*Partnerségi egyeztetésre bocsátva: 2017. augusztus*

**Felsőörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**/2017. (IX. .) önkormányzati rendelete**

**a településkép védelméről**

*T E R V E Z E T*

Felsőörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban 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 és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormánymegbízotti Kabinet Állami Főépítész, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Igazgatóság, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság, Balaton- felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

***I. FEJEZET***

***BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK***

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

**1.§** A rendelet célja Felsőörs község sajátos településképének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása

a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával;

b) településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;

c) településképi követelmények meghatározásával;

d) településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával,

e) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

**2.§** (1) A helyi védelem célja Felsőörs településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

(3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

**3.§** A településképi szempontból meghatározó terület megállapításának célja Felsőörs község történelmileg kialakult, falusias, hagyományos, sajátos központi településképének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása

a) településképi szempontból meghatározó terület megállapításával (a továbbiakban: településképi szempontból meghatározó terület) meghatározásával

b) településképi követelmények meghatározásával;

c) településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával,

d) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

**4.§** A rendelet területi hatálya Felsőörs község közigazgatási területére terjed ki.

**5.§** E rendelet alkalmazásában:

1. **Cégreklám:** cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő egyéb feliratot és más grafikai megjelenítés, üzlethelyiség portáljában (kirakatában) elhelyezett gazdasági reklám
2. **Helyi egyedi** **védelem alatt álló érték károsodása:** minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenését eredményezi.
3. **Helyi egyedi védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény:** a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyek (építész, településmérnök, statikus, műemlékvédelmi szakmérnök), szervezetek által készített olyan szakvizsgálat, amely a védelem alatt álló épület, építmény vizsgálatát követően részletezi annak állagában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, és annak eredményét, mely alapján a védelem oka már nem áll fenn.
4. **Épületszélesség**: Az épület rövidebbik homlokzatának szélessége. Az utcai homlokvonal szélességéhez hozzá kell számítani azokat az oldalirányú épületkiugrásokat is, amelyeket az utcai homlokvonal oldalkert felé eső sarokpontján, annak síkjára állított 45 fokos egyenes érint.
5. **Értékvizsgálat:** a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyek (építész, településmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök), szervezetek által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából annak minősülő értéket, amely védelemre érdemes, valamint a korábbi rendelettel védetté nyilvánított épületek értékelését is elvégzi. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, illetve környezeti jellemzőit. Az értékvizsgálat lehet a településrendezési terv részeként készülő örökségvédelmi hatástanulmány, s ennek örökségvédelmi adatlapja, de lehet önálló munkarész is.
6. **Harmónia és egyensúly:** a részek egybetartozásának érzését keltő látványtulajdonság.
7. **Információs vagy más célú berendezés:** az önkormányzat hirdető berendezései és a közösségi tájékoztató információs rendszer elemei, melynek mérete legfeljebb 11 m2, és melynek reklám céljára szolgáló felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám, illetve helyezhető el reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés.
8. **Karám:** Szabadon tartott állatok tartására és védelmére szolgáló, vesszővel vagy deszkával vagy egyéb faanyagból körbe kerített olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 30%-át nem haladja meg.
9. **Óriásplakát:** a DIN A0 méretet meghaladó méretű plakát.
10. **Terméskő** **támfal**: betonba vagy szárazon rakott válogatott kövekből összeállított önállóan állékony, látszó felületében háromdimenziós látványt nyújtó falszerkezet.
11. **Terméskő borítású támfal:** Tégla vagy egyéb falazó elemekből épített önállóan is állékony szerkezet utólagosan ragasztott burkolata, mely természetes terméskövekből, méretre vágva úgy készül, hogy a látszó terméskő felületeknél a terméskő kétdimenziós látványt nyújtó alkalmazása nem megengedett.
12. **Tömör kerítés**: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
13. **Zárt kerítés:** A település területén történetileg kialakult kerítések kapubálványokkal, pillérekkel tagolt, tömör falazott kerítés (kő, tégla) deszka vagy kovácsoltvas kapukkal.

***II. FEJEZET***

***A HELYI VÉDELEM***

**2. A helyi egyedi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek**

**6.§** (1) E rendelet célja Felsőörs Község településképe és történelme szempontjából meghatározó műemléki védettséget nem élvező épített értékek, valamint a település építészeti örökségének, jellemző karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A település épített értékei – tulajdonformára való tekintet nélkül – a nemzet kulturális kincsének részei, ezért megóvásuk, fenntartásuk, jelentőségükhöz méltó használatuk és megfelelő bemutatásuk közérdek.

(3) A helyi egyedi értékvédelem feladata különösen:

a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, ipartörténeti szempontból védelemre érdemes:

aa) településkarakter, településszerkezetek,

ab) épületegyüttesek, épületek és épületrészek, építmények, építményhez tartozó földrészlet és annak jellegzetes növényzete,

ac) településkép, utcaképek és látványok,

ad) műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek, utcabútorok,

továbbiakban együtt védett értékek – körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése.

b) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.

(4) Az (1) és (2) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében Felsőörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete rendeletével a megóvandó épített értékeit helyi védelem alá helyezi. A helyi védelem alá helyezett értékek jegyzékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

**7.§** (1) A helyi egyedi védelem alá helyezésről, illetve annak megszűnéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt.

(2) A helyi egyedi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes, jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet vagy hivatalból az önkormányzat kezdeményezheti, továbbá a településrendezési terv keretében készített örökségvédelmi hatástanulmány is javaslatot tehet.

(3) A védelemre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

1. a védendő érték/terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
2. azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész, emelet, ajtó),
3. a védelem indoklását
4. értékvizsgálatot.

(4) A védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

1. a védelem alól törlendő érték/terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
2. azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész, emelet, ajtó),
3. a védelem megszüntetésének okait,
4. a védelem megszüntetését alátámasztó szakvéleményt.

(5) A védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

1. a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül;
2. a védett terület, érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette;
3. a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg;
4. a védett érték magasabb védettséget kap. A helyi védelem az állami védelem hatályba lépésének napján külön intézkedés nélkül hatályát veszti.

**8.§** (1) A helyi egyedi védelem elrendelése, védelem megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről a települési főépítész gondoskodik.

(2) Amennyiben az értékvizsgálat, vagy védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény nem a településrendezési terv részeként, hanem önálló munkarészként készül, ahhoz csatolni kell:

1. a döntést előkészítő települési főépítész szakvéleményét,
2. a területileg illetékes kulturális örökségvédelmi szakhatóság támogató véleményét.
3. A döntés előkészítése során - a Képviselő-testületi döntés segítéséhez - beszerezhető még az érdekeltek (érintett ingatlanok tulajdonosai, érintett helyi, szakmai, társadalmi szervek, egyesülések) álláspontja.

(4) A helyi egyedi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell.

(5) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítést követően 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(6) A kifüggesztés időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat, védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény megtekintését a településen biztosítani kell.

**9.§** (1) A helyi egyedi védelem elrendeléséről és megszüntetéséről értesíteni kell:

1. az érdekelteket,
2. az illetékes Földhivatalt,
3. az illetékes építésügyi hatóságot,
4. a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi szakigazgatási szervét.

(2) A helyi egyedi védelem alá helyezés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A helyi egyedi védelem megszüntetését követően a védelmet az ingatlan-nyilvántartásból törölni kell.

(3) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a jegyző megbízásából a kirendeltségvezető gondoskodik. A bejegyzés elmaradása a védettség hatályát nem érinti.

**10.§** (1) Az Önkormányzat képviselőtestülete a védelemre javasolt épített értékeket - a védetté nyilvánítás előkészítésének megindításával egyidejűleg soron kívül legfeljebb egy éves időtartamra rendelettel ideiglenes egyedi védelem alá helyezheti.

(2) Az ideiglenes egyedi védelem alatt álló értékekre a helyi egyedi védelem alatt álló értékekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(3) Az ideiglenes egyedi védelem megszűnik az intézkedésben megjelölt időtartam elteltével, illetve a védetté nyilvánításról szóló rendelet hatálybalépésével.

(4) Amennyiben a védetté nyilvánítás előkészítése során megállapítást nyer, hogy a védetté nyilvánítás nem indokolt az ideiglenes egyedi védelmet meg kell szüntetni.

(5) Az ideiglenes egyedi védelem elrendeléséről 9.§. (1) bekezdésben felsoroltakat értesíteni kell.

**11.§** (1) A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját – védelem illeti.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén az örökségvédelmi nyilvántartó lap iránymutatásai szerint kell eljárni, az örökségvédelmi nyilvántartó lapok a rendelet 2. mellékletét képezik.

(3) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél

* 1. az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz;
  2. az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, érintetlenül kell hagyni, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:

ba) a homlokzat felületképzését;

bb) a homlokzat díszítő elemeit;

bc) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezete, az ablakok osztását;

bd) a tornácok kialakítását;

be) a lábazatot, a lábazati párkányt;

* 1. az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők;
  2. új parapet-konvektor vagy klímaberendezés, parabolaantenna közterületről is látható egysége nem helyezhető el.
  3. Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m2 méretű cégreklám helyezhető el úgy, hogy:

ea) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és

eb) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a helyi egyedi védelem alatt álló épületben,

ec) nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és

ed) a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

(4) A védett értéket érintő építési munkák engedélyezése előtt a települési főépítész véleményét be kell kérni. A települési főépítészi kérelemhez csatolni kell a hatályos jogszabályokban előírt példányszámú tervdokumentáció további egy sorozatát, valamint az alábbi mellékleteket:

1. a védett érték beavatkozással érintett részének felmérési dokumentációját,
2. az anyaghasználatra, színezésre és az építési technológiára vonatkozó részletes műszaki ismertetést,
3. a munkák által érintett építményrészek, ornamentális és figurális díszítések, belső dekoratív falfestések, és a környezet jelenlegi állapotának fénykép dokumentációját,
4. a zöldterületet érintő munkák esetén kertfelmérési rajzot és növényjegyzéket, valamint a kialakításra vonatkozó kertépítészeti tervet.

(5) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(6) Helyi egyedi védett épület bontására csak a teljes műszaki avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület, épületrész bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

**12.§** Helyi egyedi védelem alatt álló műtárgyak, keresztek, emlékek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.

**13.§** (1) A védelem alatt álló értékek jókarbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.

(2) A védelem alatt álló értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

(3) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy e használatot – a hatályos jogszabályok keretei között – az illetékes építésügyi hatóság korlátozza, illetve megtiltja.

**14.§** (1) Az Önkormányzat a helyi egyedi védelem alá helyezett értékek megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének támogatására az önkormányzat Környezetvédelmi Alapjában biztosít támogatást.

(2) Az előirányzatból nyújtott támogatás mértéke építményenként a 600.000,-Ft- ot nem haladhatja meg.

**15.§** (1) Az Alapból nyújtandó támogatás pályázat alapján nyerhető el. A Képviselő-testület minden év április 30-ig pályázatot ír ki, meghatározza a pályázati feltételeket. A kérelmek beérkezésük sorrendjében kerülnek elbírálásra, a támogatás odaítéléséről a Képviselő-testület dönt.

1. A pályázatot a polgármesterhez kell benyújtani.

(3) A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:

1. Amennyiben a munka építési engedély köteles: az építési engedélyezési tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt,
2. Amennyiben a munka nem engedélyköteles:

ba) a tervezett felújítás részletes leírását,

bb) helyszínrajzot,

bc) az ingatlan tulajdoni lapját,

1. a megvalósítást szolgáló tételes költségvetést,
2. a megpályázott munka elkészülésének határidejét,
3. a megpályázott összeg megjelölését, a felhasználásának tervezett módját és határidejét
4. előzetes kötelezettségvállalást arra, hogy a támogatás elnyerése esetén a kapott összeget a pályázati feltételek szerint használja fel.

(4) Csak azok a pályázatok részesíthetők támogatásban, amelyeket a munkák megkezdése előtt nyújtanak be és a felújítás költsége részletes kalkulációval igazolható, hitelt érdemlően alátámasztott.

(5) A támogatás odaítélését követően a pályázat nyertesével megállapodást kell kötni, mely tartalmazza a megítélt összeg folyósításának módját, a felhasználás feltételeit, az elszámolás határidejét, az ellenőrzés szabályait.

(6) A támogatás kifizetésére a támogatott munka elvégzése után benyújtott elszámolást követően kerülhet sor.

(7) Az Alap az egyedi védelem alá helyezett értékek felújítása mellett tájékoztató füzetek, kiadványok, megjelentetésére, kiállítások szervezésére, védettség tényét megjelölő táblák elhelyezésére, népszerűsítő előadások megtartására és a védelem alá helyezett érték megmentését elősegítő pályázati források lehívására is felhasználható.

**16.§** (1) A helyi egyedi védelem alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthet.

(2) A nyilvántartás tartalmazza a védett érték:

1. megnevezését, jelenlegi és egykori rendeltetését,
2. pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
3. tulajdonos, kezelő, (bérlő) nevét, címét,
4. helyszínrajzát,
5. fotódokumentációját,
6. minden a védelem alá helyezés során keletkezett ügyiratot,
7. a védelem alapjául szolgáló értékvédelmi javaslatot, örökségvédelmi adatlapot,
8. az eredeti tervdokumentáció másolatát – ha ez rendelkezésre áll,
9. a védett érték felmérési terveit – amennyiben ezek beszerezhetők, illetve előállíthatók,
10. minden egyéb adatot, amely a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart. (pl. védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek másolatát, milyen támogatást kapott).
11. A nyilvántartás vezetéséről a jegyző a települési főépítész közreműködésével gondoskodik.

**3. A területi védelem meghatározása**

**17.§** Területi védelem alatt áll a település belterületének településképi szempontból nem meghatározott területe, mely területeken a területi védelem

a) a településszerkezet,

b) a telekstruktúra,

c) az utcavonal-vezetés,

d) az utcakép,

e) a település- és tájkarakter elemek

megőrzésére, értékóvó fenntartására és fejlesztésére irányul.

**18.§** A helyi védelemben részesülő területre vonatkozó területi építészeti követelmények az alábbiak:

1. Az önkormányzat helyi építési szabályzatáról szóló 9/2015. (IV.16.) önkormányzati rendeletében (a rendeletben a továbbiakban R) különleges és gazdasági területnek minősített területek kivételével 30-45° közötti tetőhajlásszögű épületek helyezhetők el, de az épület alapterületének 50%-át meg nem haladó részén 30°-nál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.
2. A meghatározott legnagyobb épületmagasság oromfalas épület esetén az oromfal területéből számított F/L értéknél, de legfeljebb 1,5 méternél jobban nem léphető túl.
3. Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre (az épület egyéb homlokfalára) helyezhető el, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető.
4. Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.
5. Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
6. Az építési telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető.
7. Melléképítmény csak akkor építhető, ha a telken már van főrendeltetésű épület. Melléképítmény – kivéve a közműcsatlakozás építményeit - az utca felőli telekrészre nem épülhet, elhelyezése nem akadályozhatja a szomszédos telken az előírások szerinti főépület-elhelyezést.
8. Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben önálló épületben, kizárólag jelen rendelet hatályba lépését megelőzően épített főépület esetén történhet. Az előkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el gépjárműtároló.
9. Beépítési móddal, építési hellyel kapcsolatos kötelező előírás, hogy az építményt az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy az igazodjon a szomszédos építmények és az utcában elhelyezett építmények többségének építési helyen belüli elhelyezkedéséhez az egységes településkép érdekében.
10. Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m2 méretű cégreklám helyezhető el úgy, hogy:

ja) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és

jb) a cégreklám nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és

jc) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégreklám elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

***III. FEJEZET***

***A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK***

**4. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása**

**19.§** Településképi szempontból meghatározó területnek minősülnek az alábbi településrészek:

1. Az R-ben Lf jellel jelölt falusias lakóterület építési övezetébe sorolt ingatlanok (a rendeletben a továbbiakban: Lf övezet),
2. Az R-ben Lke 2 jellel jelölt kertvárosias lakóterületbe sorolt ingatlanok (a rendeletben a továbbiakban: Lke 2 övezet),
3. Az R-ben kertes Mk jellel jelölt mezőgazdasági övezetbe sorolt ingatlanok (a rendeletben a továbbiakban Mk övezet).

***IV. FEJEZET***

***A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK***

**5. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények**

**20.§** (1)A település belterületén, illetve az R szerint a belterülethez kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató építési övezetben és kertes mezőgazdasági övezetben a tetőhéjalásnál nem alkalmazható az alábbi építési anyag:

1. műanyag hullámlemez,
2. fém trapézlemez, hullámlemez,
3. korcolt fémlemezfedés a közfunkciót ellátó épületek és a 30° vagy annál alacsonyabb tetőhajlásszögű épületek esetében,
4. mesterséges pala.

(2) A település területén tilos az építmények tetőfedő anyagának zöld, kék, sárga, lila és ezek árnyalatainak megfelelő színezése az anyagától függetlenül.

(3) A település területén az R-ben Gksz1 és K-mü1 övezetbe nem tartozó építmények homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker árnyalatai, homok- és agyagszín, tégla- és terrakotta vörös színek illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei kivételével más színek nem alkalmazhatók. Faburkolat, faszerkezetek esetén a barna és zöld szín és annak árnyalatai is alkalmazhatók.

(4) A település területéntámfalak természetes anyagútól (terméskő támfal, vagy terméskő borítású támfal) eltérőek nem lehetnek.

(5) Az R szerint külterületen, beépítésre nem szánt – kertes mezőgazdasági terület, birtokközpont kivételével - a drótfonatos kerítésen, vadvédelmi hálón, karámon kívül más kerítés nem építhető.

**6. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények**

**21.§** Az Lf övezetben az alábbi területi követelmények érvényesek:

* 1. A terület építési telkein kizárólag két fő rendeltetésű épület helyezhető el, az utcafronton csak egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.
  2. Közfunkciót ellátó épületek és épületrészek kivételével – kizárólag magastetős épület építhető 35-45° tetőhajlásszöggel, a közfunkciót ellátó épületek kivételével a tető nem állhat 7 síknál többől.
  3. A megengedett legnagyobb épületmagasság a földszintes gazdasági épületek esetében legfeljebb 3,0 m-rel léphető túl, amennyiben az a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.
  4. A területen kialakult zárt kerítés megtartandó, felújítandó a lakóépület felújításával egy időben, a homlokzat színével megegyezően.
  5. A meglévő terep 1 métert meghaladó mértékben való rendezése nem lehetséges.
  6. Az épületek közterületről látható homlokzatán antenna, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el.
  7. Melléképítmény csak akkor építhető, ha a telken már van főrendeltetésű épület. Melléképítmény – kivéve a közműcsatlakozás építményeit - az utca felőli telekrészre nem épülhet, elhelyezése nem akadályozhatja a szomszédos telken az előírások szerinti főépület-elhelyezést.

h) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, az csak az épület egyéb homlokfalára telepíthető, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető.

i) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

j) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

k) Az építési telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető. Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,6 m lehet. Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint oldal és hátsókertben építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.

l) Beépítési móddal, építési hellyel kapcsolatos kötelező előírás, hogy az építményt az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy az igazodjon a szomszédos építmények és az utcában elhelyezett építmények többségének építési helyen belüli elhelyezkedéséhez az egységes településkép érdekében.

**22.§** Az Lf övezetben az alábbi egyedi követelmények érvényesek

* 1. Új épület csak a Balaton-felvidéki népi építészet hagyományokat és értékekhez alkalmazkodó anyagok használatával építhető, a meglévő, hagyományos épületekhez igazodó tömeg- és téralakítással, ennek érdekében az új épületek építése, meglévő épületek felújítása és bővítése során a településképbe való illeszkedés a szomszédos épületeket is ábrázoló látványtervvel igazolandó.
  2. Az utcafronton csak oromfalas, legföljebb csonkakontyos kialakítású épület építhető.
  3. A lakóépület szélessége legfeljebb 8,0 méter lehet.
  4. Az épület oldalirányú bővítése keresztszárny kialakításának kivételével nem lehetséges.
  5. Keresztszárny az épület homlokvonalától számított 6 m-en túli épületrészen alakítható.
  6. A homlokzat csak vakolt – festett (meszelt) felületű lehet. A lábazat tégla-, kőburkolatú illetve festett lehet. Az oromfal anyaga lehet falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű.
  7. A tetőfedés anyaga csak hagyományos vörös illetve barna égetett agyagcserép, illetve természetes pala, nád lehet, közfunkciót ellátó épületek esetén kivételesen korcolt fémlemez is alkalmazható.
  8. A területen egyes épületek jellemző homlokzati falfelületének színezésénél – a környezethez való illeszkedés érdekében – csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai, természetes építőanyagok alkalmazása esetén azok természetes színei is alkalmazhatók.
  9. Az épület oromfalán csak a hagyományos formavilágú vakolatdíszek helyezhetők el.
  10. Az épületek falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk. Az épület magassága arányosan viszonyuljon a nyílásokhoz, azok hossztengelye függőleges legyen. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára (legyen több a falfelület, mint az ablak vagy az ajtó). Az ablakok, ajtók egyszerű, szimmetrikus elhelyezésűek legyenek.
  11. Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m2 méretű cégreklám helyezhető el úgy, hogy:

ka) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és

kb) a cégreklám nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és

kc) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégreklám elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

**23.§** Az Lke 2 övezetben az alábbiaz alábbi területi követelmények érvényesek:

* 1. Az övezet építési telkein legfeljebb két fő rendeltetésűi épület és egy melléképület helyezhető el.
  2. Az Lke 2 övezetben az előkert mérete, mely egyben építési vonal is 5,0 m. A második fő rendeltetésű épület kizárólag az építési telken álló, építési vonalra elhelyezetett fő rendeletetésű épület hátsókert felé néző homlokzata mögött helyezhető el a telepítési távolság figyelembevételével.
  3. Az utcafronton csak egy fő és egy mellék rendeltetésű épület helyezhető el.
  4. Kizárólag magastetős épület helyezhető el, 35-45° tetőhajlásszöggel, s a tető nem állhat 7 síknál többől.

e) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre az épület egyéb homlokfalára helyezhető el, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető.

f) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

g) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

h) Az építési telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető, kivéve az 55/16, 55/30 és 55/52 hrsz-ú utak melletti utcafronti kerítéseket, ahol a helyi vörös homokkőből rakott olyan tömör kerítés megengedett, melynek utcafronti felületénél a terméskő kétdimenziós látványt nyújtó alkalmazása nem megengedett. Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,6 m lehet. Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint oldal és hátsókertben építendő kerítés magassága nem haladhatja meg a 1,80 m-t.

i) Melléképítmény csak akkor építhető, ha a telken már van főrendeltetésű épület.

j) Az előkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el gépjárműtároló.

k) Beépítési móddal, építési hellyel kapcsolatos kötelező előírás, hogy az építményt az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy az igazodjon a szomszédos építmények és az utcában elhelyezett építmények többségének építési helyen belüli elhelyezkedéséhez az egységes településkép érdekében.

**24.§** Az Lke 2 övezetben az alábbi az alábbi egyedi követelmények érvényesek**:**

1. Az utcafronti épület csak oromfalas, legföljebb csonkakontyos kialakítású lehet.
2. Az Lke 2 építési övezetben csak a Balaton-felvidéki népi építészet hagyományokat és értékeket őrző épület helyezhető el:

ba) a tetőfedés anyaga csak hagyományos vörös illetve barna égetett agyagcserép vagy az agyagcserép méretével és felületi valamint szín struktúrájával megegyező héjazat, természetes pala, illetve nád lehet,

bb) az épület homlokzati falfelületének színezésénél csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai alkalmazhatók, természetes építőanyagok alkalmazása esetén azok természetes színei is alkalmazhatók,

bc) az épület oromfalán csak a hagyományos formavilágú vakolatdíszek helyezhetők el,

bd) a lakóépület szélessége legfeljebb 8,0 méter lehet, míg az előkerttől számított 15 m mélységig épített mellékfunkciójú épület szélessége legfeljebb 6,2 m lehet,

be) épület oldalirányú bővítése keresztszárny kialakításának kivételével nem lehetséges, keresztszárny az épület homlokvonalától számított 5 m-en túli épületrészen alakítható ki.

bf) Az épületek falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk. Az épület magassága arányosan viszonyuljon a nyílásokhoz, azok hossztengelye függőleges legyen. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára (legyen több a falfelület, mint az ablak vagy az ajtó). Az ablakok, ajtók egyszerű, szimmetrikus elhelyezésűek legyenek.

1. Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m2 méretű cégreklám helyezhető el úgy, hogy:

ca) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és

cb) a cégreklám nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és

cc) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégreklám elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

**25.§** Az Mk övezetben az alábbi az alábbi területi követelmények érvényesek:

1. Az utcafronti épület csak oromfalas, legfeljebb csonkakontyos kialakítású lehet.
2. Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, az csak az épület egyéb homlokfalára telepíthető, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető.
3. Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.
4. Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
5. A telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető. Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,6 m lehet. Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint oldal és hátsókertben építendő kerítés magassága nem haladhatja meg a 1,80 m-t.
6. Lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy, továbbá medence, nyílt tűzivíztározó nem helyezhető el.
7. Beépítési móddal, építési hellyel kapcsolatos kötelező előírás, hogy az építményt az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy az igazodjon a szomszédos építmények és az utcában elhelyezett építmények többségének építési helyen belüli elhelyezkedéséhez az egységes településkép érdekében.

**26.§** Az Mk övezetben az alábbi az alábbi egyedi követelmények érvényesek:

1. Az övezetben kizárólag a hagyományos Balaton-felvidéki helyi építészeti jellemzőket magán viselő, vagy azzal harmonizáló épületek helyezhetők el, az épületek kizárólag:

aa) hagyományos falazó anyagokból (tégla, kő, vályog) lehetnek,

ab) történelmileg kialakult színezéssel (fehér, sárga, barnás-vörös, szürke) színezhetők,

ac) a nyeregtetős kialakítással (35 – 45 fokos tetőhajlással) készülhetnek,

ad) lejtőre merőleges tetőgerinccel helyezhetők el,

ae) cserép és nádfedéssel, antracit, barna vagy cserépszínű zsindelyfedéssel láthatók el,

af) erkély, tetőtéri terasz nélkül épülhetnek.

ag) Az épületek falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk. Az épület magassága arányosan viszonyuljon a nyílásokhoz, azok hossztengelye függőleges legyen. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára (legyen több a falfelület, mint az ablak vagy az ajtó). Az ablakok, ajtók egyszerű, szimmetrikus elhelyezésűek legyenek.

1. Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m2 méretű cégreklám helyezhető el úgy, hogy:

ba) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és

bb) a cégreklám nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és

bc) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégreklám elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

**7. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

**27.§** (1)A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas területek:

* 1. területi védelem alatt álló területek,
  2. településképi szempontból meghatározó területek (Lf, Lke-2, Mk övezetek),
  3. műemlék területe, műemléki környezet területe,
  4. temető területe,
  5. régészeti lelőhely területe,
  6. Natura 2000 terület,
  7. országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosó területe,
  8. helyi jelentőségű természetvédelmi terület,
  9. az R-ben erdőterületként szabályozott területek,
  10. a törvény erejénél védett források területe,
  11. Miske tető (079/3,4,5, 11-24, 082 hrsz-ok).
  12. tájképvédelmi terület.

(2)A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek az R szerint az (1) bekezdés alá nem tartozó beépítésre nem szánt területek, az R szerinti Kmü és Gksz területek.

**8. A sajátos építményre, műtárgyra vonatkozó követelmények**

**28.§** (1) Belterület már beépített, külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is

1. településképi szempontból meghatározó területen,
2. a helyi védelemben részesülő területen,
3. tájképvédelmi területen,

a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek

1. villamosenergia hálózati rekonstrukció,
2. közvilágítási hálózati rekonstrukció

során a vezetékeket a meglévő oszlopsorra illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózat csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(3) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

1. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
2. Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést a beépítésre szánt területeken és beépítésre nem szánt területek villamosenergia ellátást igénylő telkeinél is földalatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

### 

**29.§** (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

**30.§** (1) Új antenna telepítésénél 500 m-es körzetben már meglévő antenna előfordulása esetén - ha az nem lakóterületi övezetben fekszik – az antennát azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

(2) Belterületi építési övezetek területein antenna csak meglévő építményre telepíthető.

**8. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

**31.§** (1)Reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése – a (2) bekezdés kivételével - kizárólag az R szerint a település beépítésre szánt területének vegyes és lakóterületnek minősülő területének közterületén, köztulajdonban álló ingatlanokon, kizárólag utcabútor igénybevételével lehetséges.

(2) Reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése nem megengedett a településkép védelméről szóló törvény 1. melléklete szerint településkép szempontjából kiemelt területnek minősülő területen, így különösen műemlék területen, műemléki környezet területén, régészeti lelőhely területén.

(3) Lf övezetben csak egységes megjelenésű információs vagy más célú berendezés helyezhető el.

(4) A település területén óriásplakát, építési reklámháló, fényreklám, zajreklám nem elhelyezhető el.

(5) A reklámok közterületen és magánterületen történő elhelyezését szabályozó jogszabályokban meghatározott tilalmak és rendelkezések alól az önkormányzat polgármestere felmentést adhat az alábbi feltételek esetén:

a) a település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében szükséges, és

b) legfeljebb évente összesen tizenkét naptári hét időszakra

történik a reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése.

(6) Amennyiben a közúti közlekedési tárgyú jogszabályok a reklámok közúton és annak környezetében történő közzétételének feltételeiről megállapított rendelkezései a rendeletben meghatározott rendelkezésektől eltérnek, úgy a rendelet rendelkezései nem alkalmazhatók.

***V. FEJEZET***

***KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ***

**9. Rendelkezés a szakmai konzultációról**

**32.§** (1)Építési tevékenység megkezdését megelőzően az építtető 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: Tr.) 25.§-a szerint köteles a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatosan településkép-védelmi tájékoztatást kérni és szakmai konzultációt kezdeményezni az önkormányzatnál.

**33.§** (1) Amennyiben külön jogszabály, így különösen a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló törvény (a továbbiakban: Balaton törvény), R szerint építmény elhelyezésének, építésének feltétele a tájba illeszkedés (különösen az R szerinti mezőgazdasági területen, erdőterületen, országos ökológiai hálózathoz tartozó területen, Balaton törvény szerinti magterületen, ökológiai folyosó övezethez tartozó területeken, tájképvédelmi és a Natura 2000 területeken, a település beépítésre szánt területén csarnok jellegű épület esetében), úgy a szakmai konzultáció kezdeményezéshez a kezdeményező köteles becsatolni a külön jogszabály szerinti tájba illeszkedést igazoló látványtervet is.

1. A szakmai konzultáció során kiállított emlékeztetőnek tartalmaznia kell azt, hogy a benyújtott látványterv szerint a tervezett építés tájba illeszkedik-e vagy sem.
2. A szakmai konzultáció a települési főépítész feladata. A település főépítész által elkészített emlékeztető csak azt követően adható ki a kérelmező részére, ha azt előzetesen a polgármester jóváhagyta.

***VI. FEJEZET***

***TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS***

**10. A véleményezési eljárással érintett építmények köre**

**34.§** Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Felsőörs teljes közigazgatási területén a Tr 26.§ (1) bekezdésében meghatározott építési tevékenységek tekintetében.

**11. A véleményezési eljárás részletes szabályai**

**35.§** (1) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a főépítész szakmai állásfoglalása képezi.

(2) A településképi véleményezési eljárást az építtető, vagy a tervező a rendelet 3. melléklete szerinti kérelemben terjesztheti elő, az abban felsorolt mellékeltek benyújtásával.

(3) A főépítész csak a hiánytalanul összeállított tervdokumentációt véleményezi. Egy alkalommal hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.

(4) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:

* 1. a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének;
  2. megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit;
  3. több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén

ca) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága;

cb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(5) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:

1. a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát;
2. az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(6) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:

1. azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez;
2. a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival;
3. a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá
4. a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(7) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy:

1. a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata:

aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát;

ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát;

ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően

ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,

1. az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

***VII. FEJEZET***

***TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS***

**12. A bejelentési eljárással érintett reklámhordozók köre**

**36.§** Településképi bejelentési eljárást folytat le a polgármester Felsőörs teljes közigazgatási területén - közterületről vagy közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről látható – reklám, reklámhordozó, cégreklám elhelyezése esetén, amennyiben a reklám, reklámhordozó, cégreklám elhelyezője nem az önkormányzat.

**37.§** (1) A településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenység alapját a főépítész szakmai állásfoglalása képezi.

(2) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképben esztétikusan megjelenő, településképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(3) Részletes vizsgálati szempontok:

a) nem zavarja-e a környezetében levő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóságát,

b) megjelenésével, színezésével, méreteivel nem okoz-e esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban,

1. az épület, kerítés homlokzati architektúrájához illeszkedik e.

(4) A bejelentési eljárás lefolytatása alapján a kérelem tárgyának fennmaradási érvényessége az igazolás kiállításának dátumától számítva:

1. reklám, reklámhordozó esetén 1 év,

b) cégreklám esetén 5 év, de legfeljebb a működés befejezésének időpontjáig.

**38.§** A településképi bejelentési eljáráshoz csatolni kell a reklámnak, reklámhordozónak, cégreklámnak a (3) bekezdésben szerinti vizsgálatot lehetővé tevő műszaki leírását és látványtervét. A főépítész szükség esetén egy alkalommal hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.

***VIII. FEJEZET***

***A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG***

**13. A településképi kötelezési eljárás**

**39.§** (1)A polgármester a rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében - a közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról szóló törvény szabályai alapján – kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki.

(2) A kötelezési eljárás lefolytatható különösen építési tevékenységgel összefüggésben megtartott szakmai konzultáció eredményeképpen kiadott emlékeztetőben foglalt, a településképi véleményben foglalt településképi követelmény figyelmen kívül hagyásával megvalósult építés esetén. Kötelezési eljárás lefolytatható úgy is, hogy azt nem előzte meg szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás.

(3) A kötelezési eljárás lefolytatható hivatalból, vagy kérelemre.

(4) Kötelezési eljárást kezdeményező kérelem az önkormányzatnál írásban nyújtható be, és a kérelemben meg kell jelölni, hogy a rendelet mely szakaszában foglalt településképi követelmény nem teljesülése miatt történik a kezdeményezés.

(5)A polgármester a tényállás tisztázása során köteles beszerezni a települési főépítész szakmai állásfoglalását.

(6) A településképi kötelezés irányulhat építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására.

**14. A településképi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke**

**40.§** (1)A polgármester településképi bírságot szab ki a lefolytatott településképi kötelezési eljárás során a magatartás elkövetőjével szemben, amennyiben megállapítja, hogy az építési tevékenységre a korábban kiadott szakmai konzultáció eredményeképpen kiadott emlékeztetőben vagy a településképi véleményezési eljárás során kiadott véleményben foglalt településkép követelmény megsértésével került sor.

(2) A polgármester településképi bírságot szab ki azzal szemben, aki a lefolytatott településképi kötelezési eljárás során kiadott településképi kötelezést tartalmazó jogerős határozatban foglalt kötelezettségét nem teljesíti.

(3) A településkép bírság legmagasabb összege 1 000 000,-Ft. A településképi bírság a jogsértő állapot előírt határidőn belüli megszüntetésének elmulasztása miatt ismételten is kiszabható.

(4) A településképi bírságot kiszabásakor a polgármester mérlegeli a jogsértő magatartás súlyát, különösen a településkép védelméhez fűződő érdek sérelmének mértékét, a jogsértés ismételtségét, időtartamát. A polgármester a bírság kiszabása során köteles beszerezni a települési főépítész szakmai állásfoglalását a településkép védelméhez fűződő érdeksérelem mértékének megállapítása érdekében.

(5) A befolyt településképi bírságot az önkormányzat költségvetésében elkülönítetten kezeli. A befolyt bírság összege kizárólag a közterületek, utak járdák felújítására, fejlesztésére, építésre, továbbá a helyi egyedi védelem alatt álló építmények megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének támogatása érdekében a Környezetvédelmi Alap bevételének növelésére lehet felhasználni. A Képviselő-testület évente a költségvetési rendelet megalkotásával egyidejűleg dönt az előző évben befolyt településképi bírság felhasználásáról.

***IX. FEJEZET***

***ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK***

**15. Hatálybalépés**

**41.§** (1) E rendelet 2017. október 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően induló eljárásokban kell alkalmazni.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg nem alkalmazhatók az R-ben meghatározott településképi követelmények.

**16. Átmeneti rendelkezések**

**42.§** Hatályát veszti:

a) Felsőörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének az épített környezet helyi védelméről szóló 5/2015. (III.04.) önkormányzati rendelete,

1. Felsőörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi véleményezési eljárásról szóló 10/2014. (VI.02.) önkormányzati rendelete,
2. Felsőörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi bejelentési eljárásról szóló 14/2014. (VII.03.) önkormányzati rendelete.

**Szabó Balázs dr. Hoffmann Gyöngyi**

**polgármester jegyző**

**Záradék:**

**A rendelet kihirdetésének napja: 2017. szeptember**

dr. Hoffmann Gyöngyi

jegyző megbízásából:

dr. Könczöl Gábor

kirendeltségvezető

**1. melléklet a /2017. (IX. .) önkormányzati rendelethez**

**I) BELTERÜLET**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** |
| **1** | **Ssz** | **Cím** | **Ház sz.** | **Hrsz** | **Funkció** | **Megjegyzés** |
| **2** | 1. | Fő út | 22. | 11 | Lakóház | volt Udvarház étterem |
| **3** | 2. | Fő út | 20. | 12 | Lakóház |  |
| **4** | 3. | Fő út | 12. | 18/2 | Lakóház |  |
| **5** | 4. | Almádi utca | 1. | 21/9 | Lakóház |  |
| **6** | 9. | Fő út | 41. | 70 | Lakóház |  |
| **7** | 11. | Szabadság tér | 9. | 85 | Lakóház |  |
| **8** | 12. | Szabadság tér | 5. | 86/1 | Civilház | volt Tislér ház |
| **9** | 13. | Körmendy prépost utca | 19. | 108 | Lakóház |  |
| **10** | 14. | Körmendy prépost utca | 12. | 134/9 | Lakóház |  |
| **11** | 15. | Körmendy prépost utca | 8. | 134/22 | Lakóház |  |
| **12** | 17. | Batthyány tér | 5. | 144/7-8 | Prépostság | szociális szolgáltató ház, lakóépület, gazdasági épület, a 144/8 hrsz alatti gazdasági épülethez később hozzáépített épületrészre a védettség nem terjed ki |
| **13** | 19. | Petőfi S. utca | 15. | 273 | Lakóház |  |
| **14** | 21. | Petőfi S. utca | 8. | 302 | Lakóház |  |
| **15** | 22. | Petőfi S. utca | 10. | 306 | Lakóház |  |
| **16** | 24. | Szabadság tér |  | 318 | Felsőörsi református parókia |  |
| **17** | 25. | Szabadság tér |  | 320 | Református templom |  |

**II) KÜLTERÜLET**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** |
| **1** | **Ssz** | **Cím** | **Ház sz.** | **Hrsz** | **Funkció** | **Megjegyzés** |
| **2** | 1. | Keleti köz |  | 1004/1 | Présház | zártkert |
| **3** | 2. | Panoráma utca |  | 1056/A | Pince- présház | zártkert |
| **4** | 3. | Király köz |  | 1095/3/B | Pince | zártkert |
| **5** | 4. |  |  | 1149 | Présház | zártkert |
| **6** | 5. | Szőlő sor |  | 1234/1 | Pince- présház | zártkert |
| **7** | 6. | Erdőalja utca |  | 1286/6/A | Présház | zártkert |
| **8** | 7. | Erdőalja utca |  | 1288/2 | Pince- présház | zártkert, egykori tsz pince |
| **9** | 8. | Almádi út |  | 1428/A | Présház | zártkert, Püspöki pincészet |
| **10** | 9. |  |  | 1509 | Présház | zártkert |

**III) EGYÉB VÉDETT ÉRTÉKEK**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** |
| **1** | **Ssz** | **Cím** | **Ház sz.** | **Hrsz** | **Funkció** |
| **2** | 1. | Fő út |  | 35 | Kőkereszt |
| **3** | 2. | Bárókert utca |  | 55/16, 64/1 | Kőkerítés |
| **4** | 3. | Római Katolikus temető |  | 257 | Családi kripta |
| **5** | 4. | Római Katolikus temető |  | 257 | Kőkereszt |
| **6** | 5. | Római Katolikus temető |  | 257 | Keöves családi kripta |
| **7** | 6. | Batthyány tér |  | 290 | Kőkereszt |
| **8** | 7. | Eperfa sor |  | 1100/10 | Kőkereszt |
| **9** | 8. | Miske tető |  | 082 | Kőkereszt |
| **10** | 9. | Köveskút-Puszta |  | 0119/24 | Kőkereszt |

**3. melléklet a /2017. (IX. .) önkormányzati rendelethez**

**KÉRELEM**

**1.** Kérelmező/építtető neve:…………………………………………………………………….

**2.** Kérelmező/építtető címe: …………………………………....................................................

**3.** Levelezési cím: ………………………………………………………………………………

**4.** A tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helye: …………………………….

**5.** Az érintett telek helyrajzi száma:……………………………………………………………

Melléklet: Építészeti műszaki tervdokumentáció

(Az építészeti-műszaki dokumentációnak a véleményezéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

*a)* helyszínrajzi elrendezés ábrázolása, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása, terepviszonyok megjelenítése szintvonalakkal,

*b)* településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzatkialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),

*c)* reklámelhelyezés ábrázolása,

*d)* rendeltetés meghatározása, valamint

*e)* rövid műszaki leírás a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításról.)

A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmet papíralapon kell benyújtani, és a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre fel kell tölteni, melyhez a polgármesternek hozzáférést kell biztosítani.

ÉTDR azonosító:……………………………………………………………….

**Tájékoztatás:** A polgármester a döntését a kérelem beérkezésétől számított **15 napon belül** küldi meg a kérelmező nevére és címére, illetve kerül feltöltésre az elektronikus tárhelyre. A polgármester véleményében:

*a)*engedélyezésre - feltétellel vagy anélkül - javasolja a tervezett építési tevékenységet, vagy

*b)* engedélyezésre nem javasolja a tervezett építési tevékenységet, ha

*ba)* a kérelem vagy melléklete nem felel meg az e rendeletben meghatározottaknak, vagy

*bb)* a tervezett építési tevékenység nem felel meg az e rendeletben foglalt településképi követelményeknek.

A polgármester véleménye tartalmazza:

*a)* a kérelmező (építtető) adatait,

*b)* a tervezett építési tevékenység rövid leírását, helyét, címét és a telek helyrajzi számát,

*c)* a véleményt és annak részletes indoklását.

A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

Dátum:……………………………………….

Aláírás:……………………………………..

**INDOKOLÁS**

**Általános indokolás**

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban Tv.) 12.§ (2) bekezdésben arra kapnak felhatalmazást a települési önkormányzatok, hogy településképi rendeletben állapítsák meg:

*„a) a településképi követelményeket,*

*b) az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát,*

*c) a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra vonatkozó részletes szabályokat,*

*d) azon - jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött - építési tevékenységek körét, amelyek megkezdését településképi véleményezési eljáráshoz köti,*

*e) azon - jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez és az Étv. 33/A. § szerint egyszerű bejelentéshez nem kötött - építési tevékenységek, rendeltetésváltoztatások és reklámelhelyezések körét, amelyek megkezdését településképi bejelentési eljáráshoz köti,*

*f) a településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság esetköreit, a törvény keretei közötti mértékét, kiszabásának és behajtásának módját,*

*g) a reklámhordozó és reklám elhelyezésére vonatkozó tilalmak és korlátozások alól e törvény által megengedett eltéréseket,*

*h) a helyi önkormányzat illetékességi területén létesíthető reklámhordozók számát, megjelenésük különös formai (műszaki) követelményeit.”*

A Képviselő-testület ezen felhatalmazás alapján alkotja meg településképi rendeletét.

**A településképi rendelet mielőbbi elfogadáshoz erős önkormányzati szándék kapcsolódik tekintettel arra, hogy jelenleg a lakóépületek építése esetén a településképi követelmények a központi jogszabályok miatt nem érvényesíthetők (hiába szerepelnek azok az önkormányzat helyi építési szabályzatában: R-ben), indokolt mielőbb a szakmai kontroll érvényesítése. A településképi rendelettervezet elkészítése során arra törekedtünk, hogy az R-ben szereplő településképi követelmények kerüljenek átültetésre.**

**Részletes indokolás**

**1.§ -hoz:** meghatározza a rendelet célját.

**2.§-hoz:** meghatározza a helyi védelem célját.

**3.§-hoz:** meghatározza a településképi szempontból meghatározó terület kijelölésének célját.

**4.§** **-hoz:** a rendelet területi hatálya Felsőörs teljes közigazgatási területére terjed ki.

**5.§-hoz**: meghatározza a rendeletben használt fogalmakat. E meghatározások az R-ből és az épített környezet helyi védelméről szóló önkormányzati rendeletből kerültek átemelésre, kivéve a karám és a terméskő támfal, terméskő borítású támfal, a harmónia és egyensúly fogalmát.

**2. alcímhez: 6-16.§-okhoz:** az épített környezet helyi védelméről szóló önkormányzati rendeletből került értelemszerűen átemelésre a normaszöveg.

Meghatározza az épített környezet helyi védelem alá helyezésnek indokát: megóvásuk, fenntartásuk, jelentőségükhöz méltó használatuk közérdek. Továbbá meghatározza a helyi értékvédelem feladatát: a védendő értékek meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése, károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése. A rendeletben használt fogalmak értelmező rendelkezéseit tartalmazza. A rendelet helyi értékvédelmi területet, helyi védett épület, építményt és védett műtárgyakat helyez speciális védelem alá.

A rendelet az alátámasztó értékvizsgálat és a védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény elkészítését megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyek, szervezetek által készített szakvizsgálathoz köti. A helyi védettség keletkezésének és megszűnésének részletszabályait határozza meg. Csak önkormányzati rendelettel lehet védelem alá helyezni, vagy védettséget megszüntető döntést hozni. A rendelet 1. melléklete tételesen felsorolja a védett építészeti értékeket. Az eljárást bárki kezdeményezheti, a kezdeményezés minimum tartalmát a rendelet meghatározza. Az előkészítő eljárást a főépítész folytatja le.

A helyi védettség alá helyezés, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell, akik arra az értesítést követően 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek. A döntést az ingatlan-nyilvántartáson is kell vezetni. Az Önkormányzat képviselőtestülete a védelemre javasolt épített értékeket - a védetté nyilvánítás előkészítésének megindításával egyidejűleg soron kívül ideiglenes védelem alá helyezheti. Mivel ideiglenes intézkedésről van szó, fontos garanciális szabály, hogy annak időtartama 1 évnél hosszabb nem lehet.

Az Önkormányzat képviselőtestülete a védelemre javasolt épített értékeket - a védetté nyilvánítás előkészítésének megindításával egyidejűleg soron kívül ideiglenes védelem alá helyezheti. Mivel ideiglenes intézkedésről van szó, fontos garanciális szabály, hogy annak időtartama 1 évnél hosszabb nem lehet.

A Helyi védett művi értékekre vonatkozó előírásokat tartalmazzák. A védett értéket érintő építési munkák engedélyezése előtt a települési főépítész véleményét be kell kérni. A települési főépítészi kérelemhez csatolni kell a hatályos jogszabályokban előírt példányszámú tervdokumentáció további egy sorozatát, valamint az alábbi mellékleteket:

a védett érték beavatkozással érintett részének felmérési dokumentációját, az anyaghasználatra, színezésre és az építési technológiára vonatkozó részletes műszaki ismertetést, a munkák által érintett építményrészek, ornamentális és figurális díszítések, belső dekoratív falfestések, és a környezet jelenlegi állapotának fénykép dokumentációját, a zöldterületet érintő munkák esetén kertfelmérési rajzot és növényjegyzéket, valamint a kialakításra vonatkozó kertépítészeti tervet.

Csak ezen dokumentációk elemzésével folytatható le a megalapozott szakmai előkészítő eljárás.

A védett értékek jókarbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége. Ugyanakkor az önkormányzat évente költségvetésében meghatározott Környezetvédelmi Alap terhére támogatást nyújthat a tulajdonos részére, melynek összege legfeljebb 600 000,-Ft lehet.

Meghatározza az Alap felhasználásával: pályázat benyújtásával és annak elszámolásával kapcsolatos részletszabályokat.

Meghatározza a védett értékek nyilvántartásával kapcsolatos részletszabályokat.

A rendelet 2. számú mellékletét képező örökségvédelmi hatástanulmány (örökségvédelmi nyilvántartó lapok) képezik a szakmai alátámasztását a rendelet 1. mellékletének. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén az örökségvédelmi nyilvántartó lap iránymutatásai szerint kell eljárni.

**3. alcímhez: 17-18.§-okhoz:** területi védelem alá kerül a település belterületének teljes olyan része, amely nem minősül településképi szempontból meghatározott területnek. Ez tulajdonképpen az R szerinti Falusias lakóövezet és az Lke-2 övezetek kivételével a fennmaradó teljes belterületi rész. A területi védelem alá helyezés indoka, hogy a kialakult településszerkezet, a telekstruktúra, az utcavonal-vezetés, az utcakép, a település- és tájkarakter elemek fennmaradhassanak a jövőben is. Ennek érdekében területi követelmények kerülnek megállapításra. A megállapított területi követelmények a 18.§ i) és j) pontok kivételével már mind szerepeltek korábban az R, ben, onnan kerültek átemelésre.

**19.§-hoz:** településképi szempontból meghatározó területeket határoz meg: Így az R szerinti Falusias lakóövezetet, mely lényegében átfedi az R szerinti helyi értékvédelmi területet. Mivel ez az ősi településmag, mely leginkább magán hordozza belterületen a hagyományos népi építészet jellegzetességeit, indokolt a kiemelt védelem. A még jellemzően nem kialakult, beépítés előtt, alatt álló Lke-2 övezet (Bárókeretek) épületeire többségében jellemző az R korábbi előírásai miatt a Balaton-felvidéki építészet jellegzetességei, indokolt a külön védelem annak érdekében, hogy ez a kedvező folyamat (az elmúlt évek kedvezőtlen központi jogszabályváltozásai ellenére látható néhány, az utcaképre kedvezőtlen megvalósult építkezés ellenére) tovább erősödjön. A kertes mezőgazdasági terület, zártkeretek beépítése még mindig folyamatban van, a beépült hétvégi házak, gazdasági épületek a településképben meghatározó látványt jelentenek, a külön védelem célja, hogy az építkezésekre a Balaton-felvidéki népi építészeti hagyományok szerint kerülhessen sor.

**20.§-hoz**: a település teljes területére vonatkozó anyaghasználati tilalmakat határoz meg, ezen előírások korábban szerepeltek az R-ben, kivéve:

- a település belterületén, illetve az R szerint a belterülethez kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató építési övezetben és kertes mezőgazdasági övezetben a tetőhéjalásnál a 30 foknál kisebb tetőhajlásszögű meglévő épületek esetében a korcolt fémlemezfedés is alkalmazható,

- a tetőhéjalásnál tilos lesz a zöld színű tető,

- külterületen, beépítésre nem szánt területen vadvédelmi háló, karám is építhető.

**21.§-hoz:** Az Lf övezet területi építési követelményei az R-ből kerültek átemelésre azzal a kivétellel, hogy a tetőhajlásszögre vonatkozó előírás módosult 35-45 fokra.

**22.§-hoz:** Az Lf övezet egyedi építési követelményei az R-ből kerültek átemelésre az alábbiak kivételével:

- a nyílászárók méretére, arányára vonatkozó előírás jelent meg a j) pontban,

- meghatározásra kerültek a cégreklámra vonatkozó előírások a k) pontban.

**23.§-hoz:** Az Lke-2 övezet területi építési követelményei az R-ből kerültek átemelésre azzal a kivétellel, hogy a tetőhajlásszögre vonatkozó előírás módosult 35-45 fokra.

**24.§-hoz:** Az Lke-2 övezet egyedi építési követelményei az R-ből kerültek átemelésre az alábbiak kivételével:

- a nyílászárók méretére, arányára vonatkozó előírás jelent meg az bf) pontban,

- meghatározásra kerültek a cégreklámra vonatkozó előírások a c) pontban.

**25.§-hoz:** Az Mk övezet területi építési követelményei az R-ből kerültek átemelésre.

**26.§-hoz:** Az Mk övezet egyedi építési követelményei az R-ből kerültek átemelésre az alábbiak kivételével:

- a nyílászárók méretére, arányára vonatkozó előírás jelent meg az 1)bekezdés g) pontban,

- meghatározásra kerültek a cégreklámra vonatkozó előírások a 2) bekezdésben.

**27.§-hoz**: az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésével kapcsolatosan meghatározásra kerültek a nem alkalmas területek és az elsősorban alkalmas területek.

**28-30.§-okhoz:** a sajátos építményre, műtárgyra vonatkozó követelmények az R.ből kerültek átemelésre.

**31.§-hoz**: reklámhordozók, reklámok elhelyezését a magasabb szintű jogszabályok szabályozzák, az önkormányzat lehetőségei arra terjedtek ki, hogy:

- az R korábbi szabályozásával megegyezően kimondja, hogy az Lf övezetben csak egységes megjelenésű információs vagy más célú berendezés helyezhető el,

- tilalmazza a település területén óriásplakát, építési reklámháló, fényreklám, zajreklám elhelyezését,

- amennyiben a település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében szükséges a polgármester a tilalmak alól felmentést adhat.

**V. fejezethez: 32-33.§-okhoz:** a kötelező szakmai konzultáció szabályait határozza meg. A konzultáció minden építési tevékenység megkezdését megelőzően kötelező. Amennyiben külön jogszabály, így különösen a Balaton törvény és az R szerint építmény elhelyezésének, építésének feltétele a tájba illeszkedés úgy a szakmai konzultáció kezdeményezéshez a kezdeményező köteles becsatolni a külön jogszabály szerinti tájba illeszkedést igazoló látványtervet is. A szakmai konzultáció a települési főépítész feladata, aki tevékenységét csak a polgármester tájékoztatásával és a konzultáció eredményét képező emlékeztető tervezet előzetes polgármesteri jóváhagyásával gyakorolhatja.

**VI. fejezethez: 34-35.§-okhoz:** meghatározza, hogy a magasabb szintű jogszabályban meghatározott építési tevékenység esetében a településképi véleményezési eljárás igénybevétele kötelező (ezek lényegében az építési engedélyhez kötött építési tevékenységek). A településképi véleményezési eljárással kapcsolatos szabályozás a korábbi önkormányzati rendeleti szabályozással lényegében megegyező. Rögzíti, hogy a településképi vélemény alapját a főépítész szakmai véleménye alkotja. Továbbá meghatározza, hogy a véleményezési eljárás kezdeményezésére a tervező vagy az építtető jogosult a rendelet 3. mellékletében szereplő kérelem benyújtásával, az abban felsorolt dokumentációk csatolásával. A fejezet tartalmazza a véleményezési eljárás részletes szempontjait. Az építészeti műszaki tervdokumentációval kapcsolatban a vizsgálat kiterjed község építészeti illeszkedésre. A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell a szabályoknak történő megfelelés mellett a környezetbe való illeszkedést, a szomszédos épületekkel, környezettel kapcsolatos viszonyokat. Fontos szempont, hogy a jövőbeni fejlesztési elképzelésekkel a megvalósuló építési beruházás olyan kapcsolatban legyen, amely megvalósulásával a várható fejlesztéseket, bővítéseket elősegíti. Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban fontos szempont, hogy az épület térbeli megvalósulása az épület homlokzatainak kedvező településképi megjelenését eredményezze. A homlokzat és tetőzet kialakításánál törekedni kell az egységes utcaképi megjelenésre, a településrészen kialakult épületekhez történő illeszkedésre. A gépészeti berendezések, reklámok esetleges elhelyezése esetén számolni kell a homlokzaton történő elhelyezéssel, ezért ezeket a szempontokat már a tervezéskor figyelembe kell venni. A közterületi kapcsolatot érintően vizsgálatot kell folytatni a kialakítandó épület és a közterület kapcsolatára, az estleges korlátozó és zavaró tényezők feltárására, elsősorban a gyalogosok és kerékpárosok valamint közúti közlekedők számára.

**VII. fejezethez: 36-38.§-okhoz:** a településképi bejelentési eljárás alá vont tevékenységek körét a településképi rendelet a korábbi önkormányzati rendelethez képesta közterületről vagy közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről látható – reklám, reklámhordozó, cégreklám elhelyezése esetére szűkíti, de csak abban az esetben, amennyiben a reklám, reklámhordozó, cégreklám elhelyezője nem az önkormányzat. Az eljárási szabályok megegyeznek a korábbi önkormányzati rendeleti szabályozással.

**39.§-hoz:** a településképi kötelezési eljárás szabályait határozza meg. Az eljárás lefolytatható építési tevékenység gyakorlásával összefüggésben (különösen akkor, ha a megelőző szakmai konzultáció figyelmen kívül hagyásával zajlik az építkezés), és attól függetlenül is, különösen akkor, ha a meglévő épület állagromlása miatt településképi beavatkozás indokolt. Az eljárás lefolytatható hivatalból és kérelemre is. A kérelemre indult eljáráshoz minden egyes esetben meg kell jelölni azt, hogy a rendelet mely szakaszában foglalt településképi követelmény nem teljesülése miatt történik a kezdeményezés. A polgármester a tényállás tisztázása során köteles beszerezni a települési főépítész szakmai állásfoglalását. Az eljárás végeredménye a magasabb szintű jogszabályban meghatározottak szerint lehet építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezés.

**40.§-hoz:** A településképi bírság kiszabásának esetkörei: a lefolytatott településképi kötelezési eljárás során a magatartás elkövetőjével szemben amennyiben megállapható, hogy az építési tevékenységre a korábban kiadott szakmai konzultáció eredményeképpen kiadott emlékeztetőben vagy a településképi véleményezési eljárás során kiadott véleményben foglalt településkép követelmény megsértésével került sor, illetve ha a a lefolytatott településképi kötelezési eljárás során kiadott településképi kötelezést tartalmazó jogerős határozatban foglalt kötelezettségét valaki nem teljesíti. A bírság legmagasabb összege 1 millió Ft. A településképi bírság a jogsértő állapot előírt határidőn belüli megszüntetésének elmulasztása miatt ismételten is kiszabható. A bírság kiszabása során mérlegelendő körülményeket meghatározza a rendelet. A szakmai körülmények mérlegelésekor a polgármester köteles kikérni a települési főépítész véleményét. A rendelet meghatározza a befolyt településképi bírság felhasználásának módját.

**41.§-hoz:** a rendelet hatályba lépésével kapcsolatos rendelkezést tartalmaz. A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az R településképi szabályai nem alkalmazhatók.

**42.§-hoz:** a rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályukat vesztik azok az önkormányzati rendeletek, melyek korábban az e rendelet tárgykörébe tartozó szabályokat tartalmaztak. Tekintettel arra, hogy az R módosítása csak meghatározott eljárás rend szerint lehetséges külön jogszabály szerint, ezért az R településképi szabályainak módosításra a rendelettervezet nem tartalmaz normaszöveget. Ebben a kérdésben a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi Helyettes Államtitkárság véleménye és az Állami Főépítész véleménye eltérő, ezért az önkormányzat állásfoglalást is kért a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi Helyettes Államtitkárságától 2017. július 13-án, melyre mindezidáig válasz nem érkezett.

**Felsőörs, 2017. augusztus 18.**

**Szabó Balázs**

**polgármester**

*Készítette: dr. Könczöl Gábor kirendeltségvezető*