



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu
+ 36 88 542 410

Szám: 20/5/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. február 23-i ülésére

Tárgy: Új településképi rendelet megalkotása során a véleményezési szakasz lezárása, új rendelet megalkotása

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 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 rendelet alkotását határozta el, 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 (a továbbiakban: 314-es Korm. rendelet) alapján. A 314-es 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.

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), amely a korábbi 314-es Korm. rendelet idevágó rendelkezéseit hatályon kívül helyezte.

A Képviselő-testület önkormányzati határozatával módosította a 209/2022. (VI. 30.) önkormányzati határozatát akként, hogy a 314-es Korm. rendelet helyett, a 2022. június 30. napjától hatályos településtervek a Korm. rendeletet alapján kezdje meg a településképi rendelet egyeztetési eljárását.

A Korm. rendelet 59. §-a szerint:

- „ (1) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet
- a) készítése és módosítása adatszolgáltatáson alapul,
- b) **véleményezése helyi partnerségi egyeztetés keretében is történik, ha az önkormányzat partnerségi rendeletében ezt előírja,**
- c) adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetét egyeztetni kell olyan módon, hogy a településtervnél véleményezési és záró szakasz, a kézikönyv

és a településképi rendeletnél csak véleményezési szakasz kerül lefolytatásra, és
d) elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat vagy rendelet formájában.”

A Korm. rendelet 70. §-a szerint:

„A kézikönyv és a településképi rendelet készítése és módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára a következő szabályok irányadóak:

- a) a kézikönyv és a településképi rendelet vonatkozásában a 11. melléklet szerint véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül ad véleményt, és*
- b) véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.”*

A Korm.rendelet 75.§ (1) bekezdése szerint: *„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 Korm.rendelet 75.§-a alapján az újraalkotott, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX.29.) önkormányzati rendelet alapján lefolytatott partnerségi egyeztetési eljárást a Képviselő-testület 8/2023. (I.26.) önkormányzati határozata lezárta. Az önkormányzati határozat 2023. január 26. napján közzétételre került és az új az új településképi rendelet-tervezet véleményezési dokumentációja 2023. január 30. napján az E-TÉR felületre feltöltésre került.

Az E-TÉR-ben a Korm rendelet 11. melléklete szerinti véleményezésre jogosult szervek részéről az 1. melléklet szerinti vélemény érkezett.

A Korm. rendelet 64.§ (6) bekezdése szerint: **„Azt a véleményezésre jogosult szervet, amely**

- a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,**
 - b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy**
 - c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,**
- az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”**

A főépítész az 1. melléklet szerinti véleményt megvizsgálta és a javaslatoknak a rendelet-tervezetbe beemelését javasolja. A Korm. rendelet 70.§ b) pontja értelmében nem áll fenn véleményeltérés, így egyeztetés kezdeményezése nem indokolt.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a településképi rendelet véleményezési szakaszát határozatával zárja le, és fogadja el új rendeletét a településkép védelméről.

Balatonalmádi, 2023. február 16.



A határozat elfogadása egyszerű-, a rendelet megalkotása minősített többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Berki Bálint főépítész

Az előterjesztést tárgyalja: Humán Bizottság
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság

Az előterjesztés melléklete:

1. véleményezésre jogosult szerv részéről érkezett vélemény
2. rendelet-tervezet és indokolása

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2023. (.....) önkormányzati határozata

az új településképi rendelet megalkotása során véleményezési szakasz lezárásáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Az új településképi rendelet megalkotása során a véleményezési szakasz lezárása, új rendelet megalkotása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az új településképi rendelet megalkotása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklete szerinti véleményezésre jogosult szervektől E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre beérkezett véleményeket megismerte, egyetért a véleményekkel, ezért a rendelet-tervezetbe a javaslatokat beemeli.
2. A Képviselő-testület az új településképi rendelet megalkotása során az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszát - figyelemmel 8/2023. (I.26.) önkormányzati határozatára - lezárja jelen döntés közzétételével.

Felelős:	Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős:	1-2. pontban: Berki Bálint főépítész, Vaszkó Péter osztályvezető
Határidő:	2. pontban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak szerint

Balatonalmádi, 2023. február 23.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 634-2/2023

Ügyintézőnk: Tóth Livia ☎ 87/555-309

Ügyintézőjük: Berki Bálint

Tárgy: Balatonalmádi Város településképi
védelmi rendeletének módosítása -
véleményezés

Melléklet: -

Hiv. szám: 20/5-6/2023

Balatonalmádi Város Önkormányzata

Fabó Péter
polgármester

8220 Balatonalmádi
Széchenyi sétány 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonalmádi Város Önkormányzata a **településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény** (továbbiakban: törvény) értelmében elkészített településképi rendeletét módosítja, melyet az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató rendszer) digitális egyeztetési felületre véleményezés céljából feltöltött.

A rendelet elkészítésére, egyeztetésére, elfogadására és módosítására vonatkozó részletes szabályokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. R.) tartalmazza, melynek értelmében a jelen táj- és természetvédelmi véleményezést adjuk.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 6. § (2) bekezdése szerint a tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.

A Tvt. 7. § (1) szerint a történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.

A (2) bekezdés szerint a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében többek között:

- gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről;

- a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére;
- biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez.
- biztosítani kell a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását.

A Tvt. fenti előírásaival összhangban táj- és településképvédelmi szempontból:

1. nem támogatjuk a rendelet tervezet 16. §. (11) bekezdésében a „felületkezelt deszkaburkolat alkalmazása megengedett” részt, kérjük ennek törlését;
2. szükségesnek tartjuk, hogy a napenergiát hasznosító berendezések (napkollektor, napelem) tetőfelületre történő telepítése – magastető esetén – kizárólag a tetősíkból legyen lehetséges (19. § (2) bekezdés);
3. a zártkertek, külterületek MT-n nem támogatjuk a lábazattal ellátott kerítés építését. Kérjük ennek törlését a tervezet 20. § (4) bekezdéséből;
4. a tervezet 24. § (1) bekezdését kérjük a következők szerint módosítani: „A település területén új energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózat létesítése, illetve meglévő kiváltása kizárólag földkábeles formában történhet.”;

Továbbá a rendeletben az „invazív” megnevezést kérjük „inváziós”-ra javítani.

A feltöltött módosító rendelet tervezetét a fenti táj- és természetvédelmi szempontok érvényesítése esetén és a javítások megtétele után elfogadásra javasoljuk.

A településképi rendelettel kapcsolatos természet- és tájvédelmi véleményünket az Elj. R. 62. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében adtuk, valamint a 71/2015. (III. 30.) Korm. rend 37. §. d) pontja alapján. Szakmai vonatkozásban elsődlegesen az 1996. évi LIII. törvény, a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet, a 2018. évi CXXXIX. törvény és a vonatkozó egyéb jogszabályok alapján.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.

Csopak, 2023. február 13.

Tisztelettel:



Kapják:

1. Címzett elektronikusan - feltöltés az E-TÉR digitális felületre
2. Dr. Nagy Lajos BfNPI TMO osztályvezető – e-mailen
3. Irattár

A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet véleményezési szakaszának lezárásával összefüggő, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (7a) szerinti vélemények értékelése

A táblázat harmadik oszlopában a vélemények szkennelt részletei találhatóak.

véleményező		Értékelés	
3.	állami főépítész	a Korm. rend. 64. § (4) a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek minősül	
6.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (ügyiratszám: 634-2/2023)		
1.	Tisztelt Polgármester Úr! Balatonalmádi Város Önkormányzata a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: törvény) értelmében elkészített településképi rendeleletét módosítja, melyet az E-TÉR (Elektronikus Tervezés Támogató rendszer) digitális egyeztetési felületre véleményezés céljából feltöltött. A rendelet elkészítésére, egyeztetésére, elfogadására és módosítására vonatkozó részletes szabályokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eij. R.) tartalmazza, melynek értelmében a jelen táj- és természetvédelmi véleményezést adjuk. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 6. § (2) bekezdése szerint a tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról. A Tvt. 7. § (1) szerint a történelmileg kialakult természetkinélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használatra és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megővását. A (2) bekezdés szerint a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megővése érdekében többek között: • gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről; • a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére; • biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez. • biztosítani kell a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását. A Tvt. fenti előírásaival összhangban táj- és településképvédelmi szempontból:	1.	VÁLASZT NEM IGÉNYEL.

véleményező		Értékelés	
2.	1. nem támogatjuk a rendelet tervezet 16. §. (11) bekezdésében a „felületkezelt deszkaburkolat alkalmazása megengedett” részt, kérjük ennek törlését;	2.	ELFOGADÁSRA KERÜLT
3.	2. szükségesnek tartjuk, hogy a napenergiát hasznosító berendezések (napkollektor, napelem) tetőfelületre történő telepítése – magastető esetén – kizárólag a tetősíkban legyen lehetséges (19. § (2) bekezdés);	3.	ELFOGADÁSRA KERÜLT
4.	3. a zártkertek, külterületek MT-n tem támogatjuk a lábazattal ellátott kerítés építését. Kérjük ennek törlését a tervezet 20. § (4) bekezdéséből;	4.	ELFOGADÁSRA KERÜLT
5.	4. a tervezet 24. § (1) bekezdését kérjük a következők szerint módosítani: „A település területén új energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózat létesítése, illetve meglévő kiváltása kizárólag földkábeles formában történhet.”; Továbbá a rendeletben az „invazív” megnevezést kérjük „inváziós”-ra javítani.	5.	ELFOGADÁSRA KERÜLT
6.	A feltöltött módosító rendelet tervezetét a fenti táj- és természetvédelmi szempontok érvényesítése esetén és a javítások megtétele után elfogadásra javasoljuk. A településköpi rendelettel kapcsolatos természet- és tájvédelmi véleményünket az Elj. R. 62. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében adtuk, valamint a 71/2015. (III. 30.) Korm. rend 37. §. d) pontja alapján. Szakmai vonatkozásban elsődlegesen az 1996. évi LIII. törvény, a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet, a 2018. évi CXXXIX. törvény és a vonatkozó egyéb jogszabályok alapján. Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre. Csopak, 2023. február 13. Tisztelettel: 	6.	VÁLASZT NEM IGÉNYEL.
17.	örökségvédelmi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal		a Korm. rend. 64. § (4) a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek minősül
21.	honvédelemért felelős miniszter		a Korm. rend. 64. § (4) a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek minősül
24.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala		a Korm. rend. 64. § (4) a) alapján kifogást nem emelő véleményezőnek minősül

Balatonalmádi, 2023. február 15.

.....
Települési főépítész

**Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2023. (.....) 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 Hivatala 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, 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:** Üszótelkes 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-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet
 16. **Védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény:** 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

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 építészeti 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.§ A helyi védelem alá helyezési vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:
- a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan tulajdonosát,
 - műalkotás esetén az alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját, valamint
 - 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.§ 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 helyi védelem alá helyezés elrendelését vagy megszüntetését megalapozó értékvizsgálat vagy szakvélemény és
 - a 4.§-ban meghatározott érdekeltek észrevételeinek és
 - 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. § 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 védett érték védelmi nyilvántartási számát,
 - a védelem típusát,
 - a védett ingatlan helyszínrajzát
 - a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását,
 - helyi egyedi védelem esetén a védett érték funkcióját és
 - a védelem rövid indoklását.
 - (3) A nyilvántartás tartalmazhatja továbbá:
 - a tulajdonos, kezelő nevét, címét,
 - az épület fotódokumentációját,
 - a védelem alapjául szolgáló értékvizsgálatot,
 - 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 figyelmezteti a tulajdonost a kötelezettségére és kezdeményezi az értékromlás megállítását.
- (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 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 településkép szempontjából meghatározó területek megállapítása

11.§ Balatonalmádiban a településkép szempontjából meghatározó területeket (a továbbiakban: meghatározó terület vagy MT) a rendelet 3. mellélete 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) Parti sáv, Strandok területe
- i) Köcsi-tó és táborok környéke,
- j) Zárterületek 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.§ A MT-ken új épület elhelyezésekor az utcában kialakult általános előkert 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 tereprendezéssel. Ha a telek mérete, vagy lejtési viszonya nem teszi lehetővé a tereprendezés nélküli építkezést, akkor követni kell a földegyenleg elvét, amikor a kiemelt és visszatöltött föld mennyisége 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 5-5 ingatlan beépítését ábrázoló felmérési tervvel 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
- (6) Magastető héjazatának színe kék, zöld, sárga, élénk piros, bordó - illetve e színek árnyalata - nem lehet. Kerülendő a mesterséges, erőteljesen tarka ún. mediterrán cserépfedés alkalmazása.
- (7) Telített színezésű, nagyobb homlokzatfelületek nem alakíthatók ki, ilyen színezés kizárólag kisebb felületű épületrészek esetén alkalmazható.
- (8) 0,8 m-nél magasabb burkolatlan fém, vagy külső fémvázaz 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 és világosszürke színű anyagában színezett fémlemez héjalást,
 - c) az egyéb fémlemez fedés bármilyen ipari jellegű, előregyártott fémlemezfedő rendszerből, kivéve a közüzalékos porszórt, szemcsés felületű lemezfedés,
 - d) az alumínium trapézlemez a gazdasági területeken kívül, valamint
 - e) a bitumenes zsindely.
- 16.§ 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:
 - 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 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) 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 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 üdülőtérlet 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,
 - 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 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.§ A MT-ken 45°-nál meredekebb tetőhajlásszögű épület nem építhető.

18.§ (1) A 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 területein 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 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 homlokatzialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 19.§ (1) 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.
- (2) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) – tetőfelületre történő telepítésnél – magastető esetén – a tetősíktól nem térhet el.
- (3) Vörösberény Ófalu és a Zártkertek, Kültérületek MT-n a hagyományos építészeti elemeket, homlokzati tagozatokat, díszeket meg kell őrizni.
- (4) A Zártkertek, kültérületek MT-n a kialakult pincebejáratok homlokzati kialakítását eredeti formájában kell megőrizni.
- (5) Vörösberény Ófalu és a Zártkertek, Kültérületek meghatározó területen a közterület felé néző homlokzaton garázsajtó, erkély, franciaerkély vagy loggia nem létesíthető. A homlokzati nyílászárók osztott kialakításúak kell, hogy legyenek, külső redőnytok elhelyezése nem megengedett.
- (6) MT belül tetőszerkezetre, 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) A MT-en szomszédos ingatlanok közötti elválasztó kerítés tömör vagy áttört kivitelben legfeljebb 1,80 méter magas lehet, 10%-nál nagyobb lejtés esetében átlagos érték számítandó.
- (3) A kültérületek 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 legfeljebb 2 m²-es felületszakaszokban létesíthető.
- (4) A Zártkertek, kültérületek MT-n kizárólag lábazat nélküli, drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, esetleges sövény elhelyezésével. Tömör kerítés nem létesíthető.
- (5) Bármely MT-n sportpályát körülvéő 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, hétfégi 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, hétfégi 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 kiosk felületén.

- (2) Építési állványzaton építési reklámháló nem helyezhető el.
- (3) Építményeken, épületek homlokzatán és tűzfalán festett reklám nem helyezhető el.
- (4) 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.
- (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 részleteképzésével, 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) A település területén új energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózat létesítése, illetve meglévő kiváltása kizárólag földkábeles formában történhet.
- (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) mutatónyos, 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 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 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 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) Zártkertek és külterületek kivételével a MT-en 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.
- (4) A szakmai konzultációról minden esetben emlékeztető 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 1.§ 6. pontja alá nem tartozó jelzések és objektumok, ezek tartószervezeteinek 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) 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 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
 - ga) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - gb) 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 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 teljesítménynyilatkozattal – rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló
 - ja) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - jb) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
 - jc) levegővel felfújott vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
 - jd) ideiglenes fedett lovarda,

- je) 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.

34.§ (1) A településképi bejelentési eljárásához 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 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
- (4) 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
- (5) A kötelezési eljárást az ingatlan tulajdonosával, közös tulajdon esetében a tulajdonosok összességével szemben egyetemlegesen kell lefolytatni.
- (6) A kötelezési eljárás során az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (7) 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.
- (8) A településképi-védelmi bírságot az önkormányzat 11748083-15430290-04640000. számú számlájára kell megfizetni.
- (9) 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.§ (1) 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. melléklet a/2023. (....) 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	Nyaraló
3.	Veszprémi út	29.	887/2	Lakóépület
4.	Bartók Béla út	20.	156/10	Nyaraló
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	Nyaraló
10.	Mikszáth K. utca	14.	4380	Nyaraló
11.	Mikszáth K. utca	10.	4382/1	Nyaraló
12.	Kilátóhegyi utca	5-7.	4483	Nyaraló
13.	Pinkóczi út	4.	4589/1	Nyaraló
14.	Pinkóczi út	12.	4583/3	Nyaraló
15.	Kompolthy utca	16.	4476/2	Nyaraló
16.	Pinkóczi út	59.	4663/6	Nyaraló
17.	Arany János utca	6.	2151	Nyaraló
18.				
19.	Veszprémi út	20.	4793	Nyaraló
20.	Bajcsy-Zsilinszky út	60.	2108	Zeneiskola
21.	Baross Gábor út	62.	4443/1	Fatornácos villa, nyaraló
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, nyaraló
26.	Komjáth A. köz	2.	4441	Fatornácos villa
27.	Baross G. utca	64.	4768	Szent Margit kápolna
28.	Park utca	10.	2127	Nyaraló
29.	Széchenyi sétány	7.	2059	Postás üdülő
30.	Bajcsy-Zsilinszky út	30.	2023	Általános iskola

31.	Bajcsy-Zsilinszky út	29-31.	2017	Bölcsháza
32.	Bajcsy-Zsilinszky út	50.	2096/2	Panzió
33.	Bajcsy-Zsilinszky út	35.	1091	Terike nyaraló / Becsák villa
34.	dr. Óvári F. utca	48.	2344/2	Régi villa
35.	Káptalan utca	2.	3084	Nyaraló
36.	Kőrösföld utca	15.	3073, 3069	Boldogasszony kápolna
37.	Deák Ferenc utca	4.	4185/3	Lakóépület
38.	Deák Ferenc utca	1.	4153	Nyaraló
39.	dr. Óvári F. utca	47.	2230	Szent Imre R. kat. templom + Szt. József kápolna
40.	Arany János utca	1.	2157	Nyaraló
41.	dr. Óvári F. utca	54.	2347/2	Egykori nyaraló
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	volt BYC klubház
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. Külterületen 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 kilátó

2. melléklet a/2023. (.....) önkormányzati rendelethez

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/2023. (....) önkormányzati rendelethez

Agresszíven gyomosító, inváziós, telepítésre nem javasolt 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 canadensis x	ürümlevelű 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	hévízi gázló	Hidrocotyle ranunculoides
olasz szerbtövis	Xanthium strumarium subsp. italicum	fodros átokhínár	Lagarosiphon major
amerikai karmazsinbogyó	Pyrola americana	nagyvirágú toálma	Ludwigia grandiflora
japán komló	Humulus japonicus	sárgavirágú toálma	Ludwigia peploides
átoktüske	Cenchrus incertus	sárga lápbuzogány	Lysichiton americanus
tündérhínár	Cabomba 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,	ördögfarok	Persicaria perfoliata

	Azolla filicuoides	keserűfű	
borfa, tengerparti seprűcserje	Baccharis hamilifolia	kuzdu nyílgyökér	Pueraria montana
kaliforniai tündérhínár	Cambomba caroliniana	aligátorfű	Althernanthera philoxeroides
vízijácint	Eichhornia crassipes	óriás rebarbara	Gunnera tinctoria
	Microstegium vimineum	tollborzfű	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:
szákszorszép (*Bellis perennis*), vajszínű ördög szem (*Scabiosa oroleuca*), 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*), aranysáfrány (*Crocus aureus*), csupor 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 (*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*), orosz lányszál (*Antirrhinum majus*), kerti fátyolvirág (*Gypsophila elegans*), bárányszál (*Amaranthus hypochondriacus*)
- Kerti díszként is használható fűszer- és gyógynövények:
üröm fajok (*Artemisia* sp.), izsó (Hyposus 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*), tűztövis (*Pyracantha coccinea*), egybibés galagonya (*Craetegus 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*), 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 haszonfák voltak, főleg a kevés permetezést igénylő gyümölcsfák. Más fákat csak megtűrték 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*), kajszibarack (*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*)
dísztökök (*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 oetrae*)
- További honos fafajok
mezei juhar (*Acer campestre*), mezei szil (*Ulmus minor*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*), virágos v. manna-kőris (*Fraxinus ornus*), madárberkenye (*Sorbus aucuparia*) Színezheti az összetételt egy-egy rezgő nyár (*Populus tremula*), nyír (*Betula pendula*), eperfa (*Morus alba*).
- Cserjék
madár-birs (*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 lakókerteknél felsorolt gyümölcsfák, cserjék, kúszónövények is alkalmazhatók a hely függvényében.

2. függelék a /2023. (.....) Önkormányzati rendelethez

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park által nyilvántartott egyedi tájértékek

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérő lap 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 kosárfűves nyílású, népies, tornácos földszintes épületszárny csatlakozik.
Megyehegyi földtani alapszelvény	Rétegtani jelentőségű képződmény	Veszprémi út bevágásában	048/2	Földtani alapszelvény, a feltárás különböző tudományos ismertetőkben szerepel. Triász rétegcsoportokat mutat be. 1970-es évek óta ismét, 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 kerékes kút áll.
Olvasókör emléktáblája	Emléktábla	Vörösberényi kultúrház falán, Gábor Áron u. 6.	593	Vörös mészkövön aranyozott bevézés. 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 toldalékpépület kapcsolódik hozzá.

Név	Típus	Pontos helyszín	Hrsz felmérő lap alapján (Érték)	Főbb jellemzők
Leánykökörösines gyep	Sziklagyepek	Vörös-hegy	10474	Kezdődő beerdősülés látható. Boróka, fiatal tölgyek tagolják a gyepes területet. A termőhelyet súlyosan veszélyezteti az innen gyepteglaként történő elhordás is. A terület a Balaton-felvidéki nemzeti Park tervezett bővítési területe.
Jordán kút	Kút	Thökölly 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	Thökölly u 1.	706	Hosszú, vakolt falú, vöröskőből rakott barokk épület. Nyeregvető, hatalmas pincével rendelkezik.
Vadvirág utcai földtani alapszelvény	Rétegtani jelentőségű képződmény	Vörösberény, Vadvirág u 2/a telek és azzal határos út bevégzésében	390/6	Földtani alapszelvény. A feltárás különböző tudományos ismertetőkben szerepel. A Perm- Triász határtelegeket 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 préház pince szerkezetet őrző vancellér 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 keresztzárnyal, nyeregvetővel, bejáratát utólag beüvegezték. Faszerkezetes homlokzattal.
Dr Lenkei Vilmos fürdőorvos emléktáblája	Emléktábla	Óvári u. 12.	2240	Bronz relief emléktábla. Véssett szövege: Dr. Lenkei Vilmos Dani Álmádi fürdőorvosa szerette a gyermekeit.
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.

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérő lap alapján (Érték)	Főbb jellemzők
Cecey Molnár villa (felső Molnár villa)	Lakóépület	Szabadság u. 35.	1013	Eklektikus épület, neoklasszicista stílusjegyekkel. Tájképileg meghatározó.
Dukai Takách Jenő emléktáblája	Emléktábla	Kölcsy u. 7.	991	25 x 30 cm fehér mészkő emléktábla. Vésett 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 nyaraló. Almádban 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 erődfített falakkal. Gondozott temetőben áll.
Katonasírok	Katonasír	Vödör-völgyi temető alsó bejáratánál	026/2	Emlékművek és jelképes síremlékek (fémkeresztek) a II. világháború halottainak emlékére. Szépen rendezett környezetben.
Présház	Présház	Remetevölgyi u. 29.	025/30	Eredeti pince-présház lakórészszel. Lejtős terepen jellegzetes épülettömmeggel, alul pincével, vakolatíszes pincebejáratattal.
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 cigányprímás kibővítette. Almádban meghatározó tájképi

Név	Típus	Pontos helyszín	Hrsz felmérő lap alapján (Érték)	Főbb jellemzők
				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 korpussszal. Lakóház kertjében van, gondozott környezetben.
Lépcső a volt Öreghegy vm. felé	1.2.2. Útvo nalakat összekötő létesítmény	Kossuth L. u. 19. és 21. között	4225/4	Szépen rakott, 15020 m hosszú vöröskő lépcső, vaskoriáttal osztott felvezető rámpával, oldalt vöröskő mellvéddel.
Volt Yacht klub	Köztértervezési 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 tömbszerű 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 emlékpad	Híres személlyel	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

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérő lap alapján (Érték)	Főbb jellemzők
	kapcsolatos emlékhely			bronz dombormű, Véghely Dezső portréja. Középen felirat. A szobrászati rész alkotója Bódy H.
Zenepavilon	Park	Öreg park, a Remete patak közeliében	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 melliszobrát Holló Barnabás készítette. 2m magas faragott vöröskő talapzaton 1 m magas bronz melliszobor. A szobor közelében öntöttvas díszkút található.
Sóhajók hídja	Híd	Öreg park, Szent István sétány, a Remete patak torkolata felett	1636	9 m feszávú vasbeton ívhíd. Fehér színű műkö elemekkel, köbhabás 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 ismertetőkben szerepel. Perm rétegek üledékföldtani-közzettani jellegeit mutatja be, tanösvény megállója.
Természetbarát emlékpad, emléktáblával	Pihenőhely	Káptalanfüred, a Köcsi tó mellett	0114/15	Vöröskőből rakott pihenőpad, csiszolt emléktáblával. A Gyalogtúrázók IX. Országos Találkozójának alkalmából készült.

