

**Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2018.(.....) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről és alakításáról**

Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében, kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész,
  - NMHH Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Hatósági Iroda,
  - Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális, Beruházásokért Felelős Államtitkárság (világörökség védelme),
  - Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság,
  - a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti partnerek
- véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. Fejezet

### Bevezető rendelkezések

### Értelmező rendelkezések

**1. §** E rendelet alkalmazásában használt fogalmak:

*Cégtábla, cégfelirat, üzletfelirat:* a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő felirat és más grafikai megjelenítés.

*Útbaigazítást szolgáló cégtábla, cégfelirat, üzletfelirat:* nem a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozás helyéhez vezető olyan cégtábla, cégfelirat, üzletfelirat, amely egyes grafikai elemeivel közlekedési irányt mutat.

*Értékvédelmi tervanyag:* a helyi védelem nyilvántartott adatait tartalmazó dokumentáció.

*Leromlott állapot:* a karbantartás elvégzésének, a környezet gondozásának, illetve a telek művelésének elmulasztásával létrejött, a rendezettség helyreállítását igénylő állapot.

*Településképet rontó állapot:* különösen

a) a településképi követelmények be nem tartásával létrejött szabálytalan állapot,

b) a karbantartás elvégzésének, a környezet gondozásának, illetve a telek művelésének elmulasztásával létrejövő romló állapot,

c) a rendeltetéstől eltérő, illetve a túlzó használat okozta károsítás vagy veszélyeztetés.

*Településszerkezet:* az utcahálózat, a telekszerkezet, a beépítési mód, az építési vonal, a zöldterület és növényzet együttesen.

*Település táji környezete:* a település megjelenése a tájban, a terület-és telekhasználat, a művelési mód, a növényzet és a természetes környezet együttesen.

*Természetes látszó anyaghasználat:* terméskő, téglá, fa, égetett cserépfedés.

## **II. Fejezet** **Településkép-értékesítési eszközök**

### **A tájékoztatás és szakmai konzultáció szabályai**

**2. §** (1) A tájékoztatást és szakmai konzultációt, a polgármester nevében a település főépítésze, főépítész hiányában a polgármester végzi.

(2) A tájékoztatás és szakmai konzultáció az ügyfél megkeresésére egyeztetett időpontban személyesen, vagy a [hivatal@balatonakarattya.hu](mailto:hivatal@balatonakarattya.hu) címen kezdeményezhetően elektronikusan történik, amelyek rendjét a polgármester határozza meg.

(3) A tájékoztatást, illetve szakmai konzultációt végző személy a konzultáció felelőse.

(4) A tájékoztatás és szakmai konzultáció ügyfélfogadási időben történik, amelynek rendjét a polgármester határozza meg.

**3. §** (1) *A tájékoztatás során a helyi építési szabályzat, és a helyi településképi rendelet előírásai kerülnek ismertetésre, a kérelmező által megjelölt telek vonatkozásában.*

(2) Szakmai utánajárást igénylő esetben, a szakszerű és felelős nyilatkozattétel érdekében, megismételt konzultáció tartható. Az új konzultáció időpontja, illetve egyes feltételei az emlékeztetőben kerülnek rögzítésre.

**4. §** (1) A szakmai konzultáció igénybevétele a következő esetekben és területeken végzett építési tevékenységek esetén kötelező:

a) a településképi szempontból meghatározó területeken,

b) a helyi területi védelem, és

c) a helyi egyedi védelem telkein végzett építési tevékenység megkezdése előtt.

(2) A tájékoztatás és szakmai konzultáció igénybevétele – az (1) bekezdésben felsoroltak kivételével – nem kötelező, de a szakmai konzultáció során adott nyilatkozatot az építető, illetve tervező felhasználhatja a településképi előírások betartásának igazolására.

### **A településképi bejelentési eljárás szabályai**

**5. §** (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a reklámok és reklámhordozók elhelyezése tekintetében.

(2) bejelentés tárgyától függően a településképi bejelentési eljárással érintett beavatkozással összefüggő épület, építmény, berendezés, bútor építészeti-, műszaki tervének munkarészei:

a) a bejelentés tárgyának helyét feltüntető helyszínrajz,

b) épület, építmény, berendezés, bútor – esetében

ba) alaprajzok,

bb) megértéshez szükséges számú metszet,

bc) minden eltérő megjelenésű homlokzat, vagy nézet,

c) műszaki leírás, leírás a beépítési adatok, méretek, szerkezeti, építészeti megoldások feltüntetésével

d) a bejelentés tárgyától függően

da) színezett modellkép,

db) helyszínre illesztett látványterv

e) amennyiben nem az ingatlan tulajdonosa nyújtja be a kérelmet úgy az ingatlan tulajdonosának hozzájáruló nyilatkozata.

(3) Az egyes különálló tervlapokon fel kell tüntetni

a) a tervezett létesítmény megnevezését és helyét, cím és helyrajzi szám feltüntetésével,

- b) a rajz megnevezését, léptékét, készítésének időpontját,
  - c) az építtető és tervező megnevezését és elérhetőségének adatait.
- (4) Az építészeti-műszaki tervek egyes munkarészei összevonhatóak.

### **A településképi kötelezés szabályai**

**6. §** (1) Településképi kötelezési eljárást folytathat le a polgármester az alábbi esetekben:

a) helyi településképi védelem érdekében, ha az építmény- és környezete műszaki, esztétikai állapota, vagy annak használati módja nem felel meg a településképi rendelet előírásainak, különösen ha:

aa) műszaki állapota nem megfelelő, homlokzati elemei hiányosak, töredezetek, színezése lekopott,

ab) nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják,

ac) megjelenése, színezése az egységes és harmonikus településképet rontja,

ad) az építési övezetre, övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelépítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg,

ae) a telek szabad területét nem a terület-felhasználási előírásoknak megfelelően, településképet rontó módon használják,

af) az építkezéssel érintett telek és környezete - az átmeneti állapot ideje alatt – nincs a vonatkozó előírásoknak megfelelően rendben tartva, bekerítve,

b) településképet rontó cégér, hirdető-berendezés, információs elem megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha annak mérete, anyaga, megjelenése, tartalma nem felel meg a településképi követelményeknek, különösen, ha:

ba) műszaki állapota nem megfelelő

bb) a megjelenített tartalom aktualitását veszítette, a megjelenített rendeltetés, vagy tevékenység megszűnt,

bc) nem illeszkedik a településképhez, és a jellemző településképi látványban idegen elemként jelenik meg,

bd) előnytelenül változtatja meg az épület homlokzatát, tetőzetét, kirakatát, portálját,

be) bejelentés nélkül helyezték el,

bf) harsány színeivel, nagy méretével, kirívó, feltűnő módon jelenik meg a településképhez.

c) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó településképi elem, épület esetében:

ca) ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása ellenére megvalósították,

cb) ha a bejelentési eljárás során, a polgármester tiltó és figyelmeztető felhívása ellenére megvalósították,

cc) nem a településképi bejelentés során kiadott határozatnak megfelelően valósul meg.

(2) A polgármester a kötelezési eljárás lefolytatása előtt tájékoztatást és felhívást küld a tulajdonosnak.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott településképi kötelezés végre nem hajtása esetén a képviselő-testület 1 000 000 forintig terjedő bírságot szabhat ki.

### **III. Fejezet**

#### **A helyi védelem**

##### **A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetésének szabályai**

**7.§ (1)**A helyi területi védelem az 1. mellékletben lehatárolt, helyi értékvédelmi területre terjed ki.

(2) A helyi egyedi védelem a 2. mellékletben felsorolt helyrajzi számokon lévő építmények és építmény-együttesek egészére, vagy csak azok jelzett részleteire terjed ki.

(3) Helyi védelem akkor szüntethető meg, ha a védetté nyilvánításkor fennálló értékek elpusztultak, vagy helyre nem állíthatóan károsodtak és ezt értékvizsgálat alátámasztja.

(4) A helyi védelem módosítását (védett érték törlése, vagy új érték felvétele) bármely természetes, vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet írásban kezdeményezheti a település polgármesterénél.

(5) A kezdeményezőnek a módosítási kérelméhez értékvédelmi dokumentációt kell csatolnia, amely legalább az alábbiakat tartalmazza:

az érintett érték megnevezése, leírása, ismertetése,

a módosítás indoklása,

az érintett építmény helyének adatai (utca, házszám, helyrajzi szám, telken belül az érintett objektum beazonosítható megjelölése),

az érintett érték korábbi építési fázisainak fellelhető archív dokumentumai,

terület érintettsége esetében, annak pontos körülhatárolása,

fotódokumentáció,

a szükséges szakvélemények,

a kezdeményező neve és címe.

##### **Az önkormányzat döntésével összefüggő feladatok**

**8. § (1)**Az önkormányzat a helyi védelem alá tartozó épületekről, műtárgyakról, köztéri műalkotásokról, nyilvántartást vezet.

(2) A nyilvántartás tartalmazza

védettségi kategóriát,

fotót,

területi helyi védelem esetén a helyrajzi számokat és helyszínrajzot,

egyedi helyi védelem esetén a védett érték pontos helyét (cím, helyrajzi szám),

az egyedi helyi védelem alá tartozó érték rendeltetését és használatának módját.

(3) Az önkormányzat a helyi védelem alatt álló egyedi elemeket „Helyi védett érték” feliratú – az önkormányzat által készített és kihelyezett – táblával jelöli meg, amelyeknek szükség szerinti cseréjéről, pótlásáról gondoskodik.

A helyi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

**9.§ (1)** A helyi védelem alatt álló értéknek a védelem céljának megfelelő folyamatos karbantartásáról, rendeltetésének megfelelő használatáról, illetve fenntartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

A tulajdonos jókarbantartási kötelezettsége kiterjed a helyi védelem alatt álló elem minden védett alkotórészére.

Helyi védelem alatt álló építményt egészében elbontani, növény-egyedet, növény-együttest kivágni tilos, kivéve akkor, ha az közvetlen életveszély elhárítása érdekében elkerülhetetlen. Bontás, csak a védettség törlése után, részleges bontás értékvizsgálati dokumentáció alapján végezhető.

A helyi védelmet jelölő önkormányzati tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles.

**10.§ (1)** A helyi védelemmel érintett területek lehatárolását a rendelet 3. számú melléklete rögzíti.

(2) A helyi védelemmel érintett egyedi objektumokat (épületek, műtárgyak, köztéri alkotások, védett egyedi tájértékek, növényzet) meghatározását a rendelet 4. számú melléklete rögzíti.

### **Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer**

**11. § (1)** A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.

(2) A támogatás mértékét az önkormányzat évente a költségvetési rendeletében határozza meg. Az érintettek a támogatást pályázat útján nyerhetik el.

(3) A védett érték tulajdonosának kezdeményezésére az önkormányzat, településrendezési szerződés megkötése mellett, a helyi építési szabályok módosításával is biztosíthat olyan körülményeket, amely megteremtheti a védett érték megóvásához, illetve fejlesztéséhez szükséges erőforrásokat.

**12. § (1)** A település teljes közigazgatási területén minden meglévő, a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és hírközlési sajátos építmények és műtárgyak mindaddig megtarthatóak, amíg jelentős felújításuk (például vezetékcseréjük) vagy átalakításuk nem válik szükségessé

(2) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és hírközlési sajátos építmények és műtárgyak jelentős felújítása (például vezetékcseréje) vagy átalakítása során már csak felszín alatti vezetékhálózat létesülhet, kivételt képeznek a magasabb rendű jogszabályok által szabályozott esetek.

(3) Törekedni kell arra, hogy a településképi szempontból meghatározó, a helyi védelem, a műemléki környezet, a természeti terület, és az ökológiai hálózat területein, a felszíni energiaellátási és hírközlési sajátos építmények és műtárgyak vezetékhálózatai már a szükségessé váló jelentős felújításuk, illetve átalakításuk előtt felszín alá kerüljenek, kivétel régészeti érintettségű területen, amennyiben az ismert leletállomány épségét veszélyeztetné.

(4) A lakótelkek és azok 50 m-es környezete, továbbá a településképi szempontból meghatározó területek, a helyi területi védelem területei, a helyi egyedi védelem telkei, a műemlékek telkei, a műemléki környezet, a régészeti lelőhely, az ökológiai hálózat, a természeti terület, és a

bányászattal érintett területek nem alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére.

(5) Újonnan beépülő területeken felszíni energiaellátási és hírközlési hálózatok nem létesíthetők.

### **A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

**13. §** A település teljes közigazgatási területén, az utcabútorok kivételével, reklám elhelyezésére szolgáló reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés nem helyezhető el, kivéve

a) a magánterületen elhelyezett cégér, amelynek körvonala köré szerkesztett téglalap területe nem haladja meg a 0,5 m<sup>2</sup>-t,

b) a magánterületen elhelyezett 2 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó méretű cégtábla, vagy olyan homlokzati cégfelirat, üzletfelirat, amelynek grafikai elemei köré szerkesztett téglalap területe nem haladja meg a 1,2 m<sup>2</sup>-t,

c) a közterületen elhelyezett útbaigazítást szolgáló 2 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó méretű cégtábla, vagy olyan útbaigazítást szolgáló cégfelirat, üzletfelirat, amelynek grafikai elemei köré szerkesztett téglalap területe nem haladja meg a 1,2 m<sup>2</sup>-t,

c) a kizárólag közérdeket szolgáló közművelődési, vagy kulturális célú reklám, reklámhordozó és információs berendezés.

### **Általános településképi és építészeti követelmények**

**14. §** Balatonakarattya településképi szempontból eltérő karakterű területeinek lehatárolását a rendelet 3 melléklete ábrázolja.

Valamennyi karakterterületen építési tevékenység során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület létesíthető.

Valamennyi karakterterületen a kialakult, sajátos karakterű tömbökben a foghíjtelkeknel, illetve a meglévő épületek felújítása, vagy cseréje során csak a karakter jellegzetességeit hordozó épület létesíthető, azaz a tömegformálás, tetőidom, nyílásritmus, anyaghasználat, színvilág a környezetben jellemző épületekével megegyező, illetve ahhoz illeszkedő lehet.

A település valamennyi karakterterületén:

a) magastetős épület jellemzően 37-45° tetőhajlásszöggel, és

b) magastetős épület 37 ° -nál kisebb tetőhajlásszöggel, ill. lapostetős épület kizárólag indokolt esetben – pl. kilátásvédelem, jelentős alapterület, illeszkedés -, - amennyiben az a környezettel összhangban van - engedélyezhető. Látványvédelemmel érintett területen, illetve a magaslatokról, vagy meglévő karakteres épület szintjéről látható lapostetős épület csak zöldtetős kialakítással létesíthető.

Balatonakarattya valamennyi karakterterületen épülettel szerves összefüggésben nem lévő, torony, torony jellegű építmény elhelyezése – kilátó, harangláb kivételével – tilos

A település valamennyi karakterterületen többszintes tetőtér nem alakítható ki.

Valamennyi karakterterületen nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok: mesterséges pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, fém trapézlemez, valamint egyéb tájidegen anyagok.

Valamennyi karakterterületen az utcai kerítés a hagyományos – általában felül (70%-ban) áttört, alul (30%-ban) tömör - kialakítással, s anyaghasználattal létesíthető.

Valamennyi karakterterületen bármilyen épületen napkollektor, napelem csak tetőszerkezeten, az épület építészeti takart, s közterületről nem látható részén telepíthető. Klímagép az épület építészeti takart, s közterületről nem látható részen telepíthető.

### **A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó építészeti követelmények**

**15. § (1)** Történeti településrészben (helyi védett területen) épület építése az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával végezhető:

- a) a tető héjazatánál nád, cserép (kizárólag vörös – barna - antracit árnyalatban),
- b) a homlokzati nyílászáróknál fa vagy fa hatású szerkezettel, kizárólag: natúr, fehér, sötétzöld, barna színekben,
- c) a homlokzatoknál vakolt felület, fehér, vagy meleg pasztellszínekben
- d) a lábazatnál terméskő, tégl
- e) a kerítésnél terméskő, tégl, fa, sövény, kovácsoltvas, drótfonat

A területen kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37-45° tetőhajlásszöggel.

A területen új épületek, illetve az átépítésre kerülő épületek tervezésekor a területen szokásos forma és díszítésvilág eszközeit kell alkalmazni. Ezek közül a karaktert képviselő elemek:

- a) lábazat rakott terméskő,
- b) faanyagú, fa hatású nyílászárók osztott, kazettás mezőkkel,
- c) üvegezett veranda,
- d) vakolt homlokzat, fehér, halványsárga, vagy egyéb illeszkedő pasztellszínnel, hangsúlyos nyílászárótervezés, és
- e) áttört hálókerítés, igényes kovácsoltvas kapuzattal.

Az övezetben építésre kerülő kerti építmények csak anyagában a főépülettel összhangban helyezhetők el.

(2) A lakóövezet karakterterületen, a felső üdülőövezet karakterterületen és Akarattya puszta karakterterületen az általános településképi előírások alkalmazandóak.

(3) a településközpont karakterterületen az általános építészeti előírásokon túl közforgalmú rendeltetések esetében az előkertek kerítéssel nem lezárt módon alakítandóak ki.

(4)Rekreációs turisztikai övezet karakterterületen az általános építészeti előírásokon túl az épületek tervezésekor jelentős figyelmet kell fordítani az utcai homlokzati kialakítás mellett a Balaton felől feltáruló homlokzatra, épülettömegre és a magaslatokról feltáruló tetőfelülnézetre is.

A területen lapostetős épület kizárólag zöldtetős kialakítással vagy tetőterasz kialakításával építhető, amennyiben látványtervvel a településképi illeszkedés igazolható.

Az épületek tetőzetén gépészeti és egyéb tetőfelépítmények csak építészeti takart, integrált megoldással építhetőek.

(5) MHRKKK (honvéd üdülő) karakterterületen az az általános építészeti előírásokon túl épületek tervezésekor jelentős figyelmet kell fordítani az utcai homlokzati kialakítás mellett a Balaton felől feltáruló homlokzatra, épülettömegre és a magaslatokról feltáruló tetőfelülnézetre is.

A területen lapostetős épület kizárólag zöldtetős kialakítással vagy tetőterasz kialakításával építhető, amennyiben látványtervvel a településképi illeszkedés igazolható.

Az épületek tetőzetén gépészeti és egyéb tetőfelépítmények csak építészetiileg takart, integrált megoldással építhetőek.

a karakterterületen a meglévő, kialakult növényzet megtartandó, szükséges növénykivágás esetén azonos jellegű és intenzitású növénypótlás telepítendő

(6) A beépítésre nem szánt zöldterületek karakterterületen az általános építészeti előírásokon belül csak természetes látszó anyaghasználatú létesítmények valósíthatóak meg.

(7) A tómeder karakterterületen az általános építészeti előírásokon belül csak természetes látszó anyaghasználatú létesítmények valósíthatóak meg. Tervezésekor jelentős figyelmet kell fordítani a part felőli kialakítás mellett a Balaton felől feltáruló látványra is.

(8) Alsó üdüdővezet karakterterületen az épületek tervezésekor jelentős figyelmet kell fordítani az utcai homlokzati kialakítás mellett a Balaton felől feltáruló homlokzatra, épülettömegekre is.

A területen lapostetős épület kizárólag zöldtetős, részben tetőteraszos kialakítással építhető, amennyiben látványtervvel a településképi illeszkedés igazolható.

Oldalkertekben a Balatonra való rálátás lehetőségét (pl. növénytelepítés során) a lehető legnagyobb mértékben biztosítani kell.

(9) Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi előírások: Magastetős épület esetén a táblás napelemek, napkollektorokat, napelemes cserép kivételével, a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy

azok a tető széleitől, gerincétől mért 50 cm-es sávba ne nyúljanak bele,

széleik igazodjanak egymáshoz és a tetősík ablakhoz,

legfeljebb az adott tetősík 60%-át fedjék le,

sorolva, lépcsőztetés nélkül téglalap alakú felületet képezzenek.

Színben és formában a tetőfelület anyagával harmonizáló napelemes cserép alkalmazása teljes tetőfelületen megengedett valamennyi építmény esetében.

Szerelt kémény a meglévő épületek ellátását kivéve nem építhető. Az esetlegesen megépülő szerelt kémény matt felületű, színben az épület színével harmonizáló, lehetőleg hagyományos kéményfejet formázó megjelenésű legyen.

Gázóra homlokzati falra nem telepíthető.

A teljes közigazgatási területen 10 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezése csak látványtervvel alátámasztott, igazolt tájba illesztés esetén megengedett.

### **Utcákra, közterületekre vonatkozó településképi követelmények**

**16.§** (1) Kisméretű mobilhálózati bázisállomás (mikrocella) meglévő közterületi közműoszlopokon, épületek közterületről nem látható homlokzatán elhelyezhető.

Közterületen csak az önkormányzat által előzetesen engedélyezett tér- és utcabútor, valamint információs kiegészítő elemek helyezhetők el.

(2) Külterületi beépítésre nem szánt területen kerítés csak indokolt esetben, élő sövény vagy vadvédelmi drótháló, dróthálóval átszőtt sövénykerítés formájában létesíthető.

(3) A feltétlenül szükséges felszín feletti közmű-elemek és műtárgyak (közvilágítás, transzformátor állomás, tűzcsap, stb.) esetében a kevésbé hivatkozódó, semleges megjelenésre kell törekedni. A környezet rendezetté tételével, növénytakarással ezen elemek településképi jelentősége minimalizálódó.



17. §(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Matolcsy Gyöngyi  
polgármester

Polgár Beatrix  
jegyző

**Kihirdetve:**

Balatonakarattya, 2018. ...

Polgár Beatrix  
jegyző