

[Jogszabálykereső](#)  
[Önkormányzati rendeletek](#)  
[Indokolások Tára](#)  
[Nemzetközi szerződések](#)  
[Jogszabályfordítások / Translated legislation](#)

# Balatonederics Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2018. (IV.12.) önkormányzati rendelete

## Balatonederics község településképi védelméről

Hatályos: 2020. 12. 24

(Egységes szerkezetben. Módosításokkal egybefoglalva és lezárva 2020. 12. 23. napján.)<sup>[1]</sup>

Balatonederics Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló [2016. évi LXXIV. törvény 12. § \(2\) bekezdés](#)ében, 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 Állami
- NMHH és Iroda
- Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság (világörökség védelme)
- Nemzeti Park Igazgatóság

### I. Fejezet

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### 1. Értelmező rendelkezések

- 1. §** E rendeletben alkalmazásában használt fogalmak:
- Átátható kerítés:** olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg.
  - Egyéb műszaki berendezések: épületre szerelt műszaki eszköz (pl.: klíma kültéri egység, parabola antenna, közművezeték, mérőóra, napelem, napkollektor)
  - Értékvédelmi dokumentáció:** értékvizsgálat alapján, a műemlékvédelmi érték dokumentálása szakterületen jogosult szakértő által készített, szöveges és fényképes dokumentáció.
  - Fenntartható tájhasználat:** a táj olyan módon és ütemben való használata, amely nem haladja meg a természeti erőforrások megújuló képességét, nem gyakorol az ott található természeti értékekre és biológiai sokféleségre negatív hatásokat.
  - Az **információs kiegészítő elemek:** cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla.
  - Információs, vagy más célú berendezés: minden olyan berendezés (citylight, kétoldali hirdetőtábla, totemoszlop, útbaigazító tábla, amely részben reklámnak nem minősülő információs cél- vagy egyéb cél megvalósításával közérdekelt is szolgál.
  - Látványterv:** a tervezett létesítmény adott helyszínre illesztett, a környezethez való viszonyát több nézőpontból bemutató rajzos vagy képi megjelenítés.
  - Táblás burkolat:** minden olyan magastetőn alkalmazott fedés, amely az anyagszerúségétől eltérő formában, méretben és textúrában jelenik meg, pld: bitumenes zsindelemez cserép-, palafedés mintázattal, bitumenes hullámlemez, fém anyagú ún. csereplemez cserépfedés utánzattal.
  - Tájba illesztés:** Az építmények és a létesítmények a táji adottságokhoz igazodó elhelyezése és kialakítása, amely magában foglalja a létesítmény, az építmény elhelyezésére alkalmas helyszín meghatározását, az esztétikai megjelenést kedvezően befolyásoló kialakítását (táji adottságokhoz illő forma-, anyag- és színhasználat), illetve a létesítmény, építmény környezetének rendezését.

### II. Fejezet

#### A HELYI VÉDELEM

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

- 2. § (1)** A helyi egyedi védelem kiterjed az önkormányzati rendelet [1. melléklet](#)ben felsorolt helyrajzi számokon lévő építmények és építmény-együttesek egészére, vagy csak azok jelzett részleteire.
- A helyi védelem alá helyezést vagy helyi védelem megszüntetését bármely természetes, vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet írásban kezdeményezheti a község polgármesterénél.
  - A kezdeményezésben érintett építményekről, vélt örökségről - amennyiben nem áll rendelkezésre - értékvizsgálati dokumentációt készített az önkormányzat.
  - Az Önkormányzat döntésével összefüggő feladatok
    - (1) Az Önkormányzat a helyi védelem alá tartozó épületekről, műtárgyakról, köztéri műalkotásokról, nyilvántartást vezet. A nyilvántartásba az önkormányzat hivatalában, Lesencetomaji Közös Önkormányzati Hivatal 8318 Lesencetomaj, Kossuth Lajos u. 91. lehet betekinteni ügyfélfogadási időben.
    - (2) A nyilvántartás tartalmazza a külön jogszabályban meghatározottakon túl
      - a védetség kategóriát,
      - a fotót,
      - az egyedi helyi védelem alá tartozó érték rendeltetését és használatának módját.
    - (3) Az Önkormányzat a helyi védelem alatt álló egyedi elemeket „Helyi védett épület” felirattal – az Önkormányzat által készített és kihelyezett – táblával jelöli meg, amelyeknek cseréjéről, pótlásáról gondoskodik.
    - (4) A helyi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek
  - 4. § (1)** A helyi védelem alatt álló értékek a védelem céljának megfelelő folyamatos karbantartásáról, rendeltetésének megfelelő használatáról, illetve fenntartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

### III. Fejezet

#### A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

#### 5. Településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

**5. § (1)** Településképi szempontból meghatározó területek a

- Lakóterületi településrész
- Kereskedelmi, szolgáltató településrész
- Üdülőterület és strand településrész
- 
- 

- Kertes terület,
- Erdős településrész
- Mezőgazdasági településrész

(2) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a [2. melléklet](#) tartalmazza.

#### IV FEJEZET

#### TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

#### 6. Építmények, épületek anyaghasználatára vonatkozó általános egyedi építészeti követelmények

- 6. § (1)** Új épületek külső megjelenésében és látványában domináns anyagok fajtáját, minőségét, színvilágát a korszerű igények és a környezet arculatához való illeszkedés együttes figyelembevételével kell meghatározni.
- kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző, természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, ríktó, a településképi bántóan hársányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.
  - A lakóterületre, üdülő és különleges, nagy zöldfelületű felületű területre, strandra vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelmények
  - 7. §** A területek beépítési- és építészeti karaktere megőrzendő.
  - 8. § (1)** Az épületek főtömegének gerinciránya az utcavonalra merőleges.
    - (2) A lakó- és üdülő épületek 35-45 fokos hajlású magas tetővel készüljenek, illetve 30- 45 fok között az egyéb a funkciókra vonatkoztatva.
    - (3) Az épületek meghatározó tetőhéjazata pikkelyszerű és hagyományos anyagú lehet. Főépületen és utcákról, közterülettől látható épületeken, építményeken, táblás jellegű fedés nem alkalmazható. A tetőfedés cserép-rendszerű megjelenéshez hasonló kiselemes lemez, piros vagy barna sík természetes pala, vagy nád.
    - (4) A tetőtér beépíthető. A tetőtéri ablakfelületek összmerete a tetőfelület maximum 20 %-a lehet.
    - (5) Elsősorban hagyományos építőanyagok alkalmazandók - kő, fa, világos színű – elsősorban fehér- vakolat.
    - (6) A telken elhelyezendő épületek építészeti kialakítása egymással összhangban legyen.
    - (7) Az épület szélessége az utcavonalon 6.0 m mélységig



- a) egy épületben több rendeltetési egység esetében egymással összhangban kialakított, egységenként legfeljebb 1-1 db hirdető-berendezés helyezhető el egységes információs rendszer részeként, a homlokzati arányokat figyelembevéve méretekkel,
- b) portál, vagy kirakat erre a célra kialakított felirati mezőjén önálló betű és logó, ragasztva, vagy a háttértől eltartottan felerősítve, igény esetén élben, háttérből, vagy kívülről derítő fényvel megvilágítva,
- ba) festett, polisztirol, öntött, anyagában színezett műanyag,
- bb) fa, festett gipsz, kerámia,
- bc) festett fém, rozsdamentes acél, réz, szálcsiszolt alumínium,
- bd) natúr, savmaratott, pasztellszínű edzett üveg anyagokból
- c) vakolt, vagy burkolt felületre a portál, kirakat felső széle és a földszintet az emeletlől elválasztó osztópárkány, vagy képzelhető vonala között levő sávban, illetve földszintes épület esetében az épített párkány, vagy eresznalig terjedő sávban – az **a)** pontban megjelölt lehetőségeken túl,
- ca) homlokzatra festett kivitelben,
- cb) fából, festett fémből, rozsdamentes acélból készült – keretezett, vagy keretezés nélküli - táblára festve vagy ragasztva,
- cc) a homlokzat síkjától eltartott, kifeszített, impregnált fény- és vízálló szövetre festett kivitelben,
- cd) homlokzat síkjától eltartott, negatív betű kivágású fémtáblából,
- ce) pasztell árnyalatú színes, vagy savmaratott biztonsági üvegtáblán festett, vagy ragasztott kivitelben - igény szerint hátulról derített megvilágítással.
- d) kirakatra, portálra, homlokzati felületre elhelyezett hirdető-berendezésen túl, épületenként legfeljebb 1db. - falra merőlegesen elhelyezett, legfeljebb 70 cm kiállású, legfeljebb 0,4 m<sup>2</sup> befoglaló méretű cégér, a tevékenység, vagy logó ábrázolásával, igény szerint élben, vagy kívülről megvilágítva,
- da) impregnált fa, festett fém, rozsdamentes acél, kovacsoltvas,
- db) natúr, savmaratott, vagy pasztellszínű, biztonsági üveg anyagokból helyezhető el .

17.

**22. §****18. Információs kiegészítő elemek elhelyezésére vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**23. § (1)** Az információs kiegészítő elemek (cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla) méretének, kialakításának, anyaghasználatának az épület, építmény karakteréhez, tagozataihoz, színezéséhez, arányrendszeréhez igazodónak kell lennie.

(2) Egy építményen, épületen megjelenő több információs kiegészítő elem anyaghasználatának, méretének kialakításának egymással összhangban kell lenniük.

(3) Az információs kiegészítő elemek még részben sem takarhatják az épület nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét.

19. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

**24. § (1)** Magastetős épület esetén a táblás napelemek, napkollektorok napelemes cserép kivételével a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy

- a tető széleinek, gerincének szélső 60 cm-es sávján ne nyúljanak túl,

- igazodjanak egymáshoz és a tetősík ablakhoz,

- sorolva, lépcsőzetes nélkül téglalap alakú felületet képezzenek.

1. és formában a tetőfelület anyagával harmonizáló napelemes cserép alkalmazása a teljes tetőfelületen, valamennyi építmény esetében alkalmazható.

1. az épület közterületi homlokzatán nem helyezhető el.

1. tetőszerkezetén elhelyezett antennatartó szerkezet legmagasabb pontja az építmény legmagasabb pontjánál legfeljebb 6 m-rel lehet magasabb.

*V. Fejezet**TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI TÁJÉKOZTATÁS ÉS SZAKMAI KONZULTÁCIÓ***20. Rendelkezés a szakmai konzultációról**

**25. §** Településképvédelmi szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást az építési tevékenységgel érintett személy és/vagy az általa megbízott tervező kérhet a **3. melléklet**ben szereplő kérelem alapján.

21. A településképi bejelentési eljárás

**26. § (1)** Településképi bejelentési eljárást folytat le a polgármester építési tevékenység megkezdése előtt a rendelet **4. melléklet**ében meghatározott esetekben és a rendelet hatálya alá tartozó reklámhordozók elhelyezésével és az információs kiegészítő elemek elhelyezésével kapcsolatban.

(2) Mentessül a településképi bejelentési eljárás alól az adventi időszakban – amely e rendelet alkalmazása tekintetében 1 november 30-tól január 10-ig tart, az ünnepkörhöz kapcsolódó, mobil reklám célú hirdetőberendezés (különösen: figura, makett, ünnepi szimbólum) kihelyezése.

(3) Az eljárást az e célra rendszeresített, az **5. melléklet**ben szereplő nyomtatványon lehet kezdeményezni. A reklámhordozó és információs kiegészítő elem elhelyezése előtt, a településképi bejelentéshez csatolni kell az érintett ingatlan valamennyi tulajdonosának, haszonélvezőjének és kezelőjének a hozzájárulását.

**27. § (1)** Településképi bejelentési eljárással érintett építési tevékenység esetén a telepítéssel, építészeti kialakítással kapcsolatos részletes vizsgálati szempont a

- megoldás léptékében, arányaiban megfelelően illeszkedik-e a kialakult településszerkezetbe,

- a környezetben levő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóságát,

d) teljesíti-e az egyes eltérő karakterű településképpel rendelkező településrészek esetében a településképi szempontokkal kapcsolatos tömegalakítási, homlokzatformálási, anyaghasználati követelményeket,

e) harmonikusan illeszkedik-e a környezetbe és figyelembe veszi a környező beépítés sajátosságait.

f) rendeltetési mód változtatás során a kialakítás megfelel-e az eredeti épület funkcionális követelményeinek

(2)

1. A bejelentés tárgyától függően a településképi bejelentési eljárással érintett építési tevékenységgel összefüggő épület, építmény, berendezés, bútór építészeti- műszaki tervének munkarészei:

- épület, építmény - kitepülésnél berendezés, bútór - esetében

ba) alaprajzok,

bb) megértéshez szükséges számú metszet,

bc) minden eltérő megjelenésű homlokzat, vagy nézet,

- leírás, leírás a beépítési adatok, méretek, szerkezeti, építészeti megoldások feltüntetésével

da) színezett modellkép,

db) környezetbe illesztett fotorealisztikus településképi

dc) helyszínrre illesztett látványterv

e) amennyiben nem az ingatlan tulajdonosa nyújtja be a kérelmet vagy egy társasházi lakásra vonatkozik a kérelem, úgy az ingatlan tulajdonosának / társasház közös képviselőjének hozzájáruló nyilatkozata

22. A településképi kötelezési eljárás

**29. § (1)** Településképi kötelezési eljárást folytat le a polgármester

a) helyi építészeti- és településképi védelem érdekében, ha az építmény- és környezete műszaki, esztétikai állapota nem felel meg a településképi rendelet előírásainak, ha:

aa) műszaki állapota nem megfelelő, homlokzati elemei hiányosak, töredezettek, színezése lekopott,

ab) nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják,

ac) megjelenése, színezése az egységes és harmonikus városképet lerontja,

ad) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelapítás nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg,

ae) a telek szabad területét nem a területfelhasználási előírásoknak megfelelően, településképi lerontó módon használják,

af) az építkezéssel érintett telek és környezete - az átmeneti állapot ideje alatt – nincs a vonatkozó előírásoknak megfelelően rendben tartva, bekerítve,

b) településképi lerontó cégér, hirdető-berendezés, információs elem megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha annak mérete, anyaga, megjelenése nem felel meg a településképi követelményeknek, ha:

ba) műszaki állapota nem megfelelő

bb) a megjelenített tartalom aktualitását veszítette, a megjelenített rendeltetés, vagy tevékenység megszűnt,

bc) nem illeszkedik a településképi, és a jellemző városképi látványban idegen elemként jelenik meg,

bd) előnytelenül változtatja meg az épület homlokzatát, tetőzetét, kirakatát, portálját,

be) bejelentés nélkül helyezték el,

bf) hársány színeivel, nagy méretével, kirívó, feltűnő módon jelenik meg a városképben.

c) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó településképi elem, épület létesítése esetén, akkor

ca) ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása ellenére megvalósították,

cb) ha a bejelentési eljárás során, a polgármester tiltó és figyelmeztető

felhívása ellenére megvalósították,

cc) nem a településképi bejelentés során kiadott határozatnak megfelelően valósul meg.

(2) A polgármester a kötelezési eljárás lefolytatása előtt felhívást küld az **(1) bekezdés**ben meghatározott szabálytalanságot tartalmazó ingatlan tulajdonosának és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(3) A Polgármester a szabálytalanság észleléstől számított 15 napon belül megindítja az eljárást.

(4) Az **(1) bekezdés**ben meghatározott kötelezettség megszegése esetén a polgármester önkormányzati településképi-védelmi bírságot szab ki, amelynek összege

) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 100 000 forint,

b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén 200 000 forint,

c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 200 000 forint, legfeljebb 500 000 forint,

d) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legalább 500 000 forint, legfeljebb 1 000 000 forint.

(5) Az önkormányzati településképi-védelmi bírság kiszabásánál a Polgármester mérlegeli

a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,

b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,

c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,

d) a jogsértő állapot időtartamát,

- e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,  
 f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint  
 g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.  
 (6) A településképi kötelezés keretében előírt feladatok végrehajtásának elmulasztása esetén a polgármester önkormányzati hatósági jogkörében eljárva, a legmagasabb összegű településképi-védelmi bírságot ismételtel  
 mindaddig kiszabhatja, amíg a jogsértő állapotot meg nem szüntetik.

## VI. Fejezet

## 23. ZÁRÓ RENDELKEZÉS

30. § (1) Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.  
 (2) Hatályát veszti a Helyi építési szabályzatról szóló [1/2004. \(II.23.\) önkormányzati rendelet](#)  
 a) [6.§-a](#),  
 b) [8.§-a](#),  
 c) [12.§ \(1\) bekezdés c-j\) pontja](#),  
 i) [13.§ \(1\) bekezdés b\) pont be\)-b\)\) alpontja](#),  
 j) [14.§ \(1\) i-g\) pontja](#).

## 1. melléklet

## MELLÉKLETEK

1. melléklet az [5/2018. \(IV.12.\) önkormányzati rendelethez](#)

sorsz.	A	B	C	D	E
1.	Cím	Házszám	Helyrajzi szám	Védelem tárgya	Funkciója
2.	Kossuth Lajos utca	48.	1	lakóépület homlokzata	Lakóház
3.	Kossuth Lajos utca	121.	15	lakóépület homlokzata	Lakóház
4.	Kossuth Lajos utca	143.153.	9	lakóépület homlokzata	Lakóház
5.	Kossuth Lajos utca	139-141.	10	lakóépület homlokzata	Lakóház
6.	Rákóczi Ferenc utca	2.	162	lakóépület homlokzata	Lakóház
7.	Rákóczi Ferenc utca	3.	164	lakóépület homlokzata	Lakóház
8.	Orbán szobor		285/27 hrsz-ú úton		szobor
9.	Kőkereszt		1649 hrsz-ú ingatlanon		kereszt
10.	Kőkereszt		1347 hrsz-ú ingatlanon		kereszt
11.	Kőkereszt		1086/1 hrsz-ú ingatlanon		kereszt
12.	Kőkereszt		1086/1 hrsz-ú ingatlanon		kereszt
13.	Kőkereszt		352 hrsz-ú ingatlanon		kereszt
14.	Kőkereszt		111/3 hrsz-ú ingatlanon		kereszt
15.	Szentháromságyszobor		111/9 hrsz		szobor
16.	Szentháromságyszobor		520 hrsz		szobor
17.	Közkút		1242 hrsz előtt a 1215 hrsz-u uton Krejnár kút		
18.	Közkút		1222/1 hrsz előtt Kalmár kút		
19.	Közkút		1803/a hrsz előtt a 052 hrsz-u uton Kovács kút		

1. melléklet 2. fejezet<sup>1</sup>[2. melléklet](#)[3. melléklet](#)[4. melléklet az 5/2018. \(IV.12.\) önkormányzati rendelethez](#)

## TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁSOK ESETEI

1. Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni, ha az építési tevékenységgel érintett ingatlan a településképi szempontból meghatározó területek karakterterképén, illetve a szabályozási terven jelölt

- a) helyi védettségű telken és közvetlen szomszédságában,  
 b) országos jelentőségű védett természeti, és NATURA 2000 előírással érintett területen,  
 c) önkormányzati tulajdonú területen helyezkedik el.

2. Településképi bejelentési eljárással érintett építési tevékenységek az [1.pont](#)ban felsorolt területeken:

2

1.1. 1.2. egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek nem minősülő építési tevékenységek esetén

3

4

1.4. 1.5. egyedi helyi védelem alatt álló ingatlanon tervezett, a védett érték megjelenését érintő építési tevékenység esetén,

5

6

1.7. 1.8. közterületre tervezett, a településképi megjelenését befolyásoló, 30 napnál huzamosabb időre szánt idenyjellegű, valamint tartós jellegű építményekre irányuló építési tevékenység esetén.

[5. melléklet](#)

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a [9/2019. \(IX. 30.\) Önkormányzati Rendelet](#) 5.§ (2) bekezdés o) pontja.

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a [9/2019. \(IX. 30.\) Önkormányzati Rendelet](#) 5.§ (2) bekezdés p) pontja.

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a [9/2019. \(IX. 30.\) Önkormányzati Rendelet](#) 5.§ (2) bekezdés p) pontja.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a [9/2019. \(IX. 30.\) Önkormányzati Rendelet](#) 5.§ (2) bekezdés p) pontja.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a [9/2019. \(IX. 30.\) Önkormányzati Rendelet](#) 5.§ (2) bekezdés p) pontja.

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a [9/2019. \(IX. 30.\) Önkormányzati Rendelet](#) 5.§ (2) bekezdés p) pontja.