

Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénynek és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásaival való összhang megteremtése és Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálata az elmúlt évek gyakorlati tapasztalatai miatt.

[2] Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) és b) pontjaiban meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 9. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A helyi védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája homlokzati kialakítása, utcafép megjelenése, rendeltetése ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület tömegformálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen, figyelembe véve a (10) bekezdésben foglaltakat.”

(2) A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 9. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) A helyi védett épületeken a homlokzati nyílászárók cseréje során az eredetivel azonos osztású nyílászárók létesíthetők. A nyílászárók szerkezete fa vagy fa mintázatú, fa hatású műanyag lehet. Külső redőnyszekrény nem szerelhető.”

2. §

(1) A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A településképileg meghatározó területeken (Tk) Balatonberény védelme érdekében:]

„d) a területen a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MTrT) fogalom meghatározása szerinti csarnok épület nem építhető,”

(2) A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A területen anyaghasználatban, megjelenésben és színezésben a terület karakterét megtartó, ahhoz illeszkedő főépület építhető, a meglévő főépületek ezt figyelembe véve újíthatók fel az alábbiak szerint:

1. *Látszó szerkezet:* hagyományos, természetes építőanyagok: bazaltkő, bazalttufa vagy szerkezetében és színében hasonló terméskő, téglá, fa, vakolt és festett szerkezetek, díszítő elemként színében visszafogott fémlemez homlokzatburkolatok.
2. *Tető:* A tetők tömeg, tetőidom kialakításakor egyszerű formát kell alkalmazni a településképi karakter figyelembevételével. Magastető közterületről látható helyeken 30-45 fok közötti hajlásszöggel alakítható ki. Lapostetőknél zöldtető alkalmazható. A tetők hajlásszögének meghatározásakor illeszkedjünk a szomszédos környezetben lévő épületek kialakításához.
3. *Tetőhéjalás új építés, vagy héjazatsere esetén:* A településképi szempontból meghatározó területeken (Tk) a tetőhéjalás színének összhangban kell lennie környezete uralkodó színével, a településképi illő, jellemzően sötét tónusú vörös, barna, szürke vagy az égetett cserép színéhez hasonló árnyalatú színben. Alkalmazható égetett cserép, betoncserép, pikkelyfedés-jellegű fémlemezfedés, faszindely, természetes vagy műpala fedés. Könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak a tűzvédelmi hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazhatók.
4. *Homlokzat:* vakolt festett homlokzatképzés. Homlokzatok színezésénél elsősorban a településre jellemző történeti színek: fehér, sárga, barna és árnyalatai főszinként történő alkalmazása javasolt, és kizárólag csak halvány, pasztellszínek használhatók. Díszítő elemként a kerámia, a fa, a terméskő és a téglá, illetve visszafogott színű, minőségi táblás homlokzatburkolatok vagy ezek kombinációja alkalmazható.
5. *Lábazatképzés:* első sorban vakolt, de lehet kő, műkő vagy egyéb igényes anyaghasználat. Tájidegen burkolóanyag nem használható.
6. *Nem alkalmazhatók* az alábbi építőanyagok: hullámpala, műanyag-, vagy fém hullámlemez, alumínium trapézlemez és bitumenes zsindely.
7. Nyílászárók: Homlokzati nyílászárók cseréje során az eredetivel azonos osztású nyílászárók létesíthetők.”

3. §

(1) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Balatonberény közigazgatási területén nem alkalmazható)

„c) kék, lila, zöld, élénkpiros, fekete, antracit, antracitszürke, az égett cserép színétől természetellenesen elütő és egyéb élénk, harsány színű tetőhéjazat,”

(2) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A község közigazgatási területén lévő ingatlanokon nem létesíthető, nem állítható fel még ideiglenes jelleggel sem:)

„c) konténer, konténerház, mobilház, kivéve a kemping területen,”

(3) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A község közigazgatási területén lévő ingatlanokon nem létesíthető, nem állítható fel még ideiglenes jelleggel sem:)

„e) kereskedelmi és vendéglátó célból faház és e tevékenység céljára átalakított, forgalmi engedéllyel nem rendelkező lakókocsi, büfé-kocsi, gépjármű, kivéve a 24. § (1) bekezdésben foglaltak.”

(4) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 17. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Május 1. és szeptember 30. között üdülés céljára ingatlanonként legfeljebb 3 db sátor helyezhető le, ha a vezetékes ivóvíz és közmű csatornahálózatba bekötött illemhely használata biztosított az ingatlanon. Forgalmi engedéllyel rendelkező lakókocsi üdülés céljaira ingatlanonként legfeljebb 2 db helyezhető el, ha a vezetékes ivóvíz és közmű csatornahálózatba bekötött illemhely használata az ingatlanon biztosított.”

4. §

(1) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Balatonberény közigazgatási területe a helyi építészeti és táji adottságok alapján településképi karakterekre tagozódik:)

„g) külterületi karakter.”

(2) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 18. § (5) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Falusias területek karaktere:)

„d) a területen az MTrT fogalom meghatározása szerinti csarnok épület nem építhető,”

(3) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 18. § (5) bekezdés h) pont ha) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Falusias területek karaktere:)

a tetők tömegének, tetőidom kialakításakor egyszerű formát kell alkalmazni a településképi karakter figyelembevételével.)

„ha) 35-45 fokos magas tető kötelező a főépületen és az utcafront felőli épületeken. Hátranyúló bővítés vagy épületrész alacsonyabb hajlásszögű vagy lapos tetős is lehet.”

(4) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 18. § (6) bekezdés e) pont ea) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Üdülő és szállóterületek karaktere:)

a tetők tömeg, tetőidom kialakításakor egyszerű formát kell alkalmazni a környezetben jellemző helyi karakter figyelembevételével. A szomszédos épületek tetőhajlásszögével megegyező, vagy ha azok eltérőek, akkor a szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez illeszkedő módon alakítható ki:)

„ea) 35-45 fokos magas tető kötelező a főépületen és az utcafront felőli épületeken. Hátranyúló bővítés vagy épületrész alacsonyabb hajlásszögű vagy lapos tetős is lehet.”

(5) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 18. § (6) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Üdülő és szállóterületek karaktere:)

„g) a területen az MTrT fogalom meghatározása szerinti csarnok épület nem építhető,”

(6) A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 18. § (7) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Vegyes területek karakterén)

„c) tetőhéjazatként cserépfedést vagy csillogásmentes felületű, cserép mintázatú fedést kell alkalmazni,”

(7) A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 18. § (10) bekezdés a) pont ae) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Szőlőhegyi terület karakterén)

új építmény elhelyezése, meglévő tömegének megváltoztatása tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet:)

„ae) nyílászárók szerkezete fából, vagy fa mintázatú műanyagból készülhet,”

5. §

A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Műemléken és műemlék telkén (**M, MJT**), műemléki környezetben (**Mk**), helyi építészeti értéként védett területen (**He**) és épületen (**H1** és **H2**), településképi szempontból meghatározó területen (**Tk**), továbbá NATURA 2000 területen, országos ökológiai hálózat magterületén és ökológiai folyosóterületén, valamint helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti emlék területén távközlési és hírközlési torony, távközlési magasépítmény, nem helyezhető el és nem létesíthető, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény és víztorony kivételével.”

6. §

A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az épület utcai homlokzatára látható helyre, vagy azok előtt szabadon műszaki berendezés, látszó épületgépészeti vezeték és szerelvény nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető. Ez alól kivétel az utcai homlokzatra telepített riasztó kültéri egysége.”

7. §

A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 23. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületet – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelülettel kell kialakítani.”

8. §

A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 27. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„27. Magántulajdonban lévő ingatlanon elhelyezett nem gazdasági célú reklámeszközökre vonatkozó szabályok”

9. §

A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 28. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Közterületről látható magánterületen nem gazdasági célú reklámeszköz csak a településrész jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatának megőrzését nem sértő, vagy nem akadályozó módon helyezhető el.

(2) Magánterületen elhelyezett nem gazdasági célú reklámeszköz kizárólag az adott ingatlanon folytatott kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységet hirdetheti.”

10. §

(1) A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzati főépítész a településkép védelme érdekében a településképi követelményekről szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást biztosít.”

(2) A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 33. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Balatonberény Község Önkormányzata - függetlenül a tevékenység építési engedélyezési, egyszerű bejelentési, vagy építési engedély nélkül végezhető voltára – az alábbi esetekben kötelezővé teszi a szakmai konzultációt:)

„d) új lakóépület és 300 m² –t meghaladó új, egyéb rendeltetésű épület építése esetében,”

(3) A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 33. § (2) bekezdése a következő e) és f) ponttal egészül ki:

(Balatonberény Község Önkormányzata - függetlenül a tevékenység építési engedélyezési, egyszerű bejelentési, vagy építési engedély nélkül végezhető voltára – az alábbi esetekben kötelezővé teszi a szakmai konzultációt:)

„e) új üdülőépület, hétvégi ház építése esetén,

f) új épület építése, ha annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet vagy a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot meghaladja, kivéve a főépület mögött takarásban lévő melléképület építése esetében a település egész közigazgatási területére kiterjedően.”

(4) A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A konzultáció a vonatkozó építési tevékenység megkezdését, építési engedélyezési eljárást, vagy egyszerű bejelentést megelőzően, valamint az eljárás során történő tervmódosítás esetén egyaránt kötelező.”

(5) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 33. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A szakmai konzultációt az építtető vagy a tervező írásban, a 12. mellékletben közzétett formanyomtatványon elektronikus formában nyújtja be az építésügyi engedélyezési eljárást vagy egyszerű bejelentést megelőzően.”

(6) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 33. § (6) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A konzultációhoz:)

„d) jelenlegi állapotot bemutató fotókat kell csatolni.”

(7) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 33. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A szakmai konzultációról az önkormányzati főépítész írásos emlékeztetőt készít, melyben nyilatkozik a tervezett építési tevékenység e rendeletben meghatározott településképi megfelelésségről.”

11. §

(1) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a 10. mellékletben meghatározott esetekben, az engedély nélkül végezhető építési tevékenységek megkezdése előtt, továbbá az építmények rendeltetésének megváltoztatása, így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása esetén, kivéve az egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozást.”

(2) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 34. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A településképi bejelentési eljárás során a polgármester dönt az önkormányzati főépítész szakmai véleménye alapján.”

(3) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 34. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A településképi bejelentési eljáráshoz olyan építészeti-műszaki tervdokumentációt, illetve egyéb tervet kell két példányban mellékelni, mely rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazolja.”

12. §

(1) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 10. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Balatonberény településképi védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 11. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 12. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

13. §

Hatályát veszti a Balatonberény településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet

- a)* 17. § (8) bekezdése,
- b)* 18. § (7) bekezdés e) pontja,
- c)* 23. § (1)–(3) bekezdése,
- d)* 23. § (5)–(9) bekezdése,
- e)* 23. § (12) és (13) bekezdése,
- f)* 33. § (6) bekezdés e) pontja,
- g)* 34. § (5) bekezdése,
- h)* 35. § (4) bekezdése,
- i)* 34. alcíme,

14. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Településképi bejelentési eljárással érintett tevékenységek köre

1. Ingatlanon vagy építményen cégér, cég- és üzletjelzés, portálmatricázás kihelyezése, megváltoztatása, megállító, kínáló tábla elhelyezése előtt.
2. TK területen új főépület létesítése, továbbá átalakítása, felújítása, homlokzatának megváltoztatása, ha a tevékenység az építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
3. TK területen meglévő főépület nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, képzése esetén.
4. Védelemmel érintett területen vagy épületben történő nem építés engedély, nem az egyszerű bejelentéssel végezhető építési tevékenység hatálya alá tartozó építési tevékenység esetén.
5. Büfé-kocsi, vagy egyéb vendéglátó és kereskedelmi tevékenység céljára átalakított lakókocsi közterületen vagy közforgalmú területen történő elhelyezése.
6. Vendéglátóegység előtt közterület vagy közforgalmú terület fogyasztás céljára történő igénybevétele, berendezése.

Településképi bejelentés formanyomtatványa

BALATONBERÉNY KÖZSÉG POLGÁRMESTERE
8649 Balatonberény, Kossuth tér 1.

K É R E L E M

1. Az építtető (tervező) neve, lakcíme:

.....

(továbbá meg lehet adni elektronikus levélcímet és telefonos elérhetőséget)

2. A tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetésváltoztatás helye, a telek helyrajzi száma:

.....

3. A folytatni kívánt építési tevékenység, vagy rendeltetésváltoztatás megjelölése:

.....

4. A kérelemhez csatolt mellékletek:

Építészeti-műszaki dokumentáció

a) helyszínrajzi elrendezés ábrázolása,

b) településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzatkialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása

c) a tervezett tevékenységgel összefüggő vállalkozást népszerűsítő reklámeszköz ábrázolása,

d) rendeltetés meghatározása, valamint

e) rövid leírás a telepítésről és az építészeti kialakításról.

f) a településrendezési eszközök vonatkozó követelményeinek való megfelelés igazolása.

Alulírott, kérem, hogy a mellékelt tervdokumentáció szerinti tevékenység településképi bejelentését tudomásul venni szíveskedjen. Kérelmem teljesítése esetén a fellebbezési jogomról lemondok.

Kelt:év..... hó..... nap

.....
 aláírás (kérelmező)

Szakmai konzultáció iránti kérelem formanyomtatványa

BALATONBERÉNY KÖZSÉG POLGÁRMESTERE
8649 Balatonberény, Kossuth tér 1.

K É R E L E M
 Szakmai Konzultációhoz

1. Az építető neve, lakcíme, elérhetősége:

.....

(kérjük megadni ez elektronikus levélcímet és telefonos elérhetőséget)

2. Tervező neve, jogosultsága és lakcíme, elérhetősége:

.....

(kérjük megadni ez elektronikus levélcímet és telefonos elérhetőséget)

3. A kérelemmel érintett ingatlan címe, helyrajzi száma:

.....

4. A kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett szakmai vélemények, hatósági döntések (határozatok, végzések) megnevezése, iktatószáma, kelte:

.....

5. A kérelemhez csatolt mellékletek:

- a kormányrendelet szerinti elektronikus tárhelyre feltöltésre kerülő tervdokumentáció
- színterv, látványterv
- tömegformálás, homlokzatalakítás, utcakép bemutatását tartalmazó tervdokumentáció
- jelenlegi állapotot bemutató fotók

Alulírott építető kérem, hogy a mellékelt tervdokumentáció szerint a szakmai konzultációs véleményt kiadni szíveskedjen.

Kelt:év..... hó..... nap

.....
 aláírás (kérelmező)