**1. napirend**

**E l ő t e r j e s z t é s**

**Balatonhenye Község Önkormányzata**

**Képviselő-testülete 2022. szeptember 30-án tartandó nyilvános ülésére**

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

**Előterjesztő:** Kulin Miklós György polgármester

**Előkészítette:** 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.

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.”

A véleményezési eljárás lefolytatásra került, partnerségi vélemény nem érkezett, valamint az illetékes államigazgatási szervek nem emeltek kifogást a rendelettervezet vonatkozásában.

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.

**INDOKOLÁS**

A településkép védelméről szóló 22/2017. (XII.29.) önkormányzati rendeletet módosítását a magasabb szintű jogszabálynak történő megfelelés indokolja.

**Részletes indokolás:**

Az 1. § rendelkezik a helyi védelem alá helyezés, megszüntetésének szabályairól.

A 2. § rendelkezik az egyes övezetekre vonatkozó rendelkezések módosításáról.

A 3. § rendelkezik a lefolytatásra kerülő eljárásokról.

A 4. § rendelkezik a hatásköri szabályokról.

A 5. § rendelkezik a településképi bejelentési eljárás szabályairól.

A 6. § rendelkezik az új melléklet alkalmazásáról.

Az 7. § a rendelet módosítás hatálybalépésének időpontját határozza meg.

**Előzetes hatásvizsgálat**

**a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerint a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

*a)* a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

*aa)* társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

*ab)* környezeti és egészségi következményeit,

*ac)* adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

*b)* a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

*c)* a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A rendelet-tervezet megjelölése és címe: Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének …/2022. (..….) önkormányzati rendelete a településkép védelméről szóló 22/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Társadalmi-gazdasági hatása: A magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés.

Költségvetési hatása: Nincs

Környezeti, egészségi következményei: Nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nincs

Egyéb hatása: Nincs

A rendelet megalkotásának szükségessége: A magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek: - személyi: nincs

- tárgyi: nincs

- pénzügyi: nincs

**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 lakóépületek bővítésénél, átalakításánál, korszerűsítésénél a követelmények:

*aa)* az épület az ar) 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, átalakításra, korszerűsítésre 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 Kiskertek övezeten kívüli egyéb külterületi (6. sz. karakter terület) területeket különböztetjük meg:

*a)* A Kiskertek 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 településrészi 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 településképi követelmények érvényesítése érdekében,”

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

*(Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni)*

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

*h)* az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 33//A § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek nem minősülő munkálatok esetén.”

**6. §**

A településkép védelméről szóló 22/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A településképi bejelentési eljárás a kérelmező által a polgármesterhez benyújtott elektronikus vagy papír alapú kérelemre indul. A kérelem nyomtatványt a rendelet 5. melléklete tartalmazza. ”

**7. §**

A településkép védelméről szóló 22/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.

**8. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kulin Miklós György dr. Szabó Tímea

polgármester címzetes főjegyző

A kihirdetés napja:

2022……………………………

dr. Szabó Tímea

címzetes főjegyző

*1. melléklet*

„*5. melléklet*

**Kérelem településképi bejelentési eljáráshoz**

|  |  |
| --- | --- |
| **A** | **B** |
| 1. | **Kérelmező adatai:** |
| 1.1 | Név: |
| 1.2 | Lakcím: |
| 1.3 | Levelezési cím: |
| 1.4 | Telefonszám: |
| 1.5 | e-mail: |
| 2. | **A bejelentés tárgya** |
| 2.1 | Az építmények rendeltetésének módosítása/ rendeltetési egységek számának megváltozása/ reklámok és reklámhordozók elhelyezése (a megfelelő aláhúzandó) |
| 3. | **Rendeltetés megváltoztatás** |
| 3.1 | Ingatlan címe, helyrajzi száma: |
| 3.2 | Eredeti rendeltetése |
| 3.3 | Megváltoztatandó rendeltetés: |
| 3.4 | Alapterülete (m2): |
| 3.5 | Ingatlanon/épületen belüli elhelyezkedése |
| 4. | **Reklámhordozó elhelyezése** |
| 4.1 | Ingatlan címe, helyrajzi száma: |
| 4.2 | **A reklám, reklámhordozó elhelyezésének tervezett időtartama:** |
| 5 | Kötelező mellékletek: |
| 5.1 | Műszaki leírás a telepítésről és az építészeti kialakításról, az új rendeltetésnek megfelelő területhasználat jellemzőinek ismertetése, üzemeltetéstechnológia ismertetése (amennyiben szükséges), a rendeltetésmódosítás következtében bekövetkező változások, hatások, szükséges járulékos beavatkozások. |
| 5.2 | Építész-tervezői nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy az építmény megfelel az adott rendeltetésváltozást érintő településrendezési, építésügyi (OTÉK), környezetvédelmi, örökségvédelmi és más jogszabályi előírásoknak |
| 5.3 | Tervdokumentáció (helyszínrajz, az ingatlanon belüli járműforgalom, parkolóhely, szükség szerint alaprajzok, metszetek, homlokzatok, közterületről látható felületek változásainak bemutató terve, látványterv, színterv, fotódokumentáció). |
| 5.4 | Szükség esetén közműszolgáltatói egyeztetés dokumentumai, közútkezelői hozzájárulás, szakhatósági állásfoglalás, az üggyel összefüggésben korábban keletkezett előzmények iratai |
| 6. | A bejelentési kérelem kitöltésével tudomásul veszem, hogy a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül hatósági határozatban megtilthatja a tevékenység megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire. |
|  | Kelt: .................................................................. aláírás |

”