

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, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

I. Fejezet
Bevezető rendelkezések

A rendelet célja, hatálya és értelmező rendelkezések

1. § (1) E rendelet célja a település táji környezetének, településkarakterének, településképének, településszerkezetének védelme és alakítása által

- a) az emberhez méltó, egészséges és esztétikus környezet kialakítása és fenntartása,
- b) a helyi építési beruházások megvalósulásának elősegítése,
- c) a településképet rontó állapot létrejöttének elkerülése, illetve megszüntetése.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek, és a helyi védelem megállapításának célja a település és környezetének, valamint az ott található értékes építészeti, táji, valamint az épített környezettel összefüggő természeti elemek jellegzetességének, hagyományos megjelenésének megőrzése.

2. §(1) E rendelet kiterjed minden építési tevékenységgel érintett építmény településképhez való illeszkedését biztosító telepítésére, tömegformálására, homlokzati kialakítására, színezésére és anyaghasználatára, továbbá az építmények környezetének, a telkek zöldfelületének, a közterületek, a természeti-és táji környezet kialakítására, a telkek és építési telkek használatának módjára.

(2) E rendelet előírásait alkalmazni kell az építési engedély nélkül, az egyszerű bejelentéssel, és az építési engedéllyel végezhető építési tevékenységek esetében is.

3. § 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.

II. Fejezet **Településkép-értékesítési eszközök**

A tájékoztatás és szakmai konzultáció szabályai

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

(2) A főépítész, illetve a polgármester akadályoztatása esetén, a tájékoztatást és szakmai konzultációt, a polgármester nevében, a polgármester által kijelölt helyettesítő személy végzi.

(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.

5. § (1) A tájékoztatás során a helyi építési szabályzat, és a településképi rendelet előírásai kerülnek bemutatásra, a kérelmező által beazonosított telek vonatkozásában.

(2) A szakmai konzultáció, minden esetben a kérelmező által bemutatott tervjavaslatra vonatkozik. Tervjavaslat nélkül szakmai konzultáció nem végezhető. A bemutatott tervjavaslat, a konzultációról készülő emlékeztető kötelező mellékletét képezi.

(3) A szakmai konzultáció, minden esetben a telekre vonatkozó előírások beazonosításával kezdődik, mely adatok az emlékeztetőben rögzítésre kerülnek. Az előírások beazonosítása nélkül a szakmai konzultáció nem folytatható.

(4) A szakmai konzultációról készülő emlékeztetőben röviden, írásban is rögzíteni kell a bemutatott terv által felvetett javaslat lényegét, és az arra adott lényeges nyilatkozatot.

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

6. § (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 mindenfajta 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.

(3) A szakmai konzultáció során készült emlékeztető, valamint a konzultáció során tett nyilatkozat szerzői vagy polgári jogi igényt nem dönt el.

A településképi bejelentési eljárás szabályai

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

(2) A polgármester akadályoztatása esetén, a bejelentési eljárást, a polgármester nevében, a polgármester által kijelölt helyettesítő személy végzi.

(3) A bejelentést a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalommal kell elkészíteni. A településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervhez el kell készíteni

a) átnézeti helyszínrajzot, méretadatokkal ellátva, legalább M=1:500 léptékben, a tágabb környezet létesítményeinek és összefüggéseinek bemutatásával,

b) részletes helyszínrajzot, méretadatokkal ellátva, legalább M=1:200 léptékben, a szűkebb környezet létesítményeinek és összefüggéseinek bemutatásával,

- c) nézetrajzokat, méretdatokkal ellátva, legalább M=1:50 léptékben, az anyag, a szín, a felületképzés bemutatásával,
 - d) utcaképet vagy látványtervet, legalább M=1:200 léptékben, a településképi látvány, a rálátás és kitakarás bemutatásával,
 - d) szükség esetén alaprajzokat és metszeteket, méretdatokkal ellátva, legalább M=1:50 léptékben,
 - e) műszaki leírást, az alkalmazott műszaki megoldások ismertetésével,
 - f) igazolásokat, az országos és helyi előírások feltüntetésével és az azoknak való megfelelés bemutatásával.
- (4) 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 építető és tervező megnevezését és elérhetőségének adatait.
- (5) Az építészeti-műszaki tervek egyes munkarészei összevonhatóak.

A településképi kötelezés szabályai

8. §(1) A polgármester településképet rontó állapot létrejötte esetén településképi kötelezési eljárást folytat le, és szükség esetén településképi kötelezést bocsát ki.

- (2) A polgármester településképi kötelezés formájában
- a) megtilthatja a településképet rontó vagy szabálytalan tevékenység folytatását,
 - b) előírhatja a településképet rontó állapot megszüntetését,
 - c) leromlott állapot esetén előírhatja a karbantartási kötelezettség teljesítését, az eredeti állapot helyreállítását, az építmény vagy építményrész felújítását, a környezet állapotának helyreállítását,
 - d) előírhatja a szabálytalanul létrehozott építmény, építményrész átalakítását vagy elbontását.
- (3) A polgármester az érintett telek vagy építmény, építményrész tulajdonosát kötelezi, kivéve, ha a szabálytalan tevékenység elkövetője ismert, és a kötelezés végrehajtása vele szemben érvényesíthető.

A településképi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke

9. § (1) Tiltás végre nem hajtása esetén, e magatartás elkövetőjével szemben, alkalmanként 200.000 forintig terjedő bírság szabható ki.

(2) Leromlott állapot és településképet rontó állapot megszüntetésére irányuló kötelezés végre nem hajtása esetén 500.000 forintig terjedő – végrehajtásig ismételtető – bírság szabható ki, vagy a tulajdonos veszélyére és terhére a településképet rontó állapotot az önkormányzat megszüntetheti.

(3) Ha a tulajdonos nem érhető el, a településképet rontó állapotot a tulajdonos veszélyére és terhére az önkormányzat megszüntetheti.

(4) Leromlott állapot megszüntetésére (karbantartásra, felújításra, helyreállításra) irányuló kötelezés végre nem hajtása esetén, a mérlegelési szempontok figyelembevételével, az önkormányzat eltekinthet a pénzbírság alkalmazásától, de a tulajdonos veszélyére és terhére a szükséges munkálatokat az önkormányzat továbbra is elvégeztetheti. Ebben az esetben a munkák elvégzését a tulajdonos tűrni köteles.

(5) Szabálytalanul létrehozott építmény, építményrész átalakításának vagy bontásának végre nem hajtása esetén 1.000.000 forintig terjedő – végrehajtásig ismételtető – bírság szabható ki, vagy a tulajdonos veszélyére és terhére az önkormányzat kényszervégrehajtást végezhet.

(6) Településképi kötelezés végrehajtása érdekében az önkormányzat képviselő-testülete, a településképi bírság kiszabása helyett, településképi adót vehet ki, az önkormányzat helyi adó rendeletében meghatározott esetekben és mértékben.

(7) A településképi adó, a kötelezés végrehajtásának időpontját követő adóévben már nem állapítható meg.

20. A településképi bírság kiszabásának és behajtásának módja

10. §(1) A kötelezés kényszervégrehajtása esetén, az önkormányzat számlát bocsát ki, amelyet a kötelezettnek kell kiegyenlítenie. Ennek elmaradása esetén az önkormányzat javára jelzálogjog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

(2) A településképi kötelezés végrehajtása érdekében megállapított településképi adó helyi adó módjára kerül megállapításra, és megfizetésének elmaradása esetén behajtásra.

III. Fejezet A helyi védelem

A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

11. §(1) A helyi védelem feladata kiterjed a helyi érték felkutatására, értékelésére, számbavételére, nyilvántartására, megőrzésére, a helyi érték védetté nyilvánítására.

(2) A helyi értékek védelme közérdek, megvalósítása együttműködési kötelezettséget jelent az érintett egyházi-, civil-és gazdálkodó szervezetek, valamint a helyi lakosok számára.

12. §(1) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszűnéséről az önkormányzat képviselő-testülete rendeletben dönt.

(2) Helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, a polgármesternek írásban benyújtott kérelemmel és értékvédelmi tervanyaggal kezdeményezheti.

(3) A kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) a kezdeményező nevét, elektronikus és egyéb elérhetőségét,
- c) a kezdeményezés tárgyát,
- d) ha ismert, az érintett tulajdonosok vagy használók adatait,
- d) az értékvédelmi tervanyagot.

(3) A helyi védelem alá helyezés szakmai megalapozására az értékvizsgálat, a települési értékvizsgálat, ennek hiányában az értékvédelmi tervanyag szolgál.

13. § (1) A helyi védelemről az önkormányzat nyilvántartást vezet. A nyilvántartás alapja az értékvédelmi tervanyag, amelynek a következőket kell tartalmaznia:

- a) a védelem szakszerű leírását és indoklását,
- b) a védelemre javasolt értékek felsorolását és a védelemmel kapcsolatos megállapításokat,
- c) fotóanyagot – olyan kidolgozásban, hogy a helyi védelemmel kapcsolatos megállapítások egyértelműen értelmezhetőek legyenek,

(2) Egyedi védelem esetén az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül az értékvédelmi tervanyagnak tartalmaznia kell:

- a) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám, esetleg térkép vagy légi fotó),
- b) helyszínrajzot – olyan méretarányban és kidolgozásban, hogy a helyi védelemmel kapcsolatos megállapítások egyértelműen értelmezhetőek legyenek,
- c) a védett érték rendeltetését és használatának módját.

(3) Területi védelem esetén az (1) bekezdés felsoroltakon kívül az értékvédelmi tervanyagnak tartalmaznia kell a terület méretétől függően az áttekintéshez szükséges léptékű,

a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot (esetleg térképet vagy légi fotót), olyan méretarányban és kidolgozásban, hogy a helyi védelemmel kapcsolatos megállapítások az egyes telkekre, építési területekre és közterületekre egyértelműen értelmezhetőek legyenek.

(4) Az értékvédelmi tervanyag, a helyi védett értékről állapotfelmérést, műszaki állapottervet és szakértői véleményt is tartalmazhat.

14. § (1) Helyi védelem kezdeményezése esetén az önkormányzat, lehetőség szerint 30 napon belül, de legalább a soron következő képviselő-testületi ülésen dönt a védelem elrendeléséről, illetve feloldásáról.

(2) Helyi védelem elrendelése, illetve megszüntetése esetén a képviselő-testületi ülésre meghívást kap, elektronikus elérhetőségén a kezdeményező, továbbá honlapon történő meghívás útján az érintett tulajdonos, használó és minden további érdeklődő.

(3) Helyi védelem elrendeléséről, illetve megszüntetéséről a rendelet honlapon történő közzétételével értesül a kezdeményező, az érintett tulajdonos és használó.

(4) A rendelettel megállapított helyi védelem az érintett telek ingatlan-nyilvántartásába bejegyezésre kerül.

A helyi védelem és a településképi szempontból meghatározó területek

15. § A helyi védelem és a településképi szempontból meghatározó területek jegyzékét az 1. melléklet tartalmazza.

A helyi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

16. § (1) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.

(2) A védett érték rendeltetésnek megfelelő használatának biztosítása a tulajdonos kötelessége.

(3) A védett érték tulajdonosa köteles:

- a) a védett érték környezetének folyamatos jó állapotban tartására,
- b) az évszaknak megfelelő kertészeti munkák elvégzésére,
- c) az értéket veszélyeztető természeti elemek kármegelőző gondozására.

Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

17. § (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.

IV. Fejezet

A településképi követelmények

Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

18. § (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 vezetékhalózat létesülhet.

(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 vezetékhalózatai már a szükségessé váló jelentős felújításuk, illetve átalakításuk előtt felszín alá kerüljenek.

(3) 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.

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

A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

19. § 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 m²-t,

b) a magánterületen elhelyezett 2 m²-t meg nem haladó méretű cégtábla, vagy olyan homlokzati cégfelirat, üzletfelirat, amelynek grafikai elemei köré szerkesztett téglalap területe nem haladja meg a 1,2 m²-t,

c) a közterületen elhelyezett útbaigazítást szolgáló 2 m²-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 m²-t,

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

Általános településképi és építészeti követelmények

20. § (1) Az építmények jó karbantartásáról, állapotuk megóvásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(2) Az építmények rendeltetésnek megfelelő használatát a tulajdonos köteles biztosítani.

(3) A kedvező településképi fenntartása érdekében a tulajdonos köteles gondoskodni:

a) telekének, és építményei környezetének folyamatos jó állapotban tartásáról,

b) az évszaknak megfelelő kertészeti munkák elvégzéséről,

c) a telkén lévő veszélyeztető természeti elemek kármegelőző gondozásáról.

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó építészeti követelmények

21.§ (1) A településképi arculati kézikönyv által lehatárolt területek vonatkozásában az alábbiak az irányadók.

- (2) *Történeti településrész területén* a telekalakítások és építések engedélyezése során – kivéve közintézmények esetében – meg kell őrizni a meglévő településstruktúrát, a kialakult telekméreteket, beépítési módot, a jellegzetes épülettömegeket és tetőformát. Az utcákat hagyományosan övező gyümölcsfák újra telepítését önkormányzati szinten szorgalmazni kell.
- (3) *Vegyes képet mutató településrészen* építészeti követelmény tekintetében mindig az adott utcához, a környező házakhoz kell igazodni. A nem utcára merőlegesen telepített, oldalhatáron álló családi-, vagy üdülőház építése nem javasolt.
- (4) A *Gáspár telep* területén maximalizálni kell 4,5 m-ben az építhető épületek magasságát.
- (5) *Akarattya puszta* területén a kemény útburkolat kialakítását akadályozó tényezők felmérése és megszüntetésére a településrész fejlődésének alapfeltétele. Az épületek, építmények kialakítása csak tájba illő módon, kívülről látható burkolatként hagyományos anyagok felhasználásával történhet.
- (6) A *Történelmi településközpont* további beépítése nem javasolt, csakis sportolási, és rekreációs lehetőségek javítása céljából.
- (7) A *Megújuló lakóövezetben* kerülendő az eltérő tömegarányú, a telekvonalra nem párhuzamosan elhelyezett épületek építése.
- (8) A *Beépítésre nem szánt zöldövezet* területén bármilyen, a természeti állapotot befolyásoló tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak Balatonakarattya Önkormányzata engedélyével végezhető. Építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon. Az épületek, építmények kialakítása csak tájba illő módon, kívülről látható burkolatként hagyományos anyagok felhasználásával történhet.
- (9) A *Zárt üdülőövezet* területén fellelhető építmények fejlesztése azok eredeti funkciói mentén célszerűek.
- (10) A *Megújuló üdülőövezet* területén törekedni kell az utcaképhez igazodó, egységesebb kialakításra, a feltűnő, kirívó anyag/színhasználatok kerülésére.
- (11) *Rekreációs és turisztikai területeken* épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése csak Balatonakarattya Önkormányzata engedélyével végezhető.
- (12) A *Part menti üdülőövezet* esetén az áttört kerítések telepítése preferálandó a tömör kerítésekkel szemben.

Utciókra, közterületekre vonatkozó településképi követelmények

- 22.§** (1) Az utcanév-táblák egy stílusban, egységesen kerüljenek kialakításra.
- (2) A járófelületek, burkolatok kialakítása során a vízáteresztésre, a javíthatóságra, tartósságra és az akadálymentességre egyaránt gondolni kell. A település belterületén ne létesüljön 6 cm-nél magasabban kiemelt szegélyű járda és közlekedési zóldsáv.
- (3) Útrekonstrukciónál, útépitéseknél lehetőleg zárt csapadékvíz-gyűjtő csatornahálózatot, esetleg nyílt környezetbarát burkolattal ellátott árokhálózatot kell építeni.

V. Fejezet Záró rendelkezések

- 22. §(1)** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Kihirdetésével egyidejűleg hatályát veszti a szóló .../... .. (... ..) önkormányzati rendelet.

1. melléklet a/2018. (... ..) önkormányzati rendelethez

A helyi védelem és a településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke:

I. Helyi védelem alatt álló értékek jegyzéke

Balatonakarattya ősi településrész

Köztársaság utca 8, Thoroczkai Wigand Ede

Állomás tér trafóház

Balatonakarattya Honvéd üdülő parkja

Balatonakarattya Rákóczi park

Balatonakarattya Kisfaludy sétány, Csittény hegy

Árpád utca 142, Finally Tamás örökzöld gyűjteménye