

**Balatonszepezd Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
17/2017.(XII. 27.) önkormányzati rendelete  
A településkép védelméről**

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) 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.) Korm. rendelet 43/A § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Magyar Építész Kamara, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, kulturális örökség védelméért felelős minisztérium, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, valamint a 9/2017. (VI.22.) önkormányzati rendeletben meghatározott Partnerek véleményének kérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet célja, hatálya, alkalmazása és értelmező rendelkezések**

1. § (1) A rendelet célja Balatonszepezd épített környezetének és sajátos településképének megőrzése és szakszerű alakítása érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi szempontból meghatározó területek, a településképi követelmények és a településkép-érvényesítési eszközök meghatározásával kapcsolatos szabályok megállapítása.  
(2) A rendelet mellékletei:
  - a) 1. melléklet: Helyi védett épületek, építmények és területek jegyzéke
  - b) 2. melléklet: Balatonszepezd településképi szempontból meghatározó területeinek lehatárolása
  - c) 3. melléklet: Javasolt növényfajok jegyzéke és telken belüli beültetési útmutató
  - d) 4. melléklet: Tiltott növényfajok jegyzéke
2. § (1) A helyi védelem célja Balatonszepezd településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség települési szinten kiemelkedő értékű elemeinek védelme.  
(2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.  
(3) Tilos a helyi egyedileg védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.
3. § Az eltérő karakterű területek településképi formálásakor kiemelt cél a meglévő építészeti és településképi értékek, a karakter védelme és ezzel egyidejűleg annak elősegítése, hogy a megvalósuló építési tevékenység új értékek teremtésével járjon együtt, a meglévő településképet gazdagítsa, annak jó irányú változását eredményezze.
4. § (1) A rendelet területi hatálya Balatonszepezd Község teljes közigazgatási területére terjed ki.

- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen:
- a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,
  - b) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
5. § A rendelet előírásait:
- a) 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárások során,
  - b) a lakóépület építésének egyszerű bejelentésével megvalósuló,
  - c) az építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység esetén alkalmazni kell.

## **2. Értelmező rendelkezések**

6. §. A rendelet alkalmazásában:
- a) Cégtábla: A cég nevét és székhelyét feltüntető tábla.
  - b) Címtábla: intézmény, vállalkozás nevét, vagy egyéb adatait feltüntető tábla.
  - c) Védett érték: helyi egyedi védelem alatt álló építmény, építményrész, épület, egyéb elem.
  - d) Örökségvédelmi érték: a védett területek, a védett értékek, az országosan védett örökségvédelmi értékek összefoglaló megnevezése.
  - e) Természeti érték: a védelem alatt álló természeti értékek összefoglaló megnevezése (Országos védettségű terület, Egyéb védettségi kategóriák és területek, Ökológiai hálózat).

## **II. Fejezet** **Helyi védelem**

### **3. A helyi védelem célja és feladata**

7. §. (1) Az épített környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében az önkormányzat a közigazgatási területén található, Balatonszepezd szempontjából kiemelkedő és magasabb szintű örökségvédelmi védettséggel nem rendelkező építészei értékeket helyi védelem alá helyezi.
1. A védett értékek Balatonszepezd kulturális kincsének részei, ezért fenntartásuk, jelentőségükhöz méltó használatuk, megőrzésük és megfelelő bemutatásuk közérdek.
  2. A védett értékek védelme a településen működő minden szervezetnek és minden polgárának kötelessége.
  3. A területi építészei értékek védelmének feladata különösen:
    - a) különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, építészei, történeti, régészeti, művészeti, műszaki szempontból védelemre érdemes területek, építmények, épületrészek, épületegyüttesek, műtárgyak, (együtt: védett érték) körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása és a közvéleménnyel történő megismertetése;
    - b) a védett értékek károsodásának megelőzése, elhárítása, a károsodás megszüntetésének elősegítése.

#### 4. A helyi védelem fajtái

- 8.§ (1) A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet.
- (2) A helyi védelem alá helyezett értékeket az 1. melléklet tartalmazza.
- (3) A helyi egyedi védelem a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, település-karaktert meghatározó valamely
- építményre, építményrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,
  - szoborra, képzőművészeti alkotásra, valamint
  - az a)-b) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telekre is egészére vagy részére ki terjedhet.

#### 5. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetésének szabályai

9. § (1) A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – az önkormányzathoz írásban benyújtott – kezdeményezése alapján kerülhet sor.
- (2) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a védelemre javasolt érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
  - a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
  - a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
  - a védelem törlésével kapcsolatos javaslat részletes indokolását,
  - a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét,
10. § (1) A helyi védelem alá helyezési, vagy megszüntetési eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:
- a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan, ingatlanok tulajdonosait,
  - szobor, képzőművészeti alkotás esetén az élő ismert alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
  - a kezdeményezőket,
  - az illetékes építésügyi hatóságot.
- (2) A helyi védelem alá helyezés vagy annak megszüntetése iránti eljárás megindításáról az Önkormányzat honlapján 30 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell az (1) bekezdésben meghatározott érdekelteket.
- (3) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítés átvételét követő 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek, az észrevétel nyilvános.
- 11.§ (1) A Védett értékekről az Önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinthet.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
- a védett érték megnevezését,
  - a védett érték védelmi nyilvántartási számát,
  - a védett érték azonosító adatait (ismert alkotó megnevezése),
  - a védelem típusát,
  - a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását, (helyrajzi szám, utca, házszám, épület, emelet, ajtó, helyszínrajz) és
  - a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján.
- (3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a főépítész gondoskodik.

## 6. Képviselő-testületi döntéssel összefüggő feladatok

12. § A helyi védettség alá helyezésre, módosításra vagy megszüntetésre irányuló kezdeményezésekről, javaslatokról azok beérkezése esetén főépítész javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

13. § (1) A helyi védelem alá helyezésre, vagy a védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésről szóló előterjesztésben szerepelnie kell a védelem alá helyezés elrendelését vagy megszüntetését vizsgáló értékvizsgálatnak és az érdekelték észrevételeinek. Amennyiben a főépítész egyértelműen megállapítja, hogy a helyi védelemre vonatkozó kezdeményezés tárgya egyértelműen nem építészeti érték, akkor a kezdeményezésről főépítész javaslata alapján a Képviselő-testület külön értékvizsgálat nélkül is dönthet.

(2) Értékvizsgálatnak tekinthető a 10 évnél nem régebbi településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatának vonatkozó munkarésze, vagy külön műemléki szakértői névjegyzékben szereplő szakértő által készített értékvizsgálat.

(3) Az elkészült értékvizsgálat nyilvános dokumentum, azzal kapcsolatosan írásban bárki észrevételet tehet.

(4) Helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezés esetén a megszüntetést megalapozó műemléki szakértői névjegyzékben szereplő szakértő által készített értékvizsgálat elkészíttetése a kezdeményező kötelezettsége.

(5) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről írásban értesíteni kell az érdekeltet.

(6) A helyi egyedi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított 15 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését. A bejegyzés esetleges elmaradása a védettség hatályát nem érinti.

14. § Amennyiben egy helyi egyedi védelem alatt álló értéket műemléki védelem (beleértve a nyilvántartott műemléki értékeket) alá helyeznek, annak közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik. Ebben az esetben a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi egyedi védelem jogi jellegként való törlését.

15. § (1) A helyi egyedi védelem alá helyezett értéket egységes táblával meg lehet jelölni.

(2) A tábla elkészíttetéséről, elhelyezéséről a polgármester gondoskodik.

(3) A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az Önkormányzat feladata.

## 7. A helyi értékekkel összefüggő korlátozások, kötelezettségek

16. § (1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

(3) A helyi értékek használata és fenntartása nem veszélyeztetheti azok építészeti értékeinek megőrzését.

17. § A védett építmények külső vagy belső felújítási, helyreállítás, bővítési vagy bontási, továbbá a védett építmény jellegét, megjelenését bármely módon érintő munkát – függetlenül attól, hogy az építési engedély alapján, vagy anélkül végezhető – megkezdeni és végezni, valamint a védett építmény rendeltetését megváltoztatni csak főépítész ajánlása szerint lehet.

18. § (1) A védett értékek eredeti külső megjelenését:

a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész és befoglaló méreteit,

b) eredeti anyaghatását, építészeti díszítő elemeit egészében és részleteiben,

c) ha ismert, eredeti színhatását, ha nem ismert, a feltételezhetően hasonló színhatását,

- d) az eredeti épület tartozékait és felszerelését az értékvizsgálattól függően az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni és helyreállítani.

19. § (1) Ha a védett érték egyes részét, részletét korábban az eredetitől eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható – az átalakított részt is magában foglaló – részegységére kiterjedő felújítás során azt
- a) az eredeti állapotnak megfelelően, vagy
  - b) ha az átalakított rész eredeti állapotára vonatkozó dokumentum nem lelhető fel és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, a homlokzatot a megfelelően megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok, eredeti és analóg forma elemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.

### **8.A védettséggel kapcsolatos támogatás**

20. § (1) A védett értékek fennmaradását és felújítását az önkormányzat támogathatja. Ezen támogatás a védett értékeknek a szokásos karbantartási munkálatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben felmerülő, a tulajdonost terhelő munkálatok részbeni finanszírozására szolgál.

- a) Az Önkormányzat az (1) bekezdés szerinti támogatás céljára az éves költségvetési rendeletében keretösszeget állapíthat meg.
- b) A támogatásról, annak felhasználásáról és az elszámolási szabályokról az Önkormányzat a kedvezményezettel támogatási szerződést köthet.

21. § (1) A védett értékek felújításával kapcsolatos esetleges adókedvezmény a vonatkozó adójogszabályok keretei között, az ott meghatározott feltételekkel vehető igénybe.

(2) A védett érték felújításának végrehajtását – az esetleges adókedvezmény igénybe vétele céljából – kérelemre a polgármester igazolja.

22. § A védett értékek felújításakor az építési munkák idejére fizetendő közterület-használati díjat külön kérelemre az Önkormányzat részben, vagy egészben elengedheti.

## **III. Fejezet**

### **Településképi követelmények**

#### **9.A településkép szempontjából meghatározó területek megállapítása**

23. § Az önkormányzat a településkép szempontjából meghatározó területként jelöli ki a 2. mellékletben feltüntetett területeket:

- a) Központ – hagyományos halászfalu
- b) Lakó – üdülő terület
- c) Üdülő – lakó terület
- d) Hegyvidéki szőlő

#### **10.Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények**

24. § A telkek utcai telekhatárán nyers beton felületű, tömör kerítés nem építhető, lábazat anyagaként az alkalmazása megengedett.

25. § Épületek tetőfedésére bitumenes zsindely, mesterséges pala, alumínium trapézlemez, cserepes lemez, hullámlemez és kék színű tetőhéjalás alkalmazása nem megengedett. Tetőfedés anyagként és egyéb felületen (terménytároló) nagy reflexiójú (csillogó hatású), nagy pigmentálságú (rikító színű) fémllemez, még gazdasági területen sem alkalmazható.

26. § Közterületről látható, 1,0 m-nél magasabb támfal-létesítmény csak kőburkolattal fedetten vagy növényvel befuttatott módon létesíthető.

27.§ Tájképvédelmi szempontból az utcai, illetve a táj felől látszó épületek homlokzati felületein, kő, vakolat, fa alkalmazható.

### **11.A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános területi és egyedi követelmények**

28.§ Az épületet az alábbiak alapján kell kialakítani:

- a) Főépület általánosságban hagyományos magas tetős épület legyen. Kiemelten ajánlott cserépfedés, nádfedés alkalmazása. Ezekről főépítész állásfoglalása során lehet eltérni.
- b) A szomszédos épületek utcai homlokzatuknak valamint tömegformálásuknak és színvilágukkal illeszkedniük kell egymáshoz.
- c) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- d) Egy épület völgy-hegyfelőli homlokzatmagasságai legfeljebb 1,5 méterrel térhetnek el egymástól.
- e) Új épület építése esetén a kilátás és rálátás biztosítását a településképi eljárás során bemutatott látványtervben igazolni kell.

29.§ Kerítés kialakításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- b) A Balaton-felvidéken hagyományos vörös homokkő használatát kell előnyben részesíteni a kerítések lábazatánál, támfalak kialakításánál.

30.§ (1) Közterületeken a légvezetéktől mentes útszakaszokon gondoskodni kell őshonos, a tájkaraktert jellemző fasor telepítéséről, valamint a növényállomány megőrzéséről, növeléséről, aminek érdekében a tulajdonos köteles a zöldfelületeket:

- a) a mindenkori szakmai szempontoknak megfelelően jókarban tartani vagy tartatni
- b) a kórokozóktól, a kártevőktől és szakszerűtlen kezelésektől megóvni, továbbá
- c) fejleszteni, megfelelően tartani és felújítani.

(2) Az (1) bekezdés szerinti jókarban tartásnak minősül a fás szárú növény:

- a) fajtulajdonságainak és növekedési jellemzőinek megfelelő metszése, ifjítása
- b) öntözési lehetőségének biztosítása, továbbá
- c) eltávolítása kiszáradás esetén

31.§ (1) Az építési telkek előtti közterületi sávokon önkormányzat engedélyéve növényzet kiültetése javasolt az alábbi ültetési távolságokkal:

- a) gázvezetékéről 2,0 méter
- b) egyéb vezetéktől, csapadékvíz elvezető ároktól 1,0 méter
- c) fák közötti ültetési távolság alacsony növekedésű fa esetén, 5,0 -6,0 méter, magas növekedésű fa esetén 6,0 -10,0 méter
- d) kiskoronás fa telekhatártól, épülettől legalább 2,0 méterre, ajtó, ablak elé legkevesebb 2,5 méterre, kapubehajtótól legkevesebb 0,8 méterre
- e) középkoronájú fa telekhatártól, épülettől legalább 2,5 méterre, ajtó, ablak elé legkevesebb 3,0 méterre, kapubehajtótól legkevesebb 1,0 méterre
- f) nagykoronájú fa telekhatártól, épülettől legalább 3,0 méterre, ajtó, ablak elé legkevesebb 3,5 méterre, kapubehajtótól legkevesebb 1,5 méterre ültethető.

32.§ (1) Nyílt csapadékvíz elvezető árkok kialakításánál:

- a) megfelelő keresztmetszetű árok kialakítás és jókarban tartása,
- b) csapadékvizek helyben tartása érdekében az új vízvezető árkok építésénél vízáteresztő természetes anyagok használata szükséges.

(2) Kertek zöldfelületének kialakításánál a 3. és 4. melléklet szerinti növénylistákat kell figyelembe venni.

(3) Amennyiben a területen nincs természetes faállomány a lakóterületek megengedett zöldfelületének minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább egy, nagy lombkoronájú fa ültetése szükséges.

### **12.A településképi szempontból meghatározó hagyományos halászfalu területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

33.§ A hagyományos beépítésű területeken épületeket az alábbiak betartása mellett lehet kialakítani:

- a) Új épületet közterülettel való homlokzati kapcsolattal kell építeni, előkert kialakítása nem megengedett.
- b) A magas tető meredekségének 40° és 45° közöttinek kell lennie, melyeket náddal, vagy piros, barna, esetleg sötétzöld cseréppel kell borítani.
- c) Közterületről látható tetőzetten nem alkalmazható több szintben tetőablak.
- d) Gépészeti berendezéseket, 1,2 méternél magasabb fém kéményt, szellőzőt, klímaberendezést, megújuló energia berendezéseit (napelem, szélkerék) közterületről és völgy felől látható homlokzatra és tetőfelületre nem lehet elhelyezni. Fém kémény csak körülfalazással építhető.
- e) Az utcafronton a kialakult beépítéshez és a hagyományokhoz igazodóan új kerítést tömör kőkerítésként vagy áttört fa kialakítással kell építeni.
- f) A meglévő épületek tornácának beépítése nem megengedett.
- g) Nyílászárók felújításakor, cseréjekor fa anyagút kell alkalmazni.

### **13. A településképi szempontból meghatározó egyéb beépített (lakó-üdülő, üdülő-lakó) területekre vonatkozó egyedi és helyi építészeti követelmények**

34.§ Az új beépítésű területeken épületeket az alábbiak betartása mellett lehet kialakítani:

- a) A területeken áttört kerítést kell létesíteni. A lábazat maximum 50 cm magas lehet, ami fölött fa vagy fém mezős kerítést kell kialakítani.
- b) Gépészeti berendezéseket, 1,2 méternél magasabb fém kéményt, szellőzőt, klímaberendezést, megújuló energia berendezéseit (napelem, szélkerék) közterületről látható homlokzatra és tetőfelületre nem helyezhető el. Egyéb felületen (a rálátási viszonyok miatt a völgy felől láthatóan) takart módon kell kialakítani.

### **14.A településképi szempontból meghatározó hegyvidéki szőlő területekre vonatkozó egyedi és helyi építészeti követelmények**

35.§. (1) Balaton-felvidék jellegzetes karakterét adó hegyvidéki szőlők területén az épületek elhelyezésénél a tájképi hagyományokhoz kell illeszkedni. A meglévő présházak átalakításakor, illetve új épületek építése esetén magastetős, 40°-45°-os tetőhajlású, náddal vagy cseréppel fedett épület építhető.

(2) 9 méteres traktusszélességnél kisebb völgy felé néző épületrész homlokzatát oromfal jellegűen kell kialakítani.

(3) A megengedett párkánymagasság és a legnagyobb épületmagasság között legfeljebb 3 méter különbség lehet.

(4) Az új épületek anyaghasználata és formavilága idézze a hagyományos építészeti arculatot.

(5) Az épület elhelyezésén kívül a természetes terepmegváltoztatása, bevágás és feltöltés, 1 méternél nagyobb nem lehet.

(6) A földrészleteket épített kerítéssel elválasztani nem lehet. A tulajdonhatárokat dróthálóra felfuttatott növényzettel (pl. szőlő), illetve kőtámfallal kell elválasztani.

(7) Épített medence, fedetlen víztároló beépítésre nem szánt területen nem helyezhető el.

(8) Nyílászárók felújításakor, cseréjekor fa anyagút kell alkalmazni.

## **15. A helyi védett értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

36.§ (1) A helyi értékek korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges bontását a védelem ténye nem zárja ki, amennyiben az építmény védelmére okot adó jellegzetességei nem változnak meg, azok eredeti helyükön megtarthatók.

(2) Védett értékhez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy annak telkén új építmény, építményrész építése nem sértheti a védett építészeti érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét.

(3) A védett értéket lehetőség szerint eredeti állapotban kell megőrizni. Előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.

(4) A műszaki, gazdaságossági és funkcionális szempontból egyenértékű beavatkozások közül előnyben kell részesíteni a védett értékek fennmaradását, érvényesülését szolgáló megoldásokat.

(5) Helyi értékvédelmi területen kerítés csak tömör vörös homokkő vagy áttört fa szerkezettel, a kialakult magasság szerint létesíthető

(6) Helyi értéken hirdetés, reklám nem helyezhető el, kivéve

- a) az építményben lévő funkciókkal összefüggő cégtáblát, cégfeliratot vagy cégért,
- b) az építmény külső homlokzatán folyamatban lévő, a hatóság által tudomásul vett vagy jogerős engedély alapján végzett építési tevékenység időszakát, vagy
- c) időszaki kulturális rendezvény vagy program hirdetését.

(7) Kápráztatást, vakítást, zavaró fényhatást okozó világítást, valamint LED futófényt elhelyezni nem lehet a cégtáblák, cégfeliratok, cégerek valamint az időszakosan elhelyezett hirdetések és reklámok megvilágításához.

(8) Helyi érték jókarban tartása keretében nem végezhető olyan tevékenység, amely a védett érték fizikai sérülésével, roncsolásával vagy restaurálásával, továbbá a védett érték megjelenésének megváltoztatásával jár. Az értékörző helyreállítás során a jókarban tartási munkák elvégzését segítő szerkezeti megoldások alkalmazása és kiegészítő szerelvények rejtett elhelyezése szükséges.

(9) A védett érték alkotórésze, tartozéka, beépített berendezési tárgya – a kivitelezési, restaurálási munkák miatt szükséges ideiglenes eltávolítás kivételével – csak különösen indokolt esetben távolítható el vagy helyezhető át.

37.§ (1) Helyi egyedi védettségű építmény nem bontható.

(2) Helyi egyedi védettségű építmény részlegesen akkor bontható, ha

- a) a bontani kívánt építményrész (az építmény egy bizonyos hányada) építészeti értéket nem hordoz,
- b) a beavatkozás a helyi védelem alatt álló építmény használata érdekében, a védelem alá helyezését megalapozó építészeti értékek sérelme nélkül megvalósítható.

38.§ Helyi érték esetén az önkormányzat kötelezheti a tulajdonost

- a) a védett értéket vagy látványt elégtelenítő, idegen részek eltávolítására,
- b) a védett értékek jellegének kifejezésére, vagy hatásosabb érvényesülésére irányuló munkálatok elvégzésére.

39.§ (1) Az 1. mellékletben megjelölt helyi egyedi védelemmel érintett elemeken a településképvédelme érdekében az építési tevékenységgel érintett építmény homlokzati architektúrája



és a homlokzattagolása (nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok) védettek. Az ettől való eltérés csak kármegelőzés esetén megengedett. Kötelező a meglévő anyaghasználathoz igazodó, vagy azt kiemelő anyagok beépítése.

(2) A kiegészítő elemek, egyéb műszaki berendezések homlokzaton történő elhelyezése nem megengedett.

#### **IV. Fejezet**

##### **Egyéb településképi követelmények**

#### **16. A felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének szabályai**

40.§ (1) Közműlétesítmények (nyomvonalas létesítmények, elektromos transzformátor, közvilágítási kapcsolószekrény, távközlési elosztószekrény, gáznyomás-szabályzó) elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a városképi megjelenésre.

(2) Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat föld alatt vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszloplétesítése nem megengedett.

(3) Hírközlési adótorony tájba illesztett módon, legfeljebb 20 m-es magassággal helyezhető el, illetve kizárólag fém vagy fa szerkezetű lehet.

(4) A közép-, a kisfeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózatokat, illetve a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítményeit földalatti elhelyezéssel kell kivitelezni helyi védelemmel érintett területen.

(5) Gáznyomás-szabályzók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.

(6) Kisméretű (maximum 30 cm átmérőjű, 50 cm magasságú hengerbe foglalható) mobilhálózati bázisállomás (mikrocella) meglévő közműoszlopokon elhelyezhető, épületek utcai homlokzatán takart módon helyezhető el.

(7) Önálló antennatartó szerkezet (torony) és lakóterület között legalább 500 méteres távolságnak kell lennie.

41. § (1) Az utcai homlokzatokon kívül a homlokzati napelemeket úgy kell elhelyezni, hogy azok igazodjanak az épület nyílásméretéhez, kiosztásához.

(2) Magas tetős épület esetén táblás napelemeket/napkollektorokat a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy

- a) azok a tetőszélein, gerincén ne lógjanak túl,
- b) legfeljebb 2 sort alkossanak,
- c) széleik igazodjanak egymáshoz és a tetősík ablakaihoz,
- d) legfeljebb az adott tetősík 50%-át fedheti le.

(3) Közterülettel határos 5 méteres teleksávon kívül elhelyezett melléképület teljes tetőfelülete táblás napelemmel/napkollektorral lefedhető.

(4) Napelem cserép a tető teljes felületén alkalmazható.

#### **V. Fejezet**

##### **Reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

#### **17. Reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

42.§ (1) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cégtáblákat és cégfeliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttcsn összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével,

építészeti hangsúlyaival. Ha cégek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.

(2) Tetőfelületre cégér nem helyezhető el.

(3) Épületek homlokzataira kerülő cég- és címtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

(4) Közterületről látható épületek egy-egy homlokzatának 5%-ánál nagyobb felületén nem helyezhető el cég- és címtábla, információs, vagy más célú berendezés.

(5) Információs vagy más célú berendezés, amennyiben reklámot is tartalmaz:

a) előkertben nem helyezhető el,

b) A1-es ívméretet (840x597 mm) meghaladó mérettel nem helyezhető el a beépítésre szánt területeken.

(6) Óriásplakát Balatonszepezd közigazgatási területén nem helyezhető el.

43.§ A parti sétányon, továbbá zöldterület és erdőterületeken semmilyen hirdetés, reklámhordozó nem helyezhető el.

44.§ (1) Reklámvilágítással, térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, és ezáltal ingatlanhasználatát korlátozni nem szabad. Az épületek homlokzatfelületein és tetőzetén csak áttört és vonalszerű fényfelirat helyezhető el.

(2) Háromdimenziós reklámtárgyakat elhelyezni nem lehet.

(3) Beépítésre nem szánt területen - a közút területek kivételével - önálló hirdetés, reklámhordozó berendezés nem helyezhető el.

(4) Üzlethelyiségenként legfeljebb egy mobiltábla helyezhető el a közterületen, mely az üzletkirakatától maximum 1,5 méterre állhat, a gyalogosforgalmat nem akadályozó módon.

(5) A helyi területi és egyedi védelemmel érintett épületek közterületi homlokzati vonala előtt utcabútoron reklámhordozót elhelyezni nem lehet.

(6) Molinó kizárólag építkezés védőhálójára tehető ki, illetve időszakos rendezvény népszerűsítésére, szabadtéri, időszaki kiállítás prezentálására használható.

## VI.Fejezet

### Településkép-értékesítési eszközök

#### 18.Szakmai konzultáció

45.§ (1) Az építető köteles szakmai konzultációt kérni Balatonszepezd polgármesterétől

a) településképi bejelentés köteles eljárást

b) lakóépület építésének egyszerű bejelentésével megvalósuló beruházást

megelőzően Balatonszepezd közigazgatási területén.

(2) Helyi védett épületek külső-belső felújítási, helyreállítási, bővítési vagy bontási, továbbá a védett építmény jellegét, megjelenését bármilyen módon érintő munka alkalmával.

(3) Az építető köteles szakmai konzultációt kérni Balatonszepezd polgármesterétől bármely építési/bontási munka esetén, ha a tervezett építési tevékenység

a) helyi védett értéket érint,

b) a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik,

c) fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatos.

46.§ (1) A szakmai konzultációt a polgármester, vagy az általa megbízott főépítész folytatja le a tervezés kezdeti, vagy az azt megelőző szakaszában.

(2) A szakmai konzultáció során a polgármester vagy az általa megbízott főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények értékesítésének módjára.

(3) A szakmai konzultációról emlékeztető készül, melyben foglaltakat a településképi és kötelezési eljárás során figyelembe kell venni.

- (4) A konzultációról emlékeztető készül, és a polgármester aláírva az ügyfélnek és a tervezőnek 15 napon belül postai úton, vagy elektronikus üzenetben megküldi.
- (5) Amennyiben a polgármester vagy az általa megbízott főépítész szükségesnek tartja a szakmai konzultáció megismétlését, akkor arra az emlékeztetőben javaslatot tehet, ebben az esetben az építető és a tervező új szakmai konzultációt kezdeményezhet.
- (6) Az emlékeztetőkről az főépítész nyilvántartást vezet, az emlékeztető tartalma nyilvános, arról kérésre a polgármester másolatot ad.

## 19. Településképi bejelentési eljárás

47.§ (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 1. mellékletében felsorolt, építési engedély nélkül végezhető építési munkák közül:

- a) épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása,
- b) megfelelőség-igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló
  - ba) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
  - bb) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
  - bc) levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
  - bd) ideiglenes fedett lovarda,
  - be) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építményépítése.

48.§ Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, valamint az önálló rendeltetési egységek számának változásakor, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat

- a) a korábbi rendeltetéshez képest
  - aa) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat,
  - ab) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek kialakítását teszi szükségessé,
- b) érinti a közterület kialakítását, a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet,
- c) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, kerékpáros forgalmát.

49.§ Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településképi védelméről szóló törvény-reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) kormányrendeletben szereplő általános településképi követelmények tekintetében a reklámok és reklámhordozók elhelyezésénél, az alábbi esetekben:

- a) településképet meghatározó területek közterületein és az építmények homlokzatára, tetőfelületére, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített 1 m<sup>2</sup> területet meghaladó reklámtábla, kirakat elhelyezése esetén,
- b) a helyi védett területen az építmények homlokzatára, tetőfelületére, az építési telek előkertjének kerítésére, kerítés kapujára vagy támfalára rögzített, az építési telek előkertjében álló cégjelzés, reklám- és hirdető berendezés elhelyezése;
- c) helyi védett értéken cégér, üzletfelirat stb. elhelyezése esetén.

## 20. Településképi kötelezések

50. § Településképi követelmény megszegésének minősül a bejelentési kötelezettség

- a) elmulasztása,
- b) a bejelentési eljárás alapján lefolytatott eljárásban hozott döntéstől eltérő végrehajtása,
- c) a bejelentési eljárás alapján lefolytatott eljárásban hozott döntés végre nem hajtása.

51. § A településképi kötelezettség megszegése, valamint a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén a polgármester önkormányzati településképi bírságot szab ki, amelynek összege:

- a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 10 000-tól 200 000 forintig,
- b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén 10 000-tól 1 000 000 forintig,
- c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 10 000 forint legfeljebb 1 000 000 forint,
- d) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legalább 50 000 legfeljebb 200 000 forint.

## Zárórendelkezések

52. § (1) Ez a rendelet 2018. január 1. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Balatonszepezd Község Önkormányzat Képviselő-testületének Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelete

- a) 6. § (1)-(2) és (4)-(10) bekezdései,
- b) 9. § (1) bekezdése,
- c) 9. § (28)-(30) bekezdése,
- d) 11. § (7) bekezdése,
- e) 43. § (6) bekezdése,
- f) 1. függelékének 1. és 2. pontja és
- g) 4. függeléke.

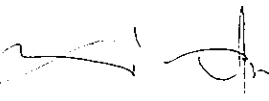
(3) Hatályát veszti a településképi véleményezési eljárásról szóló 7/2014. (VIII. 7.) önkormányzati rendelet.

(4) Hatályát veszti a közterületek használatáról szóló 21/2006. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 10-14 §-a.

Balatonszepezd, 2017. december 20.



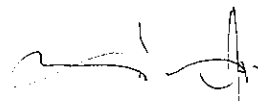
**dr. Sebestyén László**  
polgármester



**Lukács Ágnes**  
jegyző

Kihirdetve:

Balatonszepezd, 2017. december 27.



**Lukács Ágnes**  
jegyző