

Önkormányzati Főépítési szakmai összefoglaló

Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére

a Balatonberény településképi védelméről szóló Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2021. (VIII.30.) önkormányzati rendelet módosításához

(a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 9.§-a alapján)

Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII.30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: településképi rendelet) módosítása a központi jogszabályok 2024. októberi változására tekintettel indokolt. Az Országgyűlés 2023. évben fogadta el a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényt (a továbbiakban: Méptv.), melynek 2024. október 1-én hatályba lépett módosítása, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R419) módosítása az önkormányzati rendeletekre is hatással volt.

A településképi rendelet módosítása a magasabb szintű jogszabályi előírásokkal való összhang megteremtésére és az elmúlt évek gyakorlati tapasztalatai miatt szükségessé váló változtatásokra irányul.

I. Településképi érvényesítő eszközök

A településképi bejelentéshez és a településképi kötelezéshez kötött tevékenységek körét az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló 312/2012. (X.8.) Korm. rendelet szabályozta, mely 2024. október 1-től hatályon kívül helyezésre került.

Jelenleg a településképi bejelentési eljárás szabályait a Méptv. 97. § (2) bekezdés ca) és cb) pontjai, a 99. §-a, valamint az R419 46. § (2) bekezdése és a 13. melléklete, a településképi kötelezés szabályait a Méptv. 100. §-a tartalmazza. A jogszabályváltozással ezen érvényesítő eszközök előírásai, részletes szabályai, esetkörei módosultak, ami miatt szükséges a településképi rendelet módosítása. A településképi érvényesítő eszközökkel szorosan összefügg a szakmai konzultáció is, ezért ennek felülvizsgálata is szükséges.

II. Az elmúlt évek gyakorlati tapasztalatai miatt szükségessé váló változtatások

Az elmúlt időszak változásai és a gyakorlati tapasztalatok alapján szükségessé vált a településképi rendelet felülvizsgálata, annak több helyen történő szövegbéli pontosítása.

Az utóbbi időben előtérbe került a fekete és az antracit szürke színű tetőhéjazat használata. Az eltérő építészeti korszakok eltérő színeket részesítettek előnyben, de általánosságban elmondható, hogy a magyar falusi építészetet a visszafogott, halvány színek használata jellemezte és jellemzi ma is. A településre jellemző, hogy a paraszti építészeti kultúra alapjegyeit megőrizve kerültek felújításra a régi épületek.

A településképi követelményeknek az a célja, hogy az újonnan épített lakóházak és a felújított régi épületek harmonikusan illeszkedjenek egymáshoz és az épített környezetbe.

A színekre vonatkozóan a településképi rendelet 17. § (1) bekezdés c) pontja rendelkezik, ahol Balatonberény egész területére kiterjedő építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények kerültek meghatározásra. Itt szükséges a jelenleg meghatározott kék, lila, zöld, élénkpiros, az égett cserép színétől természetellenesen elütő és egyéb élénk, harsány színű tetőhéjazat kiegészítése fekete, antracit, antracit szürke színekkel, mely Balatonberény jellegzetes településképi arculatához nem illeszkedik. A településen a tetőfedés jellemző színe a vörös, a barna, az égetett cserép színe és ezek árnyalatai.

Fontos, hogy a régi, meglévő és helyi védelem alatt álló épületek felújítása és átalakítása esetén próbáljuk megtartani az eredeti fa nyílászárókat (osztott ablakok, deszka betétes ajtók, stb.), de tudomásul kell venni, hogy a műanyag nyílászárók elég népszerűek.

Emiatt a helyi egyedi védelem alatt álló épületek és a településképi szempontból meghatározó területeken a meglévő főépületekre vonatkozó egyedi építészeti követelményeknél szükséges a homlokzati nyílászárókra kiterjedően is településképi követelményeket előírni, még pedig, hogy a homlokzati nyílászárók cseréje során az eredetivel azonos osztású nyílászárók építhetők be és a helyi egyedi védelem alatt álló épületek esetében a nyílászárók szerkezete fa vagy fa mintázatú, fa hatású műanyag lehet, mely utánozza a fa megjelenését és textúráját, miközben megőrzi a műanyag ablakok praktikus előnyeit, mint a könnyű karbantartás, a jó hőszigetelés és a hosszú élettartam, továbbá, hogy külső redőnyszekrény nem szerelhető.

A településképi rendeletnek, mint alsóbb szintű jogszabálynak meg kell felelnie a magasabb szintű jogszabályoknak. Ennek értelmében a településképi rendelet készítése és módosítása során figyelembe kell venni a magasabb szintű jogszabályokat.

A településképi arculati kézikönyv módosítását a településképi rendelet módosítása nem igényli, mert az egyes karakter területek bemutatása egy általános képet, benyomást ad a településről, ismertetést nyújt a város belterületéről és külterületéről, de annak joghatása nincs.

Balatonberény, 2025. szeptember 9.



Horváth Rita
önkormányzati főépítész