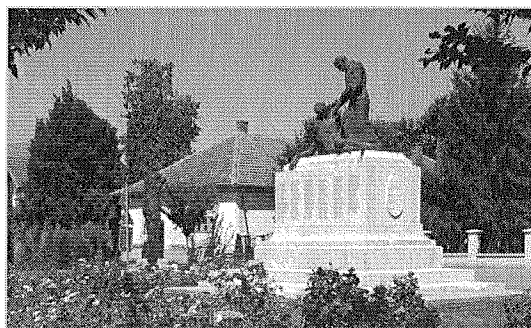
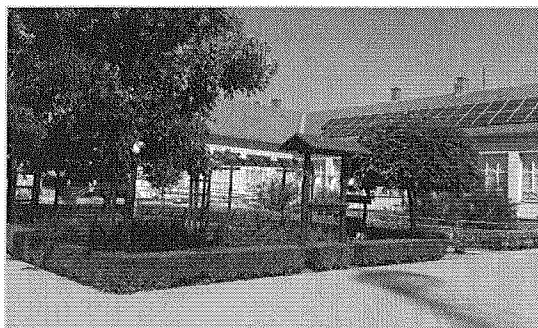
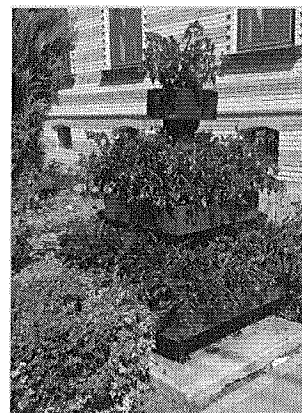
Biharnagybajom utcáira jellemző a széles útterület, melyet változó intenzitású zöld növényzet és virágágyások sora szegélyez. Nyáron a növényzettől az utca épületei csak részben láthatóak. Ezt a karaktert jövőben is meg kell őrizni.

A településkép javítása már igényes fenntartással is elősegíthető.

KÖZTEREK, KÖZPARKOK, KÖZKERTEK

Közterületek településképi útmutatója

A közösségi szabadterek azok a találkozási pontok, ahol a településhez, településrészhez és a helyi közösséghez tartozásunka a természethez kapcsolódva, szabadabban élhetjük meg. Mivel rendszerint hosszabban tartózkodunk ezeken a helyeken, megjelenésük fokozatosan fontos. Rendszerint ezért a teresedések összetett tervezését szakemberek csoportja végzi. A teresedések kialakításakor fontos felmérni a használók várható szokásait, a használók számát, a használat időszakait, jellegét. A megfelelő mennyiségű és minőségű teret szükséges biztosítani a tevékenységhez és a közlekedéshez. A növényfajok megválasztása és ültetése során azok térigényét is figyelembe kell venni, számolva növekedésükkel, egymásra árnyékolásukkal.



Összefoglaló ajánlás:

A megfelelő mennyiségű és minőségű teret szükséges biztosítani a tevékenységhez és a közlekedéshez. A növényfajok megválasztása és ültetése során azok térigényét is figyelembe kell venni, számolva növekedésükkel, egymásra árnyékolásukkal. A klímaváltozás, a nyári hőség hatásainak enyhítésére is gondolni kell. Az árnyékos, jó hő visszaverő helyek, felületek, esőbeállók, szökőkutak ezt a célt szolgálják.

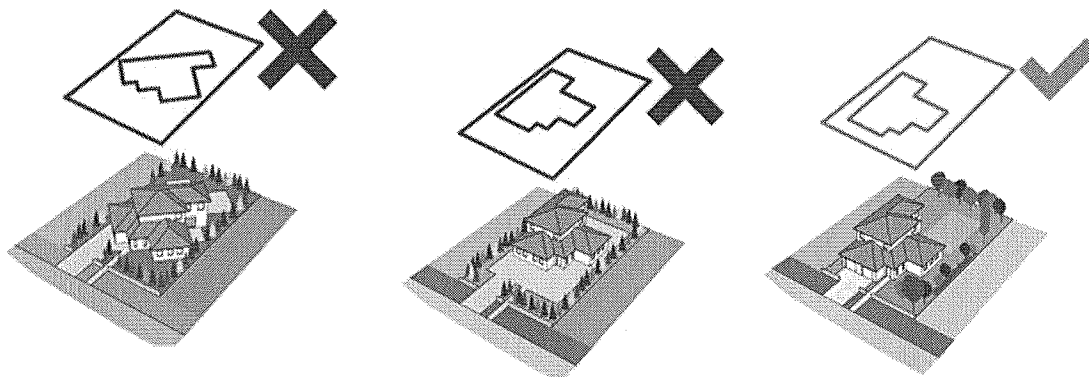
AJÁNLÁSOK AZ ÁTÉPÜLŐ FALUSIAS TELEPÜLÉSRÉSZHEZ

TELEPÍTÉS

Az átépülő falusias településrészen a családi házak telepítése oldal határon álló telken belüli elhelyezkedése jellemzően az utcára párhuzamos és/vagy merőleges rendszerű.

Az átépülő falusias településrészen nem elfogadható, ha egy ház az utca vonaltól elforgatott rendszerben van telepítve.

A telek közepére való telepítés nem ajánlott, mivel így az épület körül csak a telek teljes körbezárásával alakítható ki védett kert, ami nem kívánatos.



Összefoglaló ajánlás:

Az átépülő falusias településrészen a családi házak telepítése akkor a rendezett, ha a környező beépítést is figyelembe véve az utcával, telek utcafronti részével párhuzamos és/vagy merőleges. Ha épület a telek utcafronti részéhez közelebb épül meg, akkor marad több hely mögötte egy védett kertrész kialakítására.



MAGASSÁG

a falusias lakóterületi településrészen a családi házak magassága közel azonos. Földszint, földszint és tetőtér

Összefoglaló ajánlás:

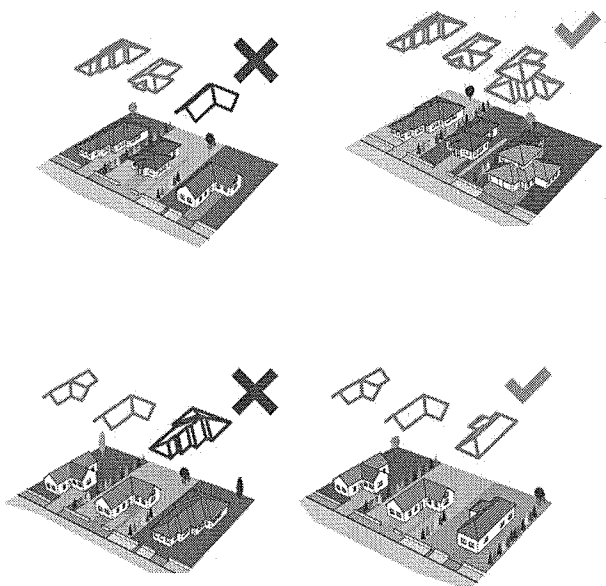
A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal épüljenek, mint környezetükben jellemző. A túl magas házak nem illeszkednek a lakóterületi településrészébe. Fél szint, kivételesen egyszint eltérés a környezeti adottságokhoz igazodás miatt – az arányosság elvének betartásával – elfogadható lehet.

mellett max. egy emeletesek.

TETŐFORMA

A falusias lakóterületi településrészen lévő családi házak tetőformája változatos. Amennyiben az építési telek körül kialakult egy tördelt tetőformájú házakból álló utcakép, úgy oda ne egyszerű nyeregtetős épület kerüljön, hanem a szomszédokhoz hasonló tördelt tetőformájú.

Amennyiben az építési telek körül egyszerű tetőformájú épületek állnak, úgy oda ne tördelt tetőformájú épület kerüljön, hanem a többi épülethez hasonló egyszerű tetőformájú. Sátor tetős ház modern építészeti megfogalmazása is illeszkedhet a meglévő nyereg és kontyolt tetős környezethez.



Összefoglaló ajánlás:

Új házak építésénél a környező épületek tetőformáit figyelembe vételével lehet illeszkedni a környezethez. A megoldás a hagyományos tető tömegformákra utalásoktól a karakteres tetőszerkezetek újra értelmezéséig terjedhet.

TETŐHAJLÁSSZÖG

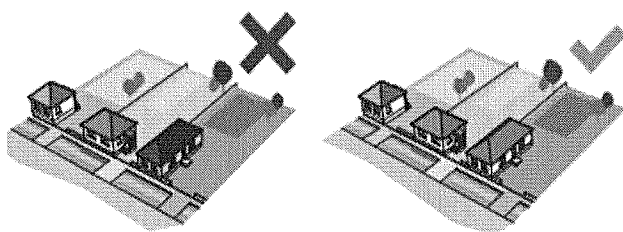
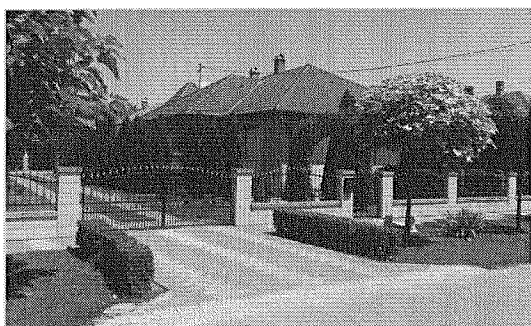
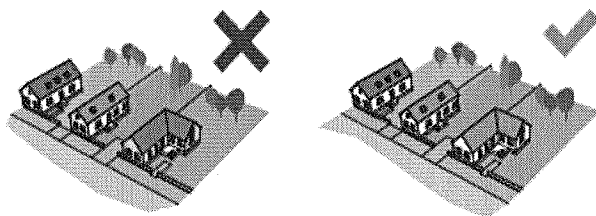
A falusias lakóterületi településrészen a családi házak magastetősek, tetőhajlásszögük közel azonos 35-40° közötti tetőtér beépítés esetén - 45° is gyakori.

Összefoglaló ajánlás:

A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló tetőhajlásszöggel illeszkednek a környezetükhöz. A túl magas illetve túl alacsony tetőhajlásszögű tetővel rendelkező épületek nem illeszkednek a település utcaképebe. Kivételt képezhet kellő széles telkeken, modern épülettömeg esetén az ahhoz igazodó aszimmetrikus, vagy (akár részben lapos) tető, mely az utcaképbe nem próbál hivatkozni. Oromfalas kontyolt és sátoztetős házak egymás mellettsége heterogén utcaképet eredményez. Ilyen környezetben a közel azonos tetőhajlásszög lehet rendező elv.

ANYAGHASZNÁLAT (SZÍNEK)

A településrész színvilága változatos, többségében a hasonló, anyag- és színhasználat a jellemző. Pasztellszínek és vakolt felületek.



Összefoglaló ajánlás:

A falusias lakóterületi településrészen a meglévő épületek színvilágához illeszkedő tetőfedések homlokzati anyagok nyílászárók építése ajánlott. Nem illeszkedik a településképhez a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemezfedés és burkolat.

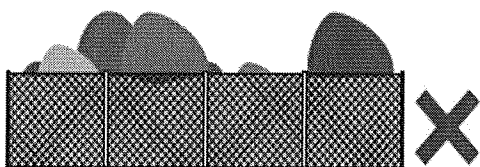
KERÍTÉS

A településrészen változatos szerkezeti kialakítású, anyaghasználatú, tömörségű és magasságú kerítések találhatóak. Egységes kép nem alakult ki, de az áttört oszlopos – lábazatos kialakítás a leggyakoribb.

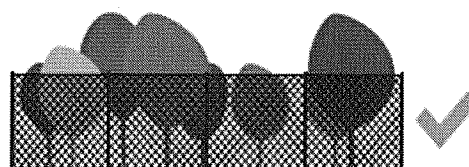
Összefoglaló ajánlás:

Lakóterületi településrészen a részben áttört kerítések kívánatosak, tömör és nem átlátható megoldások speciális követelményekhez igazoltakban (vagyon védelem, rálátás védelem) lehet indokolt.

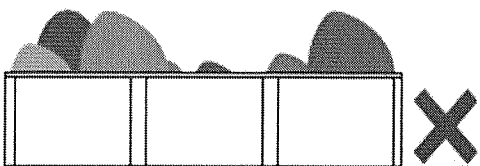
Falszerű kialakítás ez utóbbi esetben sem kívánatos. Ilyenkor pl. tömör fa kerítésbetétes oszlopos kerítés kialakításával vagy a kapuk áttört kialakításával oldható a kerítés zártsága. Ez még elfogadható megoldás



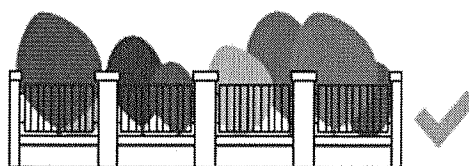
Áttört kerítések nádszövettel való zárása nem megfelelő.



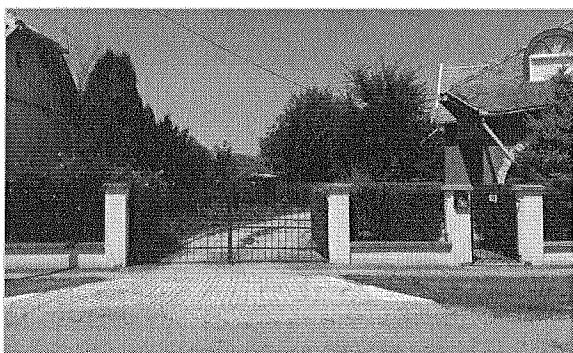
Teljesen áttört, drótfonatos kerítés.



A falszerű áttörés mentes kerítések nem elfogadhatóak.



Oszlopos kerítés 1/3-ad lábazat és 2/3-ad áttört résszel.



AZ EGYKORI KÜLSŐ ERŐSÍTETT PALÁNK VONALÁN ÁLLÓ ÉPÜLETEKRE, KERÍTÉSEKRE VONATKOZÓ KIEGÉSZÍTŐ TELEPÜLÉSKÉPI JAVASLATOK:

ANYAGHASZNÁLAT – SZÍNEK

Csak fehér, vagy pasztellsárga homlokzatszínezés javasolt. A tetőfedés anyaga égetett agyag vagy beton cserép, sötétbarna vagy antracit színben.

KERÍTÉS

Az egykori palánk oldalán lévő telkek kerítése oszlopos, lábazatos, deszka táblás kerítésmezővel kitöltött legyen. A pilléreket a hagyományos látszó téglából vagy beton falazó elemekből javasolt építeni. A deszka kerítésmező 75%-ban legalább zárt legyen és barna vagy sötét szürke mázolásúak legyenek.

Az egykori „sorompó” kapuk környezetére vonatkozó kiegészítő településképi javaslatok:

A településszerkezeti örökségen jelölt helyeken a palánk nyomvonalára merőleges kerítésszakaszokat tömör sötétbarna vagy sötétszürke deszkázattal javasolt készíteni.

Ez az utcai táblás-pilléres tömör kerítés folytatása tulajdonképpen egy telek mélységig.



TORNÁCOK



A tornác az a folyosószerű, fedett, félig nyitott tér, mely átmenetet képez a ház és kert között. Nyáron kiválóan árnyékol, télen viszont megfelelő tájolás mellett nem állja útját az alacsonyan sütő napsugaraknak.



Véd az esőtől, hótól, forróságtól. A régi, építészeti örökséget képező oszlopos tornácok szép, követendő példák lehetnek. Új épületeinken a szélesített, vagy terasz fedésként használt ilyen külső tér az épület karakterét meghatározza.



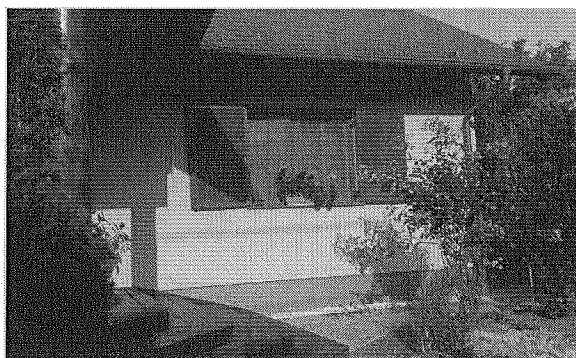
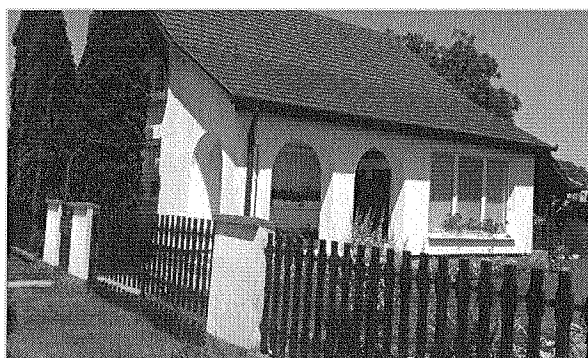
A toldott tornác az eredeti épület bővítésével jött létre, mivel a tornác funkcióra szükség volt.

Összefoglaló ajánlás:

A modern építészetben újra értelmezett tornác a lakóépületek mellett akár a helyi lakosság ellátását szolgáló épületeinken is megjelenhet. Ez továbbra is véd az esőtől, a hótól árnyékol és az akadálymentesítésben is fontos szerepe lehet. Ez alatt ugyanis fedetten lehet kialakítani az, akadálymentes megközelítést biztosító rámpát, mely így azt elrejtve nem uralja az épület homlokzatát.

AJTÓK, ABLAKOK

Új épületek építése esetén tetszőleges anyagú, de fa mintázatú, vagy fegyverzetű, víztiszta, vagy matt síküvegezésű, osztott ablakok beépítése javasolt. Utcai homlokzaton a klimatikus hatások mérséklésére érdemes spalettát vagy zsalugátért kialakítani, illetve redőnyszekrény csak beépített, rejtett kivitelben létesíthető, a nyílászáróval megegyező színben. A nyílászárók javasolt színe világos (fehér) és középbarna, olíva zöld, vagy ezek szürkével tört árnyalata. Védett épületek esetén ettől el lehet térni.



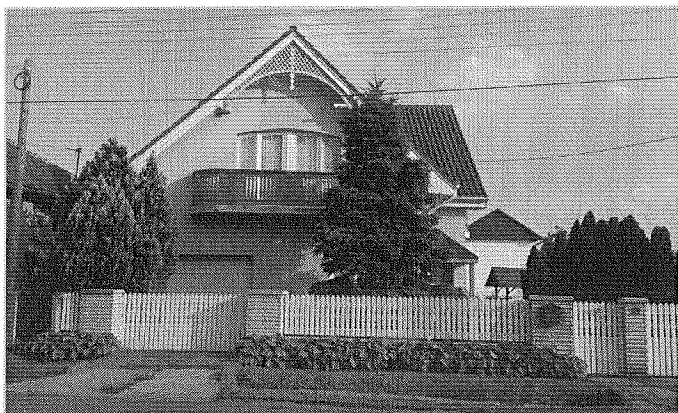
Összefoglaló ajánlás:

Lakóépületeken a középen felfnyíló ablak a javasolt megoldás. A köz ill. szolgáltató épületeken portál jelleg is dominálhat. A színezés illeszkedjen az épület színvilágához. A redőnyszekrény rejtett kialakítású megoldással a homlokzat egységét erősíti, az ablakok érvényesülése zavartalan.

HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT

Az utcai homlokzat az épület arca, ezért nagyon fontos, hogy mi az az arc, amit megjelenít. Kialakításakor törekedni kell a hagyományos arányok megtartására, a kellemes arányú ablakok megfelelő kiosztására. Nem javasolt az utca felé garázkapuvval fordulni, ha megoldható célszerűbb inkább a garázsokba oldalról, a telken belül behajtani. Ha ezt a telek szélessége nem engedi meg, akkor a tömegalakítást érdemes úgy kivitelezni, hogy ne a garázkapu kapja a fő hangsúlyt a homlokzaton, ezen túl természetes, (pl. fa) anyaghasználattal, minimális boltív alkalmazásával enyhíthetünk annak erőteljes megjelenésén.

Anyaghasználat szempontjából a természetes anyagok- a kő, téglá, vakolt felületek, faburkolat – részesítendőek előnyben. A magastető héjalására – beleértve az ereszcsendesítőt is – az égett agyag sötétebb, vagy világosabb árnyalata színében agyagcserép, vagy ahhoz hasonló színű betoncserép alkalmazása javasolt. A pinceszinti gépkocsi tároló csak úgy javasolt, ha a lehajtó rámpa nem közvetlenül az utcáról indul. Az épület fő tömege melletti lehajtó már kevésbé zavaró.



Az egységes pasztell sárga festett homlokzat a fehér fa oromfal díszítés és a nyílászárók hasonló színű keretezése, annak hangsúlyozása, a szintén fehér kerítés harmóniát teremtenek a homlokzaton, ill. az utcaképből.



A természetes anyagok használata itt is jellemző, csak a kerítés, a homlokzati faszerkezetek itt barnára vannak festve.

Összefoglaló ajánlás:

Anyaghasználat szempontjából a természetes anyagok- a kő, téglá, vakolt felületek, faburkolat – részesítendőek előnyben. A magastető héjalása – beleértve az ereszcsendesítőt is – az égett agyag sötétebb, vagy világosabb árnyalata színében agyagcserép, vagy ahhoz hasonló színű betoncserép lehet. Modern, mai kortárs építészeti megoldások a hasonlóan modern, korszerű építőanyagok (pl. fémlemez, prefa, stb.) beépítését is lehetővé teszik.

RÉSZLETEK

Az egyszerű, de igényes, jól kitalált, szépen megépített részletek gazdagítják épületeinket, büszkévé tesznek minket. Egy-egy burkolat, eresz, tetőcsatlakozás, párkány részlet ilyen minőségben elkészítve díszítő elemként is működik, további, öncélú díszítés már nem kívánkozik az épületre.



A fehér szín kiemeli a homlokzat tetőtéri részének jellegzetes, íves díszítő motívumát. Az ív az erkély és erkélyajtó kialakításánál is megjelenik, erősítve a homlokzat egységét.



Az előtető konzolos kialakítása, kontyolt tetőzete hangsúlyozza a bejárat helyét. Ugyanúgy védi az épület bejáratát, mint a hagyományos tornác.

Összefoglaló ajánlások:

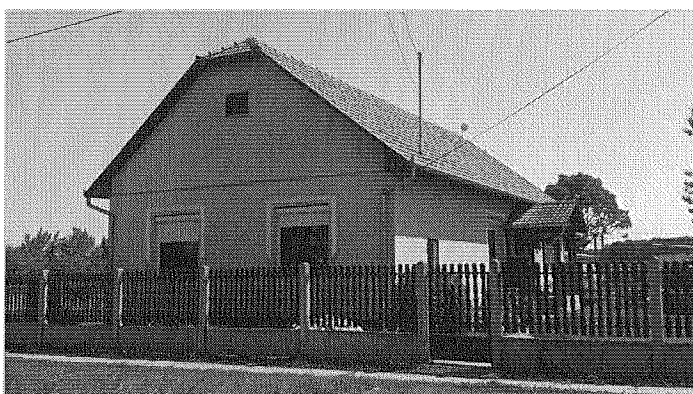
Az épület utcaképi harmóniájának biztosítását az épület egyes részleteinek kidolgozása is elősegítheti. Ezért az épület ornamentika, a homlokzati hirdetőfelület, egyéb műtárgy kialakítása, helye illeszkedjen az épület egészéhez.

KERÍTÉSEK

Az új építésű részeken változatos anyaghasználattal találkozunk kő tartóoszloptól kezdve a tégláig, a legtöbb esetben fa köztes elemekkel vegyítve. Jó példái annak, hogy a hagyományos mellett megférnek a modern anyagok, kialakítások is.



Az áttört kerítés mögött jól látszik az előkert és az épület homlokzata.



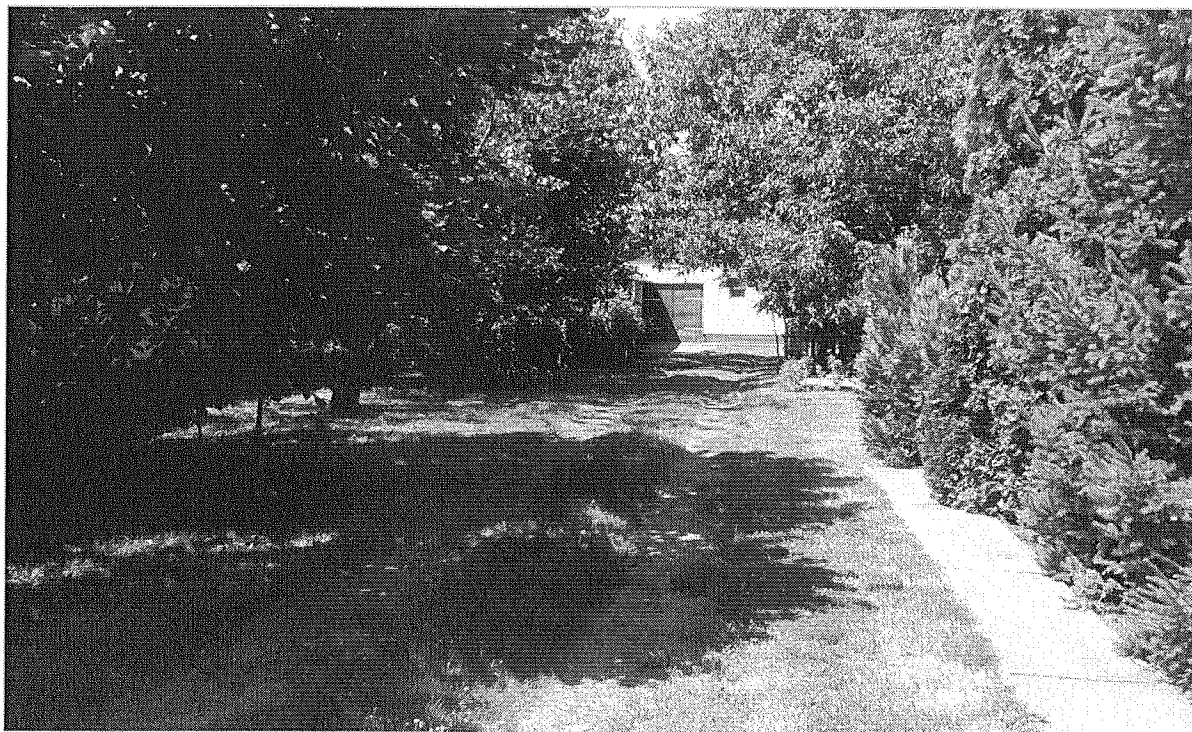
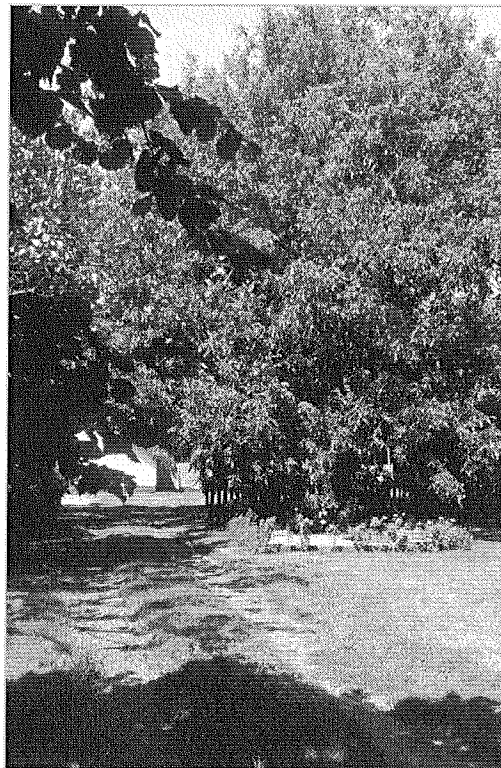
Összefoglaló ajánlás:

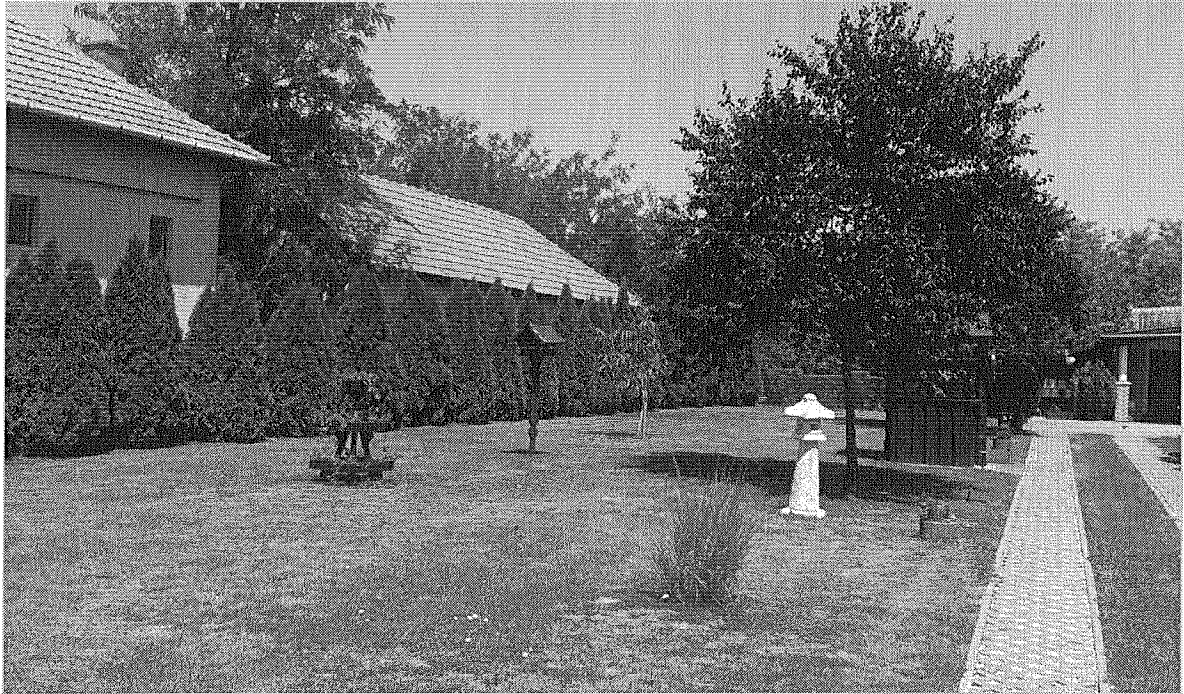
A kerítések kialakítása során át lehet venni a lakóépületeknél is alkalmazott anyagokat, színeket. Így még inkább harmonikusabb, egységesebb hatást érhetünk el.

A kerítéskapu kialakításakor hangsúlyozható a belépés helye, de kerüljük a túlzottan hivalkodó bejárati kialakítást. A falszerű kialakítás kerülendő.

KERTEK

Az átépülő, falusias településrészen is fontos, hogy az épületek harmonikusan illeszkedjenek a környezetbe. A környezetbe illesztett épület nem hivalkodik, hasznosítja a fák szélvédelmét, árnyékolását is. Az épülettömeg követi a háttérnövényzet szerkezetét, kertje követi a jellegzetes szegélyvonalakat, takarja a burkolt felületek látványát. Az épületet részlegesen takarjuk növényekkel, amelyek kiemelik annak szépségét, kontrasztosabbá téve az emberi alkotást. A kert maga az a tér, ami körülveszi az épületet, az a terület a ház és a közterület között, ami bár kültéri, mégis csak az ott lakók használják. Az otthonnak az a része, ahol a természettel érintkezhet az ember. Ezért nagyon fontos az épület tervezése, alakítása során tudatosítani, hogy a kert és a ház együtt létezik, együtt él, és a megfelelő kert kapcsolat kialakítása ugyanolyan súlyú feladat, mint a tervezés többi fázisa.





A kert használatát, „helyégeit” is ugyanúgy meg kell tervezni akár az épületét. Az újonnan kialakított építési telkeken a tervezés különösen fontos, épületenként jelentősen változhat az illeszkedő kertépítési kialakítás. Ne csak az épületet, hanem lehetőség szerint terveztessük meg kertünket szakemberrel. A kert tervezését az épülettervezéssel egy időben kezdjük meg, hogy az ideális megoldást megtalálhassuk. Így a kert és az épület egy egységes látványt és életteret fog biztosítani számunkra.

A kert funkciói kapcsolódnak az épületrészekhez. Vegyük figyelembe azonban, hogy a kertben minden tevékenységhez nagyobb teret igénylünk, ne zsúfoljuk tele funkciókkal. A volt zártkerti és majorsági területeken törekedjünk az egykori használat megidézésére.

A garázst lehetőleg az épületekben alakítsuk ki, hogy több hely maradjon a kertben, és ne terhelje a környezet látványát egy újabb építmény. A kertben pergola kerti építmény alakítható ki. anyaga fém vagy favázás legyen. Kerüljük a túlzottan hangsúlyos, nehéz szerkezeti kialakítást. Alkalmazásukkal könnyebbé válik a falak karbantartása. Kialakításuk legyen harmóniába az épület színeivel, formavilágával.

A kertben megjelenő dús növényzet a meleg nyarakon árnyékoló funkciója mellett egy természet közeli állapotot teremt. Ezért építkezéskor még a tervezés során érdemes végig gondolni, hogy mi az, amit a meglévő növényzetből meg lehet menteni, és ezt szem előtt tartva kialakítani a leendő épületet vagy épületrészt.

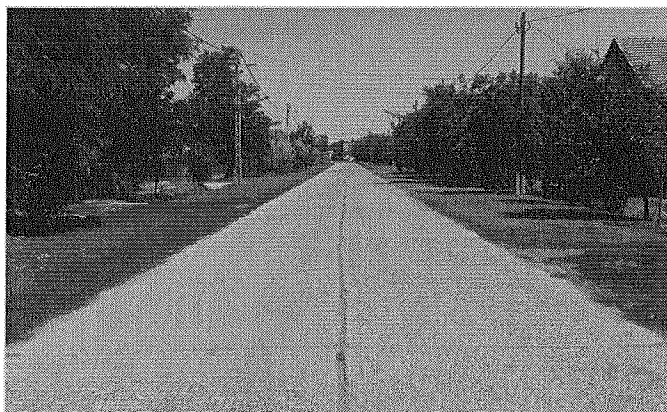
Összefoglaló ajánlás:

A kert és a épület harmóniája ugyanolyan fontos, mint a kerítés és az épületé. A növényzet ne takarja el túlzottan az utcaképből megjelenő épületet, hagyjuk látszani a kertet. A kerti bútorok, építmények (fő) épülettel azonos anyaghasználata, színezése a burkoló felületek anyagválasztása rendezett, telek megjelenést biztosít.

UTCÁK, TEREK

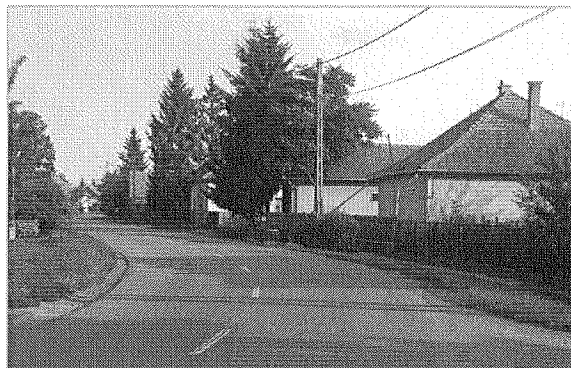
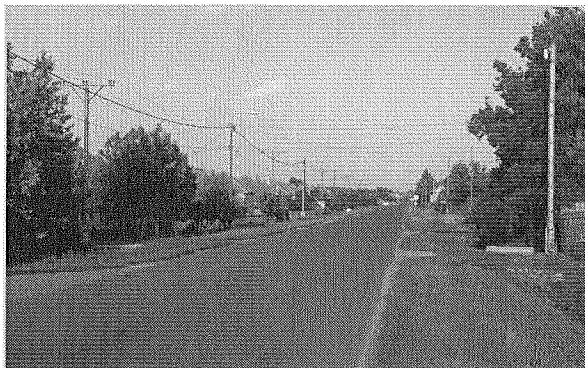
Közterületek településképi útmutatója

Az épületek, kerítések az utca szerves részét képezik, határolják, annak terét, tükrözik az adott utcára, településrészre jellemző beépítési módot, a kialakult homlokzatmagasságokat, építési hagyományokat. A közterületeken megfigyelhetjük a jellemző vízelvezetési megoldásokat is (például füvesített árkok), melyek az utcaképben vizuálisan is mind



mind érvényre jutnak. A település központ településrészen, a lakóépületek oldalhatáron álló, a középületek szabadon álló az épülő falusias részeken, az oldalhatáron álló a jellemző.

Pavilont elhelyezni csak a helyi építési szabályzat szerint lehetséges. Mivel erről a szabályzat nem rendelkezik, ezért ennek illeszkedési kérdéseit csak akkor tartalmazza majd a kézikönyv, ha ennek szükségességéről az építési szabályzat rendelkezik.



Összefoglaló ajánlás:

A településrész utcáira is jellemző a széles útterület melyet változó intenzitású növényzet szegélyez. Nyáron a növényzettől takart az épületek látványa. Ezt a karaktert megőrizni és fejleszteni javasolt. A közterületek fejlesztésekor is alkalmazkodjunk a meglévő beépítési adottságokhoz, az utcakeresztmetszetekhez, jellemző homlokzatmagasságokhoz, tetőformákhoz. Elsődleges szempont közérdek, hogy ne alakuljon ki zavaros utca- és településkép. Ezért legyünk tekintettel a kialakult (ill. kialakításra tervezett) épített környezetre, az arányos illeszkedésre.

AJÁNLÁSOK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÉS A BEÉKELŐDŐ IPARI ÉS MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETEK (MAJOROK)

A külterület tájvédelemmel érintett területein, egyéb településrészein – gyümölcsös, szántó, erdőművelésű területek – a beépítésre nem szánt jelleg dominál. Ezt csak a beékelődő ipari és mezőgazdasági üzemi területek bontják meg. A beépítésre nem szánt jelleg megtartása érdekében építési beavatkozások esetén a tájba illesztés, tájkarakter megóvása az elsődleges szempont. Ez a növénytakaró funkciójú zöldterületek elsődlegességét jelenti az épített környezet elemeivel (épületeivel, műtárgyaival) szemben. A tájba illesztés ezért a nem védett területeken is elsődleges szempont. Tájvédelemmel érintett területeken a védett terület kezelési terve szerint, az abban foglaltakat betartva őrizhetjük meg a tájkaraktert. Ebbe beletartoznak az ott elhelyezhető tanyák, állattartó ipari épületek tájba illesztési feladatai is. Fontos a természetes anyaghasználat, a kevés, világos szín, a horizontális épületkialakítás viszonylag alacsony hajlású tetőszerkezettel. Ha kerítés szükséges, akkor fa, ill. fonott ágas kerítés javasolt.

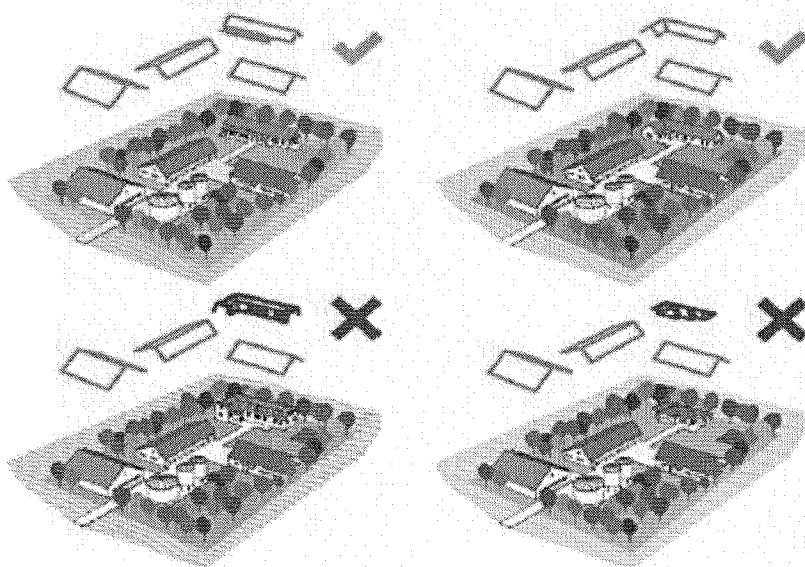
A tájvédelemmel érintett területeken nem javasolt hírközlési és egyéb torony jellegű építmény elhelyezése, de a felszín feletti tartóoszlopokon vezetett elektromos hálózat sem. Az épületek telepek éjszakai megvilágítása a talaj felé irányuljon a fényszennyezés kiküszöbölésére.

TETŐFORMA LAKÓÉPÜLETEK IRODA ÉS NEM TERMELŐ FUNKCIÓJÚ ÉPÜLETEK

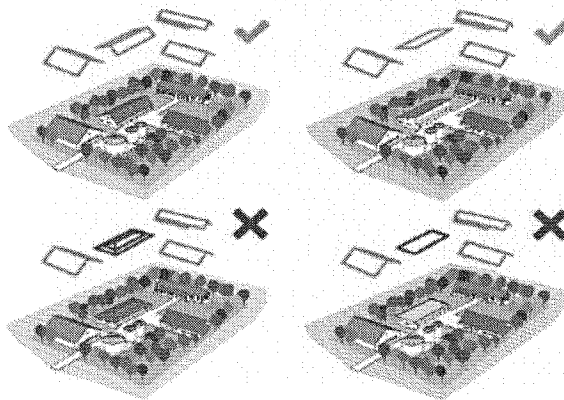
Ajánlások:

Biharnagybajom gazdasági-ipari területein, majorjain és tanyáin csak nyeregtetős tetőforma javasolt, mely a funkcióhoz igazítottan nyeregtetős (oldal) szárnyakat is tartalmazhat. A tornácosan kialakított épülettel a hagyomány is tovább vihető.

A túlságosan tördelt vagy manzárd tetős tetőforma azonban nem illeszkedik a tájképbe.



TETŐFORMA GAZDASÁGI ÜZEMI ÉPÜLETEK

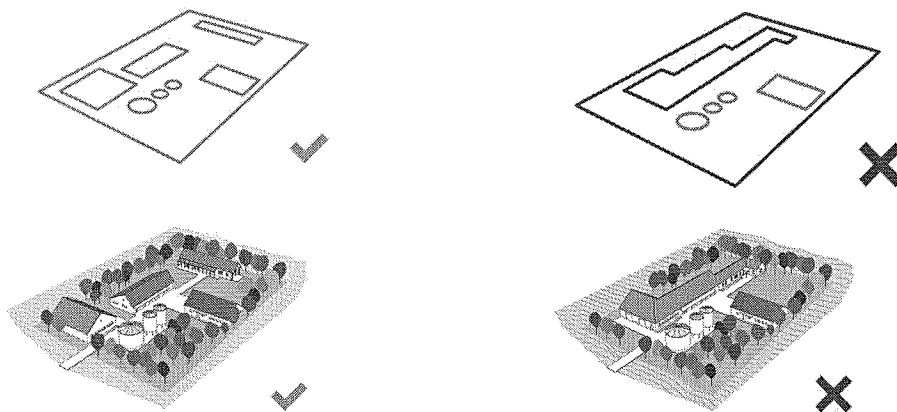


Ajánlások:

A településrész gazdasági-ipari területein, majorjain és tanyáin a nyeregtetős és fél nyeregtetős tetőforma javasolt, lapos tető vagy manzárdtetős tetőforma általában nem illeszkedik a tájképbe. Lapos, részben lapostető az illeszkedési elvek fennállása esetén alkalmazható megoldás. A tetőhajlásszög igazodhat a szerkezeti tartóváz adottságaihoz, de az ne legyen 45° – nál meredekebb.

TELEPÍTÉS

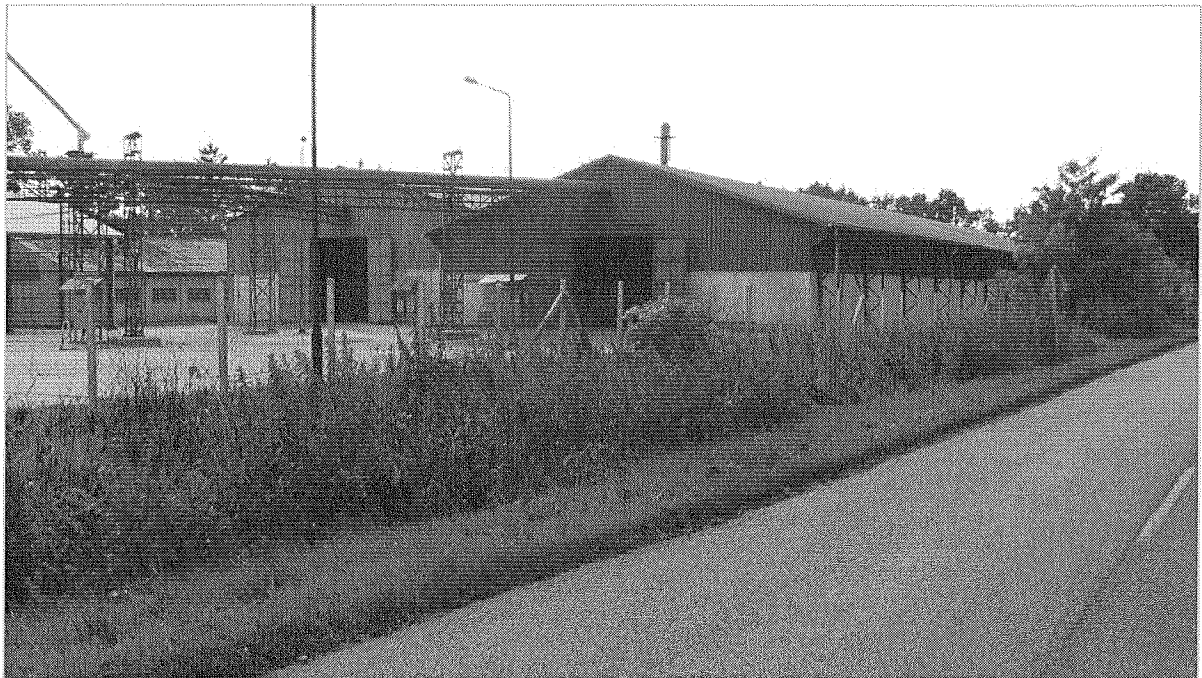
Biharmagybajom majorjait és tanyáit különálló épületek alkotják, melyeket fák határolnak



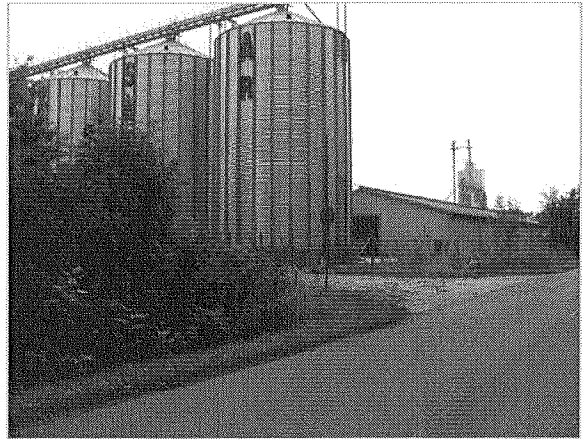
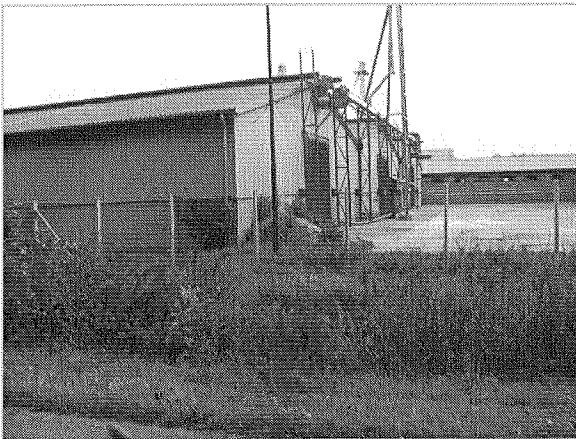
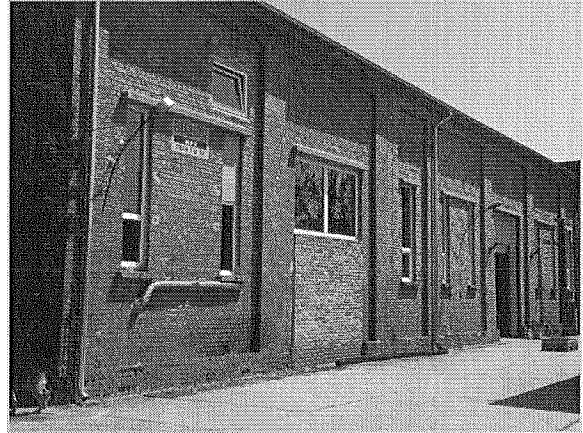
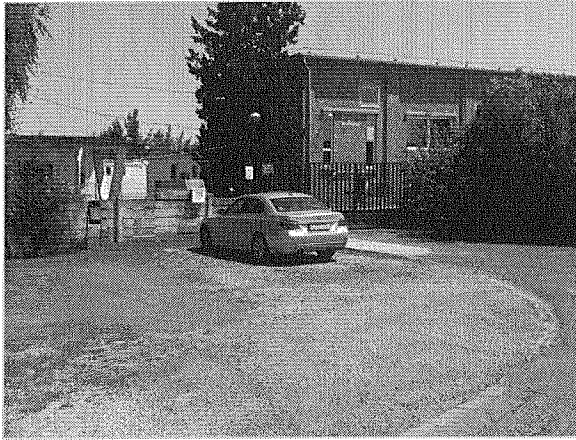
*Különálló – pavilonos – épület
elhelyezés rendezett telekhasználatot*

A tömbösített elrendezés nem javasolt.





A belterület szélén már önálló telepi karakterű ipari terület található. Itt a települési táj találkozásánál a hagyományos ipari formák és átmenetes anyaghasználat a jellemző, melyet javasolt megtartani.



Ajánlások:

A külterületeken, a telken található gazdasági, pl. termelő és tároló szociális és lakó funkciójú összevonása nem javasolható, ha azt a technológia nem indokolja.

Pavilonos elrendezés javasolt. A major, az ipari terület a tanya lakó, ill. nem termelő funkciójú épületei a hagyomány szerinti formákat, színvilágot követve illeszkedhet a külterületi tájba. Ennek elérése érdekében elsődleges szempont legyen a tájkarakter megőrzése, a növénytakaró zöldfelületek elsődlegessége az épített környezettel szemben.

A külterületeken kiemelkedően fontos a szélvédelem, ezért a külterületi épületeket védendő sok fa telepítése szükséges, a kevés fa nem tudja ezt a szerepet betölteni. Egyben ez így biztosítani tudja a tájba illeszkedést, a tájkarakter megőrzését.

JÓ PÉLDÁK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK

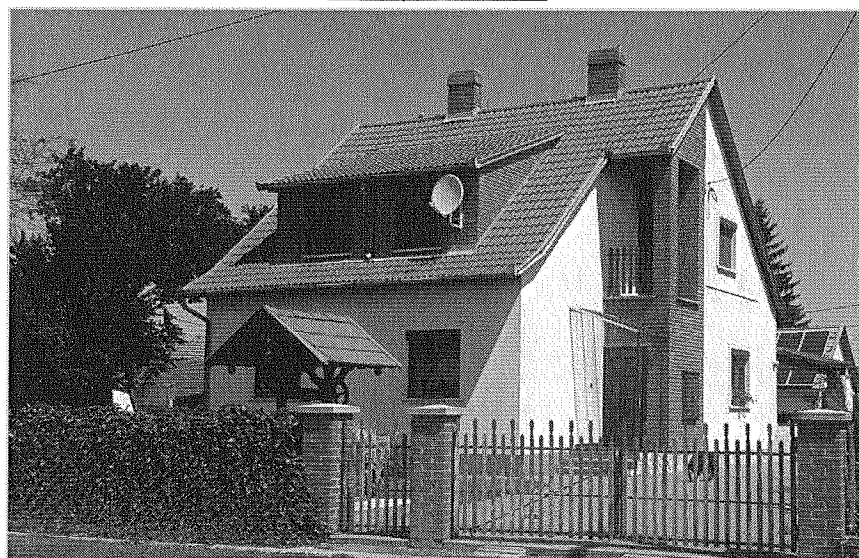
épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása)

egészségügyi funkciójú (gyógyszertár) épület



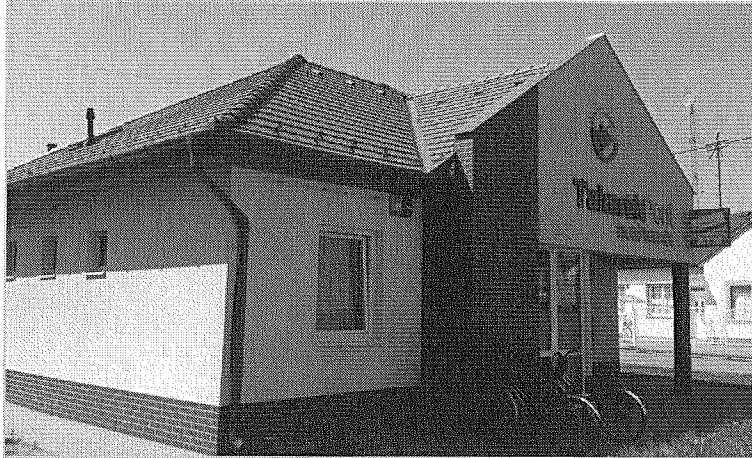
A településközponti épület beépítési módjában, utcával párhuzamos tetőgerincű kialakítással a jellemző beépítést tovább viszi. A bejárat egyszeri oromzatos kiemelése a tetőtér hasznosításával függ össze. A természetes anyaghasználat, a pasztellszínezés, a homlokzaton arányosan megjelenő térbeli betűs felírat, egymással harmóniában van. A kerítés áttört oszlopos, lábazatos megoldása látni engedí a homlokzat egészét.

Lakóépület funkció



Az 1980-as évek típusstervével épült tetőtér beépítéses ház felújítás az igényes anyaghasználatnak is köszönhetően illeszkedik az utcaképhez. A kerítés látszó téglá anyaga a homlokzaton is megjelenik.

Szolgáltató funkciójú épület



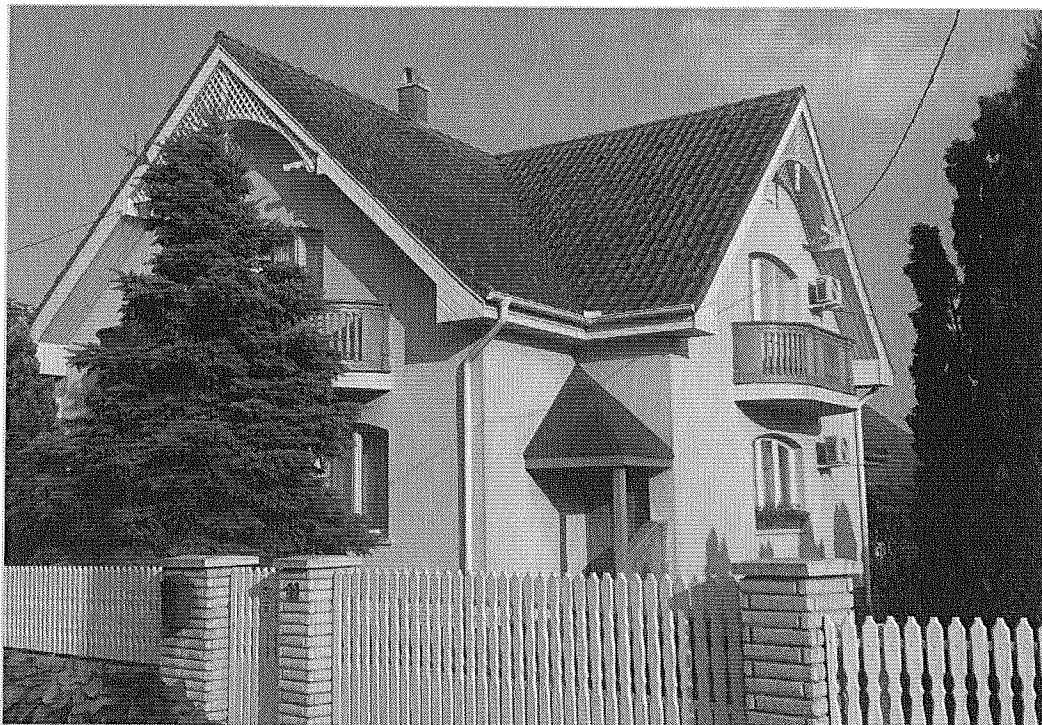
Az épület a kontyolt tető és az utcára kifordított oromfalas nyeregtető jó példája. Saroképületként a sarok visszahúzott, fedett földszinti kialakítása jó megoldás. Anyaghasználatban a helyileg jellemző téglát itt is megjelenik, a fehér fallal és a vörös cseréppel együttesen karakteres épületet eredményez.

Igazgatási funkciójú épület



Az épület szintén utcával párhuzamos nyeregtetős kialakítású, jó arányú épület. A homlokzati anyagok és színek egysége jó példája a homlokzatarányos illeszkedésre felületben, színben egyaránt.

Lakóépület funkció



Az egységes pasztell sárga festett homlokzat a fehér fa oromfaldíszítés és a nyílászárók hasonló színű keretezése, annak hangsúlyozása, a szintén fehér kerítés harmóniát teremtenek a homlokzaton, ill. az utcaképben.



A fehér szín kiemeli a homlokzat tetőtéri részének jellegzetes, íves díszítő motívumát. Az ív az erkély és erkélyajtó kialakításánál is megjelenik, erősítve a homlokzat egységét.

Oktatási funkciójú (óvoda) épület



Az örökség – a hagyomány és a modernizáció egyensúlyára jó példa ez az épület. Az eredeti tömeg és nyílászáró rendszer megtartásával korszerűsítették úgy, hogy a mai nevelési elvárásoknak is meg tud felelni.

Lakóépület funkciójú épület



A fő tömegében kontyolt, de az utcára oromfalas tömeggel forduló épület ilyen telepítését a kellő széles telek lehetővé teszi, egyben ez jó megoldás. A természetes anyagok, a fa alkalmazása barátságossá teszi a homlokzatot. A nagyméretű fedett terasz a tornác hagyományát viszi tovább.

JÓ PÉLDÁK SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK 7



Az utcaképhez a hitetőablák, reklámfelületek, cégek ugyanúgy hozzátartoznak, mint az épületek vagy növényzet.



A hirdetés lényege a tájékoztatás, amelyet utcaképbe illőnek kell lennie. Épületeink megjelenését befolyásolják még a gépészeti elemek (klíma és szellőző berendezés, napelemek, stb.)

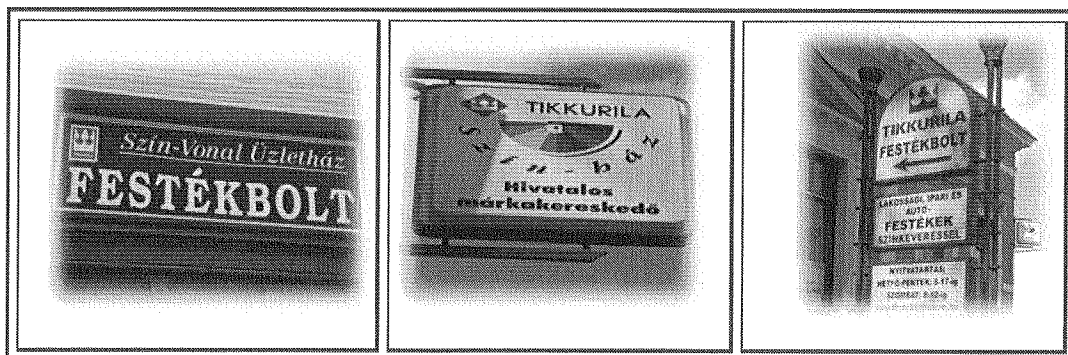


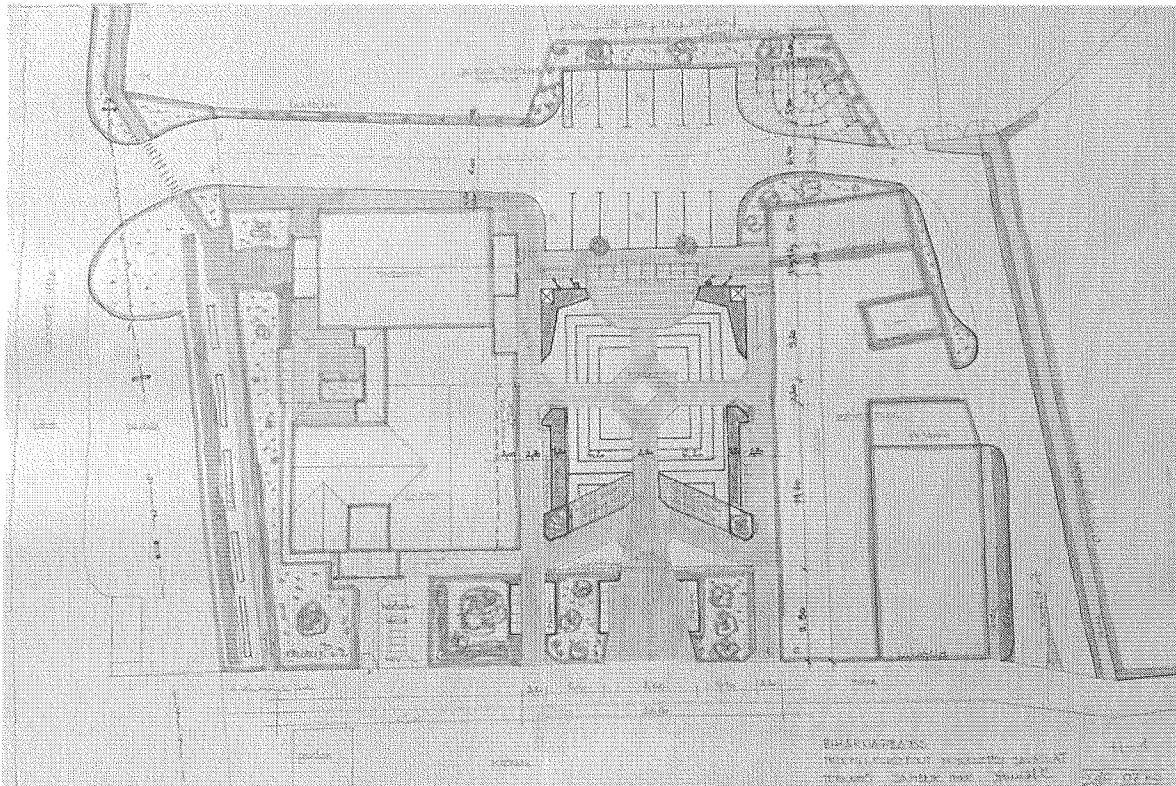
A településközpont településrész területén elsősorban igényes reklámhordozó helyezhető el. Cégér, cégtábla elhelyezésekor fontos, hogy az alkalmazkodjon az épület jellemzőihez, anyaghasználatához.

A település egyéb területein csak a szabályozás szerinti reklámhordozó helyezhető el, itt szintén elvárás a megfelelő anyaghasználat.

A gépészeti elemeket takartan, a napelemeket a tetősíkra illetően javasolt elhelyezni.

A térbeli betűkből készült felírat, arányosan illeszkedik az épület karakteréhez.





A polgármesteri hivatalal szembeni tér valójában inkább térbővület, mely mint burkolt köztér alapvetően az ünnepi megemlékezések helyszíne. Igény mutatkozik egy többfunkciós közösségi tér kialakítására, mely a térbővület feletti három telek felhasználásával jönne létre. A jelenlegi orvosi rendelő épülete átalakításával, bővítésével első ütemben helyi termelői piac jönne létre, mely a tervezett tér egyik funkcionális elemeként a vásári funkciót jelentené. Ez a piaccsarnok belső árúsító terét egészítené ki. A tervezett épület kontúrja kék színnel van ábrázolva. A tér ezen épület és a mellette lévő telek felhasználásával jönne létre. A többfunkciós tér csatlakozik az utcai térbővülethez, oldalsó térfalai a szomszédos telek épületei. A koncepció fontos eleme a belső közlekedő rendszer, mely a tér két utcáról történő – átmenő – megközelítést teszi lehetővé. A tér zöldsávokkal tagoltan pihenő területként is használható, de ezen felületek nem akadályozzák a szabadtéri előadások, koncertek zavarmentes meghallgatását. Ünnepekhez kapcsolódva egyedi árúsító helyek is elhelyezhetők itt igényes pavilonokkal, melyek az esemény után elbontva tárolhatók. A zug utca felőli telek, ha önkormányzati tulajdonba kerül, befejező eleme lehet a térnek.

IMPRESSZUM

BIHARNAGYBAJOM KÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATAL

www.biharnagybajom.hu

4172 Biharnagybajom, Rákóczi u.5.

E-mail: pmhivatal@biharnagybajom.hu

Tel 06-54-472-021

Polgármester: Szitó Sándor

Jegyző: Imre-Erdős Szilvia

mb. települési főépítész: Földesi Zoltán építész

Kézikönyvet összeállította: Faldon Kft, Földesi Zoltán

FELHASZNÁLT IRODALOM:

Biharnagybajom, településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat – Zemberi István – 2015

Építészeti útmutató ábrái: LECHNER Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.

forrás:

Internet: www.biharnagybajom.hu- településtörténet, Szűcs Sándor emlékház

A kézikönyvben felhasználásra került a Magyarszéphegy minta arculati kézikönyv egyes szövegbetétjei.

Biharnagybajom, 2017.09.



Jelen Településképi Arculati Kézikönyv elsődleges célja, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján a településképi tervszerű, esztétikus létrejöttét, szakmailag támogassa, elősegítse.

A kézikönyv készítése során a település lakossága, a helyi közösségek végig gondolhatták azt, hogy milyen környezetben szeretnének élni, hogyan őrizzék meg és fejlesszék Biharnagybajom építészeti arculatát, kultúráját. Arról is közmegegyezés született, hogy mely épületeinket, műtárgyainkat tekintik a helyi identitás szempontjából önkormányzati védelemre érdemesnek.

A kézikönyvben meghatározásra kerültek a településképi jellemzők, a településképi egymástól jól elkülönülő településrészek és azok arcuati jellemzői, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatok, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemek, melyek egyúttal irányt is mutatnak az építkezni szándékozóknak. Reményeim szerint a Kézikönyv helyi építészeti minőség garanciája lehet, azzal, hogy tartalmával aktív támogatója lesz Biharnagybajom településképi jövőbeni formálása tekintetében. Az így létrejövő közös eredmény nem csak a mának, hanem a jövő generációinak is szól.

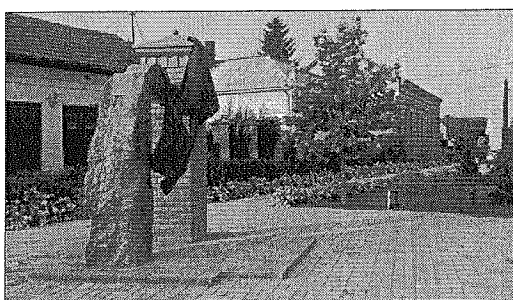
Az építkezéshez, az otthonteremtéshez sok örömet és kitartást kívánok. Bízom benne, hogy együtt – gondolkodásunk eredményeként sikerül a településen élők életét szebbé, harmonikusabbá tenni.

Szitó Sándor
polgármester



Bevezetés

A kézikönyv lényegében a település építészeti örökségének tükré. Ajánlásaival, jó példáival lehetőséget kínál arra, hogy az építészek a hely, a hely szellemének és kortextúrájának megismerése után olyan házat tervezhessenek, melyek a településképet harmonikusan fejlesztik azzal, hogy tekintettel vannak az építészeti örökségre is. Az így tervezett házak a hagyomány és a modernizáció egységét megteremtve tudnak újnak, mainak hatni.

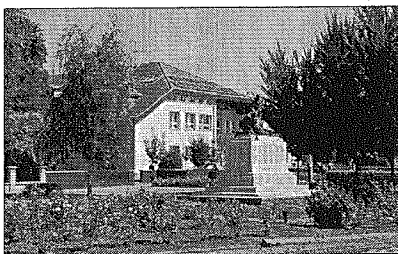


A kézikönyv szerepe

Az ajánlások nem tekinthetők szigorúan kötelező jellegűnek, céljuk nem a tervezési szabadság megkurtítása, hanem éppen a helyi értékek megismertetése a sokféle építészeti lehetőség feltárása. Az utánzások helyett a településhez illeszkedő választási lehetőségek bemutatása, a nem diktált, hanem valódi szabadság megismertetése.

BIHARNAGYBAJOM BEMUTATÁSA

Biharnagybajom a Nagysárrét jellegzetes települése. Településszerkezetén mai napig látható nyomot hagytak a vízfolyások, a mocsár jelenléte. A folyószabályozások előtt határának nagy része beláthatatlan nádas és mocsár volt, amelyből csak a 86 m tengerszint feletti területek emelkedtek ki. A Sárrétek kiterjedése talán a XVIII. század végén volt a legnagyobb. A kéziratos térképek csaknem a Poros-halom, Göbrő-halom, Csata-halom és a ma rábéi határba eső Nagy-halom vonaláig jelzik a nádas, a mocsár északi kiterjedését. A mai Biharnagybajom határában a régészeti és történelmi kutatások által egyaránt bizonyítottan a XI-XII. században megült települések közül írott forrás - Várad Regrestum 1214. évi esetleírása - először Görbej falut említi. A falu - melynek helyét M. Nepper Ibolya 1987. évi terepbejárásakor pontosan azonosította - Biharnagybajomtól 2,5 km-re délkeletre a Görbe-halom környékén van. A halmot Magyarország I. katonái felvételének megfelelő térképlapján még Göbrő-halomnak jelölték. Bajon - a századokon keresztül használt korábbi írott és ejtett alakja Bajomnak - ugyancsak a Várad Regrestumban tűnik elénk egy 1215. évi esetben. Az ismertetett peresetből feltétlenül kiderül, hogy a XIII. század második évtizedében két szorosan egymás mellé települt, de azonos nevű falu volt.



BIHARNAGYBAJOM BEMUTATÁSA

1829-ben már "Nagy Bajomnak neveztetik e város, a nyugati oldalán eső Kis Bajom nevű volt falu, most pusztától való megkülönböztetés végett, mely két helyet csupán egy kis vízfolyás választ el". Gyökeres változást a XIX. század végi társadalmi, gazdasági átalakulás eredményezte a helyiek életében. A mocsarak lecsapolása, a vasút, közút megépülése, a háziipar (gyékényfonás) virágzása mind a polgárosodás folyamatát jelzik. A közigazgatás átszervezése révén Biharnagybajom lett Bihar vármegye sárréti járásának székhelye.

A tagosítás megváltoztatta a határ korábbi szerkezetét. A korábbi girbegurba dűlőhatárokat kiegyenesítették. Minden dűlőt most már utak választottak el egymástól, s szükség szerint összekötő utakat is hagytak. A közben elkészült csatornarendszer most már a határ minden részét vízmentesítette.

A fejlődés az I. világháború kitörése után megtorpant. 1919-ben a község rövid időre román megszállás alá került. A világháborút lezáró trianoni döntés, az új határok létrejötte negatív hatással voltak a településre. A II. világháború szintén jelentős emberáldozatokat követelt Biharnagybajomban, 1944. október 8-15-ig súlyos német-szovjet csaták színhelye volt a község.

A háborúk után változást az olajipar hozott (MASZOLAJ). Hirtelen megnövekedett a lakosság száma (1959-ben közel 6000 fő). Az olajbányászat azonban a 60-as években teljesen megszűnt, elköltözött az Ostyagyár is, a Dózsa Tsz és a későszem maradtak. A 60-as évektől kezdve a népesség jelentősen csökkent, a fiatalok elvándoroltak. Jelentős szociális problémát okoz a település lakóinak foglalkoztatása, amely főleg a roma kisebbséget "sújtja".

1990-ben a rendszerváltás hatására a helyi tanács jogutódja a helyi önkormányzat lett. A község első polgármestere Kacska Zoltán volt..

*A polgármesteri hivatal előtti téren is emlékművet állítottak.
A park a település központját is jelképezi.*



Településszerkezet, telekszerkezet, településkép

Urbanisztikai megközelítés szerint a település élő- és élettelen anyagok mozgásban levő rendszereinek dialektikus antropocentrikus egysége.

Az anyagok és energiák mozgásban, fejlődésben levő együttese, a mindenkori funkciók térbeli megnyilvánulása a településszerkezet.

A természeti és társadalmi törvényszerűségek hatására alakult ki Biharnagybajom településszerkezete, a természetföldrajzi viszonyokon alapulva jött létre, melyek változása hosszabb időt ölelnek fel.

A természeti tényezők: domborzat, vízrendszerek, szél, napfény, csapadék stb... közül az első kettő befolyásolja legerőteljesebben a települések szerkezetét.

Biharnagybajom külterületének többségét a mezőgazdasági szántóföldek, illetve gyepes legelő területek alkotják, amelyet egy része a Bihari Sík Tájvédelmi körzet területe. Kevés szinte elhanyagolható az erdőterületek száma és nagysága. A szántóföldi művelés alatt álló földek jó minőségűek.

A külterület meghatározó szerkezeti eleme kelet - nyugat irányú a teljes igazgatási területet átszelő 4212-es számú Földes – Püspökladány – Szeghalom összekötő út, amely átszeli a belterületet is. Az ebből az útból kiágazó 4213sz., Berettyóújfalu irányú összekötő út pedig kijelöli a település központját is. Közlekedési szempontból fontos szerkezeti elem még a település délnyugati részén haladó Püspökladány – Szeghalom vasútvonal. A település belterülete feletti északi részt a természeti terepadottságokhoz igazítottan kialakult zártkertként használnak, hasznosítanak. Itt az építkezés nem jellemző, inkább csak művelnek. Így ezek zöldterület kiegészítő területnek minősülnek.

Településkarakter: belső településkép

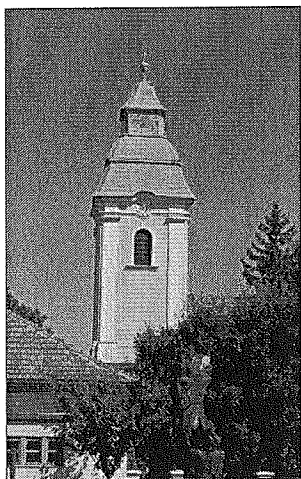
A lakóházak külső megjelenésének két fő meghatározója a tetőforma és a homlokzatok. Biharnagybajomban a tetőforma változatosságot mutat. A településközpontban az oromfalas, utcával párhuzamos tető a jellemző. A falusias lakóterületi részen nyeregtető borítja a házakat egyenes oromzattal, jellemzően utcára merőleges tetőszerkezettel.

Az oromfalak túlnyomó része falazott, még a XX. század elején épülteké deszkaborításúak jellemzőek. és az 1960 – 80 – as évek sátoztetős „kockaházai” melyek igen elterjedtek. Az 1980-as évektől megjelentek az új típusúak ill. egyedi tervezésű épületek, melyek már nagyobb tömegűek általában (magasabbak) is lettek és az utcával párhuzamos gerincű vagy összetett – tört idomú – tetőszerkezeti kialakítással is épültek.



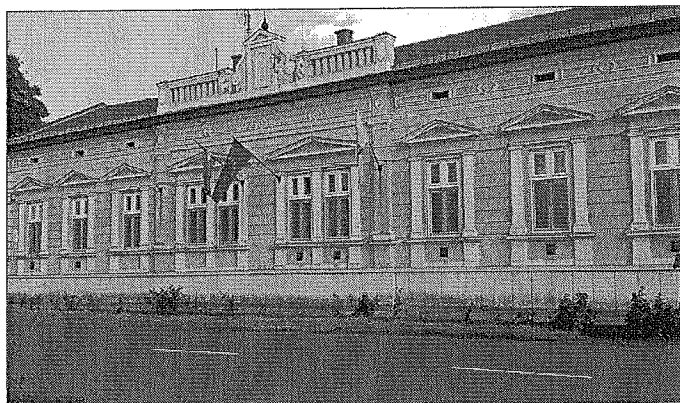
ÖRÖKSÉGÜNK

Református templom templom



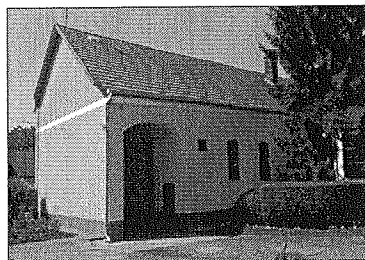
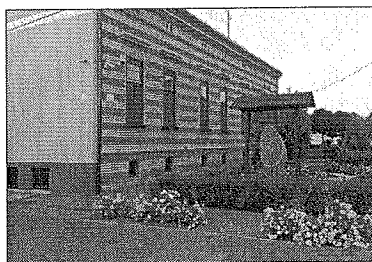
A református templomot 1757-ben kezdték el építeni. A templom 1760-61-re lett kész. 1761. november 30-án, advent első vasárnapján szentelték fel. A torony építéséhez 1785. július 13-án kezdtek neki. Téglából építették a már meglévő alapra, amelyet a templom építésekor már leraktak. 1787-ben fejezték be a torony építésével kapcsolatos munkálatokat. Eredetileg egyhajós volt a templom, de 1802-ben egy nagyobb kőből álló portikust ragasztottak az asszonyok számára a templom északi részéhez. 1804-ben készültek el a padok, a szószék, a mennyezet, 1824-ben készült el a déli portikus. Az idők folyamán több renoválásra is sor került. 1944-ben a háború következtében a templom fala, teteje és a torony síkja erősen megrongálódott. A háború okozta károkat 1947-48-ban javították ki. Ekkor lett csonka a torony költségkímélés végett. A toronysüveg helyreállítása 1984-ben történt meg, de az eredeti süveget építészetileg meg sem közelítette. 2004-2006 között teljes felújításra került sor.

Polgármesteri Hivatal utcafronton álló épülete



Az előkert nélküli utcával párhuzamos gerincű épület felújítás után is megtartotta eredeti építészeti értékeit. Az eklektikus stílusú, neobarokk építészeti díszítéseket tartalmazó középület a főutca meghatározó épülete.

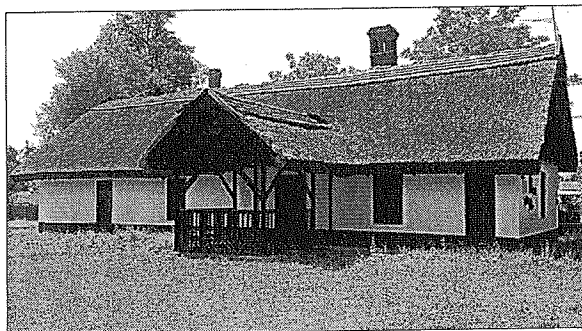
Iroda épület



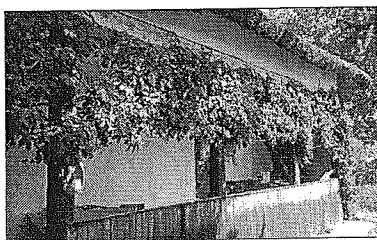
A Tarr család gazda- és lakóháza irodaépületként hasznosított őrzi a településközpont jellemző, előkert nélküli épület elhelyezését. A hosszanti nyújtott kialakítású ablakok és az oromfallal, utcával párhuzamos gerincű tető is archetipikus megoldás.

Műemlék Szűcs Imre emlékház és kovácsműhely

Az 1755-ben épült lakóház három osztatú volt, kisház, pitar és nagyház megosztásban, elől végig darulásos fa oszlopú tornáccal, melyet ház elejének neveztek. A kisházban a mai napig is megvan a búbos kemence, melynek szája a konyhába nyílik. A konyha szabadkéményes volt, bolthajtás választotta el a pítartól. A nagyházat valószínűleg kályhával fűtötték, melynek füstcsöve a szabadkéménybe nyílt. A ház fala nagyméretű vályog, hajzata nád, cserép szegéllyel. A ház hossz tengelyében fut a nagyméretű mestergerenda, mely a falon is fekvő, körbefutó koszorúgerendákat tartja. Ezt még a keresztbe futó folyógerendák is erősítik, illetve a mennyezetet fogják. A nád hajzát hámozatlan rudak és lécek tartják. A mennyezet 20-30 centiméter vastag nád réteg, melyet alulról és felülről betapasztottak, besároztak. volt.



Népi lakóház, udvar



Népi lakóház mintegy 200 éves, többször volt felújítva. Az emlékház kortársának mondható épület tornácos, három osztatú kialakítású, vastag vályog falai kellemes klímát biztosítanak a lakóknak. Az utcai homlokzat deszkaoromzata archetipikus megoldás.



Tornácos népi lakóházak



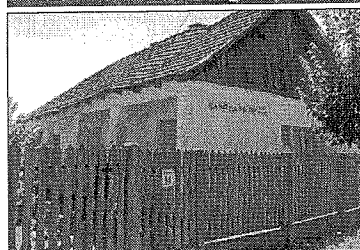
A XX. század elejének egyik jellegzetes épülettípusa a tornácos, utcára merőleges gerincű lakóépület.

Ezek gyakran készültek fa deszka oromzattal, napsugár motívum díszítéssel.

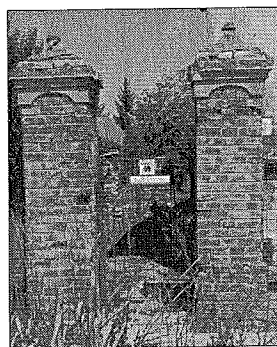
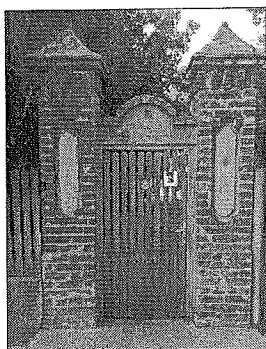
Általában oldalsó oszlopos tornácok voltak a jellemzők.

Ezen külső fedett terek munkavégző helyként is szolgáltak és megteremtették a külső és belső terek között az átmenetet.

Mára az ilyen épületek tornácait többségében helyiségként hasznosították. Ez az életforma változása tette lehetővé.

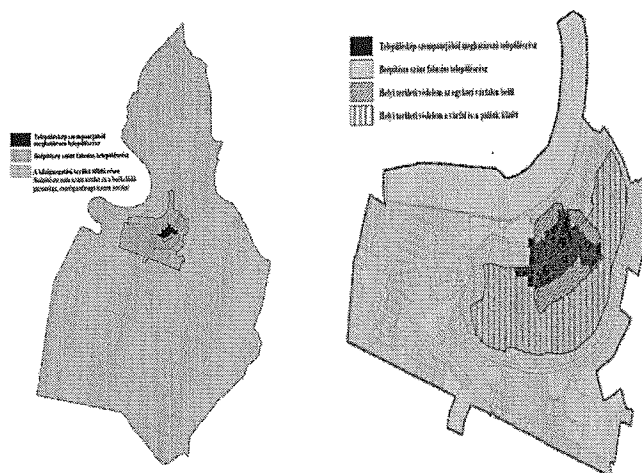


Tégla oszlopos kerítések



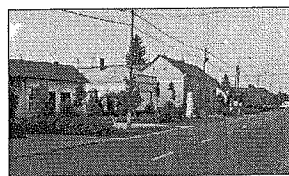
A kerítések díszes látszó téglá oszlopos kialakítása a településközpont köz ill. polgári funkciójú telkein voltak jelen, de a falusias lakóterületeken is előfordult. Ennek szép példái még ma is nagy számban megtalálhatók a településen.

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK



TELEPÜLÉSKÖZPONT TELEPÜLÉSRÉSZ

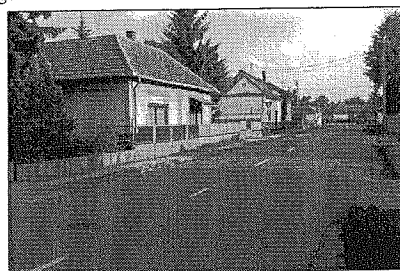
A sárréti falu kialakulása, helye az árvíz rendezés előtt a magaslatokhoz igazodott. Az utcák ívelt vonala, a telek nem szabályos alakja is a földrajzi tényezők szerepét igazolják. Másik településszerkezeti tényező az egyik Bejomi vár, annak külső várfalának helye. A mai településközpont e területen belül alakult ki, ill. részben tovább terjeszkedett. Halmazosodás is itt volt jellemző. A falu területi terjeszkedése az 1800-as évek elejéig erre a területre koncentrált. Itt alakult ki az a településszerkezet mely történeti gyökerekből fakad. Itt jellemző a település ellátó, igazgatási oktatási funkciók sűrűsödése, a szolgáltatások jelenléte. A terület beépítése a funkciók függvénye is. A települési sziluett az alföldi településekre jellemző tipikus képet mutatja. A horizontálisan elterülő földszintes beépítésű települési terület felett koncentrált kis kiterjedésű vertikális mag jelenik meg a templomtoronnyal és néhány középülettel. A településkép egységességét a hasonló karakterű épületek többsége erősítheti. Ezért az épület formálásakor az anyaghasználatban, a homlokzatképzésben, a színezésben, az arányos illeszkedés az elvárás. Külön oda kell figyelni arra, hogy az épületek utólagos hőszigetelésekor az épület egésze kerüljön felújításra. Ekkor a színezés, a nyílászáró cseremódja, építészeti megoldása is illeszkedjen a környezetéhez. Ugyanerre tetőfedések cseréjénél is gondolni kell.



ÁTÉPÜLŐ FALUSIAS TELEPÜLÉSRÉSZ

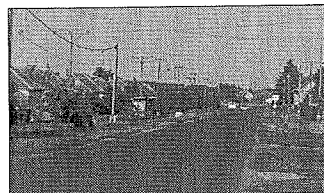
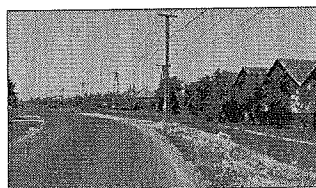
Biharmagybajom egyközpontú település. Központi funkciókat befogadó területe alig változott az utóbbi évtizedekben. A településközpontot körbevevő lakóterületeken a helyi lakosság kiszolgálását szolgáló épületek (vendéglátó és élelmiszer üzletek) jellemzően a lakóépületek átalakításával jöttek létre. A lakóépületek átépítése az elmúlt évtizedekben folyamatos volt, és mai időkben is ez a fő irány. Az 1900 – as évek első felében épült hagyományos (vályog) szerkezetű épületeket az 1970 – es években sátortetős téglafalazatú lakóépületek váltották fel. Emellett egyéb típusú szerinti lakóépületek is megvalósultak. 1980 – as évek közepétől napjainkig egyedi tervezésű igényes lakóépületek jelentették az átépülési folyamat következő lépését. Az átépülés mellett felújítások (bővítések) is formálják a településképet. Jelenleg a kertvárosiasodás időszakát éli ez a településrész.

A településképet egységességét a hasonló karakterű épületek többsége erősítheti. Ezért az épület formálásakor az anyaghasználatban, a homlokzatképzésben, a színezésben, az arányos illeszkedés az elvárás. Külön oda kell figyelni az épületek utólagos hőszigetelésekor az épület egésze kerüljön felújításra. Ekkor a színezés, a nyílászáró csere építészeti megoldása is illeszkedjen a környezetéhez. Ugyanerre tetőfedések cseréjénél is gondolni kell.



épületek

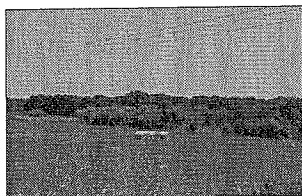
A településrész e területén az utca bal oldalán a sátortetős időszakot követő beépítések már gyakran utcával merőleges, oromfalas, sőt olykor tetőteres beépítésűek, mely a település többi utcájának heterogén utcaféli megjelenéséhez hasonlít már. A sátortetős házsorhoz az 1980-as évek elején szolgálati lakások épültek. Ezek megjelenése egységes nyeregretető, mely kontrasztot képezve vezet fel az utcaféli sátortetős sorát.



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÉS A BEÉKELŐDŐ IPARI ÉS MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETEK (MAJOROK)

Az e területeken kialakult tájhasználat szervesen kapcsolódik a település történetéhez közrejátszik a helyiek identitásának kialakulásában és erősítésében. A külterület közel egynegyed részét foglalják el a gyeplélelő területek. Országosan védett természeti területtel a település nem érintett. A település a Bihari-sík Érzékeny Természeti Területhez tartozik. E mellett érintett a Bihar különleges madárvédelmi és a Dél-ásványi gyepek kiemelt jelentőségű természet megőrzési területekkel. A külterületi földek többsége, közel háromnegyed része szántó művelésű. Az erdőterületek száma elhanyagolható. Valójában csak kisebb véderdők, erdősávok találhatóak. Az ex-lege védett kunhalmok a mezőgazdasági terület részét képezik.

A Natura 2000 - es madárvédelmi és természet megőrzési területeket településkép szempontjából meghatározó területként indokolt kezelni!



Biharnagybajom jó mezőgazdasági adottságokkal rendelkezik. Ennek a kiaknázása ma is fontos megélhetési forrás a helyieknek. Fontos a növénytermelés, de az állattenyésztés is jelentős a mai napig. A külterületi földek többsége, közel háromnegyede szántó terület. Ezen adottságokra jött létre korábban a termelő szövetkezet, melynek alapján mezőgazdasági majorok fejlődtek, ill. újak is jöttek létre.

Az ajánlások összefoglaló elvei:

A településkép jövőbeni alakítását nem lehet egy fő irányzat mellett végezni. Helyett kell kapjon az érdekvédelem mellett a jelen korszerű építészeti törekvései is. A településkép jövőbeni alakításának útját három összefüggő, egymást feltételező településkép alakító építészeti – városépítészeti elv mentén javasolja a kézikönyv megvalósítani minden egyes építés során, melyek a következők:

- arányos illeszkedés a szűkebb – tágabb környezetben,
- a hagyomány és a modernizáció egyensúlyára törekvés,
- Az építészeti rend a településképben, azok egyes elemeiben

Illeszkedési szempontok

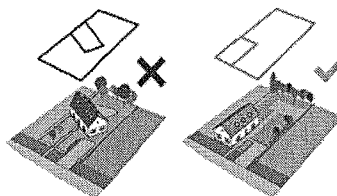
- szomszédos épületek figyelembe vétele a telepítés a magasság, tetőhajlásszög megválasztása során,
- az alaprajzi elrendezés és a tömeg és homlokzatképzés segítse a kedvező rendezett utcakép megtartását, fejlesztését,
- bejáratok akadály mentesítése, rámpái közterületi adottságokhoz illesztése úgy, hogy az zavaró utcaképi megjelenést ne okozzon,
- tetőfelépítmények (kémények, gépészet) napelemek, homlokzati épületgépészeti elemek (klíma, mérőórák stb.) elrejtése, a homlokzat zavartalan érvényesülése,
- napelemek esetén a tetősíkkal azonos szögű elhelyezés mellett érvényesüljön az arányos illeszkedés, ne a napelem domináljon a tető megjelenésében,

- épület tömegének, homlokzatának építészeti megoldása (tagolás, színezés, nyílászáró rendszer, tető, eresz stb.) az épület rendeltetését kell tükrözze ill. kiszolgálja úgy, hogy a szűkebb (utca) és ha indokolt a tágabb (belső településkép) környezethez is igazodjon,
- kerülni kell az építészeti örökség közvetlen másolását,
- törekedni kell egyensúlyra a modern és a hagyományos formák között,
- a az hagyományos részletformák alkalmazhatók a modern anyaghasználatú épületek humanizálásában.

AJÁNLÁSOK, TELEPÜLÉSKÖZPONT

TELEPÍTÉS

A településközpont településrészen a családi házak telepítése oldalhatáron álló, a telken belüli elhelyezkedése az utcára merőleges rendszerű. A nem utcára merőlegesen telepített, indokolatlanul, nagy mértékben hátrahúzott családi ház építése nem javasolt. A családi házak a telek oldalhatárán állnak, a ház mögött növényzettel határolva kialakítható a védett kert.



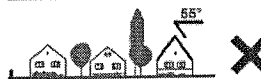
MAGASSÁG

Biharnagybajom településközpont
településrészén

a családi házak magassága
közel azonos.

A meglévő épületek közé épülő új
házaknak hasonló magassággal kell
épülniük, mint környezetük. A túl
magas

házak nem illeszkednek
Biharnagybajom településközpont
településrészének utcaképebe.



Ajánlások

összefoglaló ajánlás:

- A meglévő épületek közé épülő új
- házaknak hasonló magassággal épüljenek, mint környezetük. A túl magas
- házak nem illeszkednek a településközpont településrészének utcaképebe. Azonban a fél szint eltérés nem zavaró. Kivételesen akár max. egy teljes szint eltérés is biztosíthat illeszkedő utcaképet, de ehhez megfelelő építészeti eszközök (tömeg lépcsőzés, kis magasságú tető vagy eresz) is szükségesek.

TETŐHAJLÁSSZÖG

Biharnagybajom településközpont
településrészén

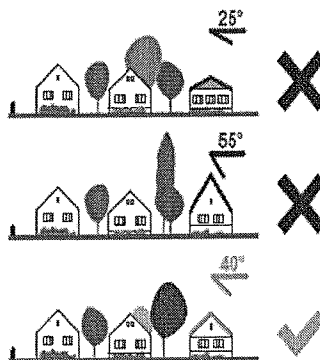
a családi házak tetőhajlásszöge

közel azonos. A meglévő épületek közé
épülő új

házaknak hasonló tetőhajlásszöggel kell

épülniük, mint környezetük. A túl magas
illetve túl alacsony tetőhajlásszögű tetővel
rendelkező épületek nem illeszkednek

Biharnagybajom településközpont
településrészének utcaképebe.



ajánlások

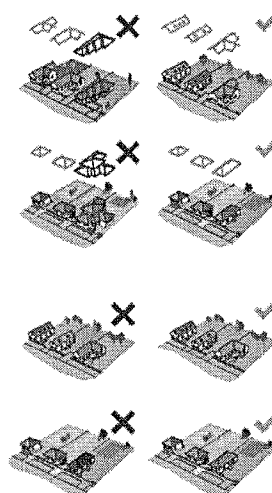
- összefoglaló ajánlás:
- A meglévő épületek közé épülő új
- házak hasonló tetőhajlásszöggel illeszkednek a környezetükhöz. A túl magas
- illetve túl alacsony tetőhajlásszögű tetővel rendelkező épületek nem illeszkednek a
- Településközpont településrészének
- utcaképebe. Kivételt képezhet kellő széles telkeken, modern épülettömeg esetén az ahhoz igazodó aszimmetrikus, vagy (akár részben lapos) tető, mely az utcaképbe nem próbál hivalkodni. Oromfalas kontyolt és sátortetős házak egymás mellettisége heterogén utcaképet eredményez. Ekkor a közel azonos tetőhajlásszög lehet a rendező elv.

TETŐFORMA

A településrészen lévő családi házak tetőformája egyszerű, Új házak építésénél az utcában jellemző tetőforma figyelembe vételével kell illeszkedni.

Amennyiben az építési telek körül kialakult egy nyeregtetős házból álló utcakép, úgy oda ne tördelt tetőformájú épület kerüljön, hanem a szomszédokhoz hasonló nyeregtetős tetőformájú.

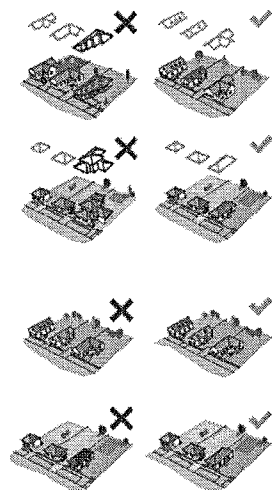
Amennyiben az építési telek körül sátoztetős épületek állnak, úgy oda ne tördelt tetőformájú épület kerüljön, hanem a többi épülethez hasonló tömegű és tetőformájú.



ANYAGHASZNÁLAT (SZÍNEK)

Biharnagybajom településközpont településrészének színvilága változatos, mégis megfigyelhető egy visszafogott illeszkedés, hasonló anyag- és színhasználat.

Biharnagybajom településközpont településrészén a meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a ríkító színű fémlemez, fedés és burkolat.

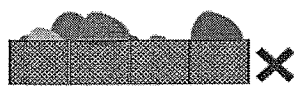


KERÍTÉS

Biharnagybajom településközpont részein az áttört kerítések kívánatosak, tömör és nem átlátható megoldások nem elfogadhatók.



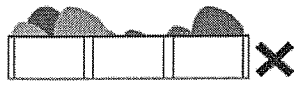
Természetes határ, kerítés növényvilágasításból



Áttört kerítésnek nézőszövegben való zárkása nem megfelelő.



Teljesen áttört, díszfűvélű kerítés.



A fából készült áttört kerítés nem elfogadható.



Oszlopos kerítés 1/3- ad lábazat és 2/3- ad áttört részrel.

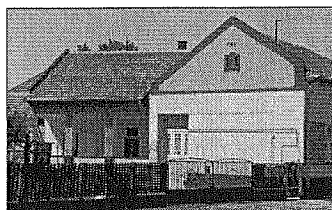
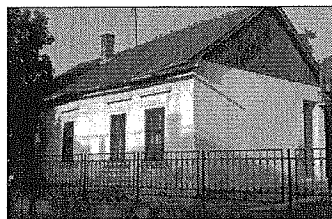
TORNÁCOK

Udvar felé forduló oszlopos tornácos épület utcára merőleges nyeregtetővel, kisméretű előkerttel, vagy előkert nélkül. Ez igen jellemző épület elhelyezés volt a XX. század elején. A tornác ebben az esetben az udvar felé fordul.

A népi építészet egyik jellegzetes eleme az oldalsó oszlopos tornác. Ezek az átmeneti- „külsőbelső” terek készülhetnek az épület anyagából, de akár fából is. Ezek többnyire munkavégző helyként is szolgáltak.

A településközpontban korábban inkább a lakóépületeken volt jellemző mely ma már eltűnőben van.

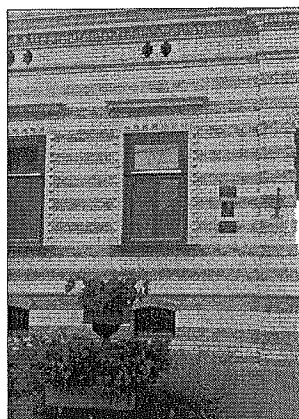
Az arányos, tornácos épület erősíti a település egységes arculatát. Új vagy felújított-bővített épület tornácosan (teraszosan) történő kialakításával tovább vihetjük e hagyományt a településképben.



AJTÓK, ABLAKOK

Az épületek megjelenését és hangulatát a nyílászárók nagyban befolyásolják. A zárt épülettömeggel így nyitunk a külvilág felé, ezért nem mindegy, milyen módon tesszük ezt.

A településközpont településrészen az épített örökség egyes épületein hosszanti kialakítású, keskenyebbnek tűnő ablakokat figyelhetünk meg (a múlt értékeiként is). A mai (köz) épületeken főként a funkcióhoz igazított egyedi nyílászárók a jellemzők.

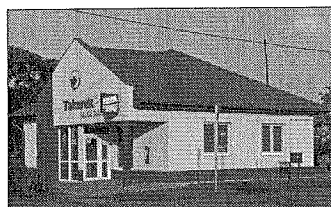


HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT

A túldíszített, túlszínezett épület hamar elveszti érdekességét, és utána zavaróvá válhat, a településképpen. A jól megválasztott homlokzat képző anyagok – mint például a ezen az épületen alkalmazott nemes vakolat, ablak fa zsalugáter és fa oszlop, a vörös cserép karaktert ad az épületnek.

A fák mögött megbújva illeszkedik a településképhez.

A homlokzatképzés igazodik a településközpont jellemző épületeihez. A sárga szín dominál több épületen is. A szolgáltató épület funkcióját a bejárat üveg portálként történő kialakítása megjeleníti. A vörös cserép szintén jó választás a tetőfedés esetére.

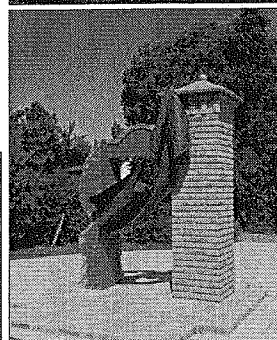
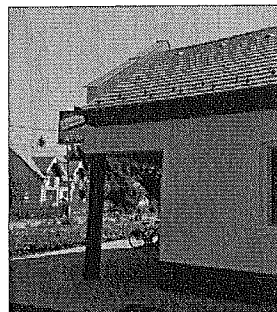


RÉSZLETEK

A szolgáltató ház oszlopos előtere a tető, tűzfal és a hangsúlyos ereszeszkázat kialakítása adja az épület karakterét, egyediségét. További anyag, szín, ill. díszítés már nem kívánkozik az épületre.

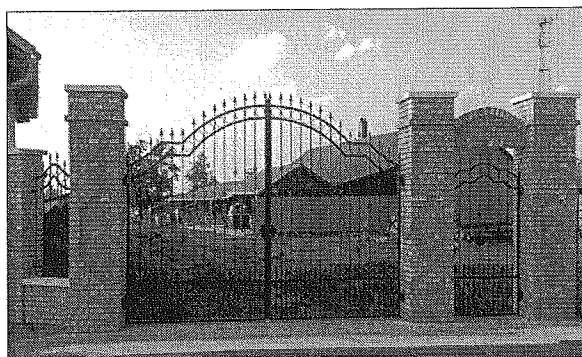
Az 1956-os emlékmű látszó téгла oszlopa felidézi a korábbi kerítés oszlop, építési helyi hagyományokat. Az igényes, fugázott oszlopot záró egyedi fejdíszítés jól egészíti ki a szobor mondanivalóját, másnak szóló üzenetét.

A természetes anyag a fa, mellyel a nagyméretű fedett terasz (tornác) kialakítását végezték el. Ez és a fa zsalugáter kellemes, humánus környezetet generál maga körül.



KERÍTÉSEK

Házaink kiegészítői, a kerítések, lámpák, árnyékolók, postaládák, korlátok alakítják az épület összképét, az ez által sugárzott hangulatot. Ezért mindent kiegészítő elemet egyforma igényességgel, odafigyeléssel tervezünk meg, választunk ki. A színek használata, az összkép érdekében odafigyelést igényel. Ezek a részek akár sűrűbben is cserélhetők, ha a tulajdonos már mást szeretne akár önmagában, akár egy épület felújítás keretében.

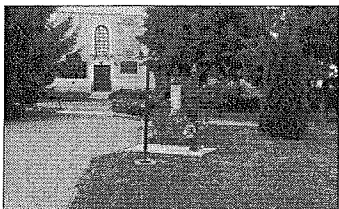
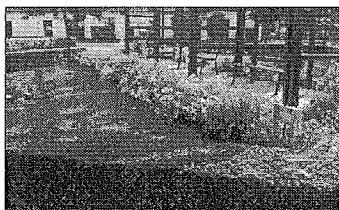


Részletek, ajánlások

A homlokzat környezetbe illeszkedő kialakítása, anyaghasználata, az építészeti megoldások összehatása a homlokzat tagolásának, kedvező színvilágával, a nyílászárók rendszerével, osztásrendjével elősegíthető úgy, hogy közben az épület funkcionális használatára is tekintettel vagyunk.

Az épület utcaképi harmóniájának biztosítását az épület egyes részleteinek kidolgozása is elősegítheti. Ezért az épület ornamentika, a homlokzati hirdetőfelület, egyéb műtárgy kialakítása, helye illeszkedjen az épület egészéhez

KERTEK



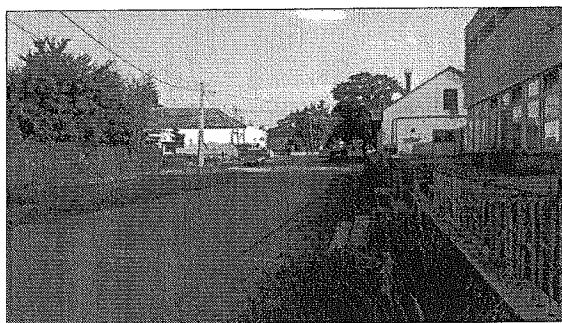
A kert épített környezet része, közvetlen életterünk szabadterre kiterjesztett közege, amely akkor tölti be szerepét, ha harmonikus egységet képez az épülettel, amelyhez kapcsolódik. A kertalakítás során az épület és a kert stílusa, hangulata harmóniában legyen. Elsődleges tehát az épület stílusához, üzenetéhez, közvetített érzetéhez illeszkedő kertépítészeti megoldásokat alkalmazzunk.

A kerti építmények a főépülettel azonos építőanyagokból, vagy azzal harmonizálva készüljenek. A pergolák, növényrácsok, gépkocsi beállók, kukatárolók kialakíthatók favázasszerkezettel is, a nyílászárókkal harmonizáló színezéssel.

UTCÁK

A településkép javításához sokszor nem szükséges nagy beavatkozás, a rendezettség érzésnek elérése már fél siker. A közterületnek megfelelő fenntartása, a már nem használt közterületi elemek elbontása látványos előrelépést jelenthet.

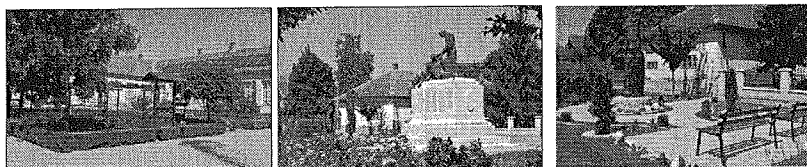
A különbözőfelületek határozott szétválasztása (pl. szegélykövek alkalmazásával) szintén jelentős javulást eredményezhet. A település utcái vezetnek a tekintetet, felfűzik a települést alkotó elemeket, ezért harmonikus, egységes kialakításuk fontos. A településen áthaladók leginkább ezen útvonalakon haladva alakítják ki a településről alkotott képüket.



KÖZTEREK, KÖZPARKOK, KÖZKERTEK

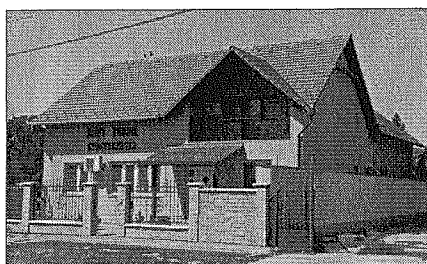
Közterületek településképi útmutatója

A közösségi szabadterek azok a találkozási pontok ahol a településhez, településrészhöz és a helyi közösséghez tartozásunk a természethez kapcsolódva, szabadabban élhetjük meg. Mivel rendszerint hosszabban tartózkodunk ezeken a helyeken, megjelenésük fokozatosan fontos. Rendszerint ezért a teresedések összetett tervezését szakemberek csoportja végzi. A teresedések kialakításakor fontos felmérni a használók várható szokásait, a használók számát, a használat időszakait, jellegét. A megfelelő mennyiségű és minőségű teret szükséges biztosítani a tevékenységhez és a közlekedéshez. A növényfajok megválasztása és ültetése során azok tégigényét is figyelembe kell venni, számolva növekedésükkel, egymásra árnyékolásukkal. A klímaváltozás, a nyári hőség hatásainak enyhítésére is gondolni kell. Az árnyékos, jó hő visszaverő helyek, felületek, esőbeállók, szökőkutak ezt a célt szolgálják.



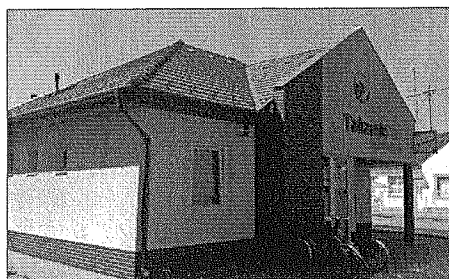
JÓ PÉLDÁK ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK

- A településközponti épület beépítési módjában, utcával párhuzamos tetőgerincű kialakítással a jellemző beépítést tovább viszi. A bejárat egyszeri oromzatos kiemelése a tetőtér hasznosításával függ össze. A természetes anyaghasználat, a pasztellszínezés, a homlokzaton arányosan megjelenő térbeli betűs felirat, egymással harmóniában van. A kerítés áttört oszlopos, lábazatos megoldása látni engedi a homlokzat egészét.



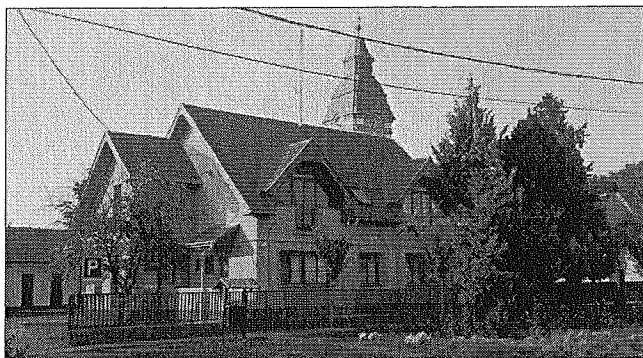
Szolgáltató funkciójú épület

- Az épület a kontyolt tető és az utcára kifordított oromfalias nyeregtető jó példája. Saroképületként a sarok visszahúzott, fedett földszinti kialakítása jó megoldás. Anyaghasználatban a helyileg jellemző téglát itt is megjelenik, a fehér fallal és a vörös cseréppel együttesen karakteres épületet eredményez.



Igazgatási funkciójú épület

Az épület szintén utcával párhuzamos nyeregtetős kialakítású, jó arányú épület. A homlokzati anyagok és színek egysége jó példája a homlokzatarányos illeszkedésre felületben, színben egyaránt.



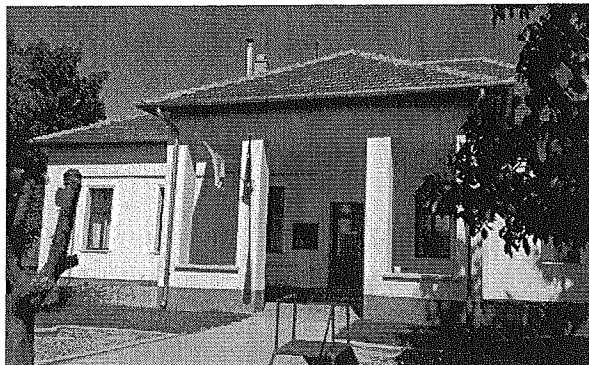
Lakóépület funkció

Az egységes pasztell sárga festett homlokzat a fehér fa oromfaldíszítés és a nyílászárók hasonló színű keretezése, annak hangsúlyozása, a szintén fehér kerítés harmóniát teremtenek a homlokzaton, ill. az utcaképpen. emlékhelyét.



Oktatási funkciójú (óvoda) épület

- Az örökség – a hagyomány és a modernizáció egyensúlyára jó példa ez az épület. Az eredeti tömeg és nyílászáró rendszer megtartásával korszerűsítették úgy, hogy a mai nevelési elvárásoknak is meg tud felelni.



JÓ PÉLDÁK SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK

Az utcaképhez a hitetótáblák, reklámfelületek, cégek is ugyanúgy hozzátartoznak, mint az épületek vagy növényzet. De hogyan hirdessük portékánkat, szolgáltatásunkat úgy, hogy az ne legyen meghökkenítő? Hiszen elsősorban a figyelemfelkeltés a célunk, és nem a járókelők rosszallásának kiváltása. A hirdetés lényege a tájékoztatás, amelyet utcaképhez illően is megtehetünk.

Biharnagybajom a történeti településrész területén csak igényes reklámhordozó helyezhető el. Céger, cégtábla elhelyezésekor elengedhetetlen, hogy az alkalmazkodjon az épület jellemzőihez, anyaghasználatához. A település egyéb területein csak a szabályozás szerinti reklámhordozó helyezhető el, itt szintén elengedhetetlen a megfelelő anyaghasználat.



A rendelet célja

A község sajátos településképeinek társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása

- a helyi építészeti örökség egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával;
- településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
- településképi követelmények meghatározásával;
- településképi-érvényesítési eszközök szabályozásával,

A helyi védelem célja

- A település településképe és történelme szempontjából meghatározó, hagyományt őrző, a közösségek munkáját és kultúráját tükröző, sajátos megjelenésű építészeti örökség kiemelkedő, településképet meghatározó értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.
- A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja

3.§

A településképhez illeszkedő településképi követelmények megállapításával a jellegzetes, értékes, helyi hagyományt őrző építészeti arculat megőrzése, a településképi kedvező alakítása:

az építési tevékenységgel érintett építményekre – ide értve a sajátos építményfajtákra is,

a helyi egyedi építészeti örökség védelmére, védetté nyilvánítására, a védettség megszüntetésére,

a reklámok és reklámhordozók, cégek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére, alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozóan.

A helyi védelem feladata

(1) A helyi védelmet igénylő építészeti örökség:

- a) meghatározása, dokumentálása,
- b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
- c) megőrzése, megőriztetése,

(2) A védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását a belterületre vonatkozóan e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

A település belterülete az alábbi eltérő karakterű területekre osztható:

településközpont településrész

átépülő falusias településrész,

beépítésre nem szánt terület a beékelődő különleges és mezőgazdasági üzemi területekkel településrész,

Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

Az épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.

A tetőfedő anyagok közül a rikító színek (pl. élénk vörös, kék) nem, helyette a földszínek alkalmazhatók.

A homlokzatok színezésére a pasztel árnyalatú földszínek alkalmazhatók.

A tömör kerítések közül a teljes tömörségű oszlopos rendszert nélkülöző falszerű, azaz felületi tagolás nélküli kerítés nem építhető.

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

Rikító színű fémlemez, cserepes lemez fedés nem alkalmazható.

(2) Rönkfából gerendaház nem építhető. Könnyűszerkezetes lakóépület nem építhető.

(3) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon. A heterogén tömegformálás miatt egyedi követelményt nem állapít meg a szabályzat.

Az illeszkedés megállapítása során a településképbe illesztés biztosításához igazodni kell a környezet

- a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, tető főgerinc irányokhoz
- b) kialakult párkánymagasságokhoz
- c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz
- d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz

Homlokzatok kialakítására a településrész heterogén megjelenése miatt nem állapít meg egyedi követelményt. A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját.

homlokzati díszítő elemek és tagozatok kedvező megjelenése veendő figyelembe.

A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cég és címtáblákat és üzlet feliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha cégerek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.

Rendelkezés a szakmai konzultációról

Szakmai konzultáció az építés megkezdése előtt legalább egyszer kötelező:

településkép szempontjából meghatározó területen

aa) új épület építése

ab) meglévő épület átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése

ac) meglévő épület homlokzatszínezéssel járó felújítása

ad) utcai kerítés építése

ae) új cégér, reklámhordozó elhelyezés
eseteiben.

A településkép szempontjából általános besorolású területeken

ba) új lakóépület építése

bb) meglévő lakóépület átalakítása, bővítése esetén, ha az eredeti épület tömege, tetőszerkezete, közterület felé eső, illetve az oldalkert irányában közterület felől látható módon megváltozik.

TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

A településkép érvényesítési eszközök határozatának, emlékeztetőjének be nem tartása esetén, a képviselő-testület településképi bírságot szabhat ki az elkövetőre, mely többször is kivethető, amennyiben a jogszerűtlen állapot fennmarad

Településképi bírság

- (4) A településképi bírság összege
- a) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt érint 200 000 forint,
- b) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt nem érint 100000 forint,
- c) egyéb településképi, reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmény be nem tartása esetén 50 000 forint,
- d) kötelező településképi konzultáció elmulasztása esetén 20 000 forint.

**Köszönöm
a figyelmüket!**

Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../..... (....) **önkormányzati rendelete**
Biharnagybajom község településképeinek védelméről

Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011 évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. 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. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- az állami főépítészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal;
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
- Miniszterelnökség, mint a kulturális örökség védelméért felelős miniszter,
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; valamint
- a partnerségi egyeztetés szabályai szerint bevont partnerek (teljes helyi lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek) véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS - BEVEZETŐ-RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet célja

1. §

A Község sajátos településképeinek társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása

- a) a helyi építészeti örökség egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával;
- b) településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
- c) településképi követelmények meghatározásával;
- d) településképvédelmi eszközök szabályozásával,

2. A helyi védelem célja

2. §

(1) A település településképe és történelme szempontjából meghatározó, hagyományt őrző, a közösségek munkáját és kultúráját tükröző, sajátos megjelenésű építészeti örökség kiemelkedő, településképet meghatározó értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

- (2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.
- (3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

3. A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja

3.§

A településképi szempontjából meghatározó területek megállapításának célja a településképhez illeszkedő településképi követelmények megállapításával a jellegzetes, értékes, helyi hagyományt őrző építészeti arculat megőrzése, a településképi kedvező alakítása:

- a) az építési tevékenységgel érintett építményekre – ide értve a sajátos építményfajtákra is,
- b) a helyi egyedi építészeti örökség védelmére, védetté nyilvánítására, a védettség megszüntetésére,
- c) a reklámok és reklámhordozók, cégérek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére, alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozóan.

4. A rendelet területi hatálya és alkalmazása

4.§

- (1) E rendelet területi hatálya Biharnagybajom Község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) E rendelet előírásait az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településszerkezeti tervvel, helyi építési szabályzattal együtt kell alkalmazni.
- (3) A beépítésre nem szánt területeket a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási terv tartalmazza, ezen belül a településképi szempontjából meghatározó, természeti, táji védelemmel érintett területeket 15. § (3) szerint e terven kell beazonosítani.

5. Értelmező rendelkezések

5.§

E rendelet alkalmazásában:

- (1) *Áttört kerítés*: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott.
- (2) *Cégtábla*: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény (helyiség, együttes) nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat, mely nem minősül reklámnak.
- (3) *Címtábla*: e rendelet szempontjából reklámnak nem minősülő, az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla.
- (4) *Egyedi mobil tájékoztató tábla*: információs vagy más célú berendezésnek minősülő olyan nem rögzített, egyedi méretű és akár változó feliratú tájékoztató, hirdető berendezés, mely a kereskedelmi- szolgáltató-vendéglátó tevékenység szolgáltatásairól – pl. étlapjáról stb. – ad tájékoztatást.

- (5) *Egyedi tájékoztató tábla*: információs vagy más célú berendezésnek minősülő olyan – rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú – hirdető berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenységet végzők helyéről, irányáról, megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, nyitvatartásáról, megközelítéséről, ill. a település szolgáltató épületeiről utcáiról ad információt;
- (6) *Épület fő gerince*: Az épület tömegét meghatározó, jellemzően az utcai traktus legmagasabb és leghosszabb gerince.
- (7) *Eredeti állapot*: a védett építmény építéskor fennálló állapot vagy egy olyan későbbi állapot, melyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéknek határozott meg.
- (8) *Értékvizsgálat*: a települési érték helyi védelem alá helyezésének szakmai megalapozására szolgáló, a Korm. rendeletben meghatározottak szerint annak minősülő munkarész.
- (9) *Földszínek*: (más néven terra színek) tört, sötét, meleg színek, melyek szintartománya a vörös-narancs- sárga-zöldessárga.
- (10) *Helyi védett érték*: helyi egyedi védett épület, műtárgy (építmény) és területi védelem összessége.
- (11) *Információs vagy más célú berendezés*: egyedi tájékoztató tábla, egyedi mobil tájékoztató tábla, önkormányzati információs tábla, totemoszlop, oszlop tartószerkezetű információs tábla, reklám pylon és reklámszázló, napvédő ponyva, transzparens vagy molinó amennyiben ezek részben reklámnak nem minősülő információs célt és közérdeket szolgálnak.
- (12) *Önkormányzati információs tábla*: olyan rögzített, egyedi méretű információs és más célú berendezésnek minősülő hirdető-berendezés, mely a helyi lakosok számára nyújt, rendszeresen változó tartalommal, közérdekű információkat, továbbá lehetőséget biztosít lakossági apróhirdetések, kisméretű hirdetések elhelyezésére.
- (13) *Pasztellszín*: a színek nagyon világos és kis telítettségű árnyalatai, melyeknek (a szín mellett) csak fehértartalma van, fekete nincs.
- (14) *Részben áttört kerítés*: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50 és 90 % között korlátozott.
- (15) *Rikító szín*: nagyon élénk, erőteljes, figyelemfelkeltő színek, melyeknek nagy a színtelítettsége.
- (16) *Tömör kerítés*: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
- (17) *Üzletfelirat*: kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó, egy vagy több egységet magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés, mely nem minősül reklámnak.
- (18) *Vállalkozást népszerűsítő felirat*: vállalkozást népszerűsítő felirata benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés, mely nem minősül reklámnak.
- (18) *Transzparens vagy molinó*: kifeszített vagy köztér felett átfeszített textil vagy textil jellegű egyéb anyagból készült reklámhordozó.

II. fejezet

A HELYI VÉDELEM

6. A helyi védelem feladata

6.§

- (1) A helyi védelem feladata a helyi védelmet igénylő építészeti örökség:
 - a) meghatározása, dokumentálása,
 - b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
 - c) megőrzése, megőriztetése,
- (2) A védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

7. Helyi védelem általános szabályai

7.§

- (1) Helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt.
- (2) A helyi védelem alá helyezés alapjául az értékvizsgálat szolgál.
- (3) Értékvizsgálat alapján bármely természetes vagy jogi személyírásban kezdeményezheti a védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését.
- (4) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell.
 - a) egyedi építmények és természeti értékek esetén:
 - aa) a védendő értékek megnevezését, szükség esetén körül határolását
 - ab) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész)
 - ac) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók)
 - ad) a kezdeményezés indoklását
 - b) településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén:
 - ba) az együttes megnevezését,
 - bb) körül határolását,
 - bc) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását,
 - bd) a kezdeményezés indoklását.

8. A védett érték nyilvántartása

8. §

- (1) A helyi védettségről nyilvántartást kell vezetni, mely nyilvános, abba bárki betekinthes.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
 - a) a védett érték megnevezését,
 - b) a védelem szakszerű, rövid indoklását,
 - c) fotódokumentációt,
 - d) a védettség kategóriát (egyedi építészeti, területi, táji),
 - e) a helyrajzi számot.

- (3) Egyedi védettség esetén a (2) bekezdésben felsoroltakon túl tartalmaznia kell:
 - a) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
 - b) helyszínrajzot,
 - c) a védett érték rendeltetését és használatának módját.
- (4) Területi védelem esetén (2) bekezdésben foglaltakon túl a nyilvántartásnak tartalmaznia kell a szabályozási tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot.

9. A védett érték megjelölése

9. §

- (1) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt egységes táblával lehet megjelölni. A tábla szövege: Biharmagybajom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete helyi védetté nyilvánította" „évszám”.
- (2) Védett növényzet esetén az (1) bekezdés szerinti táblán a növény magyar és latin nevét is fel kell tüntetni.
- (3) A tábla elhelyezéséről – esetleges pótlásáról – a polgármester gondoskodik.

10. Testületi döntéssel összefüggő feladatok

10. §

- (1) A kezdeményezés alapján induló eljárás során a döntés-előkészítés a megbízott települési főépítész feladata.
- (2) A szükséges értékvizsgálat előkészítéséről és elkészíttetéséről a képviselő-testület gondoskodik.
- (3) A helyi védelem alá helyezéskezdeményezéshez kapcsolódó előkészítéshez be kell szerezni az érintett ingatlan-tulajdonosok együttes álláspontját.
- (4) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell:
 - a) az egyedi értékre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnek írásban kézbesíteni kell.
 - b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel.
 - c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik.
 - d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, az értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni.
- (5) A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően a helyben szokásos módon 15 napra közhírré kell tenni.
- (6) A közhírré tétel időtartama alatt a helyi védetté nyilvánítás javaslatát és a kapcsolódó értékvizsgálat megtekinthetőségét a polgármesteri hivatalban biztosítani kell.

11. §

- (1) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető.
A védelem megszüntetésének, vagy részleges bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak, az új épületbe (épületeibe) történő beépítése, vagy annak megőrzése előírható.
- (2) Védett növényzet kivágása csak a védelem megszűnését követően, illetve a növényzet kipusztulása esetén, továbbá közvetlen élet- vagy balesetveszélyes helyzet megszüntetése érdekében engedélyezhető. A védett növényzet kipusztulását kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni. A védett növényzet esetleges pótlásáról a jegyző által meghatározottak szerint kell intézkedni.

12. §

- (1) A helyi védettség elrendelését vagy megszüntetését az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (2) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a jegyző gondoskodik.
- (3) A bejegyzés esetleges elmaradása a védettséget nem érinti.

11. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

13. §

- (1) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása, a tulajdonos kötelessége.
- (2) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használatlall kell biztosítani.
- (3) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy a polgármester településképi kötelezés formájában a rendeltetés szerinti használatra, továbbá az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.

12. A helyi területi és egyedi védelem meghatározása

14. §

- (1) A helyi védettségű területeket az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (2) A helyi területi településszerkezeti, településképi védelem az egykori belső várfal, továbbá a külső erősített palánk és az egykori sorompó helyét, nyomvonalát, karakteri megjelenését jelöli és védi.
- (3) A két nyomvonal helyrajzi számosan is beazonosítható helyét a helyi építési szabályzatmellékletét képező szabályozási tervlap tartalmazza.
- (4) Az egyedi védelemre javasolt épületek körét, jegyzékét a 2. sz. melléklete tartalmazza.

III. fejezet

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

13. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

15.§

- (1) A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását a belterületre vonatkozóan e rendelet 1. melléklete tartalmazza.
- (2) A település közigazgatási területe a településképi arculati kézikönyvben meghatározottaknak megfelelően az alábbi eltérő karakterű területekre osztható:
 - a) településközpont településrész,
 - b) átépülő falusias településrész,
 - c) beépítésre nem szánt terület a beékelődő üzemi és mezőgazdasági üzemi területekkel településrész.
- (3) Településkép szempontjából meghatározó területek
 - a) településközpont településrész,
 - b) helyi védett érték területe,
 - c) régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe,
 - d) NATURA 2000 terület, tájvédelmi körzet (Bihari sík) területe, országos jelentőségű természetvédelmi terület, „ex lege” védett-természeti emlék területek, az országos ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai folyosó területe,
 - e) tájképvédelmi terület, egyedi tájérték területe,
 - f) helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték,
 - g) a műemlék területe, a műemléki környezet területe.
- (4)
 - a) A településkép szempontjából meghatározó, természeti és régészeti védelemmel érintett 15. § (3) c)-f) pontok szerinti területek településképi, településkarakteri szempontból a beépítésre nem szánt településrész részét képezik.
 - b) Területi lehatárolásukat a 4. § (3) figyelembe vételével, továbbá az országos jogszabályok alapján kell megállapítani.

14. Teljes közigazgatási területen az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

16.§

- (1) Az utcaképben közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.
- (2) A tetőfedő anyagok közül a rikító színek nem, helyette a földszínek alkalmazhatók.
- (3) A homlokzatok színezésére a pasztell árnyalatú földszíneken túl további színek nem alkalmazhatók.

15. Belterületen a beépítésre szánt településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi követelmények

17. §

- (1) A beépítés telepítési módját a kialakult állapothoz, a környezeti adottságokhoz igazítottan a helyi építési szabályzat határozza meg.
- (2) A jellemző szintszámot, a környezeti adottságokhoz igazítottan, -a helyi építési szabályzat keretein belül kell megállapítani.
- (3) Kerti építmények, műtárgyak elhelyezését a környezeti adottságokhoz igazítottan – a helyi építési szabályzat keretein belül – kell meghatározni.
- (4) A kerítés kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) tömör kerítés esetén lábazat, továbbá fakerítés betét beépítése szükséges a kerítés hosszának legalább a felén vagy
 - b) a kerítés kapu és gépkocsi bejárati kapu részben áttört vagy áttört kialakítású kivitelben kell, készüljön.
- (5) A közterületi alakítási terv e rendeletben történő lehatárolás hiányában nem készíthető.

16. A beépítésre nem szánt, településképi szempontjából meghatározó természet - és régészeti védelemmel érintett területekbe ékelődő állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági üzemi, különleges, valamint tanya funkciójú épületek tájba illesztési szabályai

18. §

- (1) Az épületek, építmények szabadon állóan, az alkalmazott üzemelés technológia és használat szerint csoportosítva helyezendők el.
- (2) Az egyes épület összeépítések csak technológiával igazolt módon és esetben lehetségesek.
- (3) Kerítés csak beton lábazat nélkül, áttört kivitelben építhető.

19. §

- (1) Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket hosszúkásan legalább 1:2 arányban nyújtott, tömeggel, magas tetős kialakítással kell kialakítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.
- (2) Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, a félnyereg tetős és lapos tetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.
- (3) Szociális és iroda épületeken a hagyományos építőanyagok - különösen: téglagyagcserép natúr fa – kizárólagos alkalmazása nem kötelező és síkban eltolt tömegkialakítással is építhetők. A túlságosan tördelt és manzárd tető kialakítás nem lehetséges.
- (4) A szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében intenzív fásítás szükséges.

20.§

- (1) Az épületek homlokzata világos, pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, a neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék színezések.
- (2) Az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt fémfelület alkalmazható.

17. A belterületi településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

21. §

- (1) Rikító színű fémlemez, cserepes lemezfedés nem alkalmazható.
- (2) Rönkfából gerendaház nem építhető.
- (3) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.
- (4) Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképhez illesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő:
 - a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerinc irányokhoz,
 - b) kialakult párkánymagasságokhoz,
 - c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz,
 - d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.
- (5) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját. Ebből következően:
 - a) az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe,
 - b) a tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is,
 - c) az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos, illetve illeszkedő a környezetéhez.

22. §

- (1) Az építmények elhelyezésénél biztosítani kell a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítását:
 - a) az épület környezetében kialakult előkerttől nem eltérő telepítésével,
 - b) a táj és a termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos, nem allergén fásszárú növények telepítésével.
- (2) A zöldfelület kialakítása során
 - a) nem ültethető: nem őshonos, allergén növényzet, különösen zöld juhar, szürke nyár és kanadai nyár fajok,
 - b) a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos telek használatát korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon,

- c) amennyiben közcélú épület elhelyezés történik, úgy az épület – a helyi építési szabályzat keretein belül - mélyebb előkerttel is telepíthető, ha az így kialakított megnövekedett előkertet közkertként alakítják ki és azt megnyitják közhasználatra. Ettől eltérően nem lehet mélyebb az előkert.

23. §

- (1) Épületen, építményen, előkertbe az energiafogyasztást mérő berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el.
- (2) Épületeken újonnan parapet konvektor, vagy klímaberendezés közterületről is látható kültéri egysége nem helyezhető el.
- (3) Épületeken látványt zavaró antenna, hírközlési egység nem helyezhető el.
- (4) A bejárati elő lépcső, az akadálymentesítésre szolgáló építményt (rámát és elemeit), közterületbe nyúló épületrészt és az utcai kerítést nem lehet úgy kialakítani, hogy
 - a) az a kapcsolódó közterület funkcionális használatát akadályozza, és ne igazodjon annak használatához.
 - b) a rámpa az utcaképben - előkert nélküli épület elhelyezés esetén - részben takarást biztosító építészeti kialakítás nélkül jelenjen meg.
- (5) Magastetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor a ferde tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el. Lapostetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor takarás nélkül nem helyezhető el.

18. Nyilvántartott műemléki értékre vonatkozó kiegészítő településképi követelmények

24. §

- (1) Nyilvántartott műemléki értékkel érintett ingatlanon elhelyezhető új épületek kialakítása igazodjon a védett épület, épületegyüttes eredeti struktúrájában betöltött pozíciójához. Biztosítani kell a védett épület látványának megőrzését. A szerkezeti homlokzatképzési, tömegképzési arányok, hangsúlyok nem tolódhatnak el a védett épülettől az új épület irányába.
- (2) Nyilvántartott műemléki érték esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében a hagyományos, örökséget képviselő műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell.

19. A helyi területi védelemhez kapcsolódó építészeti követelmények

25. §.

- (1) A szabályozási terven jelölt egykori **belső várfal** vonalán álló épületek a zárt sorú beépítésű területen utcával párhuzamos tetőgerincű magas tetővel kell kialakítani. A tetőfedés anyaga égetett agyag vagy cserép lehet. A cserép színe natúr vagy vörös lehet.
A tetőfelület 20%-án fémlemez és egyéb anyagú fedés is alkalmazható.

- (2) Az utcai homlokzaton a teljes homlokzati felület 40% - ában téгла, vagy azzal megegyező megjelenésű egyéb burkolat alkalmazandó. A burkolat színe vörös és sárga színárnyalatú lehet. A téglaburkolatba beszámítható az oromfal deszka szegélye is. A burkolat kialakítására vonatkozó követelményeket az utcai homlokzat mellett a max. 8 méter mélységű, utcára néző homlokzati felületeken kell alkalmazni.
- (3) Az utca vonalon legalább 50%-ban korlátozottan átlátható kerítés építhető. A téгла vagy téгла burkolatú pillérek és lábazat közti kerítésmező kovácsolt vas vagy fa anyagú lehet. Színezése vörös, barna vagy szürke árnyalatú lehet. E követelményt nem kell alkalmazni a közösségi használatú épületek telkeinél, ahol nem kötelező a kerítés építése, ill. az lehet áttört kialakítású is.
- (4) Az egykori belső várfalon belüli épületek tetőfedések anyaghasználatára, színezésére az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni. Homlokzatvakolat színezésére fehér, sárga, és vörös színárnyalatok alkalmazhatók. E mellett vörös és sárga árnyalatú téglaburkolat is készíthető a homlokzat egyes, vagy teljes felületén.

26.§

- (1) A szabályozási terven jelölt egykori **külső erődített palánk vonalán** álló épületek utcai homlokzatán csak fehér és halványsárga színezés alkalmazható. Utcai épület tetőfedése sötétbarna vagy antracitszínű cserépfedés lehet. Utcavonalon levő kerítések téгла vagy téгла burkolatú oszlopos, lábazatos, deszkázattal részben áttört kialakításúak lehetnek. Az épület előtti szakasz azonban áttört is lehet. A kerítés mezők színezése barna vagy sötét szürke.
- (2) Az egykori sorompó környezetében a külső palánk szabályozási terven jelölt vonalához csatlakozó, arra merőleges utcai kerítést tömör kerítésmezővel, sötétbarna vagy sötétszürke színezésű deszkázatból kell kialakítani.
- (3) A szabályozási terven jelölt egykori külső erődített palánk területén belül az utcai épületeket 30-45 fokos dőlésszögű magas tetővel kell kialakítani.

20. A helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelmények

27. §

- (1) A helyi egyedi védett értékek körét e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.
- (2) Amennyiben a helyi védett érték magasabb szintű jogszabály alapján országos védelemre kerül, azt az értéket jelen rendelet 2. mellékletéből törölni kell.
- (3) Helyi védett érték felújítása esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében a hagyományos örökséget képviselő műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell, az épület felújítás és a külső térhasználat (udvar) esetén is.

21. Helyi egyedi építészeti követelmények

28. §

- (1) A helyi egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni az épület:
 - a) tömegformáját, tömegarányait,
 - b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
 - c) homlokzati tagozatait,
 - d) homlokzati díszítőelemeit,
 - e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
 - f) nyílászáróinak, falfelületének, lábázatának, tetőfedésének anyaghasználatát.
- (2) Az eredeti állapot szerinti épülettartozékok, különösen rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés, helyettesíthetők.
- (3) A helyi védett épület homlokzati színezésénél a környezetébe illeszkedő színezést, vagy ha fellelhető az eredeti színt kell elsősorban alkalmazni. Kerülni kell a 20.§ (1) szerinti rikító színeket és a túlzottkontrasztokat.
- (4) A helyi egyedi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület eredeti állapotának formai megjelenésével, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.
- (5) A helyi egyedi védett épületeket belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló szabályok betartása mellett megengedett.
- (6) A helyi egyedi védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.

22. A helyi egyedi építészeti követelmény

29. §

- (1) A helyi egyedi védett épület felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni az épület:
 - a) tömegformáját, tömegarányait,
 - b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
 - c) homlokzati tagozatait,
 - d) homlokzati díszítőelemeit,
 - e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
 - f) nyílászáróinak, falfelületének, lábázatának, tetőfedésének anyaghasználatát.
- (2) Az eredeti állapot szerinti épülettartozékok (pl. rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés) helyettesíthetők.
- (3) A helyi védett épület homlokzati színezésénél a környezetébe illeszkedő színezést, vagy ha fellelhető az eredeti színt kell elsősorban alkalmazni. Kerülni kell a rikító színeket és a túlzott kontrasztokat.
- (4) A helyi egyedi védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület eredeti állapotának formai megjelenésével, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.
- (5) A helyi egyedi védett épületeket belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló szabályok betartása mellett megengedett.

- (6) A helyi egyedi védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.

23. Egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

30. §

- (1) A településkép szempontjából meghatározó területen a felszíni hírközlési sajátos építmények (antennatartó átjátszó torony) nem helyezhetők el amennyiben az a település teljes ellátásának biztosítása érdekében szükséges.
- (2) Külterületen elhelyezett antennatartó szerkezet (torony) és a lakóterület között legalább 250 méter távolságnak kell lennie.
- (3) A felszíni energiaellátás nyomvonalas építményei elhelyezésére a település teljes igazgatási területe alkalmas.
- (4) Ahol vezetékes hálózat megengedett, ott új vezeték földkábelben vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlopsor nem építhető.
- (5) A településkép szempontjából meghatározó területen a település ellátásához szükséges közmű műtárgyak (transzformátor, kapcsolószekrény, elosztószekrény, gáznyomás-szabályozó különösen) takartan, közterületi látványában kedvező megjelenéssel helyezendő el.
- (6) Természetvédelemmel érintett területeken
- a) amennyiben műszakilag lehetséges, az energiaellátást földkábelrel kell biztosítani.
 - b) reklámhordozó berendezések nem helyezhetők el.
 - c) kültéri világítás kialakítása csak biztonsági szempontok különösen élet- vagy vagyonvédelem esetén, teljesen ernyőzött, síkburás világító eszközzel lehetséges.

IV. fejezet

A REKLÁMHORDOZÓKRA VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

24. Reklám közzétételére és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezésére irányadó területi besorolás szabályai

31. §

- (1) Közterületeken és köztulajdonban álló ingatlanok esetén reklám közzététele és reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése
- a) a beépítésre szánt területen belül a vegyes és lakóterületeken kizárólag utcabútor igénybevétel esetén lehetséges,
 - b) a beépítésre nem szánt területeken nem megengedett.
- (2) Magánterületen reklám közzététele és reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése
- a) beépítésre szánt területen belül a buszpályaudvar és a vasútállomás területét kivéve nem megengedett.
 - b) beépítésre nem szánt területeken nem megengedett.
- (3) A területi besorolások alatt a 104/2017. (IV.28.) Korm. r. 2. § (4)-(5) bekezdéseiben foglaltakat kell érteni.

25. Településkép szempontból meghatározó és egyéb besorolású területek

32. §

- (1) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégéreket, cég- és címtáblákat napvédő ponyvákat, reklámszöveget és üzlet feliratokat egyedi tájékoztató táblákat úgy kell kialakítani, hogy azok illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha cégérek, cég- és címtáblák, valamint egyedi tájékoztató táblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.
- (2) Közterületről látható épületek egy-egy homlokzatának 10 %-ánál nagyobb felületén nem helyezhető el cég- és címtábla, információs, vagy más célú berendezés.
- (3) Információs vagy más célú berendezés, amennyiben reklámot is tartalmaz a magánterületen nem helyezhető el.
- (4) Közvilágítási berendezésen, egyéb közműberendezésen, hírközlési oszlopon reklám célú felület nem helyezhető el.
- (5) Önkormányzati információs tábla és egyedi mobil tájékoztató tábla, oszlop tartószerkezetű tábla, továbbá egyedi tájékoztató tábla és transzparens közterületen a közlekedést nem zavaró módon helyezhető el.
- (6) Totemoszlop csak üzemanyag töltő állomáson és 300 m²-nél nagyobb ipari-, kereskedelmi- és szolgáltató egységek esetén lehet elhelyezni. Reklám pylon elhelyezésére nincs korlát.

26. Településközpontokra vonatkozó kiegészítő előírások

33. §

- (1) Tetőfelületre cégér nem helyezhető el.
- (2) Épületek homlokzataira kerülő cég- és címtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.
- (3) Üzlethelyiségenként legfeljebb két egyedi tájékoztató mobil tábla helyezhető el a közterületen, legfeljebb 75/150 cm méretű kialakítással, a gyalogosforgalmat nem akadályozó módon.
- (4) Üzletenként legfeljebb két cégtábla és egy darab cégér helyezhető el. Saroktelek esetén mindkét közterület irányába elhelyezhető a cég és címtáblák és 1-1 db cégér.
- (5) Üzletfelirat hossza legfeljebb 3,0 m, magassága 1,0m, vastagsága 15 cm lehet.

27. Reklámhordozókra vonatkozó követelményektől való eltérés szabályai

34. §

(1)

- a) A település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében egy évben összesen 12 naptári hét időtartamára köztulajdonban álló ingatlanon lakó- és vegyes területen nem csak utcabútor igénybevételevel lehetséges, míg a különleges- és egyéb területen utcabútor igénybe vételével lehetséges.

- b) Beépítésre nem szánt területek közül közkertben és közparkban és egyéb területen burkolt vagy fásított köztéren utcabútor igénybe vételével lehetséges.
 - c) Önkormányzat által támogatott rendezvényekről tájékoztatás transzparensten (molinón) is lehetséges.
- (2) Építési reklámháló az építés időtartamára alkalmazható. Ennek során az építési naplóban kell igazolni az építés-felújítás megkezdését.
 - (3) A közterületi alakítási terv e rendeletben történő lehatárolás hiányában nem készíthető.

28. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

35. §

- (1) Reklámvilágítással, magán és közterületi térvilágítással fényszennyezést, kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, és ez által a közlekedés biztonságát, az emberi egészséget veszélyeztetni, az ingatlanbiztonságos használatát korlátozni nem szabad. Az épületek homlokzatfelületein és tetőzetén csak áttört és vonalszerű fényfelirat helyezhető el.
- (2) Kültéri világító berendezések úgy alakítandók ki, hogy azok a fényt a talaj felé sugározzák. Egyéb ferde megvilágítású berendezés csak élet és vagyonbiztonsági okból alakítható ki.
- (3) Talajszintbe épített fényverő berendezés csak akkor építhető, ha annak fénye a megvilágított építményen teljes mértékben elnyelődik.

V. fejezet

TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI TÁJÉKOZTATÁS ÉS SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

29. Rendelkezés településkép-védelmi tájékoztatásról és szakmai konzultációról

36. §

- (1) A településképi követelményekről a főépítész– alkalmazása hiányában a polgármester – az építéssel érintett telken tervezett építési munkák végzéséhez, kérelemre, szakmai konzultációt biztosít.
- (2) Szakmai konzultáció az építés megkezdése előtt legalább egyszer kötelező:
 - a) településkép szempontjából meghatározó területen
 - aa) új épület építése,
 - ab) meglévő épület átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése,
 - ac) meglévő épület homlokzatszínezéssel járó felújítása,
 - ad) utcai kerítés építése,
 - ae) új cégér, információs és más célú berendezés elhelyezése eseteiben.
 - b) A településkép szempontjából általános besorolású területeken
 - ba) új lakóépület építése,
 - bb) meglévő lakóépület átalakítása, bővítése esetén, ha az eredeti épület tömege, tetőszerkezete a közterület felé eső, illetve az oldalkert irányából közterület felől látható módon megváltozik.

- (3) A szakmai konzultáció iránti kérelmet a polgármester részére címezve kell benyújtani. A 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, az építési munka jellegétől függően indokolt esetben rajzi munkarészek csatolását.
- (4) A településképi konzultáció során a főépítész – alkalmazása hiányában a polgármester – javaslatot tesz a településképi követelmények érvényesítése módjaira.
- (5) Konzultációról emlékeztető készül, melyben foglaltakat az építés során be kell tartani.

30. Településképi bejelentési eljárás

37.§

A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le –a nyilvántartott műemléki értéket vagy műemléket érintő, az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenységek kivételével – a településképi fokozottabb védelme érdekében a Község közigazgatási területén levő közterületen, és köztulajdonban álló ingatlanokon valamint közterületnek nem minősülő magánterületen közterületről látható esetekben reklám közzétételére, reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezéséhez.

38.§

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul, a bejelentési kérelem nyomtatvány jelen rendelet 3. számú melléklete. A bejelentéshez papír alapú vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
A településképi követelményeket igazoló építészeti-műszaki dokumentációnak – a bejelentés tárgyától függően – az alábbiakat kell tartalmaznia:
 - a) meglévő állapotról fényképfelvételt
 - b) műszaki leírást
 - c) a tervezett állapot formáját, mennyiségét, méretét és technológiáját,
 - d) a műszaki berendezés által igénybe vett helyszínt és elhelyezésének módját,
 - e) elrendezési rajzot,
 - f) reklám elhelyezésének helyétől – amennyibe indokolt - színtervet, környezetbe illesztett látványtervet.
- (2) A dokumentáció tartalmát a polgármester ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg az (1) bekezdésben meghatározott tartalmi követelményeknek, a polgármester a tervezett tevékenységet megtiltja.
- (3) Amennyiben a benyújtott dokumentáció hiánytalan, a polgármester feltétellel vagy a nélkül tudomásul veszi a bejelentést, illetve megtiltja, ha az nem felel meg a követelményeknek vagy nem illeszkedik a településképbe.
- (4) A polgármester a döntését a kérelem benyújtását követő 15 napon belül hatósági határozatban hozza meg.
- (5) A cégjelzések, reklám- és hirdető-berendezések esetében az igazolás időtartama 3 év, egyéb esetekben az igazolás határozatlan időtartamra szól. A bejelentéstől számított 1 éven belül kell megkezdeni a tevékenységet, ellenkező esetben ismételten be kell jelenteni.

- (6) Amennyiben a településképi bejelentési eljárás lefolytatásához kötött tevékenység közterület- használati hozzájáruláshoz is kötött, a közterület- használati hozzájárulás kiadására csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a megengedő határozat birtokában és az abban meghatározott kikötések figyelembe vételével kerülhet sor.

39.§

- (1) A településképi bejelentési kötelezettség és a bejelentett tevékenység folytatását a polgármester ellenőrzi.
- (2) Amennyiben a bejelentés elmulasztását vagy eltérő végrehajtást tapasztal, akkor a 4. fejezet szerinti kötelezési eljárást lefolytatja.
- (3) Reklám és reklámhordozó elhelyezése esetén tapasztalt eltérő végrehajtás esetén az illetékes kormányhivatalt.

VI. fejezet

TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

31. Településképi kötelezési eljárás, településképi bírság kiszabásának esetei, és mértéke

40.§

- (1) A településképi követelmények teljesítése érdekében a polgármester – hivatalból vagy kérelemre – településképi kötelezési eljárást folytat le.
- (2) A településképi védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció betartását a főépítész – alkalmazásának hiányában a polgármester - ellenőrzi.
- (3) A településképi követelményekkel szembeni mulasztásokat, amennyiben tudomására jut, kivizsgálja, és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény alapján jár el.

41.§

- (1) A településképi követelmények be nem tartása esetén a polgármester településképi bírságot szabhat ki az építtetőre, mely többször is kivethető, amíg a jogszerűtlen állapot fennmarad.
- (2) A településképi bírság összege
- a) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt érint 100. 000 - 200.000 forint,
- b) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt nem érint 50.000 - 100.000 forint,
- c) egyéb településképi és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmény be nem tartása esetén 25.000 - 50.000 forint,
- d) minden más esetben 10.000 - 20.000 forint

- (3) A polgármester a bírság kiszabása során a következő szempontokat mérlegeli
- a) jogsértés milyen mértékben sérti vagy akadályozza a Tvtv. 11/A.§ (1) bekezdésében meghatározott értékek megőrzését vagy kialakítását,
 - b) jogsértés időtartama,
 - c) a jogsértés ismételtsége.

32. A településképi bírság kiszabásának és behajtásának módja

42. §

- (1) A polgármester a bírság kiszabása során a következő szempontokat mérlegeli
- d) jogsértés milyen mértékben sérti vagy akadályozza a településkép védelméről szóló 2016 évi LXXIV. törvény 11/A.§ (1) bekezdésében meghatározott értékek megőrzését vagy kialakítását,
 - e) jogsértés időtartama,
 - f) a jogsértés ismételtsége.
- 2) A településképi bírság befizetésének módja:
- a) a bírság kiszabásáról szóló határozatban meghatározott határidőre és az abban megjelölt önkormányzati bankszámlaszámra történő befizetéssel.
 - b) az a) pontban szereplő megfizetési mód elmaradása esetén – az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény értelmében – a meg nem fizetett bírság köztartozásnak minősül, és adók módjára történik a behajtása.

VII. fejezet

ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

33. Hatálybalépés

43. §

- (1) A rendelet a (2) bekezdésben foglalt kivétellel az elfogadást követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet 41 és 42.§-ai 2018. január 31-én lépnek hatályba.
- (3) A rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

34. Hatályon kívül helyező rendelkezések

44. §

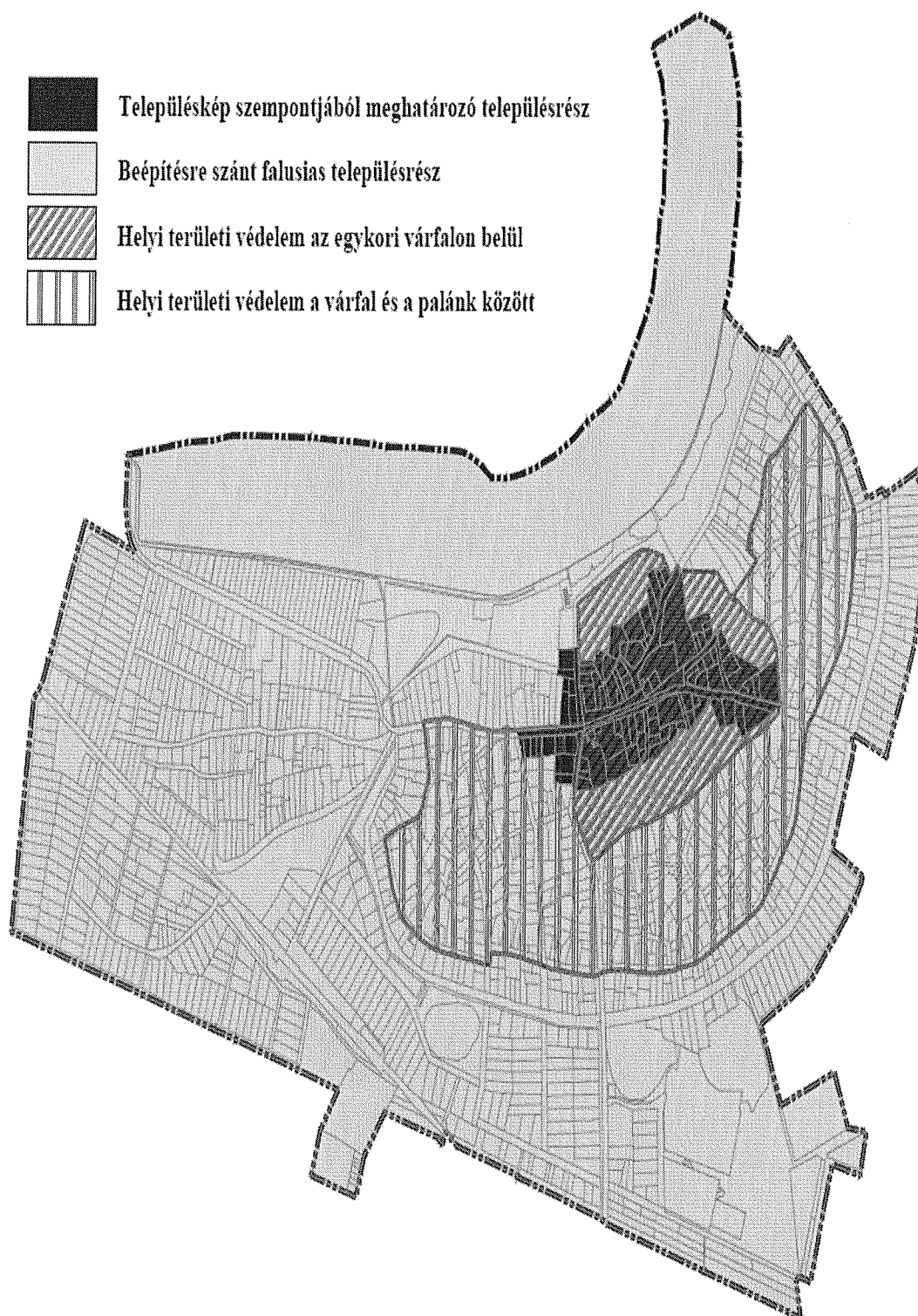
- (1) Hatályát veszti Biharnagybajom építészeti örökségének helyi védelméről szóló 12/2005. (VII.15.) önkormányzati rendelet.
- (2) Hatályát veszti a helyi építési szabályzat megállapításáról szóló 9/2015. (IV. 23.) önkormányzati rendelet
- a) 14§-a, 15§ c) pontja,
 - b) 16§ (3) bekezdése,
 - c) 18 és 19§-ok,
 - d) 24§ (1) bekezdése,

- (3) Hatályát veszti a
- a) 27§ (1) b),c) ,d) bekezdései,
 - b) 27§ (2) b) és c) bekezdései,
 - c) 27§ (3) b és c bekezdései,
- (4) Hatályát veszti a
- a) 29§ (5) b), c) és d) bekezdései,
 - b) 34§ (7) bekezdés,
 - c) 52§ (8) bekezdés,
 - d) 60§ (5) bekezdés,
 - e) 61§ (5) bekezdés előírásai.

Szitó Sándor s.k.
polgármester

Imre-Erdős Szilvia s.k.
jegyző

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



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

Helyi védett épületek, értékek

Ssz.	Megnevezés, a védelem típusa	Cím, hrsz.	Leírás
1	Református templom	Biharnagybajom, Rákóczi u.22. hrsz:1/1	A református templomot 1757-ben kezdték el építeni. A templom 1760-61-re lett kész. A torony építéséhez 1785. július 13-án kezdtek neki. Téglából építették a már meglévő alapra, amelyet a templom építésekor már leraktak. 1787-ben fejezték be a torony építésével kapcsolatos munkálatokat. Eredetileg egyhajós volt a templom, de 1802-ben egy nagyobb kőből álló portikust ragasztottak az asszonyok számára a templom északi részéhez. 1824-ben készült el a déli portikus. 1944-ben a háború következtében a templom fala, teteje és a torony síkja erősen megrongálódott. A háború okozta károkat 1947-48-ban javították ki. Ekkor lett csonka a torony költségkímélés végett. A toronysüveg helyreállítása 1984-ben történt meg, de az eredeti süveget építészetiileg meg sem közelítette. 2004-2006 között teljes felújításra került sor.
2	Polgármesteri Hivatal	Biharnagybajom, Rákóczi u. 5. hrsz: 684	Az előkert nélküli utcával párhuzamos gerincű épület felújítás után is megtartotta eredeti építészeti értékeit. Az eklektikus stílusú, neobarokk építészeti díszítéseket tartalmazó középület a főutca meghatározó épülete.
3	Iroda épület	Biharnagybajom, Rákóczi u. 12. hrsz:8.	A Tarr család gazda- és lakóháza irodaépületként hasznosított őrzi a településközpont jellemző, előkert nélküli épület elhelyezését. A hosszanti nyújtott kialakítású ablakok és az oromfalal, utcával párhuzamos gerincű tető is arhetikus megoldás.
4	Szűcs Imre emlékház és kovácsműhely múzeum	Biharnagybajom, Petőfi u.4. hrsz:	Az 1755-ben épült lakóház három osztatú volt, kisház, pitar és nagyház megosztásban, elől végig darulábás fa oszlopú tornáccal, melyet ház elejének neveztek. A kisházban a mai napig is megvan a búbos kemence, melynek szája a konyhába nyílik. A konyha szabadkéményes volt, bolthajtás választotta el a pitartól. A nagyházat valószínűleg kályhával fűtötték, melynek füstcsöve a szabadkéménybe nyílt. A ház fala nagyméretű vályog, hajzata nád, cserép szegéllyel. A ház hossz tengelyében fut a nagyméretű mestergerenda, mely a falon is fekvő, körbefutó koszorúgerendákat tartja. Ezt még a keresztbe futó folyógerendák is erősítik, illetve a mennyezetet fogják. A nád hajzatot hámozatlan rudak és lécek tartják.
5	I. világháborús emlékmű	Rákóczi út, Hrsz:150	Helyi identitást kifejező emlékmű
6	1848-49-es emlékmű	Rákóczi út, Hrsz:3	Helyi identitást kifejező emlékmű

--	--	--	--

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

BEJELENTÉSI KÉRELEM
Településképi bejelentési eljáráshoz

A bejelentő neve:.....

A bejelentő lakcíme:.....

telefonszáma.....

e-mail címe.....

Szervezet székhelye:.....

A folytatni kívánt építési tevékenység, reklám, illetve reklámhordozó elhelyezésének megnevezése:

.....
.....
.....

Helye:.....Hrsz.:.....

a reklámozás tervezett időtartama.....

.....

Benyújtott mellékek megnevezése, példányszáma:

.....
.....
.....

dátum:.....

.....

aláírás

HELYI ÉRTÉKVÉDELMI KATASZTER

Biharnagybajom község helyi településképi rendeletének megalapozásához

A jelenleg is érvényes településrendezési eszközhöz készült örökségvédelmi hatástanulmány. Ennek része a helyi érdekvédelmi kataszter. ebben szerepel a helyi értékvédelemre javasolt épületek, továbbá a védelemre nem javasolt, de helyi és tájra jellemző építészeti megoldásokat magában hordozó, kiemelt figyelmet érdemlő épületek köre.

Az érték vizsgálatra alapozva vontak helyi védelem alá a település azon épületeket, melyek a település történelme szempontjában kiemelkedő, ill. hagyományt őriz, melynek fenntartása, fejlesztésre, megőrzésre a helyi közösség számára fontos.

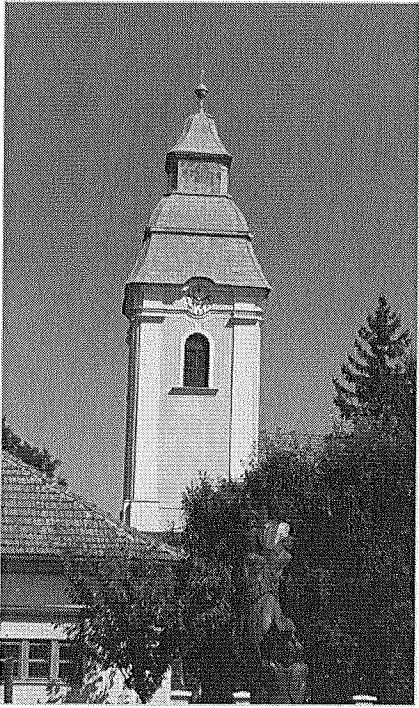
Ez a 12/2005. (VII. 15.) számú képviselőtestületi rendeletet ill. annak többszöri módosításával történt.

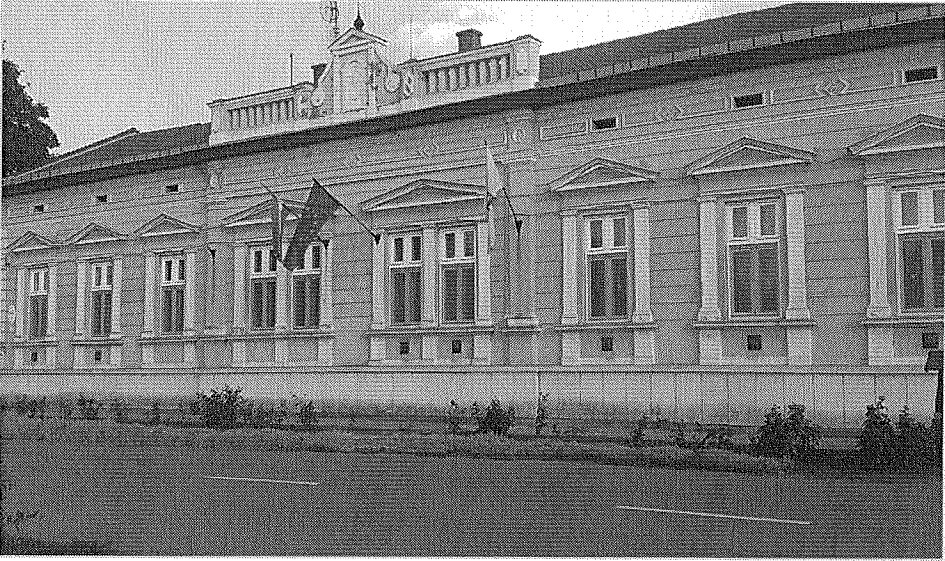
Az érték védelmi kataszter a műemlék épület mellett a helyi védelemre továbbra is érdemes épületeket tartalmazza. Értéknek tekintett még két emlékmű is és így szerepel a Kataszterben. Ez a lista azonban nem lezárt, a későbbiekben, még a helyiek akarata szerint bővíthető.


Helyi területi védelem eddig nem volt a településen. Szakmai indok és értékvizsgálat alapján ilyen védelmi kategória bevezetésére szükségessé vált.

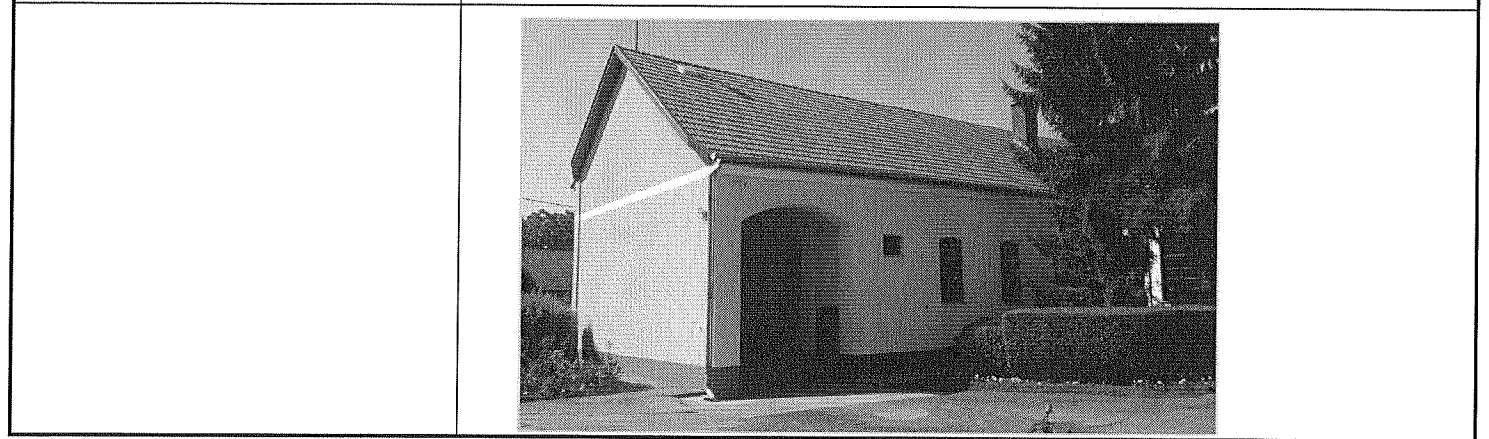
Biharnagybajom, 2017. augusztus hó


Földesi Zoltán
mb. főépítész

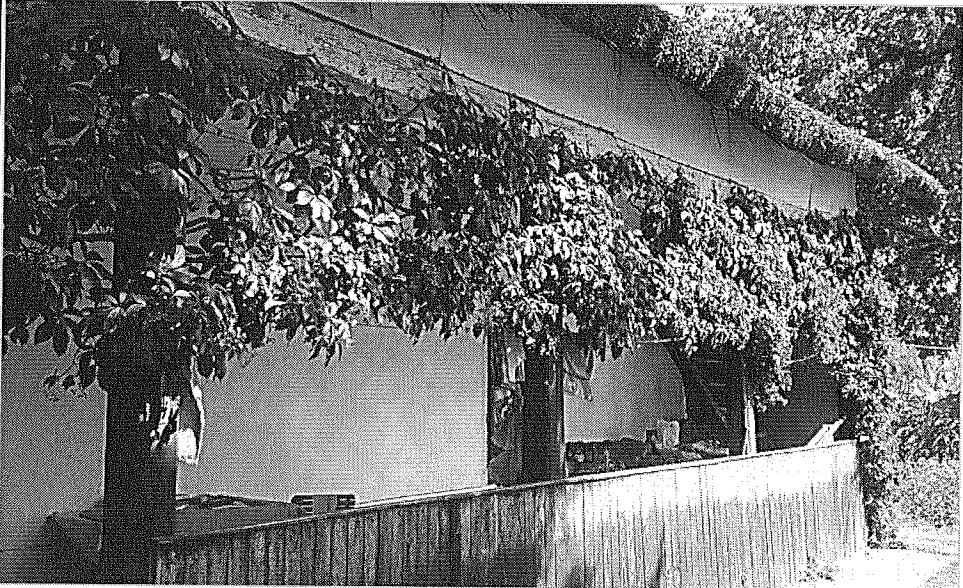
<p>Leírás: A református templomot 1757-ben kezdték el építeni. A templom 1760-61-re lett kész. 1761. november 30-án, advent első vasárnapján szentelték fel. A torony építéséhez 1785. július 13-án kezdtek neki. 1804-ben készültek el a padok, a szószék, a mennyezet, A háború okozta károkat 1947-48-ban javították ki. Ekkor lett csonka a torony költségkímélés végett. A toronysüveg helyreállítása 1984-ben történt meg, de az eredeti süveget építészetiileg meg sem közelítette. 2004-2006 között teljes felújításra került sor.</p>	<p>Biharnagybajom, .</p>	
	<p>Református Templom</p>	
<p style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 30px; margin: 0 auto;">1</p>		

<p>Leírás: Az előkert nélküli utcával párhuzamos gerincű épület felújítás után is megtartotta eredeti építészeti értékeit. Az eklektikus stílusú, neobarokk építészeti díszítéseket tartalmazó középület a főutca meghatározó épülete.</p>	<p>Biharnagybajom,</p>	<p>Hrsz:</p>
	<p>Polgármesteri hivatal</p>	
<p style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 30px; margin: 0 auto;">2</p>		

Leírás: A Tarr család gazda- és lakóháza irodaépületként hasznosított őrzi a településközpont jellemző, előkert nélküli épület elhelyezését. A hosszanti nyújtott kialakítású ablakok és az oromfalal, utcával párhuzamos gerincű tető is arhetipikus megoldás.	Biharnagybajom,	Helyrajzi szám:
	Iroda épület	Védelem foka: helyi
3		



Leírás: Az 1755-ben épült lakóház háromosztatú volt, kisház, pitar és nagyház megosztásban, elől végig darulábas fa oszlopú tornáccal, melyet ház elejének neveztek. A kisházban a mai napig is megvan a búbos kemence, melynek szája a konyhába nyílik. A ház fala nagyméretű vályog, hajzata nád, cserép szegéllyel. A nád hajzatot hámozatlan rudak és lécek tartják.	Biharnagybajom,	Hrsz: Műemléki törzsszám:
	Szűcs Sándor emlékház és kovácsműhely múzeum	országos műemlék – azonosító:
4		

Leírás: Népi lakóház mintegy 200 éves, többször volt felújítva. Az emlékház kortársának mondható épület tornácos, három osztatú kialakítású, vastag vályog falai kellemes klímát biztosítanak a lakóknak. Az utcai homlokzat deszkaoromzata archetipikus megoldás.	Biharnagybajom,	Helyrajzi szám:
	Népi lakóház, udvar	Védelem foka: helyi
5		

Emlékművek	Biharnagybajom, Rákóczi u.	Hrsz: 3, ill. 150
	Első világháborús emlékmű	1848-49-es emlékmű
