**2. napirend**

**E l ő t e r j e s z t é s**

**Balatonhenye Község Önkormányzata**

**Képviselő-testülete 2021. szeptember 24-én tartandó nyilvános ülésére**

**Tárgy: a településkép védelméről szóló 22/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet módosítása**

**Előterjesztő:** Kulin Miklós György polgármester

**Előkészítette:** Pálffyné Cséri Mónika műszaki ügyintéző

Jogszabállyal nem ellentétes

Előterjesztő dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

# A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 26/B. § -ának 2021. március 1-jén hatályba lépő módosulása alapján kötelező településképi bejelentési eljárás lefolytatása az építmények rendeltetésének módosítása vagy rendeletetési egysége számának megváltoztatása tekintetében is.

# Amennyiben ez nem volt szabályozva a településképi rendeletben, úgy azt ki kell egészíteni a rendeltetésváltás részletes eljárási szabályaival.

Továbbá a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvény 65. §, 66. §, 68. § és 75. § (2) bekezdése értelmében önkormányzati hatósági ügyként a polgármester helyett az önkormányzatok képviselő-testületeinek a hatáskörébe kerül a településképi véleményezés és kötelezés. Ezt a hatáskörét a képviselő-testület a településképi rendeletben ruházhatja át.

A Korm. rendelet értelmében a településkép védelmi rendelet módosítására vonatkozó eljárásrend a következő:

„28. § (1)A koncepciót, a stratégiát, a településrendezési eszközöket, a kézikönyvet és a településképi rendeletet a polgármester, illetve a főpolgármester (a továbbiakban együtt: polgármester) egyezteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a 9. melléklet szerinti érintett államigazgatási szervekkel, - a kézikönyv és a településképi rendelet kivételével - az érintett területi és települési önkormányzatokkal.”

„(4) Koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, kézikönyv, településképi rendelet vagy azok módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve ha a módosításra a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes helyi önkormányzati előírás hatályon kívül helyezése miatt van szükség.”

„29/A. §(1) A polgármester - a széles körű társadalmi bevonás és a nyilvánosság biztosítása érdekében - a koncepció, a stratégia, a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet készítése és módosítása során az önkormányzat rendeletében megállapított partnerségi egyeztetés szabályai szerinti helyen és módon tájékoztatja a partnereket, valamint biztosítja számukra a véleményezés lehetőségét.”

Fentieket összegezve a településképi rendelet módosítása hosszabb időt vesz igénybe és annak eljárásrendjét a Korm. rendelet szerint kell elvégezni.

A településképi rendelet módosításának tervezete fenti magasabb szintű jogszabályi változásoknak való megfelelésen túl tartalmazza a rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült pontosítandó rendelkezéseket, valamint a jogszabály szerkesztési hibák kijavítását célzó módosításokat is. A tervezet előzetes jóváhagyását követően kerül sor a partnerségi egyeztetésre, valamint az e jogkörrel rendelkező hatóságokkal való véleményeztetésre.

**Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**a településkép védelméről szóló 22/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelete módosításáról**

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, 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.) Kormányrendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Igazgatóság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal, Örökségvédelmi Osztálya; a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2017. (VII. 21.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el

**1. §**

A településkép védelméről szóló 22/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„3. §**

(1) A helyi védelem alá helyezés és védelem megszüntetésének szabályai

(2) A védetté nyilvánítással, vagy annak megszüntetésével kapcsolatos eljárás hivatalból, vagy – a védelem alá helyezés, illetve a védelem megszüntetése iránti – írásbeli kérelem alapján indul.

(3) Az eljárás megindulásáról, illetve annak megszüntetéséről az érintetteket írásban, elektronikus úton, a község honlapjára feltett közzététellel és hirdetményi kifüggesztés útján értesíti az önkormányzat.

(4) A helyi értékvédelemmel kapcsolatban érintettnek kell tekinteni

*a)* az érintett ingatlanok tulajdonosát,

*b)* az ingatlan használóját, kezelőjét is, valamint, ha nem azonos a tulajdonossal,

*c)* a kezdeményezőt.

(5) A helyi védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

*a)* a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,

*b)* a védett egyedi érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,

*c)* a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek az értékvizsgálati szakvélemény szerint már nem felel meg,

*d)* a védett érték magasabb szintű védettséget kap.”

**2. §**

A településkép védelméről szóló 22/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„8. §**

(1) Az Ófalu területe (1. sz. karakterterület) melybe a történelmileg kialakult utcák menti teleksorok tartoznak. A műemlék és helyileg védett épületek itt találhatók. A településképet meghatározó épületek és közterületek megőrzése elsőrendű feladat, úgy, hogy eközben a településműködés, és a lakossági ellátottság színvonalát szüntelenül fejleszteni lehessen.

*a)* Új lakóépületeknél és épületek bővítésénél a követelmények:

*aa)* az épület az au) pontban leírt eset kivételével a kialakult beépítés szerinti, ennek hiányában az északi irányhoz közelebbi oldalhatáron helyezkedjen el;

*ab)* az előkert az utcában kialakult beépítési vonalra igazodjon;

*ac)* az ar) pontban leírt eset kivételével az épület legmagasabb pontja a 7,5 m-t ne lépje túl;

*ad)* az ar) pontban leírt eset kivételével az épület nyeregtetős fedésű és a tető gerince az utcavonalára merőleges legyen. Az ugyancsak nyeregtetős kialakítású oldalszárny az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel maradjon el;

*ae)* a tető hajlásszöge 40-45⁰-os közötti érték legyen;

*af)* az ar) pontban leírt eset kivételével a fő épület hossza ne haladja meg a 30 m-t;

*ag)* az ar) pontban leírt eset kivételével az épület tömege, magassága ne függjön a telekszélességtől. ezért az épület traktusszélessége ne lépje túl a 8,0 m-t;

*ah)* a homlokzat vakoltan készüljön;

*ai)* az ar) pontban leírt eset kivételével az utcai homlokzaton az ablakok (2-3 db) két nyíló szárnnyal, osztott üvegezéssel, vakolatkerettel kerüljenek elhelyezésre;

*aj)* tetőtér beépítése csak az esetben végezhető, ha annak helységeit csak a tetősíkban elhelyezett, síkban fekvő tetőablakok világítják meg.

*ak)* a homlokzaton reklámhordozók, légkondicionáló berendezések nem helyezhetők el;

*al)* a homlokzaton látható helyen, gázvezeték csak mélyített horonyba fektethető;

*am)* a kémény a tetőn kívül csak falazott téglaszerkezettel, és toldó berendezések nélkül készülhet, hagyományos forma jegyekkel;

*an)* a tetőhéjalás anyaga piros, vagy barna színű cserép lehet. Nádfedés akkor alkalmazható, ha a tűzrendészeti előírások megengedik;

*ao)* a homlokzatok színezése fehér, vagy tört fehér, vagy, halvány szürke lehet;

*ap)* az utcai kerítés a hagyományokkal összhangban, tömör legyen, anyaga fa, vagy helyi, vagy annak látszó terméskő, vagy vegyesen a kettő kombinációja lehet;

*aq)* az épület közterület felőli homlokzatán garázs nem nyílhat.

*ar)* a karakterterületen belül, belterületi határhoz csatlakozó 0,85 ha területméretet meghaladó, helyi területi vagy helyi egyedi védelemmel nem érintett belterületi ingatlanon udvarház jellegű új lakó épületegyüttes is létesíthető 6,0 m minimális oldalkert mérettel, építési helyen belül szabadon telepítve. Az ilyen épület legmagasabb pontja a 10,5 m-t ne lépje túl, traktusszélessége legfeljebb 12 m, a főépület hossza legfeljebb 45 m lehet, az ablakok darabszáma nem korlátozott. Tetőtér beépítés esetén kizárólag tetőfelületen síkban fekvő, esetleg ökörszem ablak létesíthető. Ilyen ingatlanon legfeljebb két főépület létesíthető. Egyéb vonatkozásban a karakterterületre meghatározott követelmények teljesítendőek.

*b)* Új, illetve bővítésre kerülő nem lakó funkciójú épületek esetében követelmények:

*ba)* az épületek tömege alkalmazkodjon a kialakult épületek tömeg arányaihoz. Ha azoknál nagyobb alapterületre van szükség, akkor a tömeg felbontása olyan legyen, hogy az simuljon bele az utcaképbe, illetve a településképbe;

*bb)* az épület a kialakult beépítés szerinti, ennek hiányában az északi irányhoz közelebbi oldalhatáron helyezkedjen el;

*bc)* az előkert az utcában kialakult beépítési vonalhoz igazodjon;

*bd)* az épület legmagasabb pontja a 8,5 m-t ne lépje túl

*be)* az épület fedése nyeregtetős lehet. Az ugyancsak nyeregtetős kialakítású oldalszárny az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel maradjon el;

*bf)* a tető hajlásszöge 40-45⁰-os közötti érték legyen;

*bg)* a homlokzat vakoltan, vagy kőburkolattal készüljön;

*bh)* a homlokzaton látható helyen, gázvezeték csak mélyített horonyba fektethető;

*bi)* a kémény a tetőn kívül csak falazott téglaszerkezettel, és toldó berendezések nélkül készülhet, hagyományos forma-jegyekkel;

*bj)* a tetőhéjalás anyaga piros, vagy barna színű cserép lehet. Nádfedés akkor alkalmazható, ha a tűzrendészeti előírások megengedik;

*bk)* a homlokzatok színezése fehér, vagy tört fehér, vagy, halvány szürke, lehet;

*bl)* reklámhordozót, csak az építészeti részletek takarása nélkül, és legfeljebb 1 m2 nagyságban, a homlokzat színezésével összhangban szabad elhelyezni;

*bm)* ha utcai kerítés készül, a hagyományokkal összhangban, tömör legyen, anyaga fa,

vagy kő, vagy vegyesen a kettő kombinációja lehet;

(2) A Petőfi utca kelet-nyugati szakasza menti telkeknél (2. sz. karakter terület) új épületeknél, illetve a meglévő épületek felújításánál bővítésénél a követelmények:

*a)* az épületek magastetős kialakításúak, a tetőgerinc az utcavonallal párhuzamos és a tetőhajlásszög 40-45⁰-os lehet;

*b)* a legnagyobb gerincmagasság ne lépje túl a 7,5 m-t;

*c)* a homlokzat vakoltan, vagy helyi, illetve annak látszó terméskőburkolattal készüljön

*d)* az utcai homlokzat oromrésze macskalépcsős, vagy oromdeszkás kialakítású lehet;

*e)* tetőtér beépítése csak az esetben végezhető, ha annak helységeit csak a tetősíkban elhelyezett ablakok világítják meg.

*f)* az épületek homlokzatán reklámhordozók, légkondicionáló berendezések nem kerülhetnek elhelyezésre;

*g)* a homlokzaton gázvezeték látható helyen csak mélyített horonyban helyezhető el;

*h)* a tetőhéjalás anyaga piros, vagy barna színű cserép lehet;

*i)* a kémény a tetőn kívül csak falazott téglaszerkezettel, toldó berendezések nélkül és hagyományos formai kialakítással készülhet;

*j)* a homlokzatok színezése, ha vakolt kivitelű, fehér vagy tört fehér, vagy halvány szürke, lehet.

*k)* ha utca kerítés készül, a hagyományokkal összhangban, tömör, anyaga fa, vagy helyi, illetve. annak látszó terméskő, vagy vegyesen a kettő kombinációja legyen;

*l)* az épület közterület felőli homlokzatán garázs nem nyílhat.

(3) A gazdasági terület (3. sz. karakterterület) a Monoszló felé vezető út két oldalán helyezkedik el. A követelmény:

*a)* a nyeregtetős gerincű magastető;

*b)* legfeljebb 8,0 m széles épületeknél a 40 és 45⁰, a 8-12 m széles épületeknél a 30-40⁰ közötti, a 12 m-nél szélesebb épületeknél a legalább 15⁰ tető hajlásszög;

*c)* az épület legmagasabb pontja legfeljebb 10 m;

*d)* a telek határán vagy kő-, vagy faanyagú kerítés alkalmazása.

(4) A temetőre (4. sz. karakterterület) vonatkozó követelmények: A temető jellemző telepített növényállományát meg kell tartani.

(5) A külterület egésze is a Balatoni-felvidéki Nemzeti Park része. Ezért a településkép és tájkép védelme érdekében csak tájba illő épületeket szabad elhelyezni. A külterületen a kiskertek területe (5. sz. karakter terület) és a kiskert övezeten kívüli egyéb külterületi (6. sz. karakter terület) területeket különböztetjük meg:

*a)* A kiskert területen (5. sz. karakter terület) újonnan elhelyezhető, vagy bővítéssel kialakítható épületekre vonatkozó követelmények:

*aa)* az épület legmagasabb pontja legfeljebb 6,0 m;

*ab)* a nyeregtetős, 40 és 45⁰ közötti tetőhajlásszög;

*ac)* a cserép-, vagy nádfedés,

*ad)* a vakolt fehér homlokzatképzés;

*ae)* kerítés nem, vagy csak növényzet telepítésével illetve vadvédelmi célból (vadháló vagy villanypásztor) létesíthető.

*b)* A kiskerteken kívüli külterületek új épületek építésénél és meglévők bővítésénél követelmények:

*ba)* az épület legmagasabb pontja legfeljebb 8,5 m;

*bb)* a cserép-, vagy nádfedés;

*bc)* a vakolt és fehér homlokzatképzés,

*bd)* kerítés nem, vagy csak növényzettelepítésével létesíthető.

*c)* Reklámtáblák a külterületen nem helyezhetők el.”

**3. §**

A településkép védelméről szóló 22/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„14. §**

Balatonhenye közigazgatási területén található települérészi értékek megőrzése érdekében, az önkormányzat

*a)* településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt biztosít, valamint

*b)* településképi véleményezési,

*c)* településképi bejelentési és

*d)* településképi kötelezési

eljárást folytat le.”

**4. §**

A településkép védelméről szóló 22/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet 8. alcíme a következő 14/A. §-sal egészül ki:

**„14/A. §**

(1) Az e rendeletben szabályozott településkép- védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, a településképi kötelezési eljárásokkal kapcsolatos hatásköröket a Képviselő-testület a polgármesterre ruházza át.

(2) A polgármester döntésével szemben az önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni”

**5. §**

(1) A településkép védelméről szóló 22/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet 18. § d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni)*

„*d)* reklámok és reklámhordozók elhelyezése tekintetében a reklám-elhelyezési kormányrendeletben szereplő általános elhelyezési, és a településképi rendeletben szereplő különös településiéi követelmények érvényesítése érdekében,”

(2) A településkép védelméről szóló 22/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet 18. § f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni)*

„*f)* nem engedélyköteles építmények létesítése, átalakítása esetén”

(3) A településkép védelméről szóló 22/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet 18. §-a a következő g) ponttal egészül ki:

*(Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni)*

„*g)* bármely meglévő építmény rendeltetésének módosítása vagy rendeltetési egysége számának megváltozása (rendeltetésváltozás) esetén.”

**6. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kulin Miklós György dr. Szabó Tímea

polgármester címzetes főjegyző

A kihirdetés napja: 2021.

dr. Szabó Tímea

címzetes főjegyző

Kérem, hozzák meg döntésüket!

# Határozati javaslat:

**BALATONHENYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TETÜLETÉNEK**

**…../2021. ( . … ) HATÁROZATA**

**a településkép védelméről szóló 22/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete elhatározza a településkép védelméről szóló 22/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a véleményeztetési, valamint a partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatására.

**Felelős:** Kulin Miklós György polgármester

**Határidő:** folyamatos