



Balatonalmádi Város Polgármestere
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
Telefon: 88/542-411 Fax: 88/542-493
e-mail: polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 20/5-5/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. január 26-i rendes ülésére

Tárgy: Új településképi rendelet megalkotása során a partnerségi eljárás lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

1. A Képviselő-testület **209/2022. (VI. 30.) önkormányzati határozatával** döntött először a 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatáról és - mert a módosítások kiterjedt köre szükségessé tette, az egyedi módosítások helyett a rendelet hatályon kívül helyezésével új rendeletet alkotását határozta el a „az akkor még hatályban lévő „települési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos intézményekről” szóló 314/2012.(XI.8) Korm. rendelet alapján. E Korm. rendelet 43/A. § (2) bekezdésének b) pontja értelmében a határozat alapján adatszolgáltatási kérelemmel fordultunk a 9. mellékletben szereplő államigazgatási szervekhez, hogy az új rendelet megalkotásához általuk birtokolt adatokat osszák meg.
2. 2022. július 1. napjával hatályba lépett a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet)**, mely a korábbi 1.pontban jelölt Korm. rendelet idevágó rendelkezéseit hatályon kívül helyezte.
3. A Képviselő- testület önkormányzati határozatával módosította 209/2022. (VI. 30.) önkormányzati határozatát akként, hogy „települési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos intézményekről” szóló 314/2012.(XI.8) Korm. rendelet helyett, a 2022. június 30-tól hatályos településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.)

Korm. rendeletet alapján kezdje meg a településképi rendelet egyeztetési eljárását.

4. A Korm. rendelet 75.§-a újraszabályozta a helyi partnerségi egyeztetés szabályait. Eszerint a helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településtervek, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében előírja. A jogszabályváltozásra figyelemmel a Képviselő-testület megalkotta **27/2022. (IX.29.) önkormányzati rendeletét** a partnerségi egyeztetés szabályairól (a továbbiakban: partnerségi rendelet), amely rendelet 2022. október 1. napján lépett hatályba azzal, hogy a rendelet hatálybalépésekor már folyamatban lévő egyeztetési eljárásokat a megindításukkor hatályos, a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 17/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet rendelkezései alapján kell lefolytatni és lezárni.

Bogdán László egykori megbízott főépítész a partnerségi egyeztetési eljárást 2022. december 09-én kezdte meg, a vonatkozó tájékoztatás önkormányzati honlapon történő közzétételével, ezért a fentiek alapján a hatályos partnerségi rendelet szabályait kellett alkalmazni a partnerségi eljárás lefolytatására és lezárására.

A partnerségi eljárás keretében beérkezett vélemények és a partnerségi eljárás lezárása:

A partnerségi egyeztetésről szóló tájékoztatás alapján a partnerek számára az észrevételek benyújtására rendelkezésre álló 15 napos határidőn belül megküldött észrevételeket a partnerségi rendelet 5.§ (3) bekezdése szerint a főépítész jegyzőkönyvbe foglalata az észrevételekre adott szakmai válaszával és javaslatával együtt, amely jegyzőkönyv jelen előterjesztés 1. melléklete.

A partnerségi rendelet 5.§ (4) bekezdése szerint helyi partnerségi egyeztetés lezárásáról, a beérkezett javaslatok, vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról – az el nem fogadás esetén annak indokolásáról – a Képviselő-testület dönt. A képviselő-testület döntését a főépítész készíti elő.

A Korm. rendelet 75. §-a alapján a partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételeket - amennyiben megfelelnek a 65. § (2)-(4) bekezdésében foglaltaknak - az önkormányzat feltölti az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre-

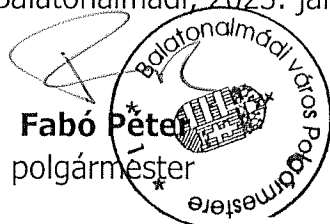
Ha a tervezet vonatkozásában helyi partnerségi egyeztetés történik, a polgármester a tervezettel kapcsolatos, az E-TÉR felületen történő véleményezési eljárást kizárólag a helyi partnerségi egyeztetés lezárását követően kezdeményezheti.

A helyi partnerségi egyeztetés nem mentesít az E-TÉR felületén történő egyeztetési kötelezettség alól.

A fentiek alapján, amennyiben a Képviselő-testület el tudja fogadni a mellékletben foglalt észrevételeket és annak rendelet-tervezet szövegében történő átvezetését, úgy mód nyílik a partnerségi egyeztetési eljárás lezárására és a Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárás lefolytatására.

Kérem, hogy a tisztelt Képviselő-testület lefolytatott partnerségi véleményezési eljárás során beérkezett véleményeket és észrevételeket a települési főépítész javaslata alapján a melléklet szerint fogadja el és zárja le határozatával a partnerségi eljárást!

Balatonalmádi, 2023. január 18.



A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Berki Bálint főépítész

Az előterjesztést tárgyalja: Pénzügyi, Településfejlesztés és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztés melléklete: Jegyzőkönyv a beérkezett javaslatok nyilvántartásba vételéről

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (.....) önkormányzati határozata

az új településképi rendelet megalkotása során a partnerségi eljárás lezárásáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő –testülete megtárgyalta „Az új településképi rendelet megalkotása során a partnerségi eljárás lezárásáról” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az új településképi rendelet-tervezet véleményezési dokumentációjának partnerségi egyeztetési eljárása során-beérkezett észrevételekre, véleményekre ill. javaslatokra adott önkormányzati főépítész észrevételeit, szakmai válaszát és javaslatát tartalmazó – határozat 1. mellékletét képező - jegyzőkönyvet megismerte és azt a határozat melléklete szerint elfogadja;
2. a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX.29.) önkormányzati rendelet alapján az új településképi rendelet véleményezési dokumentációjának a partnerségi egyeztetési eljárását jelen döntés közzétételével lezárja;
3. felhatalmazza a polgármestert, hogy az új településképi rendelet-tervezet véleményezési dokumentációjának E-TÉR felületen történő közzétételével a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárás kezdeményezze és folytassa le, majd a jogszabályban meghatározott határidőben terjessze ismét a képviselő-testület elé a véleményezési eljárás lezárása, a rendelet megalkotása érdekében.

Felelős: Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős: 2-3. pontban: Berki Bálint főépítész, Vaszkó Péter osztályvezető

Határidő: 2.3. pontban 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak szerint

Balatonalmádi, 2023. január 26.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző



Balatonalmádi Város Polgármestere
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
Telefon: 88/542-411 Fax: 88/542-493
e-mail: polgarmester@balatonalmadi.hu

ü.sz.: 20/5-4/2023
ü.i.: Berki Bálint

Tárgy: Beérkezett javaslatok nyilvántartásba vétele

Jegyzőkönyv

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: önk. rend.) 7. §-a alapján a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatáról és az új Tkr. megalkotására vonatkozó eljárás során a partnerségi felhívásra **Zerkowitz Tamás** (8220 Balatonalmádi, Kompolthy utca 1. szám alatti lakos, a továbbiakban: véleményező) által 2022. december 2-án benyújtott javaslatát, véleményét **nyilvántartásba veszem.**

Vélemény rövid tartalma:

Javaslatának nagyrésze a rendelet tervezet szövegezésével összefüggő nyelvtani korrekció. A mondatok szórendjére, mondatszerkezetek egyszerűsítésre, valamint hiányzó szóközhöz, betűkre, írásjelekre - amik azóta a rendelet tervezetben javításra kerültek - hívja fel a figyelmet.

Javasolom, hogy a beérkezett vélemény alapján a jogszabály szövegezése a következők szerint alakuljon:

I.

19.§ Az épületek utcafronti homlokzatán, beleértve a homlokzati tetőfelületet is, amennyiben az a közterület felől látható, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – elhelyezni nem lehet.

helyett

19.§ Az épületek utcafronti homlokzatán, beleértve a homlokzati tetőfelületet is, amennyiben az a közterület felől látható, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – elhelyezni nem szabad.

II.

26.§ (1) Belterületen új közterületek, utcák kialakításánál a fasorok telepítéséhez – az utca műszaki kialakítását figyelembe véve –fánként legalább 4,0 m²-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

helyett

26.§ (1) Belterületen új közterületek, utcák kialakításánál a fasorok telepítéséhez – az utca műszaki kialakítását figyelembe véve –fánként legalább 4,0 m² burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

III.

26.§

(6) A MT-en kivéve Zártkertek, Külterületek területén többszintes növényállomány telepítése szükséges.

helyett

26.§

(6) Zártkertek és külterületek kivételével a MT-en többszintes növényállomány telepítése szükséges.

IV.

32.§(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció:

- a) megfelel-e településképi rendeletben foglalt kötelező előírásoknak,
- b) ha volt, akkor figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, szakmai konzultáció során írásba foglalt javaslatokat, véleményt,
- c) a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal

helyett

32.§(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

- a) megfelel-e településképi rendeletben foglalt kötelező előírásoknak,
- b) figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, szakmai konzultáció során írásba foglalt javaslatokat, véleményt - ha voltak ilyenek,
- c) a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal

V.

37.§

(5) A településképi bejelentés elmulasztása, és a településképi kötelezés végre nem hajtása esetén a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester magánszemély esetén 100.000 Ft - 200.000 Ft-ig, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén 100.00 Ft - 2.000.000 Ft -ig terjedhető pénzbírságot szab ki.

(6) A településképi bír

(6) A településképi-védelmi bírságot az önkormányzat 11748083-15430290-04640000. számú számlájára kell megfizetni.

helyett

(5) A településképi bejelentés elmulasztása, és a településképi kötelezés végre nem hajtása esetén a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester magánszemély esetén 100.000 Ft - 200.000 Ft-ig, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén 100.00 Ft - 2.000.000 Ft -ig terjedhető pénzbírságot szab ki.

(6) A településképi-védelmi bírságot az önkormányzat 11748083-15430290-04640000. számú számlájára kell megfizetni.

VI.

1. melléklet 1.1. Belterületen álló épületek
56. sor:

BYC klubház volt

helyett

volt BYC klubház

61. sor:

Vasúti töltés támfala, mint ipari emlékmű a megszüntetett Balatonalmádi-Győr vasútvonalon

helyett

Vasúti töltés támfala, mint ipari létesítmény a megszüntetett Balatonalmádi-Győr vasútvonalon

1. melléklet 1.3. Műtárgyak

6. sor:

Óvári (Wesselényi) lelátó

helyett

Óvári kilátó

VII.

4. melléklet a/2022. (....) önkormányzati rendelethez

Agresszíven gyomosító, invazív, nem telepíthető növények listája

helyett

Agresszíven gyomosító, invazív, telepítésre nem javasolt növények listája

amerikai karmazsinbogyó *Pytholacca esculenta*

helyett

amerikai karmazsinbogyó *Pytholacca americana*

VII.

Katonasírok (...) Emlékművek és jelképes síremlékek (fakeresztek) a II. világháború halottainak emlékére. Szépen rendezett környezetben.

helyett

Katonasírok (...) Emlékművek és jelképes síremlékek (fémkeresztek) a II. világháború halottainak emlékére. Szépen rendezett környezetben.

Véleményezőnek a rendelet szövegezésével kapcsolatos fenti javaslatait egyöntetűen **támogatom.**

Zerkowitz Tamás által 2022. december 2-án benyújtott vélemény: 1. számú melléklet

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: önk. rend.) 7. §-a alapján a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatáról és az új Tkr. megalkotására vonatkozó eljárás során a partnerségi felhívásra **Benedict András** (8220 Balatonalmádi, Gárdonyi Géza utca 5. szám alatti lakos, a továbbiakban: véleményező) által 2022. december 9-én benyújtott javaslatát, véleményét **nyilvánartásba veszem.**

Vélemény rövid tartalma:

Véleményező javasolja a bírságok összegénél a felső plafont - magánszemély, valamint jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetében - egységesen 50.000.000 Ft-ban meghatározni. Javaslatot tesz továbbá a rendelet 1. számú mellékletének kibővítésére, valamint részben ezzel kapcsolatban javasolja, hogy az Önkormányzat adott évi költségvetésében a felhalmozás célú kiadásokban a felújításokra különítsen el pénzüsszeget a környezetvédelmi alapba az épített örökség védelmére.

I.

Bírságösszegekkel kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja a bírságok összegénél a felső plafont - magánszemély, valamint jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetében - egységesen 50.000.000 Ft-ban meghatározni.

Véleményezőnek a bírságösszegekkel kapcsolatos javaslatát **elutasítom.**

A bírságösszegek meghatározása összhangban van a környező települések gyakorlatával. A bírság megfizetése nem mentesíti kötelezettet a jogsértő állapot megszüntetésének kötelezettsége alól. A bírság mindaddig ismételtén kiszabható, amíg kötelezett a jogsértő állapotot az előírt határidőn belüli meg nem szünteti. A településkép-védelmi bírság szabályozásánál figyelemmel kell lenni a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 11. § (2) bekezdésére. Eszerint „a településkép-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek legkisebb összege 100 000 Ft.” A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) számú Korm. rendelet 51. § (1) bekezdése értelmében a településkép-védelmi bírság kiszabása esetén az önkormányzat a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény alapján dönt a bírság összegéről. A közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény 2. § (3) bekezdésének c) pontja alapján közigazgatási szabályszegés esetén a közigazgatási bírság szankciók alkalmazható. A 10. § (3) bekezdése értelmében az önkormányzati rendelet alapján megállapítható közigazgatási bírság felső határa természetes személyek esetén kétszázezer forint, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén kétmillió forint lehet.

Állagmegórással, felújítással kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy az Önkormányzat használja a településképi kötelezés intézményét – különösen a védettség alatt álló ingatlanok tekintetében – azonban javaslatának szövegezése ezt a jókarbantartási kötelezettség fogalomkörébe vonja, amire az Önkormányzatnak nincs ráhatása.

Véleményezőnek az állagmegórássra, felújításra vonatkozó javaslatát **elutasítom.**

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) számú Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) értelmében az építmény tulajdonosa jókarbantartási kötelezettsége teljesítésének keretében köteles az építmény jó műszaki állapotához szükséges munkálatokat elvégeztetni, és rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani. Meglévő építmények körében a jogszabályban előírt jókarbantartási kötelezettség teljesítését az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) számú Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) 55/A. § (1) bekezdése értelmében építésügyi hatóság ellenőrzi, valamint a (2) bekezdés értelmében rendeli el az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését. Fentiek alapján hatáskör hiányában az Önkormányzat a helyi védett épületek műszaki állapotát nem vizsgálhatja (felül), ellenőrizheti.

II.

TKR 1. számú mellékletének kiegészítésével kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja a TKR 1. számú mellékletét véleményének mellékletét képező ingatlanokkal kiegészíteni.

Véleményezőnek a TKR 1. számú mellékletének kiegészítésével kapcsolatos javaslatával egyetértek, azonban jelen partnerségi felhívás tárgya a TKR szövegezésével kapcsolatos javaslatok, vélemények nyilvántartásba vétele, valamint kiértékelése. A helyi védelem alá helyezéshez szükséges örökségvédelmi hatástanulmány, vagy az új helyi védettség megalapozását szolgáló szakvizsgálat (Megalapozó értékvizsgálat), ami(k) nem képezi(k) a javaslat mellékletét. A készülő Településterv kapcsán esedékes készülő örökségvédelmi hatástanulmány alkalmas helyzetet teremt majd a javasolt védett épületek védelmének a rendezésére.

III.

Felújítási költségkerettel kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy az Önkormányzat adott évi költségvetésében a felhalmozás célú kiadásokban a felújításokra különítsen el pénzüsszeget a környezetvédelmi alapba az épített örökség védelmére, úgy, hogy kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a kiadások „felújítások” sorában meghatároz egy megállapított összeget, amit befizet az Alapba. Javasolja továbbá, hogy kerüljön meghatározásra az Alapban is egy megállapított összeg kerüljön megpályáztatásra a hivatkozott támogatási formában.

Véleményezőnek felújítási költségkerettel kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

A TKR rendelet tervezet 38. § (2) és (3) bekezdései alapján az alapból felhasználható éves előirányzatot és az adott évben adható legmagasabb összeget a Képviselő-testület fogja jóváhagyni. A felhasználható éves előirányzatot értelem szerint az éves költségvetési rendelet mellékletben, az adott évben adható legmagasabb összeget a pályázati kiírás jóváhagyása során fogja a Képviselő-testület jóváhagyni.

Benedict András által 2022. december 9-én benyújtott vélemény: 2. számú melléklet

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: önk. rend.) 7. §-a alapján a településképi védelméről szóló 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatáról és az új Tkr. megalkotására vonatkozó eljárás során a partnerségi felhívásra **Káptalanfüredi Fürdőegyesület** (8220 Balatonalmádi, Árnyas utca 40. szám, képviseli: M Staszny Éva elnök, a továbbiakban: véleményező) által 2022. december 9-én benyújtott javaslatát, véleményét **nyilvántartásba veszem**.

Vélemény rövid tartalma:

Javaslatának egyrészt a helyi védelem kérdéskörével kapcsolatosak. Javasolják egy értékvédelmi testület felállítását, amelynek tagjai elkötelezettek az értékvédelem terén. Működésüket a főépítész irodával együttműködve képzelik el. Védelem alá helyezéskor, illetve a védelem megszüntetése esetén állásfoglalásuk a helyi a képviselő testületi döntés megalapozását támasztaná alá. A testület feladata lenne továbbá a helyi védelemre javasolt további értékek folyamatos bővítése, frissítése, a védettségi eljárások elindítása, közzététele. Javasolják továbbá, hogy az értékvédelmi testület 1 fővel képviseltesse magát az Építészeti Műszaki Tervtanácsban.

Javaslataik foglalkoznak továbbá a településképi szempontból releváns építészeti követelményekkel, mind a szín- és anyaghasználat, mind az építmények elhelyezésével, valamint ezzel összefüggő tereprendezéssel, zöldfelületekkel – zöld érték kataszter kidolgozását javasolják -, továbbá egyéb építési tevékenységekkel.

Javaslatokkal kapcsolatos észrevételeim:

I.

TKR 1. pontjával (Értelmező rendelkezések) kapcsolatos észrevételek:

Értelmező rendelkezésekkel kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy az 1. § (Értelmező rendelkezések) 16. pontja az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

16. Védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény: építészmérnök, településmérnök, statikus, műemlékvédelmi szakmérnök szakképzettséggel rendelkező személy által készített olyan szakvizsgálat, amely a védelem alatt álló épület, építmény vizsgálatát követően részletezi annak állagában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, amelyek eredményeként a védelem oka már nem áll fenn

helyett

16. Védelem megszüntetését alátámasztó szakértői vélemény: jogosultsággal bíró szakértő által készített olyan szakvizsgálat, amely a védelem alatt álló épület, építmény vizsgálatát követően részletezi annak állagában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, amelyek eredményeként a védelem oka már nem áll fenn

Véleményezőnek az értelmező rendelkezésekkel kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

Tekintve, hogy a helyi védettség megszüntetésének eljárásrendjéről a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény nem rendelkezik, sem az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet, sem a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet, nincs olyan magasabb rendű jogszabály, ami kötelezővé tenné szakértő bevonását a megállapítandó vagy megítélendő jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez, ami indokolná a tárgyban szakértő bevonását. Állásontom szerint elegendő a védettség megszüntetésének okait alátámasztó olyan, megfelelő szakértelemmel rendelkező - a TKR tervezetben nevesített építészmérnök,

településmérnök, statikus, műemlékvédelmi szakmérnök - természetes vagy jogi személy által készített szakvélemény, amely a szakmai ténymegállapításokból levont következtetésekből minden kétséget kizáróan igazolja, hogy a védelem oka már nem áll fenn. A védelem megszüntetéséről a képviselő-testület dönt, amely döntés során a szakvéleményt az érdekeltek észrevételeivel és a városi főépítész véleményének figyelembevételével együttesen vizsgálja.

II.

TKR 2. pontjával (A helyi védelem szabályai) kapcsolatos észrevételek:

Általános javaslat:

Véleményező javasolja egy értékvédelmi testület felállítását, amelynek tagjai elkötelezettek az értékvédelem terén. Működésüket a főépítész irodával együttműködve képzeli el. Védelem alá helyezéskor, illetve a védelem megszüntetése esetén állásfoglalásuk a helyi a képviselő testületi döntés megalapozását támasztaná alá. A testület feladata lenne továbbá a helyi védelemre javasolt további értékek folyamatos bővítése, frissítése, a védettségi eljárások elindítása, közzététele. Javasolják továbbá, hogy az értékvédelmi testület 1 fővel képviseltesse magát az Építészeti Műszaki Tervtanácsban.

Véleményező általános javaslatát **elutasítom**.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete 22/2022. (VIII.09.) számú önkormányzati rendeletével módosította korábbi, Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról 1/2020. (I.30.) számú önkormányzati rendeletét úgy, hogy a Képviselő-testület Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi bizottságot hozott létre 4 fő képviselő és 3 fő külső tag részvételével. Ez a testület feladatköre kiterjed többek között a helyi építészeti örökség védelmére; javaslatot tesz a helyi védettség elrendelésére, illetőleg annak megszüntetésére, valamint az ezekre vonatkozó más által tett javaslatokat véleményezi. A Bizottság ülései nyilvánosak, érdeklődő magánszemélyek és civil szervezetek egyaránt figyelemmel kísérhetik településképvédelmi munkáját.

Helyi védelem céljával kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy az 2. § (1) bekezdése az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

A helyi védelem célja a Balatonalmádi településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védelem alatt nem álló építészeti örökség megőrzése a jövő nemzedékei számára. A helyi védelem alatt álló épített értékek – tulajdonformára való tekintet nélkül – a város kulturális kincsének részei, ezért megőrzésük, fenntartásuk, méltó használatuk és bemutatásuk közérdek.

helyett

A helyi védelem célja a Balatonalmádi településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védelem alatt nem álló építészeti örökség megőrzése a jövő nemzedékei számára. A helyi védelem alatt álló épített értékek – tulajdonformára való tekintet nélkül – a város kulturális kincsének részei, ezért megőrzésük, fenntartásuk, méltó használatuk és bemutatásuk közérdek, védelmüket a 34. § szerint kell érvényesíteni.

Véleményezőnek a helyi védelem céljával kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

Amennyiben az építési munka jellege átfedésben van a településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenységek körével, úgy annak megfelelően kell eljárni. Amennyiben nincs átfedésben, a település egészére érvényes követelményeket mindig érvényesíteni kell.

Értékvédelmi testület létrehozásával kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 2. § egészüljön ki egy új (3) bekezdéssel a következő szövegezéssel:

(3) A Balatonalmádiban területi értékvédelemmel foglalkozó és a település területén székhellyel rendelkező civil szervezetek, mint Balatonalmádi Város Önkormányzatának - a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképi-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 17/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelethez szerinti – partnerei Értékvédelmi Testületet hozhatnak létre. A testület tagjai építész vagy tájépítész szakemberek, illetve az értékvédelem különböző területein tájékozott, a táji értékek iránt elkötelezett személyek. Az Értékvédelmi Testület együttműködik a természetes és ember alkotta környezettel foglalkozó önkormányzati bizottsággal, az Építészeti Műszaki Tervtanáccsal és hivatali ügyintézőkkel.

Véleményezőnek az értékvédelmi testület létrehozásával kapcsolatos javaslatát **elutasítom**. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete 22/2022. (VIII.09.) számú önkormányzati rendeletével módosította korábbi, Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról 1/2020. (I.30.) számú önkormányzati rendeletét úgy, hogy a Képviselő-testület Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi bizottságot hozott létre 4 fő képviselő és 3 fő külső tag részvételével. Ez a testület feladatköre kiterjed többek között a helyi építészeti örökség védelmére; javaslatot tesz a helyi védettség elrendelésére, illetőleg annak megszüntetésére, valamint az ezekre vonatkozó más által tett javaslatokat véleményezi. A Bizottság ülései nyilvánosak, érdeklődő magánszemélyek és civil szervezetek egyaránt figyelemmel kísérhetik településképvédelmi munkáját.

Helyi védelem megszüntése után bontás korlátozására irányuló javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 3. § (3) bekezdése a következő szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

- (2) A helyi védelem megszüntetését kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:
- a) a helyi védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét és helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
 - b) a helyi védelem megszüntetésére irányuló kezdeményezés indokolását,
 - c) a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit,
 - d) bontási szándék esetén az építmény állapotát bemutató statikai szakvélemény, illetve
 - e) a helyi védelem megszüntetését alátámasztó szakvéleményt.

helyett

- (3) A helyi védelem megszüntetését kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:
- a) a helyi védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét és helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
 - b) a helyi védelem megszüntetésére irányuló kezdeményezés indokolását,
 - c) a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit,
 - d) A helyi védelem megszüntését követő 1 éven belül sem részleges, sem teljes bontás nem kezdhető el az épületen. Bontási szándék esetén a 15. pontban részletezett módon a tervezett új állapotról Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni. Ennek hiányában nem adható ki bontási engedély, vagy végezhető bontás.

e) a helyi védelem megszüntetését alátámasztó szakvéleményt.

Véleményezőnek a helyi védelem megszűnése után bontás korlátozására irányuló javaslatát **elutasítom**.

A jelenleg is hatályos TKR, valamint a tervezett állapot szerint is helyi egyedi védelem alatt álló érték nem bontható el. Azután, hogy az építmény kikerül a helyi védelem alól, az általános építésügyi jogszabályok vonatkoznak rá és a jogszabályokban meghatározott paramétereknek megfelelően bontható el engedéllyel, vagy engedély nélkül, kivitelezési dokumentáció alapján, vagy kivitelezési dokumentáció nélkül.

Értékvédelmi testület hatáskörével kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 4. § (1) bekezdése egészüljön ki egy új d) ponttal a következők szerint:

A helyi védelem alá helyezési vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárásban érintettnek kell tekinteni:

- a) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan tulajdonosát,
- b) műalkotás esetén az alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját, valamint
- c) a kezdeményezőt

helyett

A helyi védelem alá helyezési vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárásban érintettnek kell tekinteni:

- a) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan tulajdonosát,
- b) műalkotás esetén az alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját, valamint
- c) a kezdeményezőt,
- d) az Értékvédelmi Testületet.

Véleményezőnek az értékvédelmi testület hatáskörével kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

Nincs olyan önkormányzati szándék, ami arra irányulna, hogy a helyi védettség alá helyezéssel, vagy annak megszüntetésével kapcsolatban külső szakemberek kerüljenek bevonásra.

Értékvédelmi dokumentációval kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy az 5. § (1) bekezdése a következő szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárás kezdeményezéséről, az értékvizsgálat vagy szakvélemény közzétételével egyidejűleg, az önkormányzat honlapján 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell a 4.§ (1) bekezdés szerinti érdekelt feleket.

helyett

A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárás kezdeményezéséről, az értékvizsgálat értékvédelmi dokumentáció és szakvélemény közzétételével egyidejűleg, az önkormányzat honlapján 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell a 4.§ (1) bekezdés szerinti érdekelt feleket.

Véleményezőnek az értékvédelmi dokumentációval kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

A jogszabály tervezet értelmező rendelkezése alapján a definiált 'értékvédelmi dokumentáció' egy olyan, a műemlékvédelmi érték dokumentálása, a szakterületen jogosult szakértő által készített, szöveges és fényképes dokumentáció, amely értékvédelmi vizsgálat alapján készül.

A helyi védelem alá helyezésével és a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy az 5. § (3) bekezdése a következő szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

(3) A helyi védelem alá helyezésről vagy a helyi védelem megszüntetéséről a képviselő-testület:

- a) a helyi védelem alá helyezés elrendelését vagy megszüntetését megalapozó értékvizsgálat vagy szakvélemény és
- b) a 4. § (1) bekezdésben meghatározott érdekelték észrevételeinek és
- c) a városi főépítész véleményének figyelembevételével dönt.

helyett

A helyi védelem alá helyezésről vagy és a helyi védelem megszüntetéséről a képviselő-testület:

- a) a helyi védelem alá helyezés elrendelését megalapozó értékvédelmi dokumentáció,
- b) a védelem megszüntetését javasoló szakértői vélemény
- c) a 4. § (1) bekezdésben meghatározott érdekelték észrevételeinek és
- d) a városi főépítész véleménye alapján dönt.

Véleményezőnek a helyi védelem alá helyezésével és a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

A helyi védelem alá helyezésről vagy a helyi védelem megszüntetéséről szóló döntés meghozatala a képviselő-testület hatáskörébe tartozik, a főépítész véleményét legfeljebb figyelembe veheti, dönthet úgy is, hogy azt figyelmen kívül hagyja.

Helyi védett értékek fenntartásával kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy az 8. § (3) bekezdése a következő szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

A helyi egyedi védelem alatt álló érték megfelelő fenntartását és megőrzését megfelelő használattal kell biztosítani.

helyett

A helyi egyedi védelem alatt álló érték megfelelő fenntartását és megőrzését megfelelő használattal kell biztosítani. Amennyiben ez nem történik meg, úgy a főépítész, vagy az Értékvédelmi Testület figyelmezteti a tulajdonost a kötelezettségére és kezdeményezi az értékromlás megállítását.

Véleményezőnek a helyi védett értékek fenntartásával kapcsolatos javaslatát **támogatom**.

Az Étv. az épített környezet elemeivel kapcsolatban úgy rendelkezik, hogy az épített környezet elemeinek jó műszaki állapot folyamatosan fenn kell tartani. Az Épkiv.-ben definiált jókarbantartó tevékenység, a meglévő építmény, építményrész kármegelőzésére, kárelhárítására, karbantartására, helyreállítására, felújítására, javítására, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tételére, illetve ennek és üzembiztonságának megtartására irányuló építési-szerelési munka. Ennek megfelelően az Épkiv. értelmében az építmény tulajdonosa jókarbantartási kötelezettsége teljesítésének keretében köteles az

építmény jó műszaki állapotához szükséges munkálatokat elvégeztetni, és rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani. Azaz, ezt a kérdéskört magasabb rendű jogforrás szabályozza. Meglévő építmények körében a jogszabályban előírt jókarbantartási kötelezettség teljesítését az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) számú Korm. rendelet (a továbbiakban Rend.) 55/A. § (1) bekezdése értelmében építésügyi hatóság ellenőrzi, valamint a (2) bekezdés értelmében rendeli el az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését. Fentiek alapján hatáskör hiányában az Önkormányzat a helyi védett épületek műszaki állapotát nem vizsgálhatja (felül), ellenőrizheti, de a tulajdonost felhívhatja jogszabály szerinti kötelezettségének teljesítésére. Ennek elmaradása esetén erről az építésügyi hatóságot értesítheti.

Helyi védett értékek állagmegóvásával összefüggő településképi véleményezési eljárással kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy az 9. § (1) bekezdése a következő szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

A helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát használó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók

helyett

A helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni. Az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát használó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók

Véleményezőnek a Helyi védett értékek állagmegóvásával összefüggő településképi véleményezési eljárással kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

Amennyiben az építési munka jellege átfedésben van a településképi véleményezési eljáráshoz kötött tevékenységek körével, úgy annak megfelelően kell eljárni. Amennyiben nincs átfedésben, a település egészére érvényes követelményeket mindig érvényesíteni kell. A jogszabályhely szövegezése inkább alapvetet fogalmaz meg.

III.

TKR 5. pontjával (A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános építészeti követelmények) kapcsolatos észrevételek:

Terepalakítással kapcsolatos javaslat:

Véleményező a 'tereprendezés' kifejezés helyett a 'terepalakítás' kifejezés használatát javasolja.

A 'terepalakítás' kifejezés alkalmazására vonatkozó javaslatot **elutasítom**.

Noha az építésügyi jogszabályok fogalmi meghatározása nem definiálja (sem törvény, sem kormány-, vagy egyéb rendelet) a 'tereprendezés' szót, azaz ez nem egy olyan kifejezés, amit az alacsonyabb rendű jogszabályokban „úgy és csak úgy” lehet alkalmazni, ahogyan azt a meghatározása tartalmazza, azonban az idevonatkozó ágazati jogszabályok következetesen a tereprendezés kifejezést használják (az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.); az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK); az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az

építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) számú Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.), a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) számú Korm. rendelet), míg a 'terepalakítás' kifejezést nem ismerik. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015 (IX.25.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) is a 'tereprendezés' fogalmat alkalmazza. A javaslat nem tartalmaz indokolást az új kifejezés bevezetésével kapcsolatban.

Lapostetős épület legfelső szintjének visszahúzott kialakításával kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 13. § (4) bekezdése az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

Több szintes (kettő szint feletti) lapostetős épület legfelső szintjének visszahúzott kialakítása csak kivételes esetben, a településképi véleményezési eljárásban bemutatott, az illeszkedést igazoló látványvizsgálat alapján engedélyezhető.

helyett

Több szintes (kettő szint feletti) lapostetős épület legfelső szintjének visszahúzott kialakítása nem engedélyezhető.

Véleményezőnek a lapostetős épület legfelső szintjének visszahúzott kialakítására vonatkozó **elutasítom**.

A javaslat egy olyan településrendezési követelményt, jogot, kötelezettséget javasol településképi szempontból rendezni, amiről a helyi építési szabályzat kell, hogy rendelkezzen az építési övezetek alapvető követelményeinek meghatározásánál. Tekintve, hogy most készül az új Településterv, a szóban forgó problémakört a Településterv tervezése során kell kezelni.

Tetőhéjazat anyaghasználatával kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 14. § (5) bekezdése az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

Fő rendeltetésű épület magastetőin nem alkalmazható

- a) bitumenes zsindely,
- b) hullámpala,
- c) műanyagfedés, illetve
- d) kiselemes fémlemez és cserepes lemez fedés (kivéve: a hagyományos cserep anyagához hasonló kőzúzalékos bevonatú kiselemes fémlemez és cserepes lemez fedést)

helyett

Fő rendeltetésű épület magastetőin nem alkalmazható

- a) bitumenes zsindely,
- b) hullámpala,
- c) műanyagfedés, illetve
- d) kiselemes fémlemez és cserepes lemez fedés

Véleményezőnek a tetőhéjazat anyaghasználatára vonatkozó javaslatát **támogatom**.

Kémények anyaghasználatával kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 14. § (8) bekezdése az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

A meghatározó területen 0,8 m-nél magasabb burkolatlan fém, vagy külső fémvázis kémény nem létesíthető.

helyett

0,8 m-nél magasabb burkolatlan fém, vagy külső fémvázis kémény nem létesíthető.

Véleményezőnek a kémények anyaghasználatára vonatkozó javaslatát **támogatom**.

IV.

TKR 6. pontjával (Az építmények anyag- és színhasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények) kapcsolatos észrevételek:

Fő rendeltetést tartalmazó épület és közterületről látható melléképület tetőhéjalásként alkalmazandó szín- és anyaghasználatra kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 15. § b) pontja az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

Fő rendeltetést tartalmazó épület és közterületről látható melléképület esetén tetőhéjalásként, épület burkolataként nem alkalmazható:

b) a fémlemez fedés, kivéve a korcolt vagy lécezett fémlemez fedés vörösréz, horganylemez vagy antracit színű nemes fémlemez héjalást.

helyett

Fő rendeltetést tartalmazó épület és közterületről látható melléképület esetén tetőhéjalásként, épület burkolataként nem alkalmazható:

b) a fémlemez fedés, kivéve a korcolt vagy lécezett fémlemez fedés vörösréz, horganylemez vagy antracit és világosszürke színű anyagában színezett fémlemez héjalást.

Véleményezőnek fő rendeltetést tartalmazó épület és közterületről látható melléképület tetőhéjalásként alkalmazandó szín- és anyaghasználatra kapcsolatos javaslatát **támogatom**.

Vörösberény Ófalu meghatározó területen kerítés, támfal és egyéb műtárgy anyaghasználatára vonatkozó javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 16. § (7) bekezdése az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

Vörösberény Ófalu meghatározó területen kerítés, támfal és egyéb műtárgyak esetén a nyers beton látható felületként nem jelenhet meg.

helyett

Vörösberény Ófalu meghatározó területen kerítés, támfal és egyéb műtárgyak esetén a nyers beton, valamint beton zsalukő látható felületként nem jelenhet meg.

Véleményezőnek Vörösberény Ófalu meghatározó területen kerítés, támfal és egyéb műtárgy anyaghasználatára vonatkozó javaslatát **támogatom**.

Káptalanfüred üdülőterület meghatározó területen anyaghasználatra vonatkozó javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 16. § (10) bekezdése az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

- a) a szerkezetet illetően a hagyományos falazott- vagy beton-, vasbetonszerkezet, könnyűszerkezetes épület esetén külső megjelenésében külső vakolattal ellátva
- b) a tetőhéjazatot illetően az égetett agyagcserép, betoncserép, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes műpala fedés, nád- és kévefedés, korcolt vagy lécezett sík fémlemez fedés vörösréz, horganylemez vagy antracit színű nemes fémlemez anyag használatával,
- c) a homlokzatképzés tekintetében a vakolt felület, kisméretű téгла-, fa-, vagy kőburkolat, és
- d) a kerítéseket illetően a terméskő, kisméretű téгла, falazott vakolt szerkezet, fa, sövény, drótfonatos kerítés növényzettel befuttatva, fémszerkezet.

helyett

- a) a szerkezetet illetően a hagyományos falazott- vagy beton-, vasbetonszerkezet, könnyűszerkezetes épület esetén külső megjelenésében külső vakolattal ellátva
- b) a tetőhéjazatot illetően az égetett agyagcserép, betoncserép, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes műpala fedés, nád- és kévefedés, korcolt vagy lécezett sík fémlemez fedés vörösréz, horganylemez vagy antracit és világosszürke színű nemes anyagában színezett és festett fémlemez anyag használatával,
- c) a homlokzatképzés tekintetében a vakolt felület, kisméretű téгла-, fa-, vagy kőburkolat, és
- d) a kerítéseket illetően a terméskő, kisméretű téгла, falazott vakolt szerkezet, fa, sövény, drótfonatos kerítés növényzettel befuttatva, fémszerkezet.
- e) támfalakat terméskő, látszó téгла, látszó minőségű festetlen monolit beton szerkezetekből lehet kialakítani. Vakolatlan, előtétfal nélküli zsárukó szerkezetet nem lehet kialakítani.

Véleményezőnek Káptalanfüred üdülőterület meghatározó területen anyaghasználatra vonatkozó javaslatát **támogatom**.

Zártkertek és külterületek meghatározó területeinek anyaghasználatával kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 16. § (11) bekezdésének c) pontja az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

a homlokzatképzés tekintetében a vakolt felület fehér, szürkével tört fehér vagy sárgával tört fehér színben, valamint az égetett vagy mészhomok téгла és a terméskő, és

helyett

a homlokzatképzés tekintetében a vakolt felület fehér, szürkével tört fehér vagy sárgával tört fehér színben, valamint az égetett téгла és a terméskő, és függőlegesen szerelt gyalult, felületkezelt deszkaburkolat alkalmazása megengedett

Véleményezőnek Káptalanfüred üdülőterület meghatározó területen anyaghasználatra vonatkozó javaslatát **részben támogatom**. Javaslatom szerint a kérdéses jogszabályhely szövegezése a következők szerint kerüljön meghatározásra:

a homlokzatképzés tekintetében a vakolt felület fehér, szürkével tört fehér vagy sárgával tört fehér színben, valamint az égetett vagy mészhomok téгла és a terméskő, és függőlegesen szerelt gyalult, felületkezelt deszkaburkolat alkalmazása megengedett

V.

TKR 7. pontjával (Az építmények tömegformálására vonatkozó egyedi építészeti követelmények) kapcsolatos észrevételek:

Építési munkák megkezdésének településképi bejelentési eljáráshoz kötésével kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 18. § (8) bekezdése az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

A Kisvárosias területek meghatározó területen az épületek homlokzati felújítása, színezése, átalakítása, tetőzetének megváltoztatása csak egységes építészeti koncepció alapján lehetséges.

helyett

A Kisvárosias területek meghatározó területen az épületek homlokzati felújítása, színezése, átalakítása, tetőzetének megváltoztatása csak egységes építészeti koncepció alapján lehetséges, melyet Településképi bejelentési eljárást követően lehet megkezdeni.

Véleményezőnek építési munkák megkezdésének településképi bejelentési eljáráshoz kötésével kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

A TKR 33. § (1) bekezdésének c) pontja a meglévő építmények (ideértve az épületeket is) homlokzat felületképzésének megváltoztatását a településképi bejelentés lefolytatásának esetei körébe veszi. A tetőzet megváltoztatásával kapcsolatban - tekintve, hogy a héjazat anyaghasználatával, kialakításával kapcsolatban az építmények anyag- és színhasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelményekről - a TKR tartalmaz rendelkezéseket, így ezek be nem tartása, megsértése esetén a TKR 37. § (2) bekezdése alapján a polgármester Települési kötelezési eljárást folytat le.

Külterületek, zártkertek MT-én az épület fő tömegének telepítésével kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 18. § (13) bekezdése („A Külterületek, zártkertek MT-én az épület fő tömegét a szintvonalakra merőlegesen kell elhelyezni.”) kerüljön ki a rendelet szövegezéséből.

Véleményezőnek a külterületek és zártkertek MT-én az épület fő tömegének telepítésével kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

A TKR szövegezése összhangban van a Balaton-felvidéki táj jellemző karakterével, tájhasználatával – völgy felé néző oromfal -, a Balaton parti települések gyakorlatával, valamint a Településképi Arculati Kézikönyv ajánlásával.

VI.

TKR 8. pontjával (Az építmények homlokzatkialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelmények) kapcsolatos észrevételek:

Napenergiát hasznosító berendezés tetőfelületre történő telepítésével kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 19. § (2) bekezdése az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) – tetőfelületre történő telepítésnél – magastető esetén – a tetősíktól legfeljebb 10°-kal térhet el.

helyett

Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) – tetőfelületre történő telepítésnél – magastető esetén a tetősíkkal megegyező hajlásszöggel helyezhető el.

Véleményezőnek a napenergiát hasznosító berendezés tetőfelületre történő telepítésével kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

A meglévő épület tájolása, valamint a tetőhajlásszög függvényében a napelemek telepítése és hatásfoka szempontjából az ideális dőlésszög kialakítása miatt szükséges lehet az a tartalék, amit az a 10° jelent, amennyit a tetősíktól el lehet térni.

MT belül tetőszerkezetre, homlokzatra szerelt, telepített hírközlési szerkezetekkel, berendezésekkel kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 19. § kerüljön kiegészítésre egy új, hatodik bekezdéssel az alábbi szövegezéssel:

(6) MT belül tetőszerkezetre, homlokzatra hírközlési átjátszó, erősítő szerkezetek nem helyezhetők el.

Véleményezőnek a MT belül tetőszerkezetre, homlokzatra szerelt, telepített hírközlési szerkezetekkel, berendezésekkel kapcsolatos javaslatát **támogatom**.

VII.

TKR 10. pontjával (A reklámokra, reklámhordozókra, cégérekre, cégtáblákra, cégfeliratokra vonatkozó településképi követelmények) kapcsolatos észrevételek:

Kivitelezés ideje alatt kihelyezendő tájékoztató táblával kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 22. § (4) bekezdése az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

Előkertben az építkezés ideje alatt, legfeljebb 1,5 m² felületű, a jogszabályi előírásoknak megfelelő adattartalmú tájékoztató tábla helyezhető el, a használatbavételig.

helyett

Előkertben az építkezés ideje alatt, legfeljebb 1,5 m² felületű, a jogszabályi előírásoknak megfelelő adattartalmú tájékoztatót kötelező elhelyezni a használatbavételig.

Véleményezőnek a kivitelezés ideje alatt kihelyezendő tájékoztató táblával kapcsolatos javaslatát **részben támogatom**. Javaslatom szerint a kérdéses jogszabályhely szövegezése a következők szerint kerüljön meghatározásra:

Előkertben az építkezés ideje alatt, legfeljebb 1,5 m² felületű, a jogszabályi előírásokban megállapított esetekben a jogszabályi előírásoknak megfelelő adattartalmú tájékoztatót kötelező elhelyezni a használatbavételig.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) számú Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 5. § (6) bekezdése szerinti esetekben a meghatározott adattartalmú táblát el kell helyezni, azonban csak abban az esetben ha ez építési munka építésügyi hatósági engedélyhez kötött és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály szerint számított, 50 millió forint számított építmény-értéket meghaladó vagy az az integrált építési engedély alapján végzendő építőipari kivitelezési tevékenység.

VIII.

TKR 11. pontjával (Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények) kapcsolatos észrevételek:

Hírközlési hálózat létesítésével kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 24. § (1) bekezdése egészüljön ki egy új j) ponttal az alábbiak szerint:

Új energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózat létesítésekor, illetve meglévő kiváltásakor földkábeles formában kell kialakítani

- a) műemléki környezetben,
- b) helyi területi védelem alatt álló területen,
- c) közparkokban, közkertekben, játszótereken,
- d) temetők területén,
- e) tájképvédelmi területen,
- f) Almádi városközpont MTn,
- g) Öreghegy területe,
- h) Parti sáv, Strandok MTn,
- i) Vörösberény Ófalu MT-n.

helyett

Új energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózat létesítésekor, illetve meglévő kiváltásakor földkábeles formában kell kialakítani

- a) műemléki környezetben,
- b) helyi területi védelem alatt álló területen,
- c) közparkokban, közkertekben, játszótereken,
- d) temetők területén,
- e) tájképvédelmi területen,
- f) Almádi városközpont MTn,
- g) Öreghegy területe,
- h) Parti sáv, Strandok MTn,
- i) Vörösberény Ófalu MT-n.
- j) Káptalanfüred MT-n.

Véleményezőnek a hírközlési hálózat létesítésével kapcsolatos javaslatát **támogatom**.

IX.

TKR 13. pontjával (A telken a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi építészeti követelmények) kapcsolatos észrevételek:

Zöld érték kataszter kidolgozására vonatkozó javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a Képviselő-testület a polgármester javaslatára döntsön zöld érték kataszter kidolgozásáról. Balatonalmádi teljes területén meg kell kezdeni a védett fajok és a 20 cm törzsátmérőnél nagyobb fák értékkataszterének összeállítását. Az értékkataszter légifotókkal, felmérési rajzokkal rögzíti a jelenlegi állapot, követhetővé teszi az állomány alakulását, az illegális fakivágásokat fékezheti. Létre kell hozni, korszerűsíteni kell a települési főkertész intézményét.

Véleményezőnek a zöld érték kataszter létrehozásával kapcsolatos javaslatával egyetértek, de álláspontom szerint ez a kérdéskör a környezetvédelem helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet körébe tartozik. Fentiek alapján a TKR körébe való vonását **elutasítom**.

Zöldfelületi mutatóval kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 26. § egészüljön ki egy új (7) bekezdéssel az alábbiak szerint:

(7) A zöldfelületi mutató övezetenkénti előírásnak minden ingatlan esetében meg kell felelni. A szabálytalanul túlburkolt ingatlanok esetében építési bírságot kell érvényesíteni és tulajdonos költségére vissza kell rendezni a megengedett mértékű zöldfelületi arányt!

Véleményezőnek a zöldfelületi mutatóval kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

A zöldfelületi mutató egy olyan településrendezési követelményt, amit a HÉSZ szabályoz. A javasolt kiegészítésről - a zöldfelületi mutató övezetenkénti előírásnak minden ingatlan esetében meg kell felelni - magasabb rendű jogszabály rendelkezik. Az Étv. 18. § (1) bekezdése értelmében építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad. A HÉSZ-ben foglaltak ellenőrzése és betartatása nem az Önkormányzat hatásköre. A jogszabályban meghatározott olyan építési tevékenységeket, amelyeket a helyi építési szabályzat megsértésével végeznek az építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi és folytatja le a megfelelő eljárást.

X.

TKR 14. pontjával (A kötelező szakmai konzultációval kapcsolatos szabályok) kapcsolatos észrevételek:

A szakmai konzultáció kötelező tervi munkarészeivel kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 27. § (2) bekezdése kerüljön kiegészítésre két új, d) és e) ponttal az alábbi szövegezéssel:

A kérelemnek tartalmaznia kell legalább:

- a) a kérelmező nevét és elérhetőségét,
- b) az érintett ingatlan pontos beazonosításához szükséges adatokat és
- c) a településképet érintő tervezett tevékenység ismertetését.
- d) az építést, átalakítást, bővítést bemutató tervek m 1:100 léptékű rajzait.
- e) a beépítési mutatók igazolását tartalmazó idomtervet

Véleményezőnek a szakmai konzultáció kötelező tervi munkarészeivel kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

Az építési munka jellegének megfelelően jogszabályban meghatározott építészeti-műszaki-; terv-; kivitelezési-; megvalósulási-, stb. (jogszabály szövegezésének megfelelő megnevezésű) műszaki tervdokumentációt, vagy dokumentáció(rész)t csak a Rend. 72. § (1) esetében - építésügyi hatósági eljárások lefolytatásához -, illetve a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) számú Korm. rendelet 1. § (1c) bekezdése alapján szükséges jogszabályban meghatározott tartalommal mellékelni. Az Épkiv. 22. §-a fogalmaz meg olyan műszaki paramétereket, amik az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenység végzését köti kivitelezési dokumentációhoz. Ezeken felül vannak olyan építési munkák, amik a Rend. 1. számú melléklete alapján építési engedély nélkül végezhetőek és a szakmai konzultáció körébe (is) tartoznak. Ezen esetben a laikus építtető is szolgáltathat adatot (környezeti állapotadat; fotó, fotómontázs, látványterv; kilátási-rálátási terv; színterv; tömegvázlat; álcázási terv; egyéb dokumentum), nem szükséges, hogy az adatszolgáltató az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) számú Korm. rendelet szerint szakmagyakorlási tevékenységet folytató, jogosultsággal rendelkező személy legyen. Tekintve, hogy az engedély nélkül végezhető munkát adott esetben saját maga is elvégezheti nem kötelezhető

olyan műszaki dokumentáció beszerzésére, ami jogszabályban részletezett jogosultsághoz kötött és különös szakértelmet igényel és adott esetben nem is releváns (pl. idomterv bizonyos engedélyhez nem kötött építési tevékenység esetében).

A szakmai konzultációról készítendő jegyzőkönyvvel kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 27. §-a kerüljön kiegészítésre egy új, (4) bekezdéssel az alábbi szövegezéssel:

(4) A szakmai konzultációról minden esetben jegyzőkönyv készül.

Véleményezőnek a szakmai konzultációról készítendő jegyzőkönyvvel kapcsolatos javaslatát **támogatom**.

XI.

TKR 15. pontjával (A településképi véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok) kapcsolatos észrevételek:

A szakmai konzultációban foglaltaktól eltérő véleményezésre benyújtott tervdokumentációval kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 31. § (2) bekezdése az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a szakmai konzultáción javasoltaktól eltérő megoldást tartalmaz, azt a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló műszaki leírásban indokolni kell.

helyett

Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a szakmai konzultáción javasoltaktól eltérő megoldást tartalmaz, azt a tervtanácsai jegyzőkönyvben rögzített észrevételekkel ismételt településképi véleményezési eljárásra kell kötelezni.

Véleményezőnek a szakmai konzultációban foglaltaktól eltérő véleményezésre benyújtott tervdokumentációval kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

A véleményezési eljárás során a benyújtott dokumentáció vizsgálata során elegendő, ha a kérelmet benyújtó a műszaki leírásban kitér a szakmai konzultációtól való eltérés okára és azt megindokolja, amennyiben az eltérés nem ellentétes településképi szempontból a TKR-ben foglalt követelményekkel. A vizsgálat tárgya a véleményezésre benyújtott dokumentáció és adott esetben elképzelhető, hogy a konzultációs javaslat nem egzakt, „úgy és csak úgy” megoldható javaslatot tartalmaz, illetve adódhat olyan műszaki megoldás, ami nem úgy oldja meg a problémát, ahogy arra a konzultáción javaslat megoldást kínált. Tartalmazhat a konzultációs javaslat olyan nem mérhető, számszerű esztétikai, arányrendszerre, tagolásra, kiosztásra stb. vonatkozó javaslatot, ami viszont egy praktikus, vagy gazdaságossági okból időközben felmerült követelmény miatt eltérő műszaki megoldást eredményez, azonban eltérő megoldásából kifolyólag településképi szempontból ugyanúgy kedvező megjelenést eredményez.

XII.

TKR 16. pontjával (A településképi bejelentési eljárással kapcsolatos szabályok) kapcsolatos észrevételek:

A Településképi bejelentési eljárás eseteivel kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 33. § (1) bekezdése - a Településképi bejelentési eljárás esetei - egészüljön ki egy új, m) ponttal alábbi szövegezéssel:

m) Távközlési műszaki egységek, átjátszó és erősítő elemek telepítése esetén

Véleményezőnek a Településképi bejelentési eljárás eseteivel kapcsolatos javaslatát **támogatom**.

XIII.

TKR 17. pontjával (A településképi kötelezési eljárás szabályai) kapcsolatos észrevételek:

A helyi védett épület fenntartásával kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 37. § (2) bekezdése az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

Településképi kötelezési eljárást folytat le a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester az e rendeletben foglalt településképi követelmények megsértése, és a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése vagy a bejelentés elmulasztása esetén.

helyett

Településképi kötelezési eljárást folytat le a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester az e rendeletben foglalt településképi követelmények megsértése, a helyi védett épület fenntartásával kapcsolatos kötelezettségek elmulasztása, a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése vagy a bejelentés elmulasztása esetén.

Véleményezőnek a helyi védett épület fenntartásával kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

A 'fenntartás' kifejezést az építésügyi jogszabályok nem definiálják („úgy és csak úgy” lehet alkalmazni). Az Étv. az épített környezet elemeivel kapcsolatban úgy rendelkezik, hogy az épített környezet elemeinek jó műszaki állapot folyamatosan fenn kell tartani, ami átfedésben van az Épkiv.-ben definiált jókarbantartó tevékenységgel, ami a meglévő építmény, építményrész kármegelőzésére, kárelhárítására, karbantartására, helyreállítására, felújítására, javítására, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tételére, illetve ennek és üzembiztonságának megtartására irányuló építési-szerelési munka. Ennek megfelelően az Épkiv. értelmében az építmény tulajdonosa jókarbantartási kötelezettsége teljesítésének keretében köteles az építmény jó műszaki állapotához szükséges munkálatokat elvégeztetni, és rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani ('fenntartani'). Azaz, ezt a kérdéskört magasabb rendű jogforrás szabályozza. Meglévő építmények körében a jogszabályban előírt jókarbantartási kötelezettség teljesítését az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) számú Korm. rendelet (a továbbiakban Rend.) 55/A. § (1) bekezdése értelmében építésügyi hatóság ellenőrzi, valamint a (2) bekezdés értelmében rendeli el az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését. Fentiek alapján hatáskör hiányában az Önkormányzat a helyi védett épületek műszaki állapotát nem vizsgálhatja (felül), ellenőrizheti.

A követelmények betartásával kapcsolatos javaslatok:

Véleményező javasolja, hogy a 37. §-a egészüljön ki két új ponttal – (2.1) és (2.2) - az alábbi szövegezéssel:

(2.1) A követelmények betartását, illetve a kötelezettségek teljesítését a főépítési iroda a bejelentési dokumentációk nyilvántartása alapján, illetve helyszíni szemlén ellenőrzi. Erről feljegyzést készít, szabálytalanság esetén kezdeményezi polgármester felé a településképi kötelezés kibocsátását, egyúttal az építésfelügyelnél eljárást kezdeményez

(2.2) Lakossági bejelentés alapján főépítész vizsgálja a megvalósított építési tevékenységet. Szabálytalanság, illetve kötelezettség mulasztás esetén kezdeményezi polgármester felé a településképi kötelezés kibocsátását, egyúttal az építésfelügyelnél eljárást kezdeményez

Véleményezőnek a követelmények betartásával kapcsolatos javaslatait **részben támogatom**. Javaslatom szerint a kérdéses jogszabályhely szövegezése a következők szerint kerüljön meghatározásra:

(2.1) A követelmények betartását, illetve a kötelezettségek teljesítését a főépítési iroda a bejelentési dokumentációk nyilvántartása alapján, illetve helyszíni szemlén ellenőrzi. Erről feljegyzést készít, szabálytalanság esetén kezdeményezi polgármester felé a településképi kötelezés kibocsátását, egyúttal jelzi a szabálytalanságot az építésfelügyelet felé

(2.2) Lakossági bejelentés alapján főépítész vizsgálja a megvalósított építési tevékenységet. Szabálytalanság, illetve kötelezettség mulasztás esetén kezdeményezi polgármester felé a településképi kötelezés kibocsátását, egyúttal jelzi a szabálytalanságot az építésfelügyelet felé

A Rend. korábbi hatályos állapota szerint az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárást a (2) bekezdésben meghatározott esetekben hivatalból, valamint az építésügyi hatóság megkeresésére és bejelentés alapján folytat le. A jogszabály 2016. június 14-ei változásával azonban a 'bejelentés alapján' esete nem képezi alapját az építésrendészeti eljárás lefolytatásának. A jelenleg hatályos szövegezés szerint az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárást kizárólag hivatalból, valamint az építésügyi hatóság megkeresésére folytat le. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 3. §-a [A hivatalbóliség elve] értelmében a hatóság a kizárólag kérelemre indítható eljárások kivételével hivatalból eljárást indíthat. Fentiek alapján az Önkormányzatnak építésrendészeti eljárást kezdeményezni nincs módja, csak jelezheti a szabálytalanságot az építésfelügyelet felé. Ily módon a szabálytalanság - az eljárás megindítására okot adó körülmény - csak indirekt módon juthat a hatóság tudomására.

Bírságösszegekkel kapcsolatos javaslat:

Véleményező javasolja, hogy a 37. § (5) bekezdése az alábbi szövegezéssel kerüljön meghatározásra:

A településképi bejelentés elmulasztása, és a településképi kötelezés végre nem hajtása esetén a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester magánszemély esetén 100.000 Ft - 200.000 Ft-ig, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén 100.000 Ft - 2.000.000 Ft -ig terjedhető pénzbírságot szab ki.

helyett

A településképi bejelentés elmulasztása, és a településképi kötelezés végre nem hajtása esetén a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester magánszemély esetén 200.000 Ft – 2.000.000 Ft-ig, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén 500.000 Ft - 10.000.000 Ft -ig terjedhető pénzbírságot szab ki.

Véleményezőnek a bírságösszegekkel kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

A bírságösszegek meghatározása összhangban van a környező települések gyakorlatával. A bírság megfizetése nem mentesíti kötelezettet a jogsértő állapot megszüntetésének kötelezettsége alól. A bírság mindaddig ismételtet kiszabható, amíg kötelezett a jogsértő állapotot az előírt határidőn belüli meg nem szünteti. A településképvédelmi bírság szabályozásánál figyelemmel kell lenni a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 11. § (2) bekezdésére. Eszerint „a településképvédelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek legkisebb összege 100 000 Ft.” A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) számú Korm. rendelet 51. § (1) bekezdése értelmében a településképvédelmi bírság kiszabása esetén az önkormányzat a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény alapján dönt a bírság összegéről. A közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény 2. § (3) bekezdésének c) pontja alapján közigazgatási szabályszegés esetén a közigazgatási bírság szankciók alkalmazható. A 10. § (3) bekezdése értelmében az önkormányzati rendelet alapján megállapítható közigazgatási bírság felső határa természetes személyek esetén kétszázezer forint, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén kétmillió forint lehet.

Káptalanfüredi Fürdőegyesület által 2022. december 9-én benyújtott vélemény: 3. számú melléklet

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: önk. rend.) 7. §-a alapján a településképi védelméről szóló 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatáról és az új Tkr. megalkotására vonatkozó eljárás során a partnerségi felhívásra **Bors Bálint** (8220 Balatonalmádi, Pipacs utca 4. szám alatti lakos, a továbbiakban: véleményező) által 2022. december 9-én benyújtott javaslatát, véleményét **nyilvántartásba veszem**.

Vélemény rövid tartalma:

Javaslatai vonatkoznak egyrészt a rendelet mellékleteinek tartalmával, a helyi védett épületek körének kibővítésével, másrészt az eljárástípusokkal kapcsolatos.

I.

Helyi védelem megszünése után bontás korlátozására irányuló javaslat:

Jelen helyzetben nem szankcionálható, ha a bontás megelőzően véleményezett terv nem épül meg. Javaslom, hogy a kötelezési eljáráshoz legyen felvéve egy új pont erre vonatkozóan.

Véleményezőnek a helyi védelem megszünése után bontás korlátozására irányuló javaslatát **elutasítom**.

A védettség megszüntetésének nem célja, hanem következménye az, hogy oda esetlegesen egy új épület épül. A védettség megszüntetése - ha az a rendelet feltételei szerint egyébként indokolt - nem köthető egy esetlegesen megépítendő épület településképi véleményéhez. Ilyen feltételt a magasabb rendű településképvédelmi jogszabályok (törvény, kormányrendelet) sem írnak elő.

II.

Helyi védett épületek körének kibővítésével kapcsolatos javaslat:

Véleményező indokoltnak tartja a piac körüli részt helyi területi védelembe vételének kezdeményezését.

Véleményezőnek a TKR 1. számú mellékletének kiegészítésével kapcsolatos javaslatával egyetértek, azonban jelen partnerségi felhívás tárgya a TKR szövegezésével kapcsolatos javaslatok, vélemények nyilvántartásba vétele, valamint kiértékelése.

Elvben nincs akadálya, de ehhez az örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése, vagy értékvizsgálat szükséges. A jelen előkészítő munka új területi vagy egyedi védelem elrendelésére nem terjedt ki. A készülő Településterv kapcsán esedékes készülő örökségvédelmi hatástanulmány alkalmas helyzetet teremti majd a javasolt védett épületek védelmének a rendezésére.

III.

Meghatározó területekre vonatkozó javaslat:

Véleményező a fő közlekedési útvonalak közvetlen környezetét is külön meghatározó területbe vonná (legalább az I. és II. rendű útvonalakat), hogy ne ugyanazok az előírások vonatkozzanak a 71-es melletti lévő és az eldugott budatavai utcában lévő házakra. Javasolja ezt a HÉSZ szintjén is átgondolni. A főút mentén indokolt lenne átgondolni, hogy milyen településrendezési eszközzel lehetne karaktert adni az útszakasznak. Marad a fásor fő

karakterként vagy funkciókban épületekben is szükség lenne egy egységesebb karakterre? Véleményező az utóbbit támogatná.

Véleményezőnek a helyi védelem megszűnése utánbontás korlátozására irányuló javaslatát **elutasítom**.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) számú Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) fogalommeghatározása szerint: 21. településképi szempontból meghatározó terület: jellegzetes, értékes vagy hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó település, vagy egy település ilyen jellemzőkkel bíró, lehatárolható meglévő vagy tervezett településrésze. A hatályos és a módosítandó TKR 11.§ (1) bekezdése jellemzően ehhez a fogalommeghatározáshoz igazodóan állapítja meg a meghatározó területeket.

A HÉSZ hatáskörébe tartozó kérdések nem vonhatók a TKR hatálya alá.

IV.

Alapvető építészeti követelményekre vonatkozó javaslat:

Véleményező javaslata szerint alapvetően jobb lenne az egyedi előírásokat a területekhez tartozó csoportosításban kezelni, mert a jelenlegi formában nagyon nehezen látható át a rendelet.

Véleményezőnek az alapvető építészeti követelményekkel kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

A hatályos TKR és a tervezett módosítás az egyedi építészeti követelményeket a Korm. rend.) szerinti követelmény típusonként rendbe szedve (anyaghasználat, tömegformálás, homlokzati kialakítás, stb) állapítja meg, nem területenként. Ez utóbbi lehet, hogy átláthatóbb lenne, de területenként gyakran ismétlődő követelményeket kellene ismertetni.

V.

Előkert méretével kapcsolatos javaslat:

Véleményező

Nem egyértelmű, hogy az alkalmazandó előkerti méret az egyben építési vonal-e vagy sem. A HÉSZ szerint az, ezzel viszont előírjuk azt, hogy sok helyen 5m-vagy annál kisebb előkert legyen még akkor is, ha a teleken belüli parkolás megoldhatósága indokolná az 5m feletti előkertet. Az előkerti építési vonalakat véleményem szerint nem lehet általánosságban kezelni az egész település területén. Azokat területenként kell meghatározni mérlegelve az utcaép fontosságát és a parkolási problémákat (pl.: Veszprémi út)

Véleményezőnek az előkert méretével kapcsolatos javaslatát **elutasítom**.

A HÉSZ szerint sem építési vonal az előkerti méret. HÉSZ 48. § (4) bekezdése értelmében új épület előkerti építési vonalának a kialakult állapothoz kell igazodnia. Az (5) bekezdés alapján amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége 5 m, s az így kialakuló építési helyen belül a létesítendő épület helye szabadon megválasztható.

A szabályozási terven lehetne építési vonalat - mint kötelező szabályozási elemet - jelölni, de a hatályos szabályozási terven nincs ilyen.

VI.

Kötelező szakmai konzultációval kapcsolatos javaslat:

Véleményező a kötelező szakmai konzultáció körébe vonná az épület rendeltetésének megváltoztatását, rendeltetési egységeinek számának módosítását megelőzően a 33. § (2) bekezdése - meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatásnak az új rendeltetés szerinti területhasználat egyes esetében településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni – kivételével.

Véleményezőnek a kötelező szakmai konzultációval kapcsolatos javaslatát **támogatom**. A Korm. rend 46. § (1) bekezdése alapján "Az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le a) az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén." E rendelkezést a TKR 30. § (4) bekezdése beemelte a hatályos rendeletbe, ezzel a hivatkozott 33.§ (2) okafogyottá vált.

Bors Bálint által 2022. december 9-én benyújtott vélemény: 4. számú melléklet

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a beérkezett javaslat alapján a rendelet szövegezését a fenti tartalommal szíveskedjen elfogadni.

Balatonalmádi, 2023. január 17.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2022. (.....) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről

TERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 5. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ -ában biztosított jogkörében eljáró Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal, a **Nemzeti Média- és Hírközlési hatóság véleményének** kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. Értelmező rendelkezések

1.§ E rendelet alkalmazásában:

1. **Áttört kerítés:** ahol a tömör felületek aránya a kerítés *közterület felőli merőleges vetületi felületének* 50%-át nem haladja meg.
2. **Élénk homlokzatszínezés:** telített, élénk színárnyalatú homlokzati burkolóanyagok, színezékek használata.
3. **Értékvédelmi dokumentáció:** értékvédelmi vizsgálat alapján, a műemlékvédelmi érték dokumentálása, a szakterületen jogosult szakértő által készített, szöveges és fényképes dokumentáció.
4. **Helyi egyedi védelem alatt álló érték:** jelen rendelet alapján védelem alá helyezett, országos védelem alatt nem álló, helyi értéket hordozó építmény, vagy építményrész, amelyet az építés időpontjában fennálló állapota szerint, értékeit megőrizve kell fenntartani.
5. **Helyi egyedi védelem alatt álló érték közvetlen környezete:** Az ingatlan, amelyen a helyi egyedi védettségű elem található, továbbá az azzal szomszédos és a közterület szemközti oldalán az utcai telekhatárával átfedésben lévő telkek.
6. **Információs vagy más célú berendezés:** a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § 4. pontjában meghatározott berendezés.
7. **Közösségi célú hirdetés:** kizárólag közérdekű információt nyújtó, a közösségi tájékoztatást szolgáló, például közintézményekhez, kulturális, sport rendezvényekhez, közszolgálati felhívásokhoz, építészeti,- természeti vagy kulturális értékek ismertetéséhez kapcsolódó hirdetés
8. **Látványterv:** a tervezett létesítmény adott helyszínre illesztett, annak teljes tömegét és részleteit (tető, homlokzat, nyílászárók, színezés, gépészeti elemek), a környezethez való viszonyát több nézőpontból bemutató – rajzos vagy képi – megjelenítés.
9. **Reklámtotem:** egy vagy több vállalkozás cégérét, vagy cégtábláját tartalmazó, toronyszerű hirdető-berendezés.
10. **Táblás héjazat:** minden olyan, magastetőn alkalmazott fedés, amely anyagától eltérő megjelenést, textúrát mutat (pld: cserép-, vagy pala mintázatú, bitumenes zsindelylemez, vagy táblás hullámlemez, cserépfedés utánzatú fémtábla ún. „cserepeslemez”)

11. **Tájba illeszkedés:** a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek, vagy építmény-együtteseknek, egyéb tereptárgyaknak a természeti és művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz való funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása (forma-, anyag- és színhasználat révén), a környezettel való összhang megteremtése érdekében
12. **Telepszerűen beépített terület:** Úszótelkes rendszerben beépített terület, vagy legalább három főrendeltetésű egységet tartalmazó épületekkel beépített telek.
13. **Támfalgarázs:** Lejtős terepen, az utca szintje felett fekvő telek esetében telepített előkert, a bevágást megtámasztó falban kialakított személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága legalább 2 m
14. **Természetes anyagok:** a természetben előforduló, azok kémiai átalakítása nélkül felhasználható anyagok (pl.: kő, fa, pala, égetett téglák és cserép.).
15. **Többszintes növényállomány:** a zöldfelületet egyszerre gyepter-, cserjeter- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.
16. **Védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény:** építészmérnök, településmérnök, statikus, műemlékvédelmi szakmérnök szakképzettséggel rendelkező személy által készített olyan szakvizsgálat, amely a védelem alatt álló épület, építmény vizsgálatát követően részletezi annak állagában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, amelyek eredményeként a védelem oka már nem áll fenn
17. **Vendéglátó terasz:** közvetlenül vendéglátó egységhez kapcsolódó, kültéri fogyasztásra berendezett terület.

2. A helyi védelem szabályai

2.§ (1) A helyi védelem célja a Balatonalmádi településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védelem alatt nem álló építészeti örökség megőrzése a jövő nemzedékei számára. A helyi védelem alatt álló épített értékek – tulajdonformára való tekintet nélkül – a város kulturális kincsének részei, ezért megőrzésük, fenntartásuk, méltó használatuk és bemutatásuk közérdek.

(2) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, átalakítása, vagy megsemmisítése.

3.§ (1) A helyi védelem alá helyezésről és annak megszüntetéséről a jelen rendelet 4-5.§-ban foglaltak szerint a Képviselő-testület dönt. A helyi védelem alá helyezési és annak megszüntetése iránti eljárást bármely természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti írásban.

(2) A helyi védelem alá helyezést kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:

- a) a helyi védelemre javasolt építészeti örökség megnevezését, egyedi védelem esetén a címét és helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület térképi lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a helyi védelem alá helyezés kezdeményezésének indoklását, továbbá
- c) a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit,

(3) A helyi védelem megszüntetését kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:

- a) a helyi védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét és helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a helyi védelem megszüntetésére irányuló kezdeményezés indoklását,
- c) a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit,
- d) bontási szándék esetén az építmény állapotát bemutató statikai szakvélemény, illetve
- e) a helyi védelem megszüntetését alátámasztó szakvéleményt.

- (4) Amennyiben a helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését kezdeményező javaslat nem tartalmazza jelen rendeletben meghatározott kellékeket, a polgármester a kezdeményezőt 30 naptári napos határidővel hiánypótlásra hívja fel.
- 4.§ (1) A helyi védelem alá helyezési vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:
- a) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan tulajdonosát,
 - b) műalkotás esetén az alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját, valamint
 - c) a kezdeményezőt.
- 5.§ (1) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárás kezdeményezéséről, az értékvizsgálat vagy szakvélemény közzétételével egyidejűleg, az önkormányzat honlapján 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá helyi egyedi védelemre irányuló kezdeményezés esetén írásban értesíteni kell a 4.§ (1) bekezdés szerinti érdekelt feleket.
- (2) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- (3) A helyi védelem alá helyezésről vagy a helyi védelem megszüntetéséről a képviselő-testület:
- a) a helyi védelem alá helyezés elrendelését vagy megszüntetését megalapozó értékvizsgálat vagy szakvélemény és
 - b) a 4. § (1) bekezdésben meghatározott érdekeltek észrevételeinek és
 - c) a városi főépítész véleményének figyelembevételével dönt.
- (4) A helyi védelem alá helyezéssel vagy a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell a 4. § (1) bekezdés szerinti érdekelteket.
- (5) A helyi védelem alá helyezést és a helyi védelem megszüntetését elrendelő képviselő-testületi döntés hatályba lépésétől számított 15 napon belül a jegyző kezdeményezi a védelem tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését vagy annak törlését.
- 6.§ (1) A helyi egyedi védelem alatt álló értéket - annak értékeit nem sértő módon, de a közterületről jól láthatóan – az e célra rendszeresített, egységes táblával kell megjelölni, legalább a következő felirattal: „Balatonalmádi Város helyi védett értéke”.
- (2) A helyi egyedi védelem tényét közlő tábla elkészíttetése, kihelyezése, karbantartása az önkormányzat feladata. A tábla kihelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.
- (3) A helyi egyedi védelem tényét közlő feliraton kívül az önkormányzat elhelyezhet egyéb, a védettséggel összefüggő tény, adatot is közlő táblát a védett értéken, vagy annak környezetében, amelyet az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.
- 7.§ (1) A helyi védelem alá helyezett értékekről az önkormányzat nyilvántartást vezet az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer felhasználásával.
- (2) A nyilvántartás kötelezően tartalmazza:
- a) a védett érték védelmi nyilvántartási számát,
 - b) a védelem típusát,
 - c) a védett ingatlan helyszínrajzát
 - d) a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását,
 - e) helyi egyedi védelem esetén a védett érték funkcióját és
 - f) a védelem rövid indoklását.
- (3) A nyilvántartás tartalmazhatja továbbá:
- a) a tulajdonos, kezelő nevét, címét,

- b) az épület fotódokumentációját,
- c) a védelem alapjául szolgáló értékvizsgálatot,
- d) a védett érték felmérési terveit és állapotfelmérésének adatait,
- e) minden egyéb adatot, amely a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart,
- f) a védett értékhez kapcsolódó támogatásokat és
- g) a helyreállítási javaslatot.

- 8.§ (1) Helyi egyedi védelem alatt állnak a rendelet 1. mellékletében meghatározott értékek.
- (2) A helyi egyedi védelem alatt álló érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.
- (3) A helyi egyedi védelem alatt álló érték megfelelő fenntartását és megőrzését megfelelő használattal kell biztosítani.
- (4) Helyi egyedi védelem alatt álló érték nem bontható el.

- 9.§ (1) A helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát használó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók.
- (2) Helyi védett épület helyreállítása, felújítása, korszerűsítése, átalakítása vagy bővítése során:
- a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani,
 - b) bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz,
 - c) az alaprajzi elrendezés - különösen a fő tartószerkezetek, főfalak -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendőek,
 - d) az épület közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, vagy szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
 - da) a homlokzat felületképzését,
 - db) a homlokzat díszítő elemeit,
 - dc) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását,
 - dd) a tornácok, erkélyek kialakítását, valamint
 - de) a lábazatot, a lábazati párkányt
- (3) Ha a helyi védett épület egy részét vagy részletét korábban az eredetitől eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható – az átalakított részt is magában foglaló – részegységére kiterjedő felújítás során azt
- a) az építési idején fennálló eredeti állapotnak megfelelően, vagy
 - b) ha az átalakított rész eredeti állapotára vonatkozó dokumentum nem lelhető fel és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, a homlokzatot a megfelelően megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok, eredeti és analóg formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.
- (4) Helyi védett műtárgy felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell alkalmazni.

- 10.§ (1) Helyi területi védelem alatt állnak a rendelet 2. mellékletében meghatározott területek.
- (2) Helyi területi védelem alatt álló területen új építményeket kizárólag a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon, a Tervtanács jóváhagyásával lehet építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni és fenntartani.

- (3) A helyi területi védelem alatt álló területen a kialakult utcakép védelme érdekében új épület építése vagy meglévő épület felújítása során igazodni kell az épületek kialakult ritmusához, az utcában kialakult előkert mérethez.

3. A településkép szempontjából meghatározó területek megállapítása

- 11.§ (1) Balatonalmádiban a településkép szempontjából meghatározó területeket (a továbbiakban: meghatározó terület vagy MT) a rendelet 3. melléklete tartalmazza, amelyek elnevezése az alábbi:

- a) Kertvárosias területek,
- b) Vörösberény Ófalu,
- c) Káptalanfüred üdülőterület,
- d) Kisvárosias területek,
- e) Almádi városközpont,
- f) Öreghegy területe,
- g) Észak-keleti településkapu,
- h) Kereskedelmi, Szolgáltató- és Gazdasági terület, gimnázium területe
- i) Parti sáv, Strandok területe
- j) Köcsi-tó és táborok környéke,
- k) Zártkertek és külterületek

4. A településképi követelmények alkalmazásának szabályai

- 12.§ (1) E rendelet alkalmazása során a helyi védett értékek esetében egyaránt figyelembe kell venni:

- a) a helyi értékekre vonatkozó településképi követelményeket és
 - b) a helyi védett érték elhelyezkedése szerinti meghatározó területre (MT) vonatkozó településképi követelményeket.
- (2) Amennyiben a helyi értékekre vonatkozó településképi követelmény és a helyi védett érték elhelyezkedése szerinti meghatározó területre vonatkozó településképi követelmény ellentétes, akkor a helyi védett értékre előírt településképi követelményt kell figyelembe venni.
- (3) Az általános településképi követelmények minden meghatározó területre egyaránt vonatkoznak, amennyiben jelen rendelet másképp nem rendelkezik.

5. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános építészeti követelmények

- 13.§ (1) Az MT-ken új épület elhelyezésekor az utcában kialakult általános előkerti méretet kell alkalmazni.

- 14.§ (1) A telek természetes terepfelülete építési helyen kívül csak indokolt esetben – a telekhasználat műszaki követelményeinek (gyalogos vagy gépjármű megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) – biztosítása érdekében változtatható meg tereprendezeéssel. Ha a telek mérete, vagy lejtési viszonya nem teszi lehetővé a tereprendezeés nélküli építkezést, akkor követni kell a földegyenleg elvét, amikor a kiemelt és visszatöltött föld mennyisége közel azonos.
- (2) Építmények tetőformáját, homlokzati tagolását, anyaghasználatát, színezését az adott környezet arculatához és az építészeti hagyományokhoz illeszkedően kell kialakítani. Eltérés esetén a beépítendő ingatlan környezetében található 3-3 ingatlan beépítését ábrázoló felmérési tervvel (pl. fotódokumentációval) kell a környezethez való igazodást bemutatni.
- (3) Magastetős épület kialakításánál a térdfal magasságát úgy kell kialakítani, hogy arányos tetőformát eredményezzen.
- (4) Több szintes (kettő szint feletti) lapostetős épület legfelső szintjének visszahúzott kialakítása csak kivételes esetben, a településképi véleményezési eljárásban bemutatott, az illeszkedést igazoló látványvizsgálat alapján engedélyezhető.
- (5) Fő rendeltetésű épület magastetőin nem alkalmazható
- a) bitumenes zsindely,
 - b) hullámpala,
 - c) műanyagfedés, illetve
 - d) kiselemes fémlemez és cserepes lemez fedés (kivéve: a hagyományos cserep anyagához hasonló közúzalékos bevonatú kiselemes fémlemez és cserepes lemez fedést)
- (6) Magastető héjazatának színe kék, zöld, sárga, élénk piros, bordó - illetve e színek árnyalata - nem lehet. Kerülendő a mesterséges, erőteljesen tarka ún. mediterrán cserepfedés alkalmazása.
- (7) Telített színezésű, nagyobb homlokzati felületek nem alakíthatók ki, ilyen színezés kizárólag kisebb felületű épületrészek esetén alkalmazható.
- (8) A meghatározó területen 0,8 m-nél magasabb burkolatlan fém, vagy külső fémvázás kémény nem létesíthető.
- (9) Épületen műszaki, gépészeti berendezés csak közterület felől takartan, vagy kevésbé feltűnő beszögelésben, településképi véleményezési, vagy településképi bejelentési eljárás keretében elfogadott módon helyezhető el.
- (10) Azonos telek részei legfeljebb 150 cm magas, áttört, lábazat nélküli, sövénnel takart kerítéssel választhatók el egymástól.
- (11) Belterületi kerítésen szögesdrót nem helyezhető el.
- (12) Az előkertek felületének legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani, kivéve Vörösberény Ófalu, Kisvárosias területek, társasházak és az Északkeleti településkapu meghatározó területein.
- (13) MT-ken tartósan rögzített/telepített (különösen közműcsatlakozással) lakókocsi, fém konténer, ún. mobilház nem helyezhető el.

6. Az építmények anyag- és színhasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények

15.§ Fő rendeltetést tartalmazó épület és közterületről látható melléképület esetén tetőhéjalásként, épület burkolataként nem alkalmazható:

- a) a műanyag hullámlemez,

- b) a fémlemez fedés, kivéve a korcolt vagy lécezett fémlemez fedés vörösréz, horganylemez vagy antracit színű nemes fémlemez anyag használatával és a megjelenésében cserépfedés hatású felületkezelte lemez,
 - c) az egyéb fémlemez fedés bármilyen ipari jellegű, előregyártott fémlemezfedő rendszerből, kivéve a kőzúzalékos porszört, szemcsés felületű lemezfedés,
 - d) az alumínium trapézlemez a gazdasági területeken kívül, valamint
 - e) a bitumenes zsindely.
- 16.§ (1) A tetőfedő anyagok közül csak a fekete, a szürke, az okker, a homokszín, az agyagszín, a téglá-, terrakotta vörös, barnás-vöröses színűek és ezek árnyalatai, illetve természetes építőanyagok (természetes pala, nád, faszindely) használata esetén azok természetes színei alkalmazhatók.
- (2) Az épületek homlokzati falfelületének színezésénél – Vörösberény Ófalu, Káptalanfüred üdülőterület és a Zártkertek és külterületek MT kivételével - a környezethez való illeszkedés érdekében csak az alábbi színek alkalmazhatók:
- a) fehér,
 - b) sárgával tört fehér,
 - c) szürkével tört fehér,
 - d) okker árnyalatai,
 - e) homok- és agyagszín,
 - f) pasztell színek a piros, lila és kék színek kivételével, valamint
 - g) természetes építőanyagok esetén azok természetes színei,
 - h) nem alkalmazhatók teljes falfelületen a fekete, illetve sötét szürke és azok árnyalatai, ezek a teljes falfelület legfeljebb 25%-án, az egyes építészeti elemek elkülönítése esetén alkalmazhatók.
- (3) Faburkolat, faszerkezetek esetén a barna, homok, halvány szürke és zöld szín és azok árnyalatai is alkalmazhatók. Nem alkalmazhatók csempe jellegű burkolatok.
- (4) A homlokzatifelújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.
- (5) Csak azonos színcsaládba tartozó színek alkalmazhatók egy épületen.
- (6) Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem lehet, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.
- (7) Vörösberény Ófalu meghatározó területen kerítés, támfal és egyéb műtárgyak esetén a nyers beton látható felületként nem jelenhet meg.
- (8) Vörösberény Ófalu meghatározó területen építmény csak az alábbi, helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető:
- a) a szerkezetet illetően a hagyományos falazott szerkezet,
 - b) a tetőhéjazatot illetően égetett agyagcserép, betoncserép, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes műpala fedés, nád- és kévefedés, sík fémlemez fedések,
 - c) a homlokzatképzés tekintetében a vakolt felület fehér, szürkével tört fehér vagy sárgával tört fehér színben, valamint az égetett vagy mészhomok téglá és a terméskő anyaghasználatával
- (9) A Vörösberény Ófalu területén a helyi kő használatát épület és kerítés építésénél előnyben kell részesíteni. A homlokzat lábazat feletti részén ragasztott kőburkolat „díszítő elemként” nem használható. A kerítéseket illetően a terméskő, falazott vakolt szerkezet, fa, sövény, drótfonatos kerítés növényzettel befuttatva, fémszerkezet alkalmazható.
- (10) Káptalanfüred üdülőterület meghatározó területen építmény csak a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető:
- a) a szerkezetet illetően a hagyományos falazott- vagy beton-, vasbetonszerkezet, könnyűszerkezetes épület esetén külső megjelenésében külső vakolattal ellátva

- b) a tetőhéjazatot illetően az égetett agyagcserép, betoncserép, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes műpala fedés, nád- és kévefedés, korcolt vagy lécezett sík fémlemez fedés vörösréz, horganylemez vagy antracit színű nemes fémlemez anyag használatával,
 - c) a homlokzatképzés tekintetében a vakolt felület, kisméretű téglá-, fa-, vagy kőburkolat, és
 - d) a kerítésekkel illetően a terméskő, kisméretű téglá, falazott vakolt szerkezet, fa, sövény, drótfonatos kerítés növényzettel befuttatva, fémszerkezet.
- (11) Zártkertek és külterületek meghatározó területen építmény a következő, helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető:
- a) a szerkezetet illetően a hagyományos falazott szerkezet, kisebb tárolási célú épület esetében fa szerkezet, de külső vakolt burkolattal ellátva.
 - b) a tetőhéjazatot illetően égetett agyagcserép, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes műpala fedés, nád- és kévefedés,
 - c) a homlokzatképzés tekintetében a vakolt felület fehér, szürkével tört fehér vagy sárgával tört fehér színben, valamint az égetett vagy mészhomok téglá és a terméskő, és
 - d) a kerítésekkel illetően a terméskő, falazott vakolt szerkezet, fa, fonott rózse, sövény, drótfonatos kerítés növényzettel befuttatva, fémszerkezet.

7. Az építmények tömegformálására vonatkozó egyedi építészeti követelmények

17.§ Az MT-ken 45°-nál meredekebb tetőhajlásszögű épület nem építhető.

- 18.§ (1) Az MT-ken kétszintes tetőterű épület nem létesíthető. A MT-ken a lapostetős épület építése esetén terepszint feletti 2. szint után további visszahúzott szint (piramis jellegű megjelenés) nem építhető. Az épületek tetőformáját és tető hajlásszögét továbbá az épület magasságát a kialakult állapothoz kell igazítani, különösen ügyelve a meglévő utcakép megtartására.
- (2) Új, zárt sorú, vagy ikresen csatlakozó beépítésű épület tetőhajlásszöge csak a szomszédos, csatlakozó épületek tetőhajlásszögével megegyező, vagy ha azok eltérőek, akkor a szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez illeszkedő módon alakítható ki a látványterven igazolt módon.
 - (3) Lapostetős főépület esetén kizárólag lapostetős vagy alacsony hajlásszögű tetővel épített melléképület létesíthető, igazodva a főépület karakterisztikájához.
 - (4) Vörösberény Ófalu és a Külterületek és zártkertek meghatározó területen kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37-42° tetőhajlásszöggel, utcára merőleges tetőgerinccel, csonka konttyal, de kontyolás nélkül. Alacsony hajlású vagy lapostető az épület bruttó alapterületének legfeljebb 20%-án, de legfeljebb 50 m²-en létesíthető. Nádfedés esetén a tetőhajlásszög 45 °-ig emelhető.
 - (5) Vörösberény Ófalu és a Külterületek és zártkertek meghatározó területen a tetőtérben kizárólag tetősíklablak, íves záródású ökörszem ablak vagy négyzetes kiemelésű ablak létesíthető.
 - (6) Vörösberény Ófalu MT részein az épület alapidoma az utcára keskenyebbik oldalával álló téglalap, amelyhez a homloksíknál legalább 5 m-rel hátrébb húzva keresztszárny is kialakítható, illetve téglalap alapú épület az utcával párhuzamosan is elhelyezhető (akár az utca vonalon, akár a hátsó telekhatár részen), a kialakult hagyományoknak megfelelően.
 - (7) Már kialakult zárt sorú beépítésű területen épülő új épület közterület felőli homlokzatmagassága igazodjon a szomszédos – az építési övezet előírásainak megfelelő – épület magasságához, oly módon, hogy a két épület magasságának számtani középárányát legfeljebb 1,5 m-rel lépheti túl.

- (8) A Kisvárosias területek meghatározó területen az épületek homlokzati felújítása, színezése, átalakítása, tetőzetének megváltoztatása csak egységes építészeti koncepció alapján lehetséges.
- (9) A Kisvárosias területek meghatározó területén az egyes lakóépületeken azonos kell, hogy legyen:
 - a) a lakások homlokzati nyílászáróinak anyaga, színe, és
 - b) a bejáratok, előtetők, erkélyek, korlátok és télikertek anyaga, karaktere.
- (10) A Kisvárosias területek meghatározó területen részleges hőszigetelés is végezhető, amennyiben az legalább egy-egy teljes homlokzati felületre kiterjed.
- (11) A Kisvárosias területek meghatározó területen külső, szerelt kémény, 1,0x1,5x0,5 méternél nagyobb gépészeti berendezés nem helyezhető el.
- (12) Az Öreghegy meghatározó területein új épület építése esetén a szomszédos épületek tető hajlásszögéhez igazodni kell, az épületek elhelyezését tájba illesztett látványfotóval igazolni szükséges.
- (13) A Külterületek, zártkertek MT-én az épület fő tömegét a szintvonalakra merőlegesen kell elhelyezni.
- (14) A Kisvárosias területek, társasházak, valamint a az Északkeleti településkapu meghatározó területein társasházak építése esetén elsődleges szempont a tájba illesztés és a Balatonra történő rálátás biztosítása. A tájba illesztést látványtervvvel kell alátámasztani. Meglévő erkély- és loggiamellvédek utólagos letakarása fóliával, fonattal, vagy más nem tartós anyaggal nem megengedett. A mellvédek teljes homlokzaton egységes átalakítása településképi bejelentési eljárás keretében engedélyezhető.

8. Az építmények homlokzatkialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 19.§ Az épületek utcafronti homlokzatán, beleértve a homlokzati tetőfelületet is, amennyiben az a közterület felől látható, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – elhelyezni nem lehet.
- (2) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) – tetőfelületre történő telepítésnél – magastető esetén – a tetősíktól legfeljebb 10°-kal térhet el.
- (3) Vörösberény Ófalu és a Zártkertek, Külterületek MT-n a hagyományos építészeti elemeket, homlokzati tagozatokat, díszeket meg kell őrizni.
- (4) A Zártkertek, külterületek MT-n a kialakult pincebejáratok homlokzati kialakítását eredeti formájában kell megőrizni.
- (5) Vörösberény Ófalu és a Zártkertek, Külterületek meghatározó területen a közterület felé néző homlokzaton garázsajtó, erkély, francia erkély vagy loggia nem létesíthető. A homlokzati nyílászárók osztott kialakításúak kell legyenek, külső redőnytok elhelyezése nem megengedett.

9. A kerítés kialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 20.§ (1) Utcafronti tömör kerítés kizárólag Vörösberény Ófalu MT-n létesíthető ahol a kapu csak áttört szerkezetű lehet.
- (2) Az MT-en szomszédos ingatlanok közötti elválasztó kerítés tömör vagy áttört kivitelben max. 1,80 méter magas lehet, 10%-nál nagyobb lejtés esetében átlagos érték számítandó.
- (3) A külterületek MT kivételével az utcafronti kerítések felületének járdaszinttől mért 0,8 m és 1,8 m közötti sávját – a kerítés síkjára merőleges irányból nézve – legalább 25%-ban áttört és átlátható felületként kell kialakítani. Teljesen tömör kerítés szakasz max. 2 m²-es felületszakaszokban létesíthető.

- (4) A Zártkertek, külterületek MT-n kizárólag legfeljebb 20 cm magas sávalapozással, vagy lábazattal ellátott, illetve lábazat nélküli, drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, esetleges sövény elhelyezésével. Tömör kerítés nem létesíthető.
- (5) Bármely MT-n sportpályát körülvevő védőkerítés legalább 90%-ban áttört szerkezetű lehet.
- (6) A kerítés színének és anyaghasználatának az épülethez illeszkedőnek, megjelenésében ahhoz alkalmazkodónak kell lenni.

10. A reklámokra, reklámhordozókra, cégérekre, cégtáblákra, cégfeliratokra vonatkozó településképi követelmények

21.§ (1) Balatonalmádi közigazgatási területén tilos valamennyi e rendeletben, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: Tvtv.), a Korm. rendeletben tiltott vagy nem szabályozott reklám közzététele.

(2) A Tvtv. 1. mellékletében meghatározott, fokozott védelem alatt álló, a településképi szempontjából kiemelt, továbbá a Tvtv. 1. melléklete szerinti lehatároláson kívüli területeken beleértve a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szerinti településközpont, intézményi, kertvárosias, kisvárosias, hétvégi házas és üdülőházas területeket is – közterületen és magánterületen, épületen és kerítésen a (3) bekezdésben foglaltak kivételével reklám és reklámhordozó nem helyezhető el.

(3) A Tvtv. 1. mellékletében meghatározott, fokozott védelem alatt álló, a településképi szempontjából kiemelt, továbbá a Tvtv. 1. melléklete szerinti lehatároláson kívüli területeken – beleértve a HÉSZ szerinti településközpont, intézményi, kertvárosias, kisvárosias, hétvégi házas és üdülőházas területeket is – közterületen és magánterületen országos és a település szempontjából jelentős valamely kulturális, sport, vagy turisztikai eseményről való tájékoztatás érdekében, évente legfeljebb összesen tizenkét naptári hét időszakra ideiglenesen engedélyezhető

- a) épület homlokzatára függesztett textil alapú molinó,
- b) függőleges tartók között átfeszített textil alapú molinó, illetve
- c) egyéb ideiglenes reklám vagy reklámhordozó kihelyezése.

(4) A (3) bekezdés szerinti ideiglenes reklámok, reklámhordozók a rendezvény előtt két hét és a rendezvény utáni egy hét időszakra helyezhetők ki.

(5) Belterületi közterületen reklám nem helyezhető el a (3) bekezdésben foglaltak kivételével.

(6) A város területén, közművelődési célú, kizárólag közművelődési rendezvények népszerűsítésére irányuló hirdetés az Önkormányzat által e célra rendszeresített információs vagy más célú berendezésen, közművelődési célú hirdetőoszlopon helyezhető el.

(7) Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló területen – vasút- és távolsági autóbusz állomás területén – reklám és reklámhordozó nem helyezhető el.

22.§ (1) A város közigazgatási területén nem helyezhető el, reklám és reklámhordozó utasváró és kioszk felületén.

(2) Építési állványzaton építési reklámháló nem helyezhető el.

(3) Építményeken, épületek homlokzatán é tűzfalán festett reklám nem helyezhető el.

(4) Előkertben az építkezés ideje alatt, legfeljebb 1,5 m² felületű, a jogszabályi előírásoknak megfelelő adattartalmú tájékoztató tábla helyezhető el, a használatbavételig.

(5) Épülő beruházás pályázati forrására utaló, előírás szerinti tábla elhelyezhető az építési területen, vagy előtte lévő közterületen.

(6) Villogó- és futófény, LED-tábla nem alkalmazható.

(7) Utcaburkolatra, előkertben járdák és teraszok burkolatára tilos reklámot festeni.

- (8) Rendeltetési egységenként egy darab, legfeljebb 0,9 m² megállító tábla elhelyezése engedélyezhető.
- (9) Tilos utcabútorokra, műszaki berendezésekre, köztárgyakra reklámot, apróhirdetéseket ragasztani.

23.§ (1) A település területén fém, üveg, műanyag, vagy fa alapanyagból készült cégér, cégtábla, cégfelirat alkalmazható.

- (2) A környezetéből színével kirívó cégér, cégtábla, cégfelirat nem helyezhető ki.
- (3) Világító cégér, cégtábla, cégfelirat nem lehet vakító, villogó fényhatású. LED fényfüzér, futófény, TV, vagy egyéb képernyő homlokzaton, vagy portálban (kirakatban) nem helyezhető el.
- (4) Cégér, cégtábla, cégfelirat rögzítését oly módon kell kialakítani, hogy a falon szennyeződést, elszíneződést ne eredményezzen.
- (5) Áttört és világító cégér, cégtábla, cégfelirat betűinek összefogó tartószerkezetét és a kábeleket rejtett módon, lehetőleg falsíkon belül kell elhelyezni.
- (6) Cégér, cégtábla, cégfelirat épületen
 - a) csak annak homlokzati felületén, vagy arra merőlegesen helyezhető el, az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival összhangban,
 - b) rendeltetési egységenként egy darab, egyenként 1 m felületet meg nem haladó lehet, de felületük összessége nem haladhatja meg a földszinti homlokzatfelület 5%-át, és
 - c) a homlokzat épületdíszítő tagozatait nem takarhatja.
- (7) Cégtábla épület földszint feletti tagozata, vagy az első emeleti padlószintje felett nem helyezhető el. Ettől való eltérés csak abban az esetben engedélyezhető, ha a rendeltetési egység emeleten helyezkedik el. Ebben az esetben a rendeltetési egység elhelyezkedésének emeletén helyezhető el.
- (8) Üzlethelyiség portáljában (kirakatában) az üvegfelülettel nem érintkező, legfeljebb 0,5 m² nagyságú cégér, cégfelirat elhelyezhető.
- (9) Védett épület homlokzatán, csak áttört, vakolatra festett cégér és cégfelirat, valamint vonalszerű fényfelirat helyezhető el.
- (10) Kerítésen legfeljebb két darab, egyenként legfeljebb 0,5 m² nagyságú cégtábla, cégfelirat helyezhető el. Ennél több csak összefogott módon, megtervezett berendezésen, előkertben helyezhető el.
- (11) Kerítésre merőlegesen, csak áttört cégér helyezhető el 2,5 m és 3 m közötti magasságban.
- (12) 200 m² bruttó alapterületű kereskedelmi-szolgáltató rendeltetési egységek, benzinkutak előtt, közterületen, vagy előkertben legfeljebb 1 darab 6 méternél nem magasabb cégjelzést tartó reklámtotem helyezhető el.
- (13) Tájékoztatót segítő cégjelzés csak a városi információs rendszerben alkalmazott táblákon helyezhető el.
- (14) Cégér, cégfelirat árnyékolón és esővédőn, felületének legfeljebb 2%-án jeleníthető meg.

11. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények

24. § (1) Új energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózat létesítésekor, illetve meglévő kiváltásakor földkábeles formában kell kialakítani
- a) műemléki környezetben,
 - b) helyi területi védelem alatt álló területen,
 - c) közparkokban, közkertekben, játszótereken,
 - d) temetők területén,

- e) tájképvédelmi területen,
 - f) Almádi városközpont MT-n,
 - g) Öreghegy területe,
 - h) Parti sáv, Strandok MT-n,
 - i) Vörösberény Ófalu MT-n.
- (2) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az (1) bekezdés szerinti területeken földalatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (3) A település területén:
- a) mutatóváros, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - b) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
 - c) levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
 - d) ideiglenes fedett lovarda,
 - e) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény csak időszakos **san** településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően **létesíthető**.

12. A műemléki környezetre vonatkozó településképi követelmények

- 25.§ (1) Műemléki környezet területén az épületeket, kerítéseket, utcabútorokat a jellegzetes településképi, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, lehet átalakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.
- (2) Műemléki környezet területén új épület építéskor vagy meglévő épület bővítéskor, átépítéskor biztosítani kell, hogy a szomszédos műemlék épület településképi megjelenése nem sérül.

13. A telken a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 26.§(1) Belterületen új közterületek, utcák kialakításánál a fasorok telepítéséhez – az utca műszaki kialakítását figyelembe véve –**fánként** legalább 4,0 m²-**nyi** burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
- (2) A város közigazgatási területén nem ültethetők a 4. mellékletben szereplő növényfajok.
- (3) A kertek és közterületek növényzetének kiválasztásakor a 1. függelékben szereplő növényfajokat javasolt telepíteni.
- (4) Tervezett, új fasor létesítéskor egy-egy utcaszakaszon azonos fafaj ültetendő.
- (5) Egy-egy utcaszakasz átépítése során legalább az egyik oldalon – ha a műszaki feltételek engedik – a közlekedés biztonságának figyelembe vételével fasor telepítendő.
- (6) A MT-en **kivéve Zártkertek, Külterületek területén** többszintes növényállomány telepítése **szükséges**.

14.A kötelező szakmai konzultációval kapcsolatos szabályok

- 27.§ (1) Az építtető vagy megbízottja köteles szakmai konzultációt kérni, ha:
- a) a tervezett építési tevékenység a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik,
 - b) a tervezett építési tevékenység helyi egyedi védelem alatt álló értéket érint,
 - c) ha az építési tevékenység helyi területi védelem alatt álló területen történik.
- (2) Egyéb esetekben, a településképi követelményekről szakmai konzultáció, ezen belül szakmai tájékoztatás kérhető.

- 28.§ (1) A szakmai konzultáció az építtető vagy megbízottja által a városi főépítész felé benyújtott írásos kérelemre indul.
- (2) A kérelemnek tartalmaznia kell legalább:
- a) a kérelmező nevét és elérhetőségét,
 - b) az érintett ingatlan pontos beazonosításához szükséges adatokat és
 - c) a településképet érintő tervezett tevékenység ismertetését.
- (3) Szakmai konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében vagy kérésre, a városi főépítész döntése alapján a helyszínen is lefolytatható.

15. A településképi véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok

- 29.§(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden esetben építmény építésére, bővítésére és településképet érintő átalakítására irányuló építési, fennmaradási és összevont engedélyezési eljárást megelőzően,
- a) amelynél a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és
 - b) amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építtető.
- (2) Ugyancsak településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építménynek nem minősülő tereptárgyaknak, műalkotásoknak, a közlekedés rendjével összefüggésbe nem hozható és a Rendelet 20.§ alá nem tartozó jelzések és objektumok, ezek tartószerkezeteinek közterületen való elhelyezése, létesítése előtt.
- 30.§(1) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a városi főépítész vagy a helyi építészeti és műszaki tervtanács szakmai álláspontja képezi.
- (2) A polgármester a Balatonalmádi Város Helyi Építészeti- Műszaki Tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendelet által a tervtanács hatáskörébe utalt ügyekben a tervtanács véleményének, egyéb esetekben a városi főépítész álláspontjának kikérésével jár el.
- (3) Amennyiben a polgármester úgy ítéli meg, hogy az adott engedélyezési eljárásban érintett tervezési terület vagy építési munka sajátossága indokolja, a megalapozott döntés érdekében a tervtanács hatáskörébe nem utalt esetekben is kérheti a városi főépítész helyett a helyi építészeti és műszaki tervtanács szakmai álláspontját.
- 31.§(1) A településképi véleményezési eljárást a kérelmező az önkormányzatnak papír alapon benyújtott kérelemmel kezdeményezheti, a külön jogszabály szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációt is mellékelve.
- (2) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a szakmai konzultáción javasoltaktól eltérő megoldást tartalmaz, azt a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló műszaki leírásban indokolni kell.
- 32.§(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció:
- a) megfelel-e településképi rendeletben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) ha volt, akkor figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, szakmai konzultáció során írásba foglalt javaslatokat, véleményt,
 - c) a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, és településképi megjelenést eredményez-e.

- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy a beépítés módja:
- a) az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) figyelembe veszi-e a terep adottságait és annak megfelelő épülettömeget alkalmaz,
 - c) nem jár-e a meglévő terep indokolatlan mértékű átalakításával,
 - d) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - e) figyelembe veszi-e a település egyéb területeiről való rálátási viszonyokat,
 - f) nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak a jogos érdekeit,
 - g) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, vagy meglévő építmények bővítése esetén
 - aa) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - ab) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) A településképet befolyásoló tömegformálás szempontjából az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés és az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza- vagy zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
 - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének vagy homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult vagy a településrendezési eszköz előírásai szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
 - d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá
 - e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása és ebből eredő használata
 - aa) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, és ebből eredően
 - ab) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
 - b) a közterület fölé benyúló építményrészek, szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve telepítendő fákra, fasorokra.
- (6) Az (1)-(5) bekezdésben szereplő szempontokat a tervtanácsai és a főépítész minősítés során is figyelembe kell venni.

16. A településképi bejelentési eljárással kapcsolatos szabályok

33.§ (1) Településképi bejelentési eljárást (a továbbiakban: bejelentési eljárás) kell lefolytatni minden közterületről, közforgalom által használt területről vagy közforgalom céljára átadott magánterületről látható, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenység megkezdése előtt, az alábbi esetekben:

- a) műemléki környezetben elhelyezkedő, a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 10 méterre álló, építési engedéllyel építhető építmény homlokzatának megváltoztatása esetében, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni,
- b) helyi egyedi védelem alatt álló épület homlokzatának megváltoztatása esetében, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni,
- c) meglévő építmény homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő, de méretét, anyaghasználatát, tekintve a meglévőtől eltérő – cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén,
- d) új, önálló, homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló égéstermék-elvezető kémény építése esetén, melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg,
- e) meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetén,
- f) szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata létesítése esetén, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,
- g) nettó 20,0 m² alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,
- h) nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése esetén,
- i) közterületi kerítés, valamint kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén,
- j) megfelelőség-igazolással – vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal – rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló
 - la) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - lb) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
 - lc) levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
 - ld) ideiglenes fedett lovarda,
 - le) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény építése esetén,
- k) reklámtotem, bankautomata, csomagautomata, támpontos levélszekrény telepítése esetén,
- l) Almádi központ és Parti sáv, Strandok területe MT-en közterületi kitelepülés esetén

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat

- a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
- b) a korábbi rendeltetéshez képest
 - ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet, vagy
 - bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsiforgalmat, vagy
 - bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet parkolóhely vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
- c) érinti a közterület kialakítását, a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, vagy
- d) érinti a kapcsolódó közterület közúti, gyalogos vagy kerékpáros forgalmát, veszélyeztetheti azok biztonságát.

34.§ (1) A településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenységekre vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatos hatósági határozat alapját a városi főépítész szakmai álláspontja képezi.

(2) A településképi bejelentési eljárás az építtető vagy megbízottja (a továbbiakban: bejelentő) által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul. A bejelentést papír alapon kell benyújtani a külön jogszabály szerinti tartalommal. Az építészeti-műszaki tervdokumentáció digitális adathordozón is benyújtható. A digitális adathordozón benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció pdf vagy jpeg file formátumú lehet.

35.§(1) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki tervdokumentáció értékelése során a településképi esztétikusan megjelenő, városképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(2) A telepítéssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:

- a) a tervezett megoldás léptékében, arányaiban megfelelően illeszkedik-e a kialakult településszerkezetbe,
- b) a tervezett megoldás nem zavarja-e a környezetében levő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóságát.

(3) A helyi előírásoknak való megfeleléssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:

- a) a tervezett megoldás megfelel-e jelen rendelet előírásainak,
- b) a reklám, vagy hirdető-berendezés mérete, nagysága, anyaga, kialakítása megfelel-e a reklámok, reklámberendezések, hirdetmények és hirdető-berendezések településen belüli, településképhez igazodó esztétikus elhelyezés követelményeinek.

(4) Az alaprajzi elrendezéssel, homlokzatképzéssel, tömegalakítással, anyaghasználattal, színezéssel, városképi megjelenéssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:

- a) a tervezett megoldás harmonikusan illeszkedik-e a környezetébe, figyelembe veszi-e a környező beépítés sajátosságait,
- b) a tervezett megoldás kielégíti-e, a helyi építészeti értékek védelmével kapcsolatos építészeti esztétikai elvárásokat,
- c) a tervezett megoldás megjelenésével, színezésével, méreteivel nem okoz-e esztétikai és látványbeli zavart a helyi védett értékek vonatkozásában, valamint a város kiemelt jelentőségű közterületei felőli látványban.

36.§ (1) A településképi bejelentéshez kötött tevékenység a bejelentés alapján, a tudomásul vett tartalmazó hatósági határozat birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével, vagy hatósági határozat hiányában a bejelentéstől számított 16. napon **megkezdhető**, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

17. A településképi kötelezési eljárás szabályai

37.§ (1) A Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester településképi kötelezést bocsát ki, amely az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására vonatkozhat.

(2) Településképi kötelezési eljárást folytat le a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester az e rendeletben foglalt településképi követelmények megsértése, és a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése vagy a bejelentés elmulasztása esetén.

(3) A kötelezési eljárást az ingatlan tulajdonosával, közös tulajdon esetében a tulajdonosok összességével szemben egyetemlegesen kell lefolytatni.

(4) A kötelezési eljárás során az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) A településképi bejelentés elmulasztása, és a településképi kötelezés végre nem hajtása esetén a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester magánszemély esetén 100.000 Ft - 200.000 Ft-ig, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén 100.000 Ft - 2.000.000 Ft -ig terjedhető pénzbírságot szab ki.

(6) A településképi bír

(6) A településképi-védelmi bírságot az önkormányzat 11748083-15430290-04640000. számú számlájára kell megfizetni.

(7) A településképi-védelmi bírság kiszabásánál mérlegelni kell különösen:

- a) a jogsértéssel okozó 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, valamint
- f) a jogsértést elkövetőnek a jogsértés felszámolását segítő együttműködő magatartását.

18. A védett építmények fenntartásának támogatása

38.§ (1) Az önkormányzat a védetté nyilvánított helyi építészeti értékek megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének elősegítésére az Önkormányzat Környezetvédelmi Alapjában (továbbiakban: Alap) biztosít forrást, melynek értéke építményenként az építési tevékenység bekerülési költségének legfeljebb 1/3-a.

(2) Az Alapból felhasználható éves előirányzatot és az adott évben adható legmagasabb összeget a Képviselő-testület hagyja jóvá.

(3) A felhasználható éves előirányzatot értelem szerint az éves költségvetési rendelet mellékletben, az adott évben adható legmagasabb összeget a pályázati kiírás jóváhagyása során hagyja jóvá a Képviselő-testület.

39.§ Az Alapból nyújtott vissza nem térítendő 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.

(2) A pályázatot a Polgármesterhez kell benyújtani.

- (3) A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:
- a) az építési engedélyezési tervdokumentációt és a vagy véglegessé vált építési engedélyt, amennyiben a tervezett építési tevékenység építési engedély köteles,
 - b) Amennyiben a tervezett építési tevékenység nem építési engedély köteles:
 - ba) a tervezett felújítás részletes leírását,
 - bb) helyszínrajzot,
 - bc) az ingatlan tulajdoni lapját
 - c) A megvalósítást szolgáló tételes költségvetést,
 - d) A megpályázott munka elkészülésének határidejét,
 - e) A megpályázott összeg megjelölését, a felhasználásának tervezett módját és határidejét,
 - f) 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) Az Alap a helyi egyedi védelem alatt álló épületek felújítása mellett tájékoztató füzetek, kiadványok megjelentetésére, kiállítások szervezésére, védettség tényét megjelölő táblák elhelyezésére, népszerűsítő előadások megtartására és a védett érték megmentését elősegítő pályázati források lehívására is felhasználható.

39. Záró rendelkezések

40.§ Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

41.§ Hatályát veszti Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelete.

1. melléklet a (.....) önkormányzati rendelethez

Helyi egyedi védelem alatt álló értékek

1.1. Belterületen álló épületek

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Fogoly utca	8.	154/18	Pince
2.	Martinovics utca	16.	4454	Nyaráló
3.	Veszprémi út	29.	887/2	Lakóépület
4.	Bartók Béla út	20.	156/10	Nyaráló
5.	Rekettye utca	11-13.	374/10	Régi pince
6.	Baross G. út – Kossuth L. utca sarok	-	2173 2109	Hősi emlékmű
7.	Vöröshegyi út	17.	356/5	Présház
8.	Töltés utca	14/b.	4368/6	Üdülőépület átépítés alatt
9.	Szent Imre herceg utca	21.	4469	Nyaráló
10.	Mikszáth K. utca	14.	4380	Nyaráló
11.	Mikszáth K. utca	10.	4382/1	Nyaráló
12.	Kilátóhegyi utca	5-7.	4483	Nyaráló
13.	Pinkóczi út	4.	4589/1	Nyaráló
14.	Pinkóczi út	12.	4583/3	Nyaráló
15.	Kompoly utca	16.	4476/2	Nyaráló
16.	Pinkóczi út	59.	4663/6	Nyaráló
17.	Arany János utca	6.	2151	Nyaráló
18.				
19.	Veszprémi út	20.	4793	Nyaráló
20.	Bajcsy-Zsilinszky út	60.	2108	Zeneiskola
21.	Baross Gábor út	62.	4443/1	Fatornácos villa, nyaráló
22.	Martinovics utca	8.	4448	Fatornácos villa, lakóház
23.	Martinovics utca	6.	4447/2	Fatornácos villa, lakóház
24.	Martinovics utca	4.	4446	Fatornácos villa
25.	Baross Gábor út	61.	2105	Fatornácos villa, nyaráló
26.	Komjáth A. köz	2.	4441	Fatornácos villa
27.	Baross G. utca	64.	4768	Szent Margit kápolna
28.	Park utca	10.	2127	Nyaráló
29.	Széchenyi sétány	7.	2059	Postás üdülő
30.	Bajcsy-Zsilinszky út	30.	2023	Általános iskola
31.	Bajcsy-Zsilinszky út	29-31.	2017	Bölcsőde
32.	Bajcsy-Zsilinszky út	50.	2096/2	Panzió
33.	Bajcsy-Zsilinszky út	35.	1091	Terike nyaráló / Becsák villa
34.	dr. Óvári F. utca	48.	2344/2	Régi villa
35.	Káptalan utca	2.	3084	Nyaráló
36.	Kőrisfa utca	15.	3073, 3069	Boldogasszony kápolna
37.	Deák Ferenc utca	4.	4185/3	Lakóépület
38.	Deák Ferenc utca	1.	4153	Nyaráló
39.	dr.Óvári F. utca	47.	2230	Szent Imre R. kat. templom + Szt. Jobb kápolna
40.	Arany János utca	1.	2157	Nyaráló
41.	dr.Óvári F. utca	54.	2347/2	Egykori nyaráló

42.	dr.Óvári F. utca	20.	2321/1	Nyaraló
43.	József Attila út	59.	2238	Nyaraló
44.	József Attila út	55.	2242	Vöröskő ház
45.	dr. Óvári F. utca	23.	2205/6	Lakóépület
46.	Kossuth L. utca	4.	2187/1	Lakóépület
47.	Kossuth L. utca	5.	4250	Szeccessziós villa
48.	Baross G. út	24.	2174	Református templom
49.	Baross G. út	22.	2176	Magda villa
50.	Arany János utca	5.	2159	Nyaraló
51.	Arany János utca	12.	2148	Nyaraló
52.	Arany János utca	9.	2161	Lakóépület
53.	Bajcsy-Zsilinszky út	14.	1653	Véghegyi Villa
54.	Szt. Erzsébet Liget	-	1637/4	Liget kávéház
55.	Széchenyi sétány	5.	2058	Szeőke villa, Mária lak
56.	Neptun utca	1-3.	1626/1	BYC klubház volt
57.	Mészöly G. utca	5.	2546	Nyaraló
58.	Öreghegyi utca	17.	5275	Régi üdülőépület
59.	Szigeti J. utca	32.	2960	Nyaraló
60.	Bajcsy-Zsilinszky út	25.	2007	Evangelikus templom
61.	-	-	-	Vasúti töltés támfala, mint ipari emlékmű a megszüntetett Balatonalmádi-Győr vasútvonalon
62.	Baross Gábor út	43.	2113	A pékség beltéri kemencéje, mint ipari műemlék.

1.2. Külső területen álló épületek

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Pinkóczi út	60.	033/7	Lakóház
2.	Bartók Béla út	-	10127	Présház
3.	Vödörvölgyi út	34.	026/1	Ravatalozó kápolna
4.	Paál László utca	-	10879, 11030, 10880	Présház, lakóház
5.	Sátorhegy-Bagóhegy	-	10401	Présház
6.	Remetevölgy út	-	025/30	Pince - présház

1.3. Műtárgyak

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Köztársaság u. Temető	1.	28, 29	Vöröskő síremlékek
2.	Veszprémi út	-	716/27	Kőkereszt
3.	Pinkóczi út	29.	4625	Fehér kőkereszt
4.	Pinkóczi út	-	033/7	Kőkereszt
5.	Pinkóczi temető	-	026/1	Vöröskő síremlékek+kereszt
6.	Kilátóhegyi utca	-	4489	Óvári (Wesselényi) lelátó

Helyi területi védelem alatt álló értékek

Almádi városrész Arany János utca

2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2154, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161 hrsz

Agresszíven gyomosító, invazív, nem telepíthető növények listája

magyar elnevezés	tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés	tudományos (latin) elnevezés
fehér akác	Robinia pseudoacacia	gyalogakác	Amorpha fruticosa
bálványfa	Ailantus altissima	kisvirágú nebáncsvirág	Impatiens parviflora
fehér eper	Morus alba	bíbor nebáncsvirág	Impatiens glandiflora
ezüstfa	Eleagnus angustifolia	japán keserűfű-fajok	Fallopia spp.
zöld juhar	Acer negundo	magas aranyvessző	Solidago gigantea
amerikai kőris	Fraxinus pennsylvanica	kanadai aranyvessző	Solidago canadensis
kései meggy	Prunus serotina	selyemkóró	Asclepias syriaca
kanadai nyár	Populus x canadensis	űrümlevelű parlagfű	Ambrosia artemisiiflora
nyugati osterfa	Celtis occidentalis	arany ribiszke	Ribes aureum
adventív szőlőfajok	Vitis-hibridek	perzsa medvetalp	Heracleum persicum
vadszőlőfajok	Parthenocissus spp.	kaukázusi medvetalp	Heracleum mantegazzianum
süntők	Echinocystis lobata	Sosnowsky-medvetalp	Heracleum sosnowskyi
észak-amerikai őszirózsák	Aster novi-belgii	hévizi gázló	Hidrocortyle ranunculoides
olasz szerbtövis	Xanthium strumarium subsp. italicum	fodros átokhínár	Lagarosiphon major
amerikai karmazsinbogyó	Pyrola esculenta	nagyvirágú toálma	Ludwigia grandiflora
japán komló	Humulus japonicus	sárgavirágú toálma	Ludwigia peploides
átoktüske	Cenchrus incertus	sárga lápbuzogány	Lysichiton americanus
tündérhínár	Cambomba caroliniana	közönséges süllőhínár	Myriophyllum aquaticum
kanadai átokhínár	Elodea canadensis	felemáslevelű süllőhínár	Myriophyllum heterophyllum
aprólevelű átokhínár/vékonylevelű átokhínár	Elodea nuttallii	keserű hamisüröm	Parthenium hysterophorus
moszatpáfrányok	Azolla mexicana, Azolla filiculoides	ördögfarok keserűfű	Persicaria perfoliata
borfa, tengerparti seprűcserje	Baccharis hamifolia	kuzdu nyílgyökér	Pueraria montana
kaliforniai tündérhínár	Cambomba caroliniana	aligátorfű	Althernanthera philoxeroides
vízjácint	Eichhornia crassipes	óriás rebarbara	Gunnera tinctoria
	Microstegium vimineum	tollborzfü	Pennisetum setaceum

Balatonalmádi területén javasolt növények

A lakóterület kertje:

- Gyepterületek:
francia perje (*Arrhenatherum elatius*), karcsú fényperje (*Koeleria cristata*), prémes gyöngyperje (*Melica ciliata*), sziklai csenkesz (*Festuca pseudodalmatica*), kései perje (*Cleistogenes serotina*), vékony csenkesz (*Festuca valesiaca*)
- A fű felületét apró növésű lágyszárúak díszíthetik:
százszorszép (*Bellis perennis*), vajsínű ördög szem (*Scabiosa oroleuca*), kakukkfű (*Thymus* sp), veronika fajok (*Veronica* sp), hasznos földitömjén (*Pimpinella saxifraga*), fehér here (*Trifolium repens*)
- A gyepek széléinél, vagy kevésbé taposott foltokban a környék szép vadvirágai telepíthetők:
hóvirág (*Galanthus nivalis*), széles levelű salamonpecsét (*Polygonatum latifolium*), illatos ibolya (*Viola odorata*), gyöngyvirág (*Convallaria majalis*), télizöld meténg (*Vinca minor*)
- Alacsony növésű szegélyvirágok:
pocsinrózsa (*Portulaca grandiflora*), petúnia (*Petunia hybrida*) árvácska (*Viola wittrockiana*), körömvirág (*Calendula officinalis*) jácintok (*Hyacinthus* sp), lila sáfrány (*Crocus vernus*), fehér nárcisz (*Narcissus poeticus*), aransáfrány (*Crocus aureus*), csupros nárcisz (*N. pseudonarcissus*), kék nőszirm (*Iris germanica*), tazetta nárcisz (*N. tazetta*), pompás nárcisz (*N. incomparabilis*), törökszegfű (*Dianthus barbatus*). törpe bársonyvirág (*Tagetes patula*), kerti szegfű (*Dianthus caryophyllus*), búzavirág (*Centaurea cyanus*), lenvirágú habszegfű (*D. plutenaris*), szikla-bőrlevél (*Bergenia crassifolia*)
- Magasabb kerti virágok:
nefelejcs (*Myosotis silvestris*), tornyos harangvirág (*Campanula pyramidalis*), őszirózsa fajok (*Aster* sp), ezüstös pipitér (*Anthemis biebersteinia*), kerti margaréta (*Chrysanthemum maximum*), estike (*Hesperis matronalis*), mezei margaréta (*C. leucanthemum*), erdei szellőrózsa (*Anemone sylvestris*), kerti szarkaláb (*Consolida ajacis*), fehér liliom (*Lilium candidum*), japán árnyliliom (*Hosta lancifolia*), tűzliliom (*Lilium bulbiferum*), pálma liliom (*Yucca filamentosa*), tulipánfélék (*Tulipa* sp.), bugás lángvirág (*Phlox paniculata*), oroszlánszáj (*Antirrhinum majus*), kerti fátyolvirág (*Gypsophila elegans*), báránnyarok (*Amaranthus hypochondriacus*)
- Kerti díszként is használható fűszer- és gyógynövények:
üröm fajok (*Artemisia* sp.), izzóp (*Hyposus officinalis*), levendula (*Lavandula angustifolia*), rozsmaring (*Rosmarinus officinalis*), kerti ruta (*Ruta graveolens*), orvosi zsálya (*Salvia officinalis*), kakukkfű fajok (*Thymus serpyllum*, *T. sp.*), bazsalikom (*Ocimum basilicum*)
- Kerítést kísérő díszcserjék
kerti madárbirs (*Cotoneaster horizontalis*), tűztővis (*Pyracantha coccinea*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), szederfajták (*Rubus* sp.), nyári orgona (*Buddleia davidii*), közönséges orgona (*Syringa vulgaris*), mályva (*Hibiscus syriacus*)
- Felkúszó és lecsüngő növényzet (támfalra, kerítéshez, kőfal elé)
trombita folyondár (*Campsis radicans*), sarkantyúka (*Tropaeolum majus*), tatár lonc (*Lonicera tatarica*), magyar lonc (*Lonicera tellmaniana*), borostyán (*Hedera helix*), kék hajnalka (*Ipomoea tricolor*), ligeti szőlő (*Vitis silvestris*), bíbros hajnalka (*I. purpurea*)
- Kőfalakat, támfalakat élénkítő növényzet (a kúszónövényekkel együtt alkalmazva)
sziklai ternye (*Alyssum saxatile*), fehér varjúháj (*Sedum album*), rózsás kövirózsa (*Sempervivum marmoreum*), borsos varjúháj (*Sedum acre*)
- A lakótelkek fái:
A régi falusi kertekben jellemzőek a haszonfák voltak, főleg a kevés permetezést igénylő gyümölcsfák. Más fákat csak megtűrtek, nem vágta ki -, ha kivételesen szép volt. pl. kislevelű hárs (*Tilia cordata*), berkenye (*Sorbus* sp.), vadkörte (*Pyrus pyraeaster*), tölgy (*Quercus* sp.)

- Javasolt gyümölcsfák és cserjék

dió (*Juglans regia*), kajsziarack (*Prunus armeniaca*), őszibarack (*Prunus persica*), mandula (*Prunus dulcis*), szilva (*Prunus domestica*), meggy (*Prunus cerasus*), cseresznye (*Cerasus sp.*), alma (*Malus domestica*), körte (*Pyrus communis*), eperfa (*Morus alba*), szőlő (*Vitis vinifera*), füge (*Ficus carica*) málna (*Rubus idaeus*), piros ribizli (*Ribes spicatum*), egres (*Ribes uva-crispa*), mogyoró (*Corylus avellana*)

dísz tök (Cucurbita pepo), a kúszó bab (*Phaseolus sp.*), napraforgó (*Helianthus annuus*) mértéktartó alkalmazása.

Közterületek, parkok növényzete:

- Fák a településközpontban, a templom körül **és** a jelentősebb középületeknél

kislevelű hárs (*Tilia cordata*), vadgesztenye vagy bokrétafa (*A.esculus hippocastarium*), molyhos tölgy (*Quercus pubescens*), kocsánytalan tölgy (*Quercus oetiae*)

- További honos fafajok

mezei juhar (*Acer campestre*), mezei szil (*Ulmus minor*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*), virágos v. mannakőris (*Fraxinus omus*), madárberkenye (*Sorbus aucuparia*) Színezheti az összetételt egy-egy rezgő nyár (*Populus tremula*), nyír (*Betula pendula*), eperfa (*Morus alba*).

- Cserjék

madárbirs (*Cotoneaster sp.*), cserszömörce (*Cotinus coggygria*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), kecskerágó (*Euonymus sp.*), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), kökény (*Prunus spinosa*)

- Díszcserjék

közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*), mogyoró (*Corylus avellana*), orgona (*Syringa vulgaris*), A lakóterületeknél felsorolt gyümölcsfák, cserjék, kúszónövények is alkalmazhatók a hely függvényében.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park által nyilvántartott egyedi tájértékek

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőla p alapján (Érték)	Főbb jellemzők
Kolostor hotel, volt jezsuita rendház	Szálloda	Vörösberény, Veszprémi út 85.	2	Barokk épület, mely megőrizte eredeti szerkezetét a szabad kéményekkel együtt. Műemlék (M5612) épület, barokk keretezésű ablakok, faragott kőkapu, oromzata alatt napóra látható. A főépülethez az udvari hosszoldalon öt kosárirves nyílású, népies, tornácos földszintes épületszárny csatlakozik.
Megyehegyi földtani alapszelvény	Rétegtani jelentőségű képződmény	Veszprémi út bevágásában	048/2	Földtani alapszelvény, a feltárás különböző tudományos ismertetőikben szerepel. Triász rétegcsoportokat mutat be. 1970-es évek óta ismert, háromnyelvű tábla 1999-ben lett kihelyezve.
Vörösberényi temető	Temető	Vörösberény Thököly út 12.	28	A temetőben látható vöröskő feszület 1877-ből, számos régi különlegesen faragott vöröskő sírkő a XIX sz. utolsó két évtizedéből. Rendezési tervben helyi védelemre javasolt.
Vörösberényi gazdaház	Lakóépület	Gábor Áron u. 5.	568	Lejtős térszínre épült vöröskő lábazat, földszintes, L alaprajzú, udvari oldalán faszerkezetes tornác, vöröskőből rakott kerítésfal. Az udvaron kerek kút áll.
Olvasókör emléktáblája	Emléktábla	Vörösberényi kultúrház falán, Gábor Áron u. 6.	593	Vörös mészkövön aranyozott bevésés. Az aranyozás már csak nyomokban látható.
SZIKLA emlékmű	Emlékmű	Thököly u. - Köztársaság u. sarkán, a vörösberényi temető mellett	521	Jelképes sírdomborulat vöröskőből falazva. Feliratos vöröskő táblával, melynek szövege megbékélésre szólít.
Lelkeszi hivatal	Kúria	Veszprémi út 105.	22	Lejtős utcán magas talapzatú épület. Utcai szárnya eredeti, modern toldalaképület kapcsolódik hozzá.
Leánykörcsines gye	Sziklagyepek	Vörös-hegy	10474	Kezdődő beerdősülés látható. Boróka, fiatal tölgyek tagolják a gyepes területet. A termőhelyet súlyosan veszélyezteti az innen gyeptéglaként történő elhordás is. A terület a Balaton-felvidéki nemzeti Park tervezett bővítési területe.
Jordán kút	Kút	Thököly u. - Veszprémi u. sarkán	716/23b	Faragott vörös homokkő kútgyűrű, díszes kovácsoltvas szerkezettel fedett, a rács gyűrűfejú vasrudakból áll. Egykori Jordán birtok közkedvelt kútja volt.
Magtár	Magtár	Thököly u 1.	706	Hosszú, vakolt falú, vöröskőből rakott barokk épület. Nyeregtetős, hatalmas pincével rendelkezik.

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőla p alapján (Érték)	Főbb jellemzők
Vadvirág utcai földtani alapszelvény	Rétegtani jelentőségű képződmény	Vörösberény, Vadvirág u 2/a telek és azzal határos út bevágásában	390/6	Földtani alapszelvény. A feltárás különböző tudományos ismertetőikben szerepel. A Perm-Triász határretegeket mutatja. Az 1970-es évek óta ismert, háromnyelvű tábla 1999-ben lett kihelyezve.
Nyaráló	Kúria	Pinkóczi u. 52.	4518/2	Az eredeti szőlőbirtok központjában levő, ősi préházasi pince szerkezetet őrző vincellér ház, amely a birtokos lakóháza, majd nyarálója lett. Jellegzetes, szép faszerkezetes tornáccal. Nagy kert tartozik hozzá.
Perczel villa	Lakóépület	Pinkóczi u. 4.	4598	Jellegzetes kertesi villa épület. Oszlopos tornácos keresztzárnyal, nyeregtetővel, bejáratát utólag beüvegezték. Faszerkezetes homlokzattal.
Dr Lenkei Vilmos fürdőorvos emléktáblája	Emléktábla	Óvári u. 12.	2240	Bronz relief emléktábla. Véssett szövege: Dr. Lenkei Vilmos Dani Almádi fürdőorvosa szerette a gyermeket.
Lengli villa	Lakóépület	Szent Imre herceg u. 21.	4469	Jellegzetes balatoni emeletes villaépület. Faszerkezetes tornáccal, faragott vöröskő lábazattal. Vöröskő támfallal, a kert teraszírozásával, az egykori filoxéra előtti szőlőbirtokra utaló nagy kerttel, idős fákkal.
Cecey Molnár villa (felső Molnár villa)	Lakóépület	Szabadság u. 35.	1013	Eklektikus épület, neoklasszicista stílusjegyekkel. Tájékpíleg meghatározó.
Dukai Takách Jenő emléktáblája	Emléktábla	Kölcsey u. 7.	991	25 x 30 cm fehér mészkő emléktábla. Véssett szövege: Itt alkotott Dukai Takách Jenő festőművész 1956-ig - Baráti köre.
Zeneiskola, v községháza	Közüintézmény épülete	Baross G. u. 60.	1687	Egykori községháza, Almádi központja volt. Ma zeneiskola, földszintjén pékséggel és üzlettel. Hegyoldalba épület, a Bajcsy-Zsilinszky u felől erősen tagolt, átépített. Az eredeti homlokzat a Baross G úti fronton látható. Vele szemben kis park látható, vörös homokkő-vas kombinációjú kerítéssel, idős fákkal.
Brenner villa	Lakóépület	Baross G. u. 61.	2105	Régi pincéből kialakított lakóépület, majd nyaráló. Almádiban is egyedülállóan gazdag motívumokkal díszített fa tornáccal. A ház előtt régi vöröskő kilométerkö.
Almádi temető	Temető	Vödör-völgy	026/1-2	Régi temető, vöröskő síremlékekkel és vöröskő feszülettel.
Temetőkápolna	Kápolna	Vödör-völgyi temető	026/1-2	Fehér falú, palatetős temetőkápolna erődített falakkal. Gondozott temetőben áll.
Katonasírok	Katonasír	Vödör-völgyi temető alsó bejáratánál	026/2	Emlékművek és jelképes síremlékek (fakeresztek) a II. világháború halottainak emlékére. Szépen rendezett környezetben.

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőla p alapján (Érték)	Főbb jellemzők
Présház	Présház	Remetevölgyi u. 29.	025/30	Eredeti pince-présház lakórészrel. Lejtős terepen jellegzetes épülettömeggel, alul pincével, vakolatdíszes pincebejárattal.
Kőből rakott völgyhíd	Viadukt	Remetevölgyi u. 25- tel szemben	020	Faragott vöröskőből rakott boltíves híd. Az egykori Győr-Alsóörs között vezető vasútvonal emléke.
Kis Jancsi villa	Lakóépület	Töltés u. 14.	4373/3	Eredetileg Szalay Mihály kanonok építtette olasz reneszánsz stílusban, majd Kis János világhírű cigányprimás kibővítette. Almádiban meghatározó tájképi elem az Öreghegy oldalában. Nagy kert, vöröskő bástya, támfalak tartoznak hozzá. 1891-ben épült, 2003-ban felújították, átépítették.
Baross Gábor emlékmű	Emlékmű	Baross G. u. 20., közpark	2177	Vörös homokkő monoliton elhelyezett fém dombormű, Baross Gábor vasminiszter emlékére.
Aqua Pannonica szobor	Köztéri szobor	Petőfi S. u. elején, közparkban	2281	Vízmedencében elhelyezett hatalmas vöröskő tömbön bronzfigura.
Bajcsy-Zsilinszky úti kereszt	Feszület	Bajcsy-Zsilinszky u. 22. sz. ház kertjében	1668	Faragott vöröskő talapzat és kereszt, fém korpuszal. Lakóház kertjében van, gondozott környezetben.
Lépcső a volt Öreghegy vm. felé	1.2.2. Útvonal akat összekötő létesítmény	Kossuth L. u. 19. és 21. között	4225/4	Szépen rakott, 15020 m hosszú vöröskő lépcső, vaskorlással osztott felvezető rámpával, oldalt vöröskő mellvéddel.
Volt Yacht klub	Közüntézmény épülete	Neptun u. 1-3.	1626/1	Almádi emblemikus épülete. Az almádi vöröskő faragás ragyogó emléke, teljesen megőrizte eredeti építészeti szerkezetét. Magasan felrakott vöröskő felülete, vöröskő boltíves terasza különlegesen szép.
Tulipán kút	Köztéri szobor	Baross G. u. 2., Tulipán udvar	2252/1	Tulipán formájú fehér édesvízi mészkő medencén réz csodalény-figura. (vízcsorgató) Mihály Gábor alkotása.
Zászlótartó a Városháza téren	Köztéri szobor	Városháza tér	2283	Vöröskőből rakott 3 tömörszerű talapzaton 3 zászlórúd. A talapzaton az állam, a város és Eggenfeld címere, bronz reliefeken
II. Rákóczi Ferenc szobor	Köztéri szobor	Öreg park	1636	Vöröskő talapzat (2,1 m magas) hordozza a 110 cm magas bronz szobrot.
Véghely Dezső emlékpád	Híres személlyel kapcsolatos emlékhely	Öreg park	1636	Almádi vöröskőből faragott, 2,6 m széles pad, talapzattal és lépcsővel. Középen emlékoszloppal, melyen 1,25 m magas virágtartó van. Az oszlopon bronz dombormű, Véghely Dezső portréja. Középen felirat. A szobrászati rész alkotója Bödy H.

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőla p alapján (Érték)	Főbb jellemzők
Zenepavilon	Park	Öreg park, a Remete patak közelében	1636	Vöröskő talapzat és lépcső felett hagyományos almádi faszerkezettel készült pavilon.
Petőfi szobor	Köztéri szobor	Öreg park	1636	Megformált vöröskő talapzaton Petőfi Sándor szobra, melyet Izsó Mikós készített.
Kossuth szobra és díszkút	Köztéri szobor	Öreg park	1636	Kossuth Lajos mellszobrát Holló Barnabás készítette. 2m magas faragott vöröskő talapzaton 1 m magas bronz mellszobor. A szobor közelében öntöttvas díszkút található.
Sóhajók hídja	Híd	Öreg park, Szent István sétány, a Remete patak torkolata felett	1636	9 m fesztávú vasbeton ívhíd. Fehér színű műkö elemekkel, kőbabás korláttal.
1848-as örökmécses	Emlékmű	Öreg park, a Balaton partján	1636	4 m magas vöröskő oszlopon bronz mécses. Fehér márványlapon 1848-as emlékfelirat. Alkotó: Lovass László.
Köcsi tó, földtani alapszelvény	Rétegtani jelentőségű képződmény	Káptalanfüred, a Köcsi-tótól északra 100m-re, a felhagyott kőfejtőben létesített bemutatóhely.	0114/15	Köcsi-tótól északra 100m-re, a felhagyott kőfejtőben létesített bemutatóhely. Földtani alapszelvény, a feltárás különböző tudományos ismertetőikben szerepel. Perm rétegek üledékföldtani-kőzettani jellegeit mutatja be, tanösvény megállója.
Természetbarát emlékpád, emléktáblával	Pihenőhely	Káptalanfüred, a Köcsi tó mellett	0114/15	Vöröskőből rakott pihenőpad, csiszolt emléktáblával. A Gyalogtúrázók IX. Országos Találkozásának alkalmából készült.

Balatonalmádi Polgármester Úr és Főépítész Úr részére

Balatonalmádi Város Önkormányzata

8220 Balatonalmádi, Széchenyi st. 1.

Téma:

Észrevételek a

<https://balatonalmadi.hu/onkormanyzat/partnersegi-felhivasok/partnersegi-felhivas-a-telepuleskep-vedelmerol-szolo-rendelet-felulvizsgalatara> oldalon közzétett partnerségi felhívás kapcsán.

Tisztelt Polgármester úr, Főépítész úr,

Örömmel olvastam végig a Településkép Védelméről szóló rendelet (Tkr.) friss tervezetét. Örülök, hogy bővültek a helyi védelem szabályairól szóló szakaszok.

Három javaslatom lenne a partnerségi vitában:

1. 17. Pont, 37.§ (5) pontjában meghatározott esetleges bírságok mértékét szignifikánsan nagyobb tartományban javaslom meghatározni, hogy azoknak valós elrettentő ereje legyen. (A tervezetben szereplő max. 2 millió forint egy céges ingatlanberuházó számára aprópénz.) Így magánszemélyeknél és jogi személyeknél is 100.000 - 50.000.000 Ft tartományban. Az egyedi mérlegelés kondícióit úgyis tartalmazza a (7) pont.

Ezen ponttal kapcsolatban informális megjegyzés, hogy jó lenne, ha az Önkormányzat tényleges formában, aktívan használná a Településképi kötelezés intézményét a helyi védettség alatt álló épületek vonatkozásában. Magyarra fordítva: a “parlagon hagyott”, nem aktív használatban lévő, de védettség alatt álló ingatlanok tulajdonosait rendszeresen szólítsa fel az állagmegóvás kötelezettségére, felújításokra, stb. Illetve amennyiben ezek elmaradnak, akkor ténylegesen éljen a bírság intézményével.

2. Mint amatőr helytörténeti “kutató”, azt gondolom, hogy a Településképi Rendelet 1. Számú melléklete alapvetően hiányos, ha katalogizálni szeretnénk elsősorban az 1880-1945 közötti épített örökség jelenleg is álló és viszonylag jó állapotban lévő épületeit. Ennek részletes felülvizsgálatára sajnos nem nyújt elég időt a partnerségi egyeztetésre meghirdetett 15 nap, de mivel ez egy melléklet, és helyi védettségre úgyis lehet előterjeszteni folyamatosan épületeket, javaslom, hogy 2023. január 1 és május 30 között a PKKK Honismereti és Városszépítő Kör koordinációjával, ill. nyílt társadalmi felhívással készüljön egy friss melléklet-javaslat, amely a rendelet formai követelményeinek megfelelően tartalmazza majd a szükséges elemeket részletesebb indoklással, pontosabb műszaki állapotfelméréssel. Mindazonáltal az alábbi oldalakon felsorolok néhány olyan prominens vagy épp kevésbé ismert épületet - egyfajta “egykor és most” illusztrációs formában - amelyek sem a jelenleg érvényben lévő, sem az új Tkr. tervezet Mellékletében még nem szerepelnek, de meglátásom szerint rövid megfontolás után érdemesek lehetnek a helyi egyedi védelemre. Ismétlem, ez a lista csak töredékét fedi le a lehetséges jelölteknek, számos további épület van a Dózsa György út, Óvári utca, a Bajcsy Zsilinszky út környékén, vagy épp a Pinkóczi részen, Vörösberényben és Káptalanfüreden.

Megjegyzés: A transzparencia jegyében ezúton jelzem, hogy a lentebbi listában szereplő Benkő villa tulajdonosa vagyok.

3. A tervezet 18. Pont "A Védett építmények fenntartásának támogatása" szakasszal kapcsolatos észrevétel: Noha természetesen nem értek egy város költségvetésének összeállításához, laikus módon javaslom, hogy az Önkormányzat vállaljon önmagára nézve kötelezettséget, hogy adott évi költségvetésben, a felhalmozási célú költségvetési kiadások "felújítások" sorának minimum X százalékát fizesse be dedikáltan a Környezetvédelmi Alapba, valamint, hogy a Környezetvédelmi Alapnak is minimum Y százaléka kerüljön megpályáztatásra a hivatkozott támogatási formában. Ez elősegítheti a transzparenciát, egyben garantálja, hogy a prioritások szempontjából ne kerülhessen háttérbe épített örökségünk védelme. (X és Y értéke nyilván konszenzusos vitában meghatározandó a Településfejlesztési és Pénzügyi osztályok között)

Előreláthatólag a december 15-re meghirdetett lakossági fórumon nem fogok tudni személyesen jelen lenni, egyéb okokból kivételesen nem tartózkodom majd Balatonalmádiban, de remélem, hogy a javaslati pontok megvitatásra kerülnek.

Üdvözlettel,

Benedict András
8220 Balatonalmádi
Gárdonyi Géza u 5.

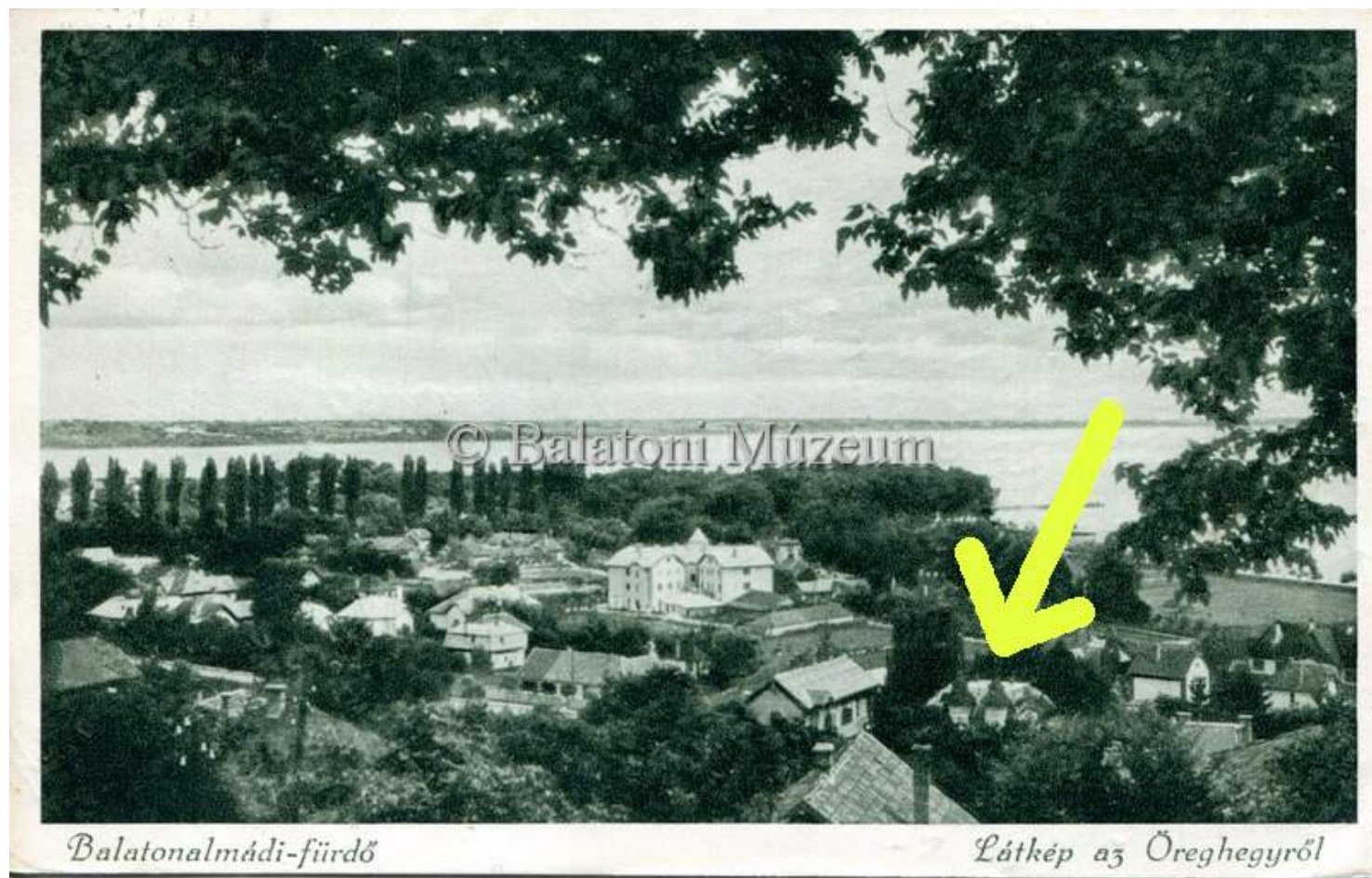
Ui: A melléklet a következő oldalon indul.

Dr. Lenkei Vilmos Dani villa

Dr. Óvari Ferenc u 12.

HRSZ 2240

Indoklás: Századeleji villa, egyedi kéttornyos fronttal, szépen felújított külső állapotban

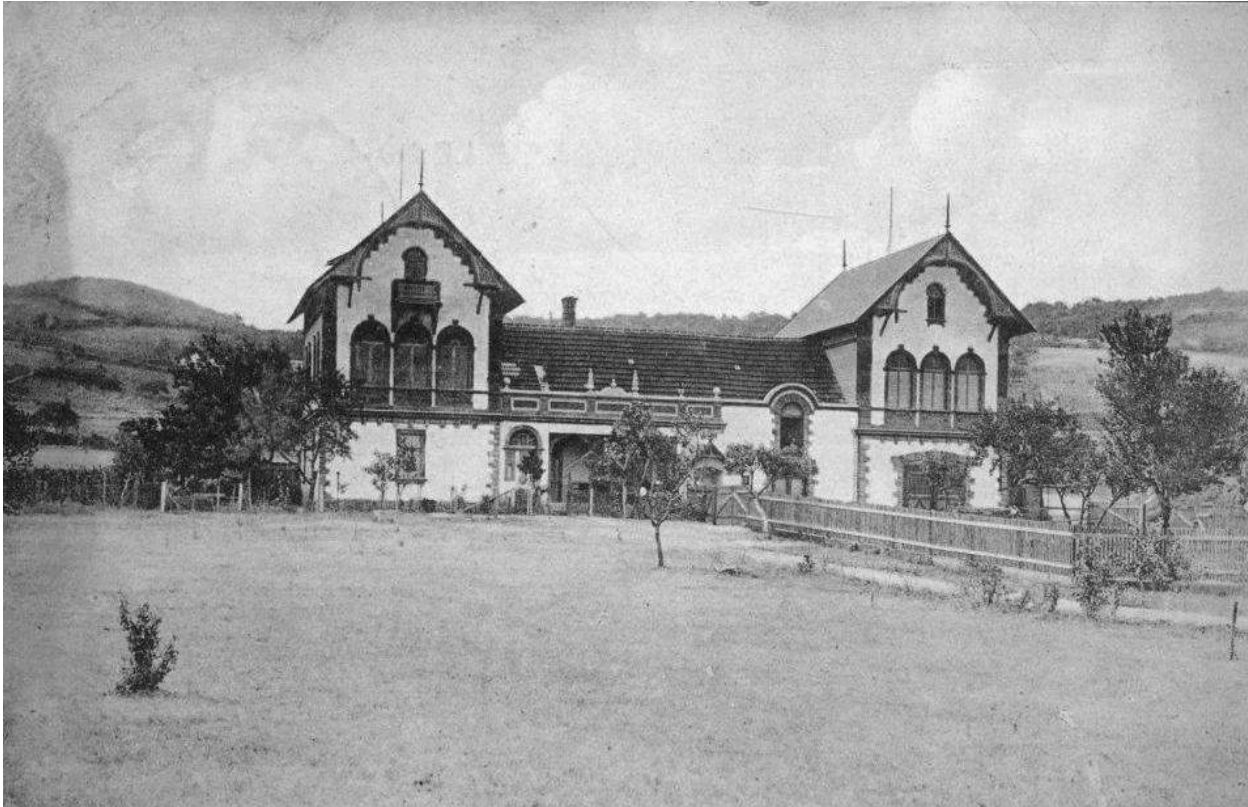


Kovács Villa

Zichy Mihály utca 9 és 11.

HRSZ 2424 ill. 2425

Indoklás: Az épület külső megjelenése fő formáit tekintve változatlan, sajnos két helyrajzi számra és telekre bontva, amiből a nyugati - szemből nézve bal oldali - szárny szinte teljesen eredeti állapotban, a keleti - jobb - szárny sajnos valamelyest átalakítva.



Egykori "Jó" Pensio, jelenleg Villa Millenium panzió

Mikszath Kalman u 5.

HRSZ 4392/1

Indoklás: Szépen felújítva, fa teraszokkal.



Egykori Jákóy panzió, Horváth Villa néven is ismert

Dr Lenkei Vilmos u. 6.

HRSZ 2196

<https://tervlap.hu/cikk-nezet/egy-korabeli-villa-megujulasa->

Indoklás: Fatornácos villa 2013-ban részben felújítva, felújítás alatt.



Margit villa

Gárdonyi Géza u 6.

HRSZ 3514/3

[http://helyismeret.hu/index.php?title=Dr. Benkő villa és Margit villa \(II. rész\)](http://helyismeret.hu/index.php?title=Dr._Benk%C5%91_villa_%C3%A9s_Margit_villa_(II._r%C3%A9sz))

(A régi képeslap bal oldalán) Épült 1902 körül. Indoklás: Fatornác emeleti részei nagyjából eredeti állapotban, szépen karbantartva.



Dr. Benkő villa

Gárdonyi Géza u. 5.

Hrsz. 3526/2

[http://helyismeret.hu/index.php?title=Dr. Benkő villa és Margit villa \(I. rész\)](http://helyismeret.hu/index.php?title=Dr._Benk%C5%91_villa_%C3%A9s_Margit_villa_(I._r%C3%A9sz))

Indoklás: Épült 1910 körül. A belsőépítészeti tér képvisel értéket: az egykori veranda belső, fából készült falburkolata. Külső felújítás tervben, a kereszthajós villaépület egyébként jó állapotban.





Balatonalmádi Fürdő Vasútállomás:

József Attila u 3.

HRSZ: 2296/13

Épült 1930 körül. Indoklás: Bár ez már nem az eredetileg 1909-ben épült utasfelvételi ház, azt csak a fő épülettömb hordozza tovább, az 1930 körül kibővített óratorony és a mai váróterem is már kb. 90 éves. Különösen szép még a vágányok felőli vöröskő kút.





Sárkuta állomás, Remetevölgy

Töltés u 23.

Hrsz: 4509/7

Indoklás: Épült 1909. Lényegében eredeti formában, jó állapotban lakóépület.



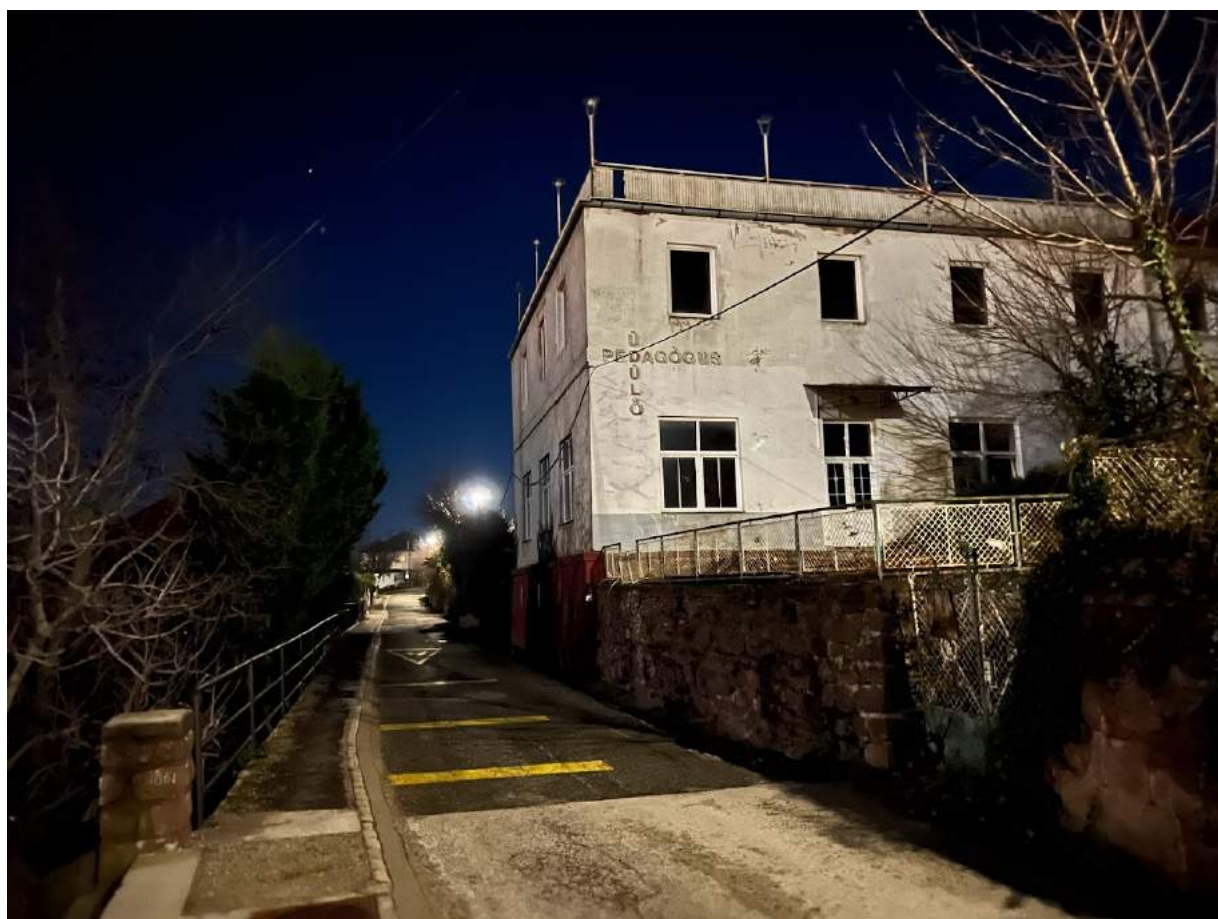
ORTE Üdülőház, Pedagógus Üdülő

Dózsa György utca 13-15.

Hrsz: 4213

[http://www.helyismeret.hu/index.php?title=Pedag%C3%B3gus_%C3%BCd%C3%BCI%C5%91_\(O._R._T._E._%C3%9Cd%C3%BCI%C5%91h%C3%A1z\)](http://www.helyismeret.hu/index.php?title=Pedag%C3%B3gus_%C3%BCd%C3%BCI%C5%91_(O._R._T._E._%C3%9Cd%C3%BCI%C5%91h%C3%A1z))

Indoklás: 1927-ben épült, a II. világháború után felújított épület. Jelenleg a Pedagógusok Demokratikus Szakszervezete tulajdonában van, sajnos látszólag aktív használaton kívül, a lassú enyészet sorsán.



Babos Villa

Csokonai köz 5.

Hrsz: 978/4

<http://www.helyismeret.hu/index.php?title=Babos-villa>

Indoklás: XIX század végén épült, felújított villaépület.





Vera villa

Dr. Óvári Ferenc u 67.

Hrsz: 3557

Épült: 1920-30 ?? Indoklás: Egyedi stílusú, oszlopos terasszal kialakított szép állapotban lévő villaépület, amelynek tetőszerkezetét a közelmúltban felújították.



Bajcsy Villa

Káptalanfüred, Vasút utca 13.

Hrsz: 2675

Indoklás: Épült 1936-ban. Pici, földszintes nyaralóépület, melynek jellegzetes homlokzata van és kis teraszai változatlan formában léteznek.



Ez a nyaralóház.)

Régi Bajcsy-ház a Vasút utcában. Épült 1936-ban.



Tisztelt Polgármester úr,
Tisztelt Képviselő Testület,
Tisztelt Főépítész úr!

A településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendeletben foglaltakra és az új Tkr. megalkotására vonatkozóan a Káptalanfüredi Fürdőegyesület a helyi partnerségi rendelet keretében összeállította javaslatait és észrevételeit a tervezettel kapcsolatban.

A kiegészítéseket javaslatok pirossal, az általunk törlendő szövegrészeket áthúzással jelöltük.

Reméljük, hogy észrevételeinkkel hozzájárulunk a tervezett dokumentum tartalmának frissítéséhez, bővítéséhez!

Káptalanfüredi Fürdőegyesület Elnöksége
Káptalanfüred
2022.12.09.

**Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2022. (.....) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről**

TERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 5. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ -ában biztosított jogkörében eljáró Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési hatóság véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ E rendelet alkalmazásában:

1. Értelmező rendelkezések

1. **Áttört kerítés:** ahol a tömör felületek aránya a kerítés *közterület felőli merőleges vetületi felületének* 50%-át nem haladja meg.
2. **Élénk homlokzatszínezés:** telített, élénk színárnyalatú homlokzati burkolóanyagok, színezékek használata.

3. **Értékvédelmi dokumentáció:** értékvédelmi vizsgálat alapján, a műemlékvédelmi érték dokumentálása szakterületen jogosult szakértő által készített, szöveges és fényképes dokumentáció.
4. **Helyi egyedi védelem alatt álló érték:** jelen rendelet alapján védelem alá helyezett, országos védelem alatt nem álló, helyi értéket hordozó építmény, vagy építményrész, amelyet az építés időpontjában fennálló állapota szerint, értékeit megőrizve kell fenntartani.
5. **Helyi egyedi védelem alatt álló érték közvetlen környezete:** Az ingatlan, amelyen a helyi egyedi védettségű elem található, továbbá az azzal szomszédos és a közterület szemközti oldalán az utcai telekhatárával átfedésben lévő telkek.
6. **Információs vagy más célú berendezés:** a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § 4. pontjában meghatározott berendezés.
7. **Közösségi célú hirdetés:** kizárólag közérdekű információt nyújtó, a közösségi tájékoztatást szolgáló, például közintézményekhez, kulturális, sport rendezvényekhez, közszolgálati felhívásokhoz, építészeti,- természeti vagy kulturális értékek ismertetéséhez kapcsolódó hirdetés
8. **Látványterv:** a tervezett létesítmény adott helyszínre illesztett, annak teljes tömegét és részleteit (tető, homlokzat, nyílászárók, színezés, gépészeti elemek), a környezethez való viszonyát több nézőpontból bemutató – rajzos vagy képi – megjelenítés.
9. **Reklámtotem:** egy vagy több vállalkozás cégérét, vagy cégtablóját tartalmazó, toronyszerű hirdető-berendezés.
10. **Táblás héjazat:** minden olyan, magastetőn alkalmazott fedés, amely anyagától eltérő megjelenést, textúrát mutat (pld: cserép-, vagy pala mintázatú, bitumenes zsindelylemez, nagy táblás hullámlemez, cserépfedés utánzatú fémtábla ún. „cserepeslemez”

11. **Tájba illeszkedés:** a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek, vagy építmény-együtteseknek, egyéb tereptárgyaknak a természeti és művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz való funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása (forma-, anyag- és színhasználat révén), a környezettel való összhang megteremtése érdekében
12. **Telepszerűen beépített terület:** Úszótelkes rendszerben beépített terület, vagy legalább három főrendeltetésű egységet tartalmazó épületekkel beépített telek.
13. **Támfalgarázs:** Lejtős terepen, az utca szintje felett fekvő telek esetében telepített előkert, a bevágást megtámasztó falban kialakított személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága legalább 2 m
14. **Természetes anyagok:** a természetben előforduló, azok kémiai átalakítása nélkül felhasználható anyagok (pl.: kő, fa, pala, égetett téglák és cserép.).
15. **Többszintes növényállomány:** a zöldfelületet egyszerre gyepter-, cserjeter- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.
16. **Védelem megszüntetését alátámasztó szakértői vélemény:** jogosultsággal bíró szakértő által készített olyan szakvizsgálat, amely a védelem alatt álló épület, építmény vizsgálatát követően részletezi annak állagában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, amelyek eredményeként a védelem oka már nem áll fenn
17. **Vendéglátó terasz:** közvetlenül vendéglátó egységhez kapcsolódó, kültéri fogyasztásra berendezett felület.

2. A helyi védelem szabályai

JAVASLAT

A helyi **ÉRTÉKVÉDELMI TESTÜLET** létrehozása. A Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság mellett létre kell hozni az öt fő régió által delegált civil szakmai testületet. **A testület tagjai tájékozottak, elkötelezettek az értékvédelem különböző területein,** a bizottsággal, főépítési irodával együttműködve megadják állásfoglalásukat. Állásfoglalásuk a helyi védelem alá helyezéskor, de különös súllyal és felelősséggel a védelem megszüntetés eljárásában szükséges bekérni és a képviselő testületi döntéshez felhasználni. A testület feladata a **helyi egyedi védelemre javasolt további értékek** folyamatos bővítése, frissítése, a főépítési irodával együttműködve a védettségi eljárások elindítása, közzététele. A képviselő testület határozatban biztosítja a helyi **ÉRTÉKVÉDELMI TESTÜLET** számára a fő képviselőt az Építészeti Műszaki Tervtanácsban.

2.§ (1) A helyi védelem célja a Balatonalmádi településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védelem alatt nem álló építészeti örökség megőrzése a jövő nemzedékei számára. A helyi védelem alatt álló épített értékek – tulajdonformára való tekintet nélkül – a város kulturális kincsének részei, ezért megőrzésük, fenntartásuk, méltó használatuk és bemutatásuk közérdek, **védelmüket a 34. § szerint kell érvényesíteni.**

(2) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, átalakítása, vagy megsemmisítése.

(3) A Balatonalmádiban területi érdekvédelemmel foglalkozó és a település területén székhellyel rendelkező civil szervezetek, mint Balatonalmádi Város Önkormányzatának - a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 17/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelete szerinti – partnerei Értékvédelmi Testületet hozhatnak létre. A testület tagjai építész vagy tájépítész szakemberek, illetve az értékvédelem különböző területein tájékozott, a táji értékek iránt elkötelezett személyek. Az Értékvédelmi Testület együttműködik a természetes

és ember alkotta környezettel foglalkozó önkormányzati bizottsággal, az Építészeti Műszaki Tervtanáccsal és hivatali ügyintézőkkel.

3.§ (1) A helyi védelem alá helyezésről és annak megszüntetéséről a jelen rendelet 4-5.§-ban foglaltak szerint a Képviselő-testület dönt. A helyi védelem alá helyezési és annak megszüntetése iránti eljárást bármely természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti írásban.

(2) A helyi védelem alá helyezést kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:

- a) a helyi védelemre javasolt építészeti örökség megnevezését, egyedi védelem esetén a címét és helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület térképi lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a helyi védelem alá helyezés kezdeményezésének indoklását, továbbá
- c) a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit,

(3) A helyi védelem megszüntetését kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:

- a) a helyi védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét és helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a helyi védelem megszüntetésére irányuló kezdeményezés indoklását, c) a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit,

c) A helyi védelem megszűnését követő 1 éven belül sem részleges, sem teljes bontás nem kezdhető el az épületen. Bontási szándék esetén a 15. pontban részletezett módon a tervezett új állapotról Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni. Ennek hiányában nem adható ki bontási engedély, vagy végezhető bontás.

e) a helyi védelem megszüntetését alátámasztó szakvéleményt.

(4) Amennyiben a helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését kezdeményező javaslat nem tartalmazza jelen rendeletben meghatározott kellékeket, a polgármester a kezdeményezőt 30 naptári napos határidővel hiánypótlásra hívja fel.

4.§ (1) A helyi védelem alá helyezési vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:

- a) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan tulajdonosát,
- b) műalkotás esetén az alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját, valamint
- c) a kezdeményezőt,
- d) az Értékvédelmi Testületet.**

5.§ (1) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárás kezdeményezéséről, az értékvizsgálat értékvédelmi dokumentáció és szakvélemény közzétételével egyidejűleg, az önkormányzat honlapján 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell a 4.§ (1) bekezdés szerinti érdekelt feleket.

(2) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekelt az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(3) A helyi védelem alá helyezésről ~~vagy~~ **és** a helyi védelem megszüntetéséről a képviselő-testület:

a) a helyi védelem alá helyezés elrendelését megalapozó értékvédelmi dokumentáció,

b) a védelem megszüntetését javasló szakértői vélemény

bc) a 4. § (1) bekezdésben meghatározott érdekelt ~~észrevételeinek~~ és

ed) a városi főépítész véleménye alapján dönt.

(4) A helyi védelem alá helyezéssel vagy a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az önkormányzat honlapján a döntés napjától számított **15-5**

napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell a 4. § (1) bekezdés szerinti érdekelteket.

- (5) A helyi védelem alá helyezést és a helyi védelem megszüntetését elrendelő képviselő-testületi döntés hatályba lépésétől számított 15 napon belül a jegyző kezdeményezi a védelem tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését vagy annak törlését.

6.§ (1) A helyi egyedi védelem alatt álló értéket - annak értékeit nem sértő módon, de a közterületről jól láthatóan – az e célra rendszeresített, egységes táblával kell megjelölni, legalább a következő felirattal: „Balatonalmádi Város helyi védett értéke”.

(2) A helyi egyedi védelem tényét közlő tábla elkészíttetése, kihelyezése, karbantartása az önkormányzat feladata. A tábla kihelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.

(3) A helyi egyedi védelem tényét közlő feliraton kívül az önkormányzat elhelyezhet egyéb, a védettséggel összefüggő tény, adatot is közlő táblát a védett értéken, vagy annak környezetében, amelyet az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.

7.§ (1) A helyi védelem alá helyezett értékekről az önkormányzat nyilvántartást vezet az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer felhasználásával.

(2) A nyilvántartás kötelezően tartalmazza:

- a) a védett érték védelmi nyilvántartási számát,
- b) a védelem típusát,
- c) a védett ingatlan helyszínrajzát
- d) a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását,
- e) helyi egyedi védelem esetén a védett érték funkcióját és
- f) a védelem rövid indoklását.

(3) A nyilvántartás tartalmazhatja továbbá:

- a) a tulajdonos, kezelő nevét, címét,
- b) az épület fotódokumentációját,
- c) a védelem alapjául szolgáló értékvizsgálatot,
- d) a védett érték felmérési terveit és állapotfelmérésének adatait,
- e) minden egyéb adatot, amely a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart,
- f) a védett értékhez kapcsolódó támogatásokat és
- g) a helyreállítási javaslatot.

8.§ (1) Helyi egyedi védelem alatt állnak a rendelet 1. mellékletében meghatározott értékek.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(3) A helyi egyedi védelem alatt álló érték megfelelő fenntartását és megőrzését megfelelő használattal kell biztosítani. **Amennyiben ez nem történik meg, úgy a főépítész, vagy az Értékvédelmi Testület figyelmezteti a tulajdonost a kötelezettségére és kezdeményezi az értékromlás megállítást.**

(4) Helyi egyedi védelem alatt álló érték nem bontható el.

9.§ (1) A helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során **Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.** Az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát használó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók

(2) Helyi védett épület helyreállítása, felújítása, korszerűsítése, átalakítása vagy bővítése során:
a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani,

- b) bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz,
- c) az alaprajzi elrendezés - különösen a fő tartószerkezetek, főfalak -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők,
- d) az épület közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, vagy szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
 - da) a homlokzat felületképzését,
 - db) a homlokzat díszítő elemeit,
 - dc) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását,
 - dd) a tornácok, erkélyek kialakítását, valamint
 - de) a lábazatot, a lábazati párkányt
- (3) Ha a helyi védett épület egy részét vagy részletét korábban az eredetitől eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható – az átalakított részt is magában foglaló – részegységére kiterjedő felújítás során azt
 - a) az építési idején fennálló eredeti állapotnak megfelelően, vagy
 - b) ha az átalakított rész eredeti állapotára vonatkozó dokumentum nem lelhető fel és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, a homlokzatot a megfelelően megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok, eredeti és analóg formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.
- (4) Helyi védett műtárgy felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell alkalmazni.

10.§ (1) Helyi területi védelem alatt állnak a rendelet 2. mellékletében meghatározott területek.

- (2) Helyi területi védelem alatt álló területen új építményeket kizárólag a jellegzetes településképp, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon, a Tervtanács jóváhagyásával lehet építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni és fenntartani.
- (3) A helyi területi védelem alatt álló területen a kialakult utcakép védelme érdekében új épület építése vagy meglévő épület felújítása során igazodni kell az épületek kialakult ritmusához, az utcában kialakult előkert mérethez.

3. A településképp szempontjából meghatározó területek megállapítása

11.§ (1) Balatonalmádiban a településképp szempontjából meghatározó területeket (a továbbiakban: meghatározó terület vagy MT) a rendelet 3. melléklete tartalmazza, amelyek elnevezése az alábbi:

- a) Kertvárosias területek,
- b) Vörösberény Ófalu,
- c) Káptalanfüred üdülőterület,
- d) Kisvárosias területek,
- e) Almádi városközpont,
- f) Öreghegy területe,
- g) Észak-keleti településkapu,
- h) Kereskedelmi, Szolgáltató- és Gazdasági terület, gimnázium területe
- i) Partí sáv, Strandok területe
- j) Köcsi-tó és táborok környéke,
- k) Zártkertek és külterületek

4. A településképi követelmények alkalmazásának szabályai

12.§ (1) E rendelet alkalmazása során a helyi védett értékek esetében egyaránt figyelembe kell venni:

- a) a helyi értékekre vonatkozó településképi követelményeket és

- b) a helyi védett érték elhelyezkedése szerinti meghatározó területre (MT) vonatkozó településképi követelményeket.
- (2) Amennyiben a helyi értékekre vonatkozó településképi követelmény és a helyi védett érték elhelyezkedése szerinti meghatározó területre vonatkozó településképi követelmény ellentétes, akkor a helyi védett értékre előírt településképi követelményt kell figyelembe venni.
- (3) Az általános településképi követelmények minden meghatározó területre egyaránt vonatkoznak.

5. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános építészeti követelmények

- 13.§ (1) Az MT-ken új épület elhelyezésekor az utcában kialakult általános előkerti méretet kell alkalmazni.
- 14.§ (1) A telek természetes terepfelülete építési helyen kívül csak indokolt esetben – a telekhasználat műszaki követelményeinek (gyalogos vagy gépjármű megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) – biztosítása érdekében változtatható meg **terepalakítással** **tereprendezéssel**. Ha a telek mérete, vagy lejtési viszonya nem teszi lehetővé a **tereprendezés** **terepalakítás** nélküli építkezést, akkor követni kell a földegyenleg elvét, amikor a kiemelt és visszatöltött föld mennyisége közel azonos.
- (2) Építmények tetőformáját, homlokzati tagolását, anyaghasználatát, színezését az adott környezet arculatához és az építészeti hagyományokhoz illeszkedően kell kialakítani. Eltérés esetén a beépítendő ingatlan környezetében található 3-3 ingatlan beépítését ábrázoló felmérési tervvel (pl. fotódokumentációval) kell a környezethez való igazodást bemutatni.
 - (3) Magastetős épület kialakításánál a térdfal magasságát úgy kell kialakítani, hogy arányos tetőformát eredményezzen.
 - (4) Több szintes (kettő szint feletti) lapostetős épület legfelső szintjének visszahúzott kialakítása **nem engedélyezhető. csak kivételes esetben, a településképi véleményezési eljárásban bemutatott, az illeszkedést igazoló látványvizsgálat alapján engedélyezhető.**
 - (5) Fő rendeltetésű épület magastetőin nem alkalmazható
 - a) bitumenes zsindely,
 - b) hullámpala,
 - c) műanyagfedés, illetve
 - d) kiselemes fémlemez és cserepes lemez fedés (~~kivéve: a hagyományos cserep anyagához hasonló kőzúzalékos bevonatú kiselemes fémlemez és cserepes lemez fedést~~)
 - (6) Magastető héjazatának színe kék, zöld, sárga, élénk piros, bordó - illetve e színek árnyalata - nem lehet. Kerülendő a mesterséges, erőteljesen tarka ún. mediterrán cserepfedés alkalmazása.
 - (7) Telített színezésű, nagyobb homlokzatfelületek nem alakíthatók ki, ilyen színezés kizárólag kisebb felületű épületrészek esetén alkalmazható.
 - (8) ~~A meghatározó területen~~ 0,8 m-nél magasabb burkolatlan fém, vagy külső fémvázás kémény nem létesíthető.
 - (9) Épületen műszaki, gépészeti berendezés csak közterület felől takartan, vagy kevésbé feltűnő beszögelésben, településképi véleményezési, vagy településképi bejelentési eljárás keretében elfogadott módon helyezhető el.
 - (10) Azonos telek részei legfeljebb 150 cm magas, áttört, lábazat nélküli, sövénnel takart kerítéssel választhatók el egymástól.
 - (11) Belterületi kerítésen szögesdrót nem helyezhető el.

- (12) Az előkertek felületének legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani, kivéve Vörösberény Ófalu, Kisvárosias területek, társasházak és az Északkeleti településkapu meghatározó területein.
- (13) MT-ken tartósan rögzített/telepített (különösen közműcsatlakozással) lakókocsi, fém konténer, ún. mobilház nem helyezhető el.

6. Az építmények anyag- és színhasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 15.§ Fő rendeltetést tartalmazó épület és közterületről látható melléképület esetén tetőhéjalásként, épület burkolataként nem alkalmazható:
- a műanyag hullámlemez,
 - a fémlemez fedés, kivéve a korcolt vagy lécezett fémlemez fedés vörösréz, horganylemez vagy antracit és világosszürke színű nemes-anyagában színezett és festett fémlemez héjalást.
 - az egyéb fémlemez fedés bármilyen ipari jellegű, előregyártott fémlemezfedő rendszerből, kivéve a közüzalékos porszórt, szemcsés felületű lemezfedés,
 - az alumínium trapézlemez a gazdasági területeken kívül, valamint
 - a bitumenes zsindely.
- 16.§ (1) A tetőfedő anyagok közül csak a fekete, a szürke, az okker, a homokszín, az agyagszín, a téгла-, terrakotta vörös, barnás-vöröses színűek és ezek árnyalatai, illetve természetes építőanyagok (természetes pala, nád, faszindely) használata esetén azok természetes színei alkalmazhatók.
- (2) Az épületek homlokzati falfelületének színezésénél – Vörösberény Ófalu, Káptalanfüred üdülőterület és a Zártkertek és külterületek MT kivételével - a környezethez való illeszkedés érdekében csak az alábbi színek alkalmazhatók:
- fehér,
 - sárgával tört fehér,
 - szürkével tört fehér,
 - okker árnyalatai,
 - homok- és agyagszín,
 - pasztell színek a piros, lila és kék színek kivételével, valamint
 - természetes építőanyagok esetén azok természetes színei,
 - nem alkalmazhatók teljes falfelületen a fekete, illetve sötét szürke és azok árnyalatai, ezek a teljes falfelület legfeljebb 25%-án, az egyes építészeti elemek elkülönítése esetén alkalmazhatók.
- (3) Faburkolat, faszerkezetek esetén a barna, homok, halvány szürke és zöld szín és azok árnyalatai is alkalmazhatók. Nem alkalmazhatók csempe jellegű burkolatok.
- (4) A homlokzatfelújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.
- (5) Csak azonos színcsaládba tartozó színek alkalmazhatók egy épületen.
- (6) Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem lehet, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.
- (7) Vörösberény Ófalu meghatározó területen kerítés, támfal és egyéb műtárgyak esetén a nyers beton, valamint beton zsalukő látható felületként nem jelenhet meg.
- (8) Vörösberény Ófalu meghatározó területen építmény csak az alábbi, helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető:
- a szerkezetet illetően a hagyományos falazott szerkezet,
 - a tetőhéjazatot illetően égetett agyagcserep, betoncserep, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes műpala fedés, nád- és kévefedés, sík fémlemez fedések,
 - a homlokzatképzés tekintetében a vakolt felület fehér, szürkével tört fehér vagy sárgával tört fehér színben, valamint az égetett vagy mészhomok téгла és a terméskő anyaghasználatával

- (9) A Vörösberény Ófalu területén a helyi kő használatát épület és kerítés építésénél előnyben kell részesíteni. A homlokzat lábazat feletti részén ragasztott kőburkolat „díszítő elemként” nem használható. A kerítéseket illetően a terméskő, falazott vakolt szerkezet, fa, sövény, drótfonatos kerítés növényzettel befuttatva, fémszerkezet alkalmazható.
- (10) Káptalanfüred üdülőterület meghatározó területen építmény csak a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető:
- a) a szerkezetet illetően a hagyományos falazott- vagy beton-, vasbetonszerkezet, könnyűszerkezetes épület esetén külső megjelenésében külső vakolattal ellátva
 - b) a tetőhéjazatot illetően az égetett agyagcserép, betoncserép, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes műpala fedés, nád- és kévefedés, korcolt vagy lécezett sík fémlemez fedés vörösréz, horganylemez vagy antracit **és világosszürke** színű ~~nemes anyagában színezett és festett~~ fémlemez ~~anyag~~-használatával,
 - c) a homlokzatképzés tekintetében a vakolt felület, kisméretű téгла-, fa-, vagy kőburkolat, és
 - d) a kerítéseket illetően a terméskő, kisméretű téгла, falazott vakolt szerkezet, fa, sövény, drótfonatos kerítés növényzettel befuttatva, fémszerkezet.
 - e) **támfalakat terméskő, látszó téгла, látszó minőségű festetlen monolit beton szerkezetekből lehet kialakítani. Vakolatlan, előtétfal nélküli zsalukő szerkezetet nem lehet kialakítani.**
- (11) Zártkertek és külterületek meghatározó területen építmény a következő, helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető:
- a) a szerkezetet illetően a hagyományos falazott szerkezet, kisebb tárolási célú épület esetében fa szerkezet, de külső vakolt burkolattal ellátva.
 - b) a tetőhéjazatot illetően égetett agyagcserép, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes műpala fedés, nád- és kévefedés,
 - c) a homlokzatképzés tekintetében a vakolt felület fehér, szürkével tört fehér vagy sárgával tört fehér színben, valamint az égetett ~~vagy mészhomok~~ téгла és a terméskő, **és függőlegesen szerelt gyalult, felületkezelt deszkaburkolat alkalmazása megengedett**
 - d) a kerítéseket illetően a terméskő, falazott vakolt szerkezet, fa, fonott rózse, sövény, drótfonatos kerítés növényzettel befuttatva, fémszerkezet.

7. Az építmények tömegformálására vonatkozó egyedi építészeti követelmények

17.§ Az MT-ken 45°-nál meredekebb tetőhajlásszögű épület nem építhető.

- 18.§ (1) Az MT-ken kétszintes tetőterű épület nem létesíthető. A MT-ken a lapostetős épület építése esetén terepszint feletti 2. szint után további visszahúzott szint (piramis jellegű megjelenés) nem építhető. Az épületek tetőformáját és tető hajlásszögét továbbá az épület magasságát a kialakult állapothoz kell igazítani, különösen ügyelve a meglévő utcakép megtartására.
- (2) Új, zárt sorú, vagy ikresen csatlakozó beépítésű épület tetőhajlásszöge csak a szomszédos, csatlakozó épületek tetőhajlásszögével megegyező, vagy ha azok eltérőek, akkor a szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez illeszkedő módon alakítható ki a látványterven igazolt módon.
- (3) Lapostetős főépület esetén kizárólag lapostetős vagy alacsony hajlásszögű tetővel épített melléképület létesíthető, igazodva a főépület karakterisztikájához.
- (4) Vörösberény Ófalu és a Külterületek és zártkertek meghatározó területen kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37-42° tetőhajlásszöggel, utcára merőleges tetőgerinccel, csonka konttyal, de kontyolás nélkül. Alacsony hajlású vagy lapostető az épület bruttó alapterületének legfeljebb 20%-án, de legfeljebb 50 m²-en létesíthető. Nádfedés esetén a tetőhajlásszög 45 °-ig emelhető.

- (5) Vörösberény Ófalu és a Külterületek és zártkertek meghatározó területen a tetőtérben kizárólag tetősikablak, íves záródású ökörszem ablak vagy négyzetes kiemelésű ablak létesíthető.
- (6) Vörösberény Ófalu MT részein az épület alapidoma az utcára keskenyebbik oldalával álló téglalap, amelyhez a homloksíknál legalább 5 m-rel hátrébb húzva keresztszárny is kialakítható, illetve téglalap alapú épület az utcával párhuzamosan is elhelyezhető (akár az utca vonalon, akár a hátsó telekhatár részen), a kialakult hagyományoknak megfelelően.
- (7) Már kialakult zárt sorú beépítésű területen épülő új épület közterület felőli homlokzatmagassága igazodjon a szomszédos – az építési övezet előírásainak megfelelő – épület magasságához, oly módon, hogy a két épület magasságának számtani középarányát legfeljebb 1,5 m-rel lépheti túl.
- (8) A Kisvárosias területek meghatározó területen az épületek homlokzati felújítása, színezése, átalakítása, tetőzetének megváltoztatása csak egységes építészeti koncepció alapján lehetséges, **melyet Településképi bejelentési eljárást követően lehet megkezdeni.**
- (9) A Kisvárosias területek meghatározó területén az egyes lakóépületeken azonos kell, hogy legyen:
 - a) a lakások homlokzati nyílászáróinak anyaga, színe, és
 - b) a bejáratok, előtetők, erkélyek, korlátok és télikertek anyaga, karaktere.
- (10) A Kisvárosias területek meghatározó területen részleges hőszigetelés is végezhető, amennyiben az legalább egy-egy teljes homlokzati felületre kiterjed.
- (11) A Kisvárosias területek meghatározó területen külső, szerelt kémény, 1,0x1,5x0,5 méternél nagyobb gépészeti berendezés nem helyezhető el.
- (12) Az Öreghegy meghatározó területein új épület építése esetén a szomszédos épületek tető hajlásszögéhez igazodni kell, az épületek elhelyezését tájba illesztett látványfotóval igazolni szükséges.
- (13) ~~A Külterületek, zártkertek MT-én az épület fő tömegét a szintvonalakra merőlegesen kell elhelyezni.~~
- (14) A Kisvárosias területek, társasházak, valamint a az Északkeleti településkapu meghatározó területein társasházak építése esetén elsődleges szempont a tájba illesztés és a Balatonra történő rálátás biztosítása. A tájba illesztést látványtervvel kell alátámasztani. Meglévő erkély- és loggiamellvédek utólagos letakarása fóliával, fonattal, vagy más nem tartós anyaggal nem megengedett. A mellvédek teljes homlokzaton egységes átalakítása településképi bejelentési eljárás keretében engedélyezhető.

8. Az építmények homlokzatkialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 19.§ Az épületek utcafronti homlokzatán, beleértve a homlokzati tetőfelületet is, amennyiben az a közterület felől látható, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – elhelyezni nem lehet.
- (2) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) – tetőfelületre történő telepítésnél – magastető esetén ~~a tetősíktól legfeljebb 10°-kal térhet el.~~ **a tetősíkkal megegyező hajlásszöggel helyezhető el.**
- (3) Vörösberény Ófalu és a Zártkertek, Külterületek MT-n a hagyományos építészeti elemeket, homlokzati tagozatokat, díszeket meg kell őrizni.
- (4) A Zártkertek, külterületek MT-n a kialakult pincebejáratok homlokzati kialakítását eredeti formájában kell megőrizni.
- (5) Vörösberény Ófalu és a Zártkertek, Külterületek meghatározó területen a közterület felé néző homlokzaton garázsajtó, erkély, francia erkély vagy loggia nem létesíthető. A homlokzati nyílászárók osztott kialakításúak kell legyenek, külső redőnytok elhelyezése nem megengedett.
- (6) **MT belül tetőszervezetre, homlokzatra hírközlési átjátszó, erősítő szerkezetek nem helyezhetők el.**

9. A kerítés kialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 20.§ (1) Utcafronti tömör kerítés kizárólag Vörösberény Ófalu MT-n létesíthető ahol a kapu csak áttört szerkezetű lehet.
- (2) Az MT-en szomszédos ingatlanok közötti elválasztó kerítés tömör vagy áttört kivitelben max. 1,80 méter magas lehet, 10%-nál nagyobb lejtés esetében átlagos érték számítandó.
- (3) A külterületek MT kivételével az utcafronti kerítések felületének járdaszinttől mért 0,8 m és 1,8 m közötti sávját – a kerítés síkjára merőleges irányból nézve – legalább 25%-ban áttört és átlátható felületként kell kialakítani. Teljesen tömör kerítés szakasz max. 2 m²-es felületszakaszokban létesíthető.
- (4) A Zártkertek, külterületek MT-n kizárólag legfeljebb 20 cm magas sávalapozással, vagy lábazattal ellátott, illetve lábazat nélküli, drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, esetleges sövény elhelyezésével. Tömör kerítés nem létesíthető.
- (5) Bármely MT-n sportpályát körülvevő védőkerítés legalább 90%-ban áttört szerkezetű lehet.
- (6) A kerítés színének és anyaghasználatának az épülethez illeszkedőnek, megjelenésében ahhoz alkalmazkodónak kell lenni.

10. A reklámokra, reklámhordozókra, cégérekre, cégtáblákra, cégfeliratokra vonatkozó településképi követelmények

21.§ (1) Balatonalmádi közigazgatási területén tilos valamennyi e rendeletben, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: Tvtv.), a Korm. rendeletben tiltott vagy nem szabályozott reklám közzététele.

- (2) A Tvtv. 1. mellékletében meghatározott, fokozott védelem alatt álló, a településképi szempontjából kiemelt, továbbá a Tvtv. 1. melléklete szerinti lehatároláson kívüli területeken beleértve a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szerinti településközpont, intézményi, kertvárosias, kisvárosias, hétvégi házas és üdülőházas területeket is – közterületen és magánterületen, épületen és kerítésen a (3) bekezdésben foglaltak kivételével reklám és reklámhordozó nem helyezhető el.
- (3) A Tvtv. 1. mellékletében meghatározott, fokozott védelem alatt álló, a településképi szempontjából kiemelt, továbbá a Tvtv. 1. melléklete szerinti lehatároláson kívüli területeken – beleértve a HÉSZ szerinti településközpont, intézményi, kertvárosias, kisvárosias, hétvégi házas és üdülőházas területeket is – közterületen és magánterületen országos és a település szempontjából jelentős valamely kulturális, sport, vagy turisztikai eseményről való tájékoztatás érdekében, évente legfeljebb összesen tizenkét naptári hét időszakra ideiglenesen engedélyezhető
- a) épület homlokzatára függesztett textil alapú molinó,
 - b) függőleges tartók között átfeszített textil alapú molinó, illetve
 - c) egyéb ideiglenes reklám vagy reklámhordozó kihelyezése.
- (4) A (3) bekezdés szerinti ideiglenes reklámok, reklámhordozók a rendezvény előtt két hét és a rendezvény utáni egy hét időszakra helyezhetők ki.
- (5) Belterületi közterületen reklám nem helyezhető el a (3) bekezdésben foglaltak kivételével.
- (6) A város területén, közművelődési célú, kizárólag közművelődési rendezvények népszerűsítésére irányuló hirdetés az Önkormányzat által e célra rendszeresített információs vagy más célú berendezésen, közművelődési célú hirdetőoszlopon helyezhető el.
- (7) Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló területen – vasút- és távolsági autóbusz állomás területén – reklám és reklámhordozó nem helyezhető el.

22.§ (1) A város közigazgatási területén nem helyezhető el, reklám és reklámhordozó utasváró és kioszk felületén.

- (2) Építési állványzaton építési reklámháló nem helyezhető el.
- (3) Építményeken, épületek homlokzatán é tűzfalán festett reklám nem helyezhető el.
- (4) Előkertben az építkezés ideje alatt, legfeljebb 1,5 m² felületű, a jogszabályi előírásoknak megfelelő adattartalmú tájékoztató ~~tábla helyezhető el,~~ **kötelező elhelyezni** a használatbavételig.
- (5) Épülő beruházás pályázati forrására utaló, előírás szerinti tábla elhelyezhető az építési területen, vagy előtte lévő közterületen.
- (6) Villogó- és futófény, LED-tábla nem alkalmazható.
- (7) Utcaburkolatra, előkertben járdák és teraszok burkolatára tilos reklámot festeni.
- (8) Rendeltetési egységenként egy darab, legfeljebb 0,9 m² megállító tábla elhelyezése engedélyezhető.
- (9) Tilos utcabútorokra, műszaki berendezésekre, köztárgyakra reklámot, apróhirdetéseket ragasztani.

23.§ (1) A település területén fém, üveg, műanyag, vagy fa alapanyagból készült cégér, cégtábla, cégfelirat alkalmazható.

- (2) A környezetéből színével kirívó cégér, cégtábla, cégfelirat nem helyezhető ki.
- (3) Világító cégér, cégtábla, cégfelirat nem lehet vakító, villogó fényhatású. LED fényfüzér, futófény, TV, vagy egyéb képernyő homlokzaton, vagy portálban (kirakatban) nem helyezhető el.
- (4) Cégér, cégtábla, cégfelirat rögzítését oly módon kell kialakítani, hogy a falon szennyezést, elszíneződést ne eredményezzen.
- (5) Áttört és világító cégér, cégtábla, cégfelirat betűinek összefogó tartószerkezetét és a kábeleket rejtett módon, lehetőleg falsíkon belül kell elhelyezni.
- (6) Cégér, cégtábla, cégfelirat épületen
 - a) csak annak homlokzati felületén, vagy arra merőlegesen helyezhető el, az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival összhangban,
 - b) rendeltetési egységenként egy darab, egyenként 1 m felületet meg nem haladó lehet, de felületük összessége nem haladhatja meg a földszinti homlokzatfelület 5%-át, és
 - c) a homlokzat épületdíszítő tagozatait nem takarhatja.
- (7) Cégtábla épület földszint feletti tagozata, vagy az első emeleti padlószintje felett nem helyezhető el. Ettől való eltérés csak abban az esetben engedélyezhető, ha a rendeltetési egység emeleten helyezkedik el. Ebben az esetben a rendeltetési egység elhelyezkedésének emeletén helyezhető el.
- (8) Üzlethelyiség portáljában (kirakatában) az üvegfelülettel nem érintkező, legfeljebb 0,5 m² nagyságú cégér, cégfelirat elhelyezhető.
- (9) Védett épület homlokzatán, csak áttört, vakolatra festett cégér és cégfelirat, valamint vonalszerű fényfelirat helyezhető el.
- (10) Kerítésen legfeljebb két darab, egyenként legfeljebb 0,5 m² nagyságú cégtábla, cégfelirat helyezhető el. Ennél több csak összefogott módon, megtervezett berendezésen, előkertben helyezhető el.
- (11) Kerítésre merőlegesen, csak áttört cégér helyezhető el 2,5 m és 3 m közötti magasságban.
- (12) 200 m² bruttó alapterületű kereskedelmi-szolgáltató rendeltetési egységek, benzinkutak előtt, közterületen, vagy előkertben legfeljebb 1 darab 6 méternél nem magasabb cégjelzést tartó reklámtotem helyezhető el.
- (13) Tájékoztatót segítő cégjelzés csak a városi információs rendszerben alkalmazott táblákon helyezhető el.
- (14) Cégér, cégfelirat árnyékolón és esővédőn, felületének legfeljebb 2%-án jeleníthető meg.

11. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények

24. § (1) Új energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózat létesítésekor, illetve meglévő kiváltásakor földkábeles formában kell kialakítani
- a) műemléki környezetben,
 - b) helyi területi védelem alatt álló területen,
 - c) közparkokban, közkertekben, játszótereken,
 - d) temetők területén,
 - e) tájképvédelmi területen,
 - f) Almádi városcsúcs MT-n,
 - g) Öreghegy területe,
 - h) Parti sáv, Strandok MT-n,
 - i) Vörösberény Ófalu MT-n.
- h) Káptalanfüred MT-n.**
- (2) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az (1) bekezdés szerinti területeken földalatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (3) A település területén:
- a) mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - b) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
 - c) levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
 - d) ideiglenes fedett lovarda,
 - e) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény csak időszakosan településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően létesíthető.

12. A műemléki környezetre vonatkozó településképi követelmények

- 25.§ (1) Műemléki környezet területén az épületeket, kerítéseket, utcabútorokat a jellegzetes településképi, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, lehet átalakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.
- (2) Műemléki környezet területén új épület építésekor vagy meglévő épület bővítésekor, átépítésekor biztosítani kell, hogy a szomszédos műemlék épület településképi megjelenése nem sérül.

13. A telken a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi építészeti követelmények

JAVASLAT

A polgármester javasolja, a képviselő testület hozzon határozatot a **ZÖLD ÉRTÉK KATASZTER** kidolgozására. Balatonalmádi teljes területén meg kell kezdeni a védett fajok és a 20 cm törzsméternél nagyobb fák értékkataszterének összeállítását. Az értékkataszter légifotókkal, felmérési rajzokkal rögzíti a jelenlegi állapot, követhetővé teszi az állomány alakulását, az illegális fakivágásokat fékezheti. Létre kell hozni, korszerűsíteni kell a települési főkertész intézményét.

- 26.§(1) Belterületen új közterületek, utcák kialakításánál a fasorok telepítéséhez – az utca műszaki kialakítását figyelembe véve –fánként legalább 4,0 m²-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zóldsávot kell kialakítani és fenntartani.

- (2) A város közigazgatási területén nem ültethetők a 4. mellékletben szereplő növényfajok.
- (3) A kertek és közterületek növényzetének kiválasztásakor a 1. függelékben szereplő növényfajokat javasolt telepíteni.
- (4) Tervezett, új fasor létesítésekor egy-egy utcaszakaszon azonos fafaj ültetendő.
- (5) Egy-egy utcaszakasz átépítése során legalább az egyik oldalon – ha a műszaki feltételek engedik – a közlekedés biztonságának figyelembe vételével fasor telepítendő.
- (6) A MT-en kivéve Zártkertek, Külterületek területén többszintes növényállomány telepítése szükséges.
- (7) A zöldfelületi mutató övezetenkénti előírásinak minden ingatlan esetében meg kell felelni. A szabálytalanul túlburkolt ingatlanok esetében építési bírságot kell érvényesíteni és tulajdonos költségére vissza kell rendezni a megengedett mértékű zöldfelületi arányt!

14.A kötelező szakmai konzultációval kapcsolatos szabályok

- 27.§ (1) Az építtető vagy megbízottja köteles szakmai konzultációt kérni, ha:
- a) a tervezett építési tevékenység a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik,
 - b) a tervezett építési tevékenység helyi egyedi védelem alatt álló értéket érint,
 - c) ha az építési tevékenység helyi területi védelem alatt álló területen történik.
- (2) Egyéb esetekben, a településképi követelményekről szakmai konzultáció, ezen belül szakmai tájékoztatás kérhető.
- 28.§ (1) A szakmai konzultáció az építtető vagy megbízottja által a városi főépítész felé benyújtott írásos kérelemre indul.
- (2) A kérelemnek tartalmaznia kell legalább:
- a) a kérelmező nevét és elérhetőségét,
 - b) az érintett ingatlan pontos beazonosításához szükséges adatokat és
 - c) a településképet érintő tervezett tevékenység ismertetését.
 - d) az építést, átalakítást, bővítést bemutató tervek m 1:100 léptékű rajzait.
 - e) a beépítési mutatók igazolását tartalmazó idomtervet
- (3) Szakmai konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében vagy kérésre, a városi főépítész döntése alapján a helyszínen is lefolytatható.
- (4) A szakmai konzultációról minden esetben jegyzőkönyv készül.

15. A településképi véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok

- 29.§(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden esetben építmény építésére, bővítésére és településképet érintő átalakítására irányuló építési, fennmaradási és összevont engedélyezési eljárást megelőzően,
- a) amelynél a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és
 - b) amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építtető.
- (2) Ugyancsak településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építménynek nem minősülő tereptárgyaknak, műalkotásoknak, a közlekedés rendjével összefüggésbe nem hozható és a Rendelet 20.§ alá nem tartozó jelzések és objektumok, ezek tartószerkezeteinek közterületen való elhelyezése, létesítése előtt.

- 30.§(1) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a városi főépítész vagy a helyi építészeti és műszaki tervtanács szakmai álláspontja képezi.
- (2) A polgármester a Balatonalmádi Város Helyi Építészeti- Műszaki Tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendelet által a tervtanács hatáskörébe utalt ügyekben a tervtanács véleményének, egyéb esetekben a városi főépítész álláspontjának kikérésével jár el.
- (3) Amennyiben a polgármester úgy ítéli meg, hogy az adott engedélyezési eljárásban érintett tervezési terület vagy építési munka sajátossága indokolja, a megalapozott döntés érdekében a tervtanács hatáskörébe nem utalt esetekben is kérheti a városi főépítész helyett a helyi építészeti és műszaki tervtanács szakmai álláspontját.
- 31.§(1) A településképi véleményezési eljárást a kérelmező az önkormányzatnak papír alapon benyújtott kérelemmel kezdeményezheti, a külön jogszabály szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációt is mellékelve.
- (2) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a szakmai konzultáción javasoltaktól eltérő megoldást tartalmaz, ~~azt a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló műszaki leírásban indokolni kell.~~ **azt a tervtanácsi jegyzőkönyvben rögzített észrevételekkel ismételt településképi véleményezési eljárásra kell kötelezni.**
- 32.§(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció:
- a) megfelel-e településképi rendeletben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) ha volt, akkor figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, szakmai konzultáció során írásba foglalt javaslatokat, véleményt,
 - c) a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, és településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy a beépítés módja:
- a) az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) figyelembe veszi-e a terep adottságait és annak megfelelő épülettömeget alkalmaz,
 - c) nem jár-e a meglévő terep indokolatlan mértékű átalakításával,
 - d) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - e) figyelembe veszi-e a település egyéb területeiről való rálátási viszonyokat,
 - f) nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak a jogos érdekeit,
 - g) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, vagy meglévő építmények bővítése esetén
 - aa) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - ab) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) A településképet befolyásoló tömegformálás szempontjából az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés és az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza- vagy zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
 - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének vagy homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult vagy a településrendezési eszköz előírásai szerint átalakuló épített környezethez,

- b) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
 - d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá
 - e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása és ebből eredő használata
 - aa) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, és ebből eredően
 - ab) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
 - b) a közterület fölé benyúló építményrészek, szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve telepítendő fákra, fasorokra.
- (6) Az (1)-(5) bekezdésben szereplő szempontokat a tervtanácsi és a főépítési minősítés során is figyelembe kell venni.

16. A településképi bejelentési eljárással kapcsolatos szabályok

- 33.§ (1) Településképi bejelentési eljárást (a továbbiakban: bejelentési eljárás) kell lefolytatni minden közterületről, közforgalom által használt területről vagy közforgalom céljára átadott magánterületről látható, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenység megkezdése előtt, az alábbi esetekben:
- a) műemléki környezetben elhelyezkedő, a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 10 méterre álló, építési engedéllyel építhető építmény homlokzatának megváltoztatása esetében, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni,
 - b) helyi egyedi védelem alatt álló épület homlokzatának megváltoztatása esetében, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni,
 - c) meglévő építmény homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő, de méretét, anyaghasználatát, tekintve a meglévőtől eltérő – cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén,
 - d) új, önálló, homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló égéstermék-elvezető kémény építése esetén, melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg,
 - e) meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetén,
 - f) szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata létesítése esetén, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,
 - g) nettó 20,0 m² alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,
 - h) nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése esetén,

- i) közterületi kerítés, valamint kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén,
 - j) megfelelőség-igazolással – vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozáttal – rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló
 - la) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - lb) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
 - lc) levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
 - ld) ideiglenes fedett lovarda,
 - le) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény építése esetén,
 - k) reklámtotem, bankautomata, csomagautomata, támpontos levélszekrény telepítése esetén,
 - l) Almádi központ és Parti sáv, Strandok területe MT-en közterületi kitelepülés esetén
 - m) Távközlési műszaki egységek, átjátszó és erősítő elemek telepítése esetén**
- (2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat
- a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
 - b) a korábbi rendeltetéshez képest
 - ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet, vagy
 - bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsiforgalmat, vagy
 - bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet parkolóhely vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
 - c) érinti a közterület kialakítását, a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, vagy
 - d) érinti a kapcsolódó közterület közúti, gyalogos vagy kerékpáros forgalmát, veszélyeztetheti azok biztonságát.

34.§ (1) A településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenységekre vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatos hatósági határozat alapját a városi főépítész szakmai álláspontja képezi.

(2) A településképi bejelentési eljárás az építtető vagy megbízottja (a továbbiakban: bejelentő) által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul. A bejelentést papír alapon kell benyújtani a külön jogszabály szerinti tartalommal. Az építészeti-műszaki tervdokumentáció digitális adathordozón is benyújtható. A digitális adathordozón benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció pdf vagy jpeg file formátumú lehet.

35.§(1) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki tervdokumentáció értékelése során a településképi esztétikusan megjelenő, városképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(2) A telepítéssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:

- a) a tervezett megoldás léptékében, arányaiban megfelelően illeszkedik-e a kialakult településszerkezetbe,
- b) a tervezett megoldás nem zavarja-e a környezetében levő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóságát.

(3) A helyi előírásoknak való megfeleléssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:

- a) a tervezett megoldás megfelel-e jelen rendelet előírásainak,

- b) a reklám, vagy hirdető-berendezés mérete, nagysága, anyaga, kialakítása megfelel-e a reklámok, reklámberendezések, hirdetmények és hirdető-berendezések településen belüli, településképhez igazodó esztétikus elhelyezés követelményeinek.
- (4) Az alaprajzi elrendezéssel, homlokzatképzéssel, tömegalakítással, anyaghasználattal, színezéssel, városképi megjelenéssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:
- a) a tervezett megoldás harmonikusan illeszkedik-e a környezetébe, figyelembe veszi-e a környező beépítés sajátosságait,
 - b) a tervezett megoldás kielégíti-e, a helyi építészeti értékek védelmével kapcsolatos építészeti esztétikai elvárásokat,
 - c) a tervezett megoldás megjelenésével, színezésével, méreteivel nem okoz-e esztétikai és látványbeli zavart a helyi védett értékek vonatkozásában, valamint a város kiemelt jelentőségű közterületei felőli látványban.
- 36.§ (1) A településképi bejelentéshez kötött tevékenység a bejelentés alapján, a tudomásul vett tartalmazó hatósági határozat birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével, vagy hatósági határozat hiányában a bejelentéstől számított 16. napon – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

17. A településképi kötelezési eljárás szabályai

- 37.§ (1) A Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester településképi kötelezést bocsát ki, amely az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására vonatkozhat.
- (2) Településképi kötelezési eljárást folytat le a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester az e rendeletben foglalt településképi követelmények megsértése, és a helyi védett épület fenntartásával kapcsolatos kötelezettségek elmulasztása, a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése vagy a bejelentés elmulasztása esetén.
- (2.1) A követelmények betartását, illetve a kötelezettségek teljesítését a főépítési iroda minden esetben a bejelentési dokumentációk nyilvántartása alapján, illetve helyszíni szemlén ellenőrzi, e. Erről feljegyzést készít, szabálytalanság esetén kezdeményezi polgármester felé a településképi kötelezés kibocsátását, egyúttal az építésfelügyeltnél eljárást kezdeményez
- (2.2) Lakossági bejelentés alapján főépítész vizsgálja a megvalósított építési tevékenységet, s Szabálytalanság, illetve kötelezettség mulasztás esetén kezdeményezi polgármester felé a településképi kötelezés kibocsátását, egyúttal az építésfelügyeltnél eljárást kezdeményez
- (3) A kötelezési eljárást az ingatlan tulajdonosával, közös tulajdon esetében a tulajdonosok összességével szemben egyetemlegesen kell lefolytatni.
- (4) A kötelezési eljárás során az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (5) A településképi bejelentés elmulasztása, és a településképi kötelezés végre nem hajtása esetén a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester magánszemély esetén ~~200.000. 400.000 Ft - 200.000~~ **2.000.000. Ft-ig**, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén ~~500.000. 400.00 Ft - 2.000.000~~ **10.000.000. Ft-ig** terjedhető pénzbírságot szab ki.
- (6) A településképi-védelmi bírságot az önkormányzat 11748083-15430290-04640000. számú számlájára kell megfizetni.
- (7) A településképi-védelmi bírság kiszabásánál mérlegelni kell különösen:
- a) a jogsértéssel okozó 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, valamint
- f) a jogsértést elkövetőnek a jogsértés felszámolását segítő együttműködő magatartását.

18. A védett építmények fenntartásának támogatása

- 38.§ (1) Az önkormányzat a védetté nyilvánított helyi építészeti értékek megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének elősegítésére az Önkormányzat Környezetvédelmi Alapjában (továbbiakban: Alap) biztosít forrást, melynek értéke építményenként az építési tevékenység bekerülési költségének legfeljebb 1/3-a.
- (2) Az Alapból felhasználható éves előirányzatot és az adott évben adható legmagasabb összeget a Képviselő-testület hagyja jóvá.
- (3) A felhasználható éves előirányzatot értelem szerint az éves költségvetési rendelet mellékletben, az adott évben adható legmagasabb összeget a pályázati kiírás jóváhagyása során hagyja jóvá a Képviselő-testület.
- 39.§ Az Alapból nyújtott vissza nem térítendő 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.
- (2) A pályázatot a Polgármesterhez kell benyújtani.
- (3) A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:
- a) az építési engedélyezési tervdokumentációt és a vagy véglegessé vált építési engedélyt, amennyiben a tervezett építési tevékenység építési engedély köteles,
 - b) Amennyiben a tervezett építési tevékenység nem építési engedély köteles:
 - ba) a tervezett felújítás részletes leírását,
 - bb) helyszínrajzot,
 - bc) az ingatlan tulajdoni lapját
 - c) A megvalósítást szolgáló tételes költségvetést,
 - d) A megpályázott munka elkészülésének határidejét,
 - e) A megpályázott összeg megjelölését, a felhasználásának tervezett módját és határidejét,
 - f) 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) Az Alap a helyi egyedi védelem alatt álló épületek felújítása mellett tájékoztató füzetek, kiadványok megjelentetésére, kiállítások szervezésére, védettség tényét megjelölő táblák elhelyezésére, népszerűsítő előadások megtartására és a védett érték megmentését elősegítő pályázati források lehívására is felhasználható.

39. Záró rendelkezések

40.§ Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

41.§ Hatályát veszti Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelete.

1.1. Belterületen álló épületek

1. melléklet a (.....) önkormányzati rendelethez

Helyi egyedi védelem alatt álló értékek

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Fogoly utca	8.	154/18	Pince
2.	Martinovics utca	16.	4454	Nyarló
3.	Veszprémi út	29.	887/2	Lakóépület
4.	Bartók Béla út	20.	156/10	Nyarló
5.	Reketye utca	11-13.	374/10	Régi pince
6.	Baross G. út – Kossuth L. utca sarok	-	2173 2109	Hősi emlékmű
7.	Vöröshegyi út	17.	356/5	Présház
8.	Töltés utca	14/b.	4368/6	Üdülőépület átépítés alatt
9.	Szent Imre herceg utca	21.	4469	Nyarló
10.	Mikszáth K. utca	14.	4380	Nyarló
11.	Mikszáth K. utca	10.	4382/1	Nyarló
12.	Kilátóhegyi utca	5-7.	4483	Nyarló
13.	Pinkóczi út	4.	4589/1	Nyarló
14.	Pinkóczi út	12.	4583/3	Nyarló
15.	Kompoly utca	16.	4476/2	Nyarló
16.	Pinkóczi út	59.	4663/6	Nyarló
17.	Arany János utca	6.	2151	Nyarló
18.				
19.	Veszprémi út	20.	4793	Nyarló
20.	Bajcsy-Zsilinszky út	60.	2108	Zeneiskola
21.	Baross Gábor út	62.	4443/1	Fatornácos villa, nyarló
22.	Martinovics utca	8.	4448	Fatornácos villa, lakóház
23.	Martinovics utca	6.	4447/2	Fatornácos villa, lakóház
24.	Martinovics utca	4.	4446	Fatornácos villa
25.	Baross Gábor út	61.	2105	Fatornácos villa, nyarló
26.	Komjáth A. köz	2.	4441	Fatornácos villa
27.	Baross G. utca	64.	4768	Szent Margit kápolna
28.	Park utca	10.	2127	Nyarló
29.	Széchenyi sétány	7.	2059	Postás üdülő
30.	Bajcsy-Zsilinszky út	30.	2023	Általános iskola
31.	Bajcsy-Zsilinszky út	29-31.	2017	Bölcsőde
32.	Bajcsy-Zsilinszky út	50.	2096/2	Panzió
33.	Bajcsy-Zsilinszky út	35.	1091	Terike nyarló / Becsák villa
34.	dr. Óvári F. utca	48.	2344/2	Régi villa
35.	Káptalan utca	2.	3084	Nyarló
36.	Körösfű utca	15.	3073, 3069	Boldogasszony kápolna
37.	Deák Ferenc utca	4.	4185/3	Lakóépület
38.	Deák Ferenc utca	1.	4153	Nyarló
39.	dr.Óvári F. utca	47.	2230	Szent Imre R. kat. templom + Szt. Jób kápolna
40.	Arany János utca	1.	2157	Nyarló
41.	dr.Óvári F. utca	54.	2347/2	Egykori nyarló

42.	dr. Óvári F. utca	20.	2321/1	Nyaraló
43.	József Attila út	59.	2238	Nyaraló
44.	József Attila út	55.	2242	Vöröskő ház
45.	dr. Óvári F. utca	23.	2205/6	Lakóépület
46.	Kossuth L. utca	4.	2187/1	Lakóépület
47.	Kossuth L. utca	5.	4250	Szeccsziós villa
48.	Baross G. út	24.	2174	Református templom
49.	Baross G. út	22.	2176	Magda villa
50.	Arany János utca	5.	2159	Nyaraló
51.	Arany János utca	12.	2148	Nyaraló
52.	Arany János utca	9.	2161	Lakóépület
53.	Bajcsy-Zsilinszky út	14.	1653	Véghelyi Villa
54.	Szt. Erzsébet Liget	-	1637/4	Liget kávéház
55.	Széchenyi sétány	5.	2058	Szeőke villa, Mária lak
56.	Neptun utca	1-3.	1626/1	BYC klubház volt
57.	Mészöly G. utca	5.	2546	Nyaraló
58.	Öreghegyi utca	17.	5275	Régi üdülőépület
59.	Szigeti J. utca	32.	2960	Nyaraló
60.	Bajcsy-Zsilinszky út	25.	2007	Evangélikus templom
61.	-	-	-	Vasúti töltés támfala, mint ipari emlékmű a megszüntetett Balatonalmádi-Győr vasútvonalon
62.	Baross Gábor út	43.	2113	A pékség beltéri kemencéje, mint ipari műemlék.

1.2. Külterületen álló épületek

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Pinkóczy út	60.	033/7	Lakóház
2.	Bartók Béla út	-	10127	Présház
3.	Vödörvölgyi út	34.	026/1	Ravatalozó kápolna
4.	Paál László utca	-	10879, 11030, 10880	Présház, lakóház
5.	Sátorhegy-Bagóhegy	-	10401	Présház
6.	Remetevölgy út	-	025/30	Pince - présház

1.3. Műtárgyak

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Köztársaság u. Temető	1.	28, 29	Vöröskő síremlékek
2.	Veszprémi út	-	716/27	Kőkereszt
3.	Pinkóczy út	29.	4625	Fehér kőkereszt
4.	Pinkóczy út	-	033/7	Kőkereszt
5.	Pinkóczy temető	-	026/1	Vöröskő síremlékek+kereszt
6.	Kilátóhegyi utca	-	4489	Óvári (Wesselényi) lelátó

Helyi területi védelem alatt álló értékek

Almádi városrész Arany János utca

2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2154, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161 hrsz

4. melléklet a/2022. (....) önkormányzati rendelethez

Agresszíven gyomosító, invazív, nem telepíthető növények listája

magyar elnevezés	tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés	tudományos (latin) elnevezés
fehér akác	Robinia pseudoacacia	gyalogakác	Amorpha fruticosa
bálványfa	Ailantus altissima	kisvirágú nebáncsvirág	Impatiens parviflora
fehér eper	Morus alba	bíbor nebáncsvirág	Impatiens glandiflora
ezüstfa	Eleagnus angustifolia	japán keserűfű-fajok	Fallopia spp.
zöld juhar	Acer negundo	magas aranyvessző	Solidago gigantea
amerikai kőris	Fraxinus pennsylvanica	kanadai aranyvessző	Solidago canadensis
kései meggy	Prunus serotina	selyemkóró	Asclepias syriaca
kanadai nyár	Populus x canadensis	ürümlevelű parlagnő	Ambrosia artemisiiflora
nyugati osterfa	Celtis occidentalis	arany ribiszke	Ribes aureum
adventív szőlőfajok	Vitis-hibridek	perzsa medvetalp	Heracleum persicum
vadszőlőfajok	Parthenocissus spp.	kaukázusi medvetalp	Heracleum mantegazzianum
süntők	Echinocystis lobata	Sosnowsky-medvetalp	Heracleum sosnowskyi
észak-amerikai őszirózsák	Aster novi-belgii	hévízi gázló	Hidrocoryle ranunculoides
olasz szerbtövis	Xanthium strumarium subsp. italicum	fodros átokhínár	Lagarosiphon major
amerikai karmazsinbogyó	Pyrola esculenta	nagyvirágú tóalma	Ludwigia grandiflora
japán komló	Humulus japonicus	sárgavirágú tóalma	Ludwigia peploides
átoktüske	Cenchrus incertus	sárga lápbuzogány	Lysichiton americanus
tündérhínár	Cambomba caroliniana	közönséges süllőhínár	Myriophyllum aquaticum
kanadai átokhínár	Elodea canadensis	felemáslevelű süllőhínár	Myriophyllum heterophyllum
aprólevelű átokhínár/vékonylevelű átokhínár	Elodea nuttallii	keserű hamisüröm	Parthenium hysterophorus
moszatpáfrányok	Azolla mexicana, Azolla filiculoides	ördögfarok keserűfű	Persicaria perfoliata
borfa, tengerparti seprűcserje	Baccharis hamifolia	kuzdu nyílgyökér	Pueraria montana
kaliforniai tündérhínár	Cambomba caroliniana	aligátorfű	Althernanthera philoxeroides
vízijácint	Eichhornia crassipes	óriás rebarbara	Gunnera tinctoria
	Microstegium vimineum		
tollborzfü	Pennisetum setaceum		

Gyepterületek:
Balatonalmádi területén javasolt növények

A lakóterület kertje:

- francia perje (*Arrhenatherum elatius*), karcú fényperje (*Koeleria cristata*), prémes gyöngyperje (*Melica ciliata*), sziklai csenkesz (*Festuca pseudodalmatica*), kései perje (*Cleistogenes serotina*), vékony csenkesz (*Festuca valesiaca*)
- A fű felületét apró növésű lágyszárúak díszíthetik:
százszorszép (*Bellis perennis*), vajsziú ördög szem (*Scabiosa ocreoleuca*), kakukkfű (*Thymus* sp), veronika fajok (*Veronica* sp), hasznos földitömjén (*Pimpinella saxifraga*), fehér here (*Trifolium repens*)
- A gyepek széleinél, vagy kevésbé taposott foltokban a környék szép vadvirágai telepíthetők:
hóvirág (*Galanthus nivalis*), széles levelű salamonpecsét (*Polygonatum latifolium*), illatos ibolya (*Viola odorata*), gyöngyvirág (*Convallaria majalis*), télizöld meténg (*Vinca minor*)
- Alacsony növésű szegélyvirágok:
pocsinrózsa (*Portulaca grandiflora*), petúnia (*Petunia hybrida*) árvácska (*Viola wittrockiana*), körömvirág (*Calendula officinalis*) jácintok (*Hyacinthus* sp), lila sáfrány (*Crocus vernus*), fehér nárcisz (*Narcissus poeticus*), aranszáfrány (*Crocus aureus*), csupros nárcisz (*N. pseudonarcissus*), kék nőszirm (*Iris germanica*), tazetta nárcisz (*N. tazetta*), pompás nárcisz (*N. incomparabilis*), törökszegfű (*Dianthus barbatus*), törpe bársonyvirág (*Tagetes patula*), kerti szegfű (*Dianthus caryophyllus*), búzavirág (*Centaurea cyanus*), lenvirágú habszegfű (*D. plutenkii*), szikla-bőrlevél (*Bergenia crassifolia*)
- Magasabb kerti virágok:
nefelejcs (*Myosotis silvestris*), tornyos harangvirág (*Campanula pyramidalis*), őszirózsa fajok (*Aster* sp), ezüstös pipitér (*Anthem. biebersteiniana*), kerti margaréta (*Chrysanthemum maximum*), estike (*Hesperis matronalis*), mezei margaréta (*C. leucanthemum*), erdei szellőrózsa (*Anemone sylvestris*), kerti szarkaláb (*Consolida ajacis*), fehér liliom (*Lilium candidum*), japán árnyliliom (*Hosta lancifolia*), tűzliliom (*Lilium bulbiferum*), pálma liliom (*Yucca filamentosa*), tulipánfélék (*Tulipa* sp.), bugás lángvirág (*Phlox paniculata*), oroszlánszáj (*Antirrhinum majus*), kerti fátyolvirág (*Gypsophila elegans*), báránnyarok (*Amaranthus hypochondriacus*)
- Kerti díszként is használható fűszer- és gyógynövények:
üröm fajok (*Artemisia* sp.), izzóp (*Hyposyris officinalis*), levendula (*Lavandula angustifolia*), rozmarin (*Rosmarinus officinalis*), kerti ruta (*Ruta graveolens*), orvosi zsálya (*Salvia officinalis*), kakukkfű fajok (*Thymus serpyllum*, T. sp.), bazsalikom (*Ocimum basilicum*)
- Kerítést kísérő díszcserjék
kerti madárbirs (*Cotoneaster horizontalis*), tűztővis (*Pyracantha coccinea*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), szederfajták (*Rubus* sp.), nyári orgona (*Buddleia davidii*), közönséges orgona (*Syringa vulgaris*), mályva (*Hibiscus syriacus*)
- Felkúszó és lecsüngő növényzet (támfalra, kerítéshez, kőfal elé)
trombita folyondár (*Campsis radicans*), sarkantyúka (*Tropaeolum majus*), tatár lonc (*Lonicera tatarica*), magyar lonc (*Lonicera tatarica*), borostyán (*Hedera helix*), kék hajnalka (*Ipomoea tricolor*), ligeti szőlő (*Vitis silvestris*), bíboros hajnalka (*I. purpurea*)
- Kőfalakat, támfalakat élénkítő növényzet (a kúszónövényekkel együtt alkalmazva)
sziklai ternye (*Alyssum saxatile*), fehér varjúháj (*Sedum album*), rózsás kövirózsa (*Sempervivum marmoreum*), borsos varjúháj (*Sedum acre*)
- A lakótelkek fái:
A régi falusi kertekben jellemzőek a hasznofák voltak, főleg a kevés permetezést igénylő gyümölcsfák. Más fákat csak megtűrték nem vágtak ki -, ha kivételesen szép volt. pl. kislevelű hárs (*Tilia cordata*), berkenye (*Sorbus sp.*), vadkörte (*Pyrus pyraeaster*), tölgy (*Quercus sp.*)

- Javasolt gyümölcsfák és cserjék

dió (*Juglans regia*), kajsziibarack (*Prunus armeniaca*), őszibarack (*Prunus persica*), mandula (*Prunus dulcis*), szilva (*Prunus domestica*), meggy (*Prunus cerasus*), cseresznye (*Cerasus sp.*), alma (*Malus domestica*), körte (*Pyrus communis*), eperfa (*Morus alba*), szőlő (*Vitis vinifera*), füge (*Ficus carica*) málna (*Rubus idaeus*), piros ribizli (*Ribes spicatum*), egres (*Ribes uva-crispa*), mogyoró (*Corylus avellana*)

dísz tök (Cucurbita pepo), a kúszó bab (*Phaseolus sp.*), napraforgó (*Helianthus annuus*) mértéktartó alkalmazása.

Közterületek, parkok növényzete:

- Fák a településközpontban, a templom körül es a jelentősebb középületeknél

kislevelű hárs (*Tilia cordata*), vadgesztenye vagy bokrétafa (*A.esculus hippocastarium*), molyhos tölgy (*Quercus pubescens*), kocsánytalan tölgy (*Quercus oetiae*)

- További honos fafajok

mezei juhar (*Acer campestre*), mezei szil (*Ulmus minor*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*), virágos v. mannakőris (*Fraxinus omus*), madárberkenye (*Sorbus aucuparia*) Színezheti az összetételt egy-egy rezgő nyár (*Populus tremula*), nyír (*Betula pendula*), eperfa (*Morus alba*).

- Cserjék

madárbirs (*Cotoneaster sp.*), cserszömörce (*Cotinus coggygria*), egybibes galagonya (*Crataegus monogyna*), kecskerágó (*Euonymus sp.*), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), kökény (*Prunus spinosa*)

- Díszcserjék

közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*), mogyoró (*Corylus avellana*), orgona (*Syringa vulgaris*), A lakóterületeknél felsorolt gyümölcsfák, cserjék, kúszónövények is alkalmazhatók a hely függvényében.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park által nyilvántartott egyedi tájértékek

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőla p alapján (Érték)	Főbb jellemzők
Kolostor hotel, volt jezsuita rendház	Szálloda	Vörösberény, Veszprémi út 85.	2	Barokk épület, mely megőrizte eredeti szerkezetét a szabad kéményekkel együtt. Műemlék (M5612) épület, barokk keretezésű ablakok, faragott kőkapu, oromzata alatt napóra látható. A főépülethez az udvari hosszoldalon öt kosárárvas nyílású, népies, tornácos földszintes épületszárny csatlakozik.
Megyehegyi földtani alapszelvény	Rétegtani jelentőségű képződmény	Veszprémi út bevágásában	048/2	Földtani alapszelvény, a feltárás különböző tudományos ismertetőikben szerepel. Triász rétegcsoportokat mutat be. 1970-es évek óta ismert, háromnyelvű tábla 1999-ben lett kihelyezve.
Vörösberényi temető	Temető	Vörösberény Thököly út 12.	28	A temetőben látható vöröskő feszület 1877-ből, számos régi különlegesen faragott vöröskő sírkő a XIX sz. utolsó két évtizedéből. Rendezési tervben helyi védelemre javasolt.
Vörösberényi gazdaház	Lakóépület	Gábor Áron u. 5.	568	Lejtős térszínre épült vöröskő lábazat, földszintes, L alaprajzú, udvari oldalán faszerkezetes tornác, vöröskőből rakott kerítésfal. Az udvaron kerek kút áll.
Olvasókör emléktáblája	Emléktábla	Vörösberényi kultúrház falán, Gábor Áron u. 6.	593	Vörös mészkövön aranyozott bevésés. Az aranyozás már csak nyomokban látható.
SZIKLA emlékmű	Emlékmű	Thököly u. - Köztársaság u. sarkán, a vörösberényi temető mellett	521	Jelképes sírdomborulat vöröskőből falazva. Feliratos vöröskő táblával, melynek szövege megbékélésre szólít.
Lelkészi hivatal	Kúria	Veszprémi út 105.	22	Lejtős utcán magas talapzatú épület. Utcai szárnya eredeti, modern toldalékpépület kapcsolódik hozzá.
Leánykökörcsines gyepek	Sziklagyepek	Vörös-hegy	10474	Kezdődő beerdősülés látható. Boróka, fiatal tölgyek tagolják a gyepes területet. A termőhelyet súlyosan veszélyezteteti az innen gyepféglaként történő elhordás is. A terület a Balaton-felvidéki nemzeti Park tervezett bővítési területe.
Jordán kút	Kút	Thököly u. - Veszprémi u. sarkán	716/23b	Faragott vörös homokkő kútgyűrű, díszes kovácsoltvas szerkezettel fedett, a rács gyűrűfejű vasrudakból áll. Egykori Jordán birtok közkedvelt kútja volt.
Magtár	Magtár	Thököly u 1.	706	Hosszú, vakolt falú, vöröskőből rakott barokk épület. Nyeregretős, hatalmas pincével rendelkezik.

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőla p alapján (Érték)	Főbb jellemzők
Vadvirág utcai földtani alapszelvény	Rétegtani jelentőségű képződmény	Vörösberény, Vadvirág u 2/a telek és azzal határos út bevágásában	390/6	Földtani alapszelvény. A feltárás különböző tudományos ismertetőikben szerepel. A Perm-Triász határrétegeket mutatja. Az 1970-es évek óta ismert, háromnyelvű tábla 1999-ben lett kihelyezve.
Nyaráló	Kúria	Pinkóczi u. 52.	4518/2	Az eredeti szőlőbirtok központjában levő, ősi prэшázás pince szerkezetet őrző vincellér ház, amely a birtokos lakóháza, majd nyarálója lett. Jellegzetes, szép faszerkezetes tornáccal. Nagy kert tartozik hozzá.
Perczel villa	Lakóépület	Pinkóczi u. 4.	4598	Jellegzetes kertés villa épület. Oszlopos tornácos keresztszárnyal, nyeregtetővel, bejáratát utólag beüvegezték. Faszerkezetes homlokzattal.
Dr Lenkei Vilmos füdőorvos emléktáblája	Emléktábla	Óvári u. 12.	2240	Bronz relief emléktábla. Véssett szövege: Dr. Lenkei Vilmos Dani Álmádi fürdőorvosa szerette a gyermeket.
Lengli villa	Lakóépület	Szent Imre herceg u. 21.	4469	Jellegzetes balatoni emeletes villaépület. Faszerkezetes tornáccal, faragott vöröskő lábazattal. Vöröskő támfallal, a kert teraszírozásával, az egykori filoxéra előtti szőlőbirtokra utaló nagy kerttel, idős fákkal.
Cecey Molnár villa (felső Molnár villa)	Lakóépület	Szabadság u. 35.	1013	Eklektikus épület, neoklasszicista stílusjegyekkel. Tájképpileg meghatározó.
Dukai Takách Jenő emléktáblája	Emléktábla	Kölcsey u. 7.	991	25 x 30 cm fehér mészkő emléktábla. Véssett szövege: Itt alkotott Dukai Takách Jenő festőművész 1956-ig - Baráti köre.
Zeneiskola, v községháza	Közüintézmény épülete	Baross G. u. 60.	1687	Egykori községháza, Álmádi központja volt. Ma zeneiskola, földszintjén pékséggel és üzlettel. Hegyoldalba épület, a Bajcsy-Zsilinszky u felől erősen tagolt, átépített. Az eredeti homlokzat a Baross G úti fronton látható. Vele szemben kis park látható, vörös homokkő-vas kombinációjú kerítéssel, idős fákkal.
Brenner villa	Lakóépület	Baross G. u . 61.	2105	Régi pincéből kialakított lakóépület, majd nyaráló. Álmádiban is egyedülállóan gazdag motívumokkal díszített fa tornáccal. A ház előtt régi vöröskő kilométerkő.
Álmádi temető	Temető	Vödör-völgy	026/1-2	Régi temető, vöröskő síremlékekkel és vöröskő feszülettel.
Temetőkápolna	Kápolna	Vödör-völgyi temető	026/1-2	Fehér falú, palatetős temetőkápolna erődített falakkal. Gondozott temetőben áll.
Katonasírok	Katonasír	Vödör-völgyi temető alsó bejáratánál	026/2	Emlékművek és jelképes síremlékek (fakeresztek) a II. világháború halottainak emlékére. Szépen rendezett környezetben.

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőla p alapján (Érték)	Főbb jellemzők
Présház	Présház	Remetevölgyi u. 29.	025/30	Eredeti pince-présház lakórésszel. Lejtős terepen jellegzetes épülettömeggel, alul pincével, vakolatdíszes pincebejárattal.
Kőből rakott völgyhíd	Viadukt	Remetevölgyi u. 25- tel szemben	020	Faragott vöröskőből rakott boltíves híd. Az egykori Győr-Alsóörs között vezető vasútvasút emléke.
Kis Jancsi villa	Lakóépület	Töltés u. 14.	4373/3	Eredetileg Szalay Mihály kanonok építtette olasz reneszánsz stílusban, majd Kis János világhírű cigányprimás kibővítette. Almádiban meghatározó tájképi elem az Öreghegy oldalában. Nagy kert, vöröskő bástya, támfalak tartoznak hozzá. 1891-ben épült, 2003-ban felújították, átépítették.
Baross Gábor emlékmű	Emlékmű	Baross G. u. 20., közpark	2177	Vörös homokkő monoliton elhelyezett fém dombormű, Baross Gábor vasminiszter emlékére.
Aqua Pannonica szobor	Köztéri szobor	Petőfi S. u. elején, közparkban	2281	Vízmedencében elhelyezett hatalmas vöröskő tömbön bronzfigura.
Bajcsy-Zsilinszky úti kereszt	Feszület	Bajcsy-Zsilinszky u. 22. sz. ház kertjében	1668	Faragott vöröskő talapzat és kereszt, fém korpuszal. Lakóház kertjében van, gondozott környezetben.
Lépcső a volt Öreghegy vm. felé	1.2.2. Útvonal akat összekötő létesítmény	Kossuth L. u. 19. és 21. között	4225/4	Szépen rakott, 15020 m hosszú vöröskő lépcső, vaskorláttal osztott felvezető rámpával, oldalt vöröskő mellvéddel.
Volt Yacht klub	Közüntézmény épülete	Neptun u. 1-3.	1626/1	Almádi emblematikus épülete. Az almádi vöröskő faragás ragyogó emléke, teljesen megőrizte eredeti építészeti szerkezetét. Magasan felrakott vöröskő felülete, vöröskő boltíves terasa különlegesen szép.
Tulipán kút	Köztéri szobor	Baross G. u. 2., Tulipán udvar	2252/1	Tulipán formájú fehér édesvízi mészkő medencén réz csodalény-figura. (vízcsorgató) Mihály Gábor alkotása.
Zászlórtartó a Városháza téren	Köztéri szobor	Városháza tér	2283	Vöröskőből rakott 3 tömörszerű talapzaton 3 zászlórúd. A talapzaton az állam, a város és Eggenfeld címere, bronz reliefeken
II. Rákóczi Ferenc szobor	Köztéri szobor	Öreg park	1636	Vöröskő talapzat (2,1 m magas) hordozza a 110 cm magas bronz szobrot.
Véghely Dezső emlékpád	Híres személyel kapcsolatos emlékhely	Öreg park	1636	Almádi vöröskőből faragott, 2,6 m széles pad, talapzattal és lépcsővel. Középen emlékoszloppal, melyen 1,25 m magas virágtartó van. Az oszlopon bronz dombormű, Véghely Dezső portréja. Középen felirat. A szobrászati rész alkotója Bödy H.

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőla p alapján (Érték)	Főbb jellemzők
Zenepavilon	Park	Öreg park, a Remete patak közelében	1636	Vöröskő talapzat és lépcső felett hagyományos almádi faszerkezettel készült pavilon.
Petőfi szobor	Köztéri szobor	Öreg park	1636	Megformált vöröskő talapzaton Petőfi Sándor szobra, melyet Izsó Mikós készített.
Kossuth szobra és díszkút	Köztéri szobor	Öreg park	1636	Kossuth Lajos mellszobrát Holló Barnabás készítette. 2m magas faragott vöröskő talapzat, 1 m magas bronz mellszobor. A szobor közelében öntöttvas díszkút található.
Sóhajók hídja	Híd	Öreg park, Szent István sétány, a Remete patak torkolata felett	1636	9 m fesztávú vasbeton ívhíd. Fehér színű műkö elemekkel, kőbabás korláttal.
1848-as örökmécses	Emlékmű	Öreg park, a Balaton partján	1636	4 m magas vöröskő oszlopon bronz mécses. Fehér márványlapon 1848-as emlékfelirat. Alkotó: Lovass László.
Köcsi tó, földtani alapszelvény	Rétegtani jelentőségű képződmény	Káptalanfüred, a Köcsi-tótól északra 100m-re, a felhagyott kőfejtőben létesített bemutatóhely.	0114/15	Köcsi-tótól északra 100m-re, a felhagyott kőfejtőben létesített bemutatóhely. Földtani alapszelvény, a feltárás különböző tudományos ismertetőikben szerepel. Perm rétegtani üledékföldtani-kőzettani jellegeit mutatja be, tanösvény megállója.
Természetbarát emlékpád, emléktáblával	Pihenőhely	Káptalanfüred, a Köcsi tó mellett	0114/15	Vöröskőből rakott pihenőpád, csiszolt emléktáblával. A Gyalogtúrázók IX. Országos Találkozójának alkalmából készült.

Csatolva küldöm a Fürdőegyesület véleményezési anyagát és az ahhoz tartozó észrevételeimet:

"Átgondoltnak és nagyon jónak tartom a véleményezést, annak pontjaival egyetértek. Észrevételeim és kiegészítéseim a következők:

- 3.§ (3) c) Jelen helyzetben nem szankcionálható, ha a bontás megelőzően véleményezett terv nem épül meg. Javaslom, hogy a kötelezési eljáráshoz legyen felvéve egy új pont erre vonatkozóan.
- 10.§ (1) 2. melléklet – Az Arany János utcán kívül indokoltnak tartanám legalább a piac körüli részt helyi területi védelembe vételének kezdeményezését.
- 11.§ A fő közlekedési útvonalak közvetlen környezetét is külön meghatározó területbe foglalnám, (legalább az I. és II. rendű útvonalakat) hogy nem ugyanazok az előírások vonatkoznak a 71-es melletti lévő és az eldugott budatavai utcában lévő házakra. Ezt mondjuk a HÉSZ szintjén is érdemes lenne átgondolni. Mi az indoka, hogy a 71-es keleti oldalán végig Vt, a nyugati oldalon végig Lke övezet van? A főút mentén indokolt lenne átgondolni, hogy milyen településrendezési eszközzel lehetne karaktert adni az útszakasznak. (Marad a fasor fő karakterként vagy funkciókban épületekben is szükség lenne egy egységesebb karakterre? Én az utóbbit támogatnám.)
- 11.§(1) A rendelethez az egyeztetési anyagban nem találtam 3. mellékletet. Az „g) Észak-keleti településkapu” és „h) Kereskedelmi, Szolgáltató- és Gazdasági terület, gimnázium területe” a korábbi TKR-ben még nem szerepelt. Ezek területei lehatárolását jó lenne ismerni és tudni mi az indok egy olyan új lehatárolásnak, amire semmi egyedi előírást nem állapít meg a rendelet. (Kereskedelmi, Szolgáltató- és Gazdasági terület) Alapvetően jobb lenne az egyedi előírásokat a területekhez tartozó csoportosításban kezelni, mert a jelenlegi formában nagyon nehezen látható át a rendelet.
- 13.§ Nem egyértelmű, hogy az alkalmazandó előkerti méret az egyben építési vonal-e vagy sem. A HÉSZ szerint az, ezzel viszont előírjuk azt, hogy sok helyen 5m-vagy annál kisebb előkert legyen még akkor is, ha a teleken belüli parkolás megoldhatósága indokolná az 5m feletti előkertet. Az előkerti építési vonalakat véleményem szerint nem lehet általánosságban kezelni az egész település területén. Azokat területenként kell meghatározni mérlegelve az utcakép fontosságát és a parkolási problémákat (pl.: Veszprémi út)
- 27.§(1)-hez javaslom felvenni a következőt pontot: d) az épület rendeltetésének megváltoztatását, rendeltetési egységeinek számának módosítását megelőzően a 33.§ (2) kivételével"

Üdvözlettel:

Bors Bálint

okleveles építészmérnök,

épületenergetikai szakmérnök

tel.: +36 20 504 6602

e-mail.: b.bors@deltaepitesz.hu