

**Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**16/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete**  
**a településkép védelméről**

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 43/A.§ (6) bekezdés és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, NMHH Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Igazgatóság, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság, Balaton- felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**  
**BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

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

1.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) Arculati terv: a tervezett építmény elhelyezésével, építésével összefüggésben készített olyan dokumentáció, mely a tervezett építmény élő, élettelen természetes, és meglévő épített környezethez való illeszkedését bemutató, színes, a jelenlegi és a tervezett tájképet, látképet több szempontból rögzítő és a tervezett beillesztett építményt tartalmazó, perspektívikus megjelenítés fotódokumentációba illesztve.
- b) Cégreklám: cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást ismertető, népszerűsítő egyéb feliratot és más grafikai megjelenítés, üzlethelyiség portáljában (kirakatában) elhelyezett gazdasági reklám.
- c) Helyi egyedi védelem alatt álló érték károsodása: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenését eredményezi.
- d) Helyi egyedi védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény (Építész, települmérnök, statikus, illetve műemléki szakmérnök végzettségű) személy, szervezetek, vagy azokat foglalkoztató szervezet által készített olyan szakvizsgálat, amely a védelem alatt álló épület, építmény vizsgálatát követően részletezi annak állagában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, és annak eredményét, mely alapján a védelem oka már nem áll fenn.
- e) Épületszélesség: Az épület rövidebbik homlokzatának szélessége. Az utcai homlokvonallal esetében a homlokzat szélességéhez hozzá kell számítani azokat az oldalirányú épületkiugrásokat is, amelyeket az utcai homlokvonallal oldalkert felé eső sarokpontján, annak síkjára állított 45 fokos egyenes érint.
- f) Harmónia és egyensúly: a részek egybetartozásának érzését keltő látványtulajdonság.
- g) Információs vagy más célú berendezés: az önkormányzat hirdető berendezései és a közösségi tájékoztató információs rendszer elemei, melynek mérete legfeljebb 11 m<sup>2</sup>, és melynek reklám céljára szolgáló felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám, illetve helyezhető el reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés.
- h) Mobil jellegű épület: a teherbíró altalajhoz állandó jelleggel nem rögzített könnyű szerkezetes épület.
- i) Óriásplakát: a DIN A0 méretet meghaladó méretű plakát.
- j) Települési tervtanács: (a képviselő testület által felkért min. 3 fős testület az önkormányzati főépítész vezetésével)

- k) Terméskő támfal: betonba vagy szárazon rakott válogatott kövekből összeállított önállóan állékony, látszó felületében háromdimenziós látványt nyújtó falszerkezet.
- l) Terméskő borítású támfal: Téglá vagy egyéb falazó elemekből épített önállóan is állékony szerkezet utólagosan ragasztott burkolata, mely természetes terméskövekből, méretre vágva úgy készül, hogy a látszó terméskő felületeknél a terméskő kétdimenziós látványt nyújtó alkalmazása nem megengedett.
- m) Tömör kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
- n) Zárt kerítés: A település területén történetileg kialakult kerítések kapubálványokkal, pillérekkel tagolt, tömör falazott kerítés (kő, téglá) deszka vagy kovácsoltvas kapukkal.

## **II. FEJEZET**

### **A HELYI VÉDELEM**

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

- 2.§ (1) A helyi egyedi értékvédelem feladata különösen:
- a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, ipartörténeti szempontból védelemre érdemes:
    - aa) településkarakter, településszerkezetek,
    - ab) épületegyüttesek, épületek és épületrészek, építmények, építményhez tartozó földrészlet és annak jellegzetes növényzete,
    - ac) településképi, utcaképek és látványok,
    - ad) műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek, utcabútorok, továbbiakban együtt védett értékek – körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése.
  - b) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.
- (2) A helyi védelem alá helyezett értékek jegyzékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.
- 3.§ (1) A helyi egyedi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselő-testület e rendelettel, és annak módosításával dönt.
- (2) A helyi egyedi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes, jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet vagy hivatalból az önkormányzat kezdeményezheti, továbbá a településrendezési terv keretében készített örökségvédelmi hatástanulmány is javaslatot tehet.
- (3) A védelemre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a) a védendő érték/terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
  - b) azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész, emelet, ajtó);
  - c) a védelem indoklását;
  - d) értékvizsgálatot.
- (4) A védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a) a védelem alól törlendő érték/terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
  - b) azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész, emelet, ajtó);
  - c) a védelem megszüntetésének okait;
  - d) a védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény.
- (5) A védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha
- a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül;
  - b) a védett terület, érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette;
  - c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg;
  - d) a védett érték magasabb védettséget kap. A helyi védelem az állami védelem hatályba lépésének napján külön intézkedés nélkül hatályát veszti.

- 4.§** (1) A helyi egyedi védelem elrendelése, védelem megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről a települési főépítész gondoskodik.
- (2) Amennyiben az értékvizsgálat, vagy védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény nem a településrendezési terv részeként, hanem önálló munkarészként készül, ahhoz csatolni kell:
- a döntést előkészítő települési főépítész szakmai véleményét,
  - a területileg illetékes kulturális örökségvédelmi szakhatóság támogató véleményét.
- (3) A döntés előkészítése során - a Képviselő-testületi döntés segítéséhez - beszerezhető még az érdekeltek (érintett ingatlanok tulajdonosai, érintett helyi, szakmai, társadalmi szervezetek, egyesületek) álláspontja.
- (4) A helyi egyedi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell.
- (5) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítést követően 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- (6) A kifüggesztés időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat, védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény megtekintését a településen biztosítani kell.
- 5.§** (1) A helyi egyedi védelem elrendeléséről és megszüntetéséről értesíteni kell:
- ~~a) az érdekelteket,~~
  - az illetékes Földhivatalt,
  - az illetékes építésügyi hatóságot,
  - ~~d) az illetékes örökségvédelmi hatóságot.~~
- (2) A helyi egyedi védelem alá helyezés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A helyi egyedi védelem megszüntetését követően a védelmet az ingatlan-nyilvántartásból törölni kell.
- (3) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a jegyző gondoskodik. A bejegyzés elmaradása a védettség hatályát nem érinti.
- 6.§** (1) A Képviselő-testület a védelemre javasolt épített értékeket, a védetté nyilvánítás előkészítésének megindításával egyidejűleg soron kívül legfeljebb egy éves időtartamra rendelettel ideiglenes egyedi védelem alá helyezheti.
- (2) Az ideiglenes egyedi védelem alatt álló értékekre a helyi egyedi védelem alatt álló értékekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (3) Az ideiglenes egyedi védelem megszűnik az intézkedésben megjelölt időtartam elteltével, illetve a védetté nyilvánításról szóló rendelet hatálybalépésével.
- (4) Amennyiben a védetté nyilvánítás előkészítése során megállapítást nyer, hogy a védetté nyilvánítás nem indokolt az ideiglenes egyedi védelmet meg kell szüntetni.
- (5) Az ideiglenes egyedi védelem elrendeléséről 5.§ (1) bekezdésben felsoroltakat értesíteni kell.
- 7.§** (1) A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját, kivéve, ha csak egyes részei kerültek védetté nyilvánításra – védelem illeti.
- (2) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek bővítése felújítása általános védelem esetén, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők. Amennyiben csak egyes részletek kerültek védelemre akkor értelem szerűen csak a védendő rész megőrzése kötelező.
- (3) A védett értéket érintő építési munkák engedélyezése előtt a települési főépítész véleményét be kell kérni. A települési főépítész kérelemhez csatolni kell a hatályos jogszabályokban előírt példányszámú tervdokumentáció további egy sorozatát, továbbá az alábbiakat:
- a védett érték beavatkozással érintett részének felmérési dokumentációját,
  - az anyaghasználatra, színezésre és az építési technológiára vonatkozó részletes műszaki ismertetést,
  - a munkák által érintett építményrészek, ornamentális és figurális díszítések, belső dekoratív falfestések, és a környezet jelenlegi állapotának fénykép dokumentációját,
  - a zöldterületet érintő munkák esetén kertfelmérési rajzot és növényjegyzéket, valamint a kialakításra vonatkozó kertépítészeti tervet.

- (5) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- (6) Helyi egyedi védett épület bontására csak a teljes műszaki avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület, épületrész bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

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

- 9.§** (1) A védelem alatt álló értékek jókarbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.  
(2) A védelem alatt álló értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

- 10.§** (1) Az önkormányzat a helyi egyedi védelem alá helyezett értékek megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének támogatásának mértékét évente a költségvetési rendeletében határozza meg.  
(2) A támogatás adott ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között – a Képviselő-testület állapítja meg.

- 11.§** (1) A támogatás pályázat alapján nyerhető el. A Képviselő-testület minden év április 30-ig pályázatot ír ki, amennyiben az az évi költségvetésben megfelelő forrás rendelkezésre áll és 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) Amennyiben a munka építési engedély köteles az építési engedélyezési tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt,  
b) Amennyiben a munka nem engedélyköteles  
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) A támogatás kifizetésére a támogatott munka elvégzése után benyújtott elszámolást követően kerülhet sor.  
(7) A támogatás az egyedi védelem alá helyezett értékek felújítása mellett tájékoztató füzetek, kiadványok, megjelentetésére, kiállítások szervezésére, védettség tényét megjelölő táblák elhelyezésére, népszerűsítő előadások megtartására és a védelem alá helyezett érték megmentését elősegítő pályázati források lehívására is felhasználható.

- 12.§** (1) A helyi egyedi védelem alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez. A nyilvántartás a Badacsonytomaji Közös Önkormányzati Hivatal Ábrahámhegyi Kirendeltségén (8256 Ábrahámhegy, Badacsonyi út 13.) megtekinthető.  
(2) A nyilvántartás tartalmazza a védett érték:  
a) megnevezését, jelenlegi és egykori rendeltetését,  
b) pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),  
c) tulajdonos, kezelő, (bérlő) nevét, címét,

- d) helyszínrajzát,
  - e) fotódokumentációját,
  - f) minden a védelem alá helyezés során keletkezett ügyiratot,
  - g) annak leírását, hogy mitől védett a védett érték vagy annak egy része,
  - h) a védelem alapjául szolgáló értékvédelmi javaslatot, örökségvédelmi adatlapot,
  - i) az eredeti tervdokumentáció másolatát – ha ez rendelkezésre áll,
  - j) a védett érték felmérési terveit – amennyiben ezek beszerezhetők, illetve előállíthatók,
  - k) minden egyéb adatot, amely a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart, különösen a védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek másolatát, milyen támogatást kapott.
- (3) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző a települési főépítész közreműködésével gondoskodik.
- (4) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt – annak értékeit nem sértő módon – az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni
- (5) A tábla szövege: „Helyi építészeti/táji emlék”  
„Ábrahámhegy Község Önkormányzata védetté nyilvánította .. ..(évszám)”
- (6) A tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.

### 3. A területi védelem meghatározása

- 13.§** A helyi területi védelemben részesülő területen kötelező a telekstruktúra, a kialakult utcakép jellegzetességeinek, karakterének megtartása az alábbiak szerint:
- a) döntően szabadon álló beépítés,
  - b) egyszintes épületek,
  - c) kialakult utcavonal,
  - d) kialakult tetőgerinc irány,
  - e) hagyományos tömegformálás,
  - f) 38-45 fokos tetőhajlásszögű hagyományos egyszerű nyereg-tetőforma, „macskalépcsős” oromfal,
  - g) hagyományos külső megjelenés: vakolt homlokzat, natúr égetett agyagcserép natúr vagy piros színben, természetes anyagok használata,
  - h) technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre (az épület egyéb homlokfalára) helyezhető el, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető,
  - i) házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el,
  - j) az építési telek utcavonalán tömör kerítés kizárólag soros rakással, helyi kőből építhető, ahol azt az illeszkedés és a hagyomány indokolja,
  - k) a terület építési telkeinek utcafrontján egy épület helyezhető el,
  - l) beépítési móddal, építési hellyel kapcsolatos kötelező előírás, hogy az építményt az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy az igazodjon a szomszédos építmények és az utcában elhelyezett építmények többségének építési helyen belüli elhelyezkedéséhez az egységes településkép érdekében,
  - m) az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup> méretű cégreklám helyezhető el úgy, hogy:
    - ma) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és
    - mb) a cégreklám nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és
    - mc) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégreklám elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.
  - n) A település közterületein és beépítésre szánt területén és településképi szempontból meghatározó területein kizárólag a 3. mellékletben felsorolt növények telepíthetők.



### **III. FEJEZET**

#### **A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK**

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

- 14.§** Településképi szempontból meghatározó területnek minősülnek az alábbi településrészek:
- a) Ábrahámhegyen a vegyes lakóterület, az üdülőterület, a Szőlőhegy, Kisörspuszta, Bányaterület az Erdőterület és a műemlékvédelem alatt álló építmények.
  - b) Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természeti területe, az az országos védelem alatt álló területek (védett források, víznyelők, barlangok), ex lege védett lápterületek.
  - c) a természetközeli területek (mocsár, nádas, sziklás területek) ahol épület nem helyezhető el.
  - d) az érzékeny természeti területek (ÉTT).
  - e) a Natura 2000 területek.
  - f) az országos ökológiai hálózat övezeteinek területei, ahol a jelen rendelet előírásai mellett az egyéb jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.
  - g) az egyedi tájértékek.
  - h) a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek, illetve a térségi jelentőségű tájképvédelmi övezetek területe, ahol a HÉSZ előírásai mellett az egyéb jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.

### **IV. FEJEZET**

#### **A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

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

- 15.§** (1) A település területén és a településképi szempontból meghatározó területeken a tetőhéjalásnál nem alkalmazható mesterséges pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, fém trapézlemez, valamint egyéb tájidegen építési anyagok.
- (2) A település területén tilos az építmények tetőfedő anyagának zöld, kék, sárga, lila és ezek árnyalatainak megfelelő színezése az anyagától függetlenül.
  - (3) A település területén az építmények homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker árnyalatai, homok- és agyagszín, illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei kivételével más színek nem alkalmazhatók.
  - (4) A település területén támfalak vagy természetes anyagúak (terméskő támfal, vagy terméskő borítású támfal), vagy kizárólag vakolt felületűek lehetnek. Nyers beton felületű támfal kizárólag a növényültetésre készült kiselemes betontámfal lehet.
  - (5) A település területén új építményen többszintes tetőtér nem alakítható ki. Meglévő építményen csak abban az esetben létesíthető többszintes tetőtér, ha az nem jár a tető szerkezetének, formájának átalakításával és igazolható szerkezeti-statikai teherbíró képessége.
  - (6) A bányaterület kivételével az épületek csak magastető kialakításúak lehetnek minimum 40 és maximum 45 fokos tetőhajlásszöggel. Vegyes lakó- és üdülő övezetben a jelen rendelet hatályba lépéséig érvényes építési engedéllyel rendelkező épületek esetében az ettől eltérő tetőhajlásszög fenntartható, azzal az épületen felújítása, átalakítása, bővítése engedélyezhető. A Szőlőhegyen az épületek homlokzatán erkély, loggia nem létesíthető. Az épületek látszó homlokzati felületein hagyományos anyaghasználat alkalmazható. Homlokzati felületeken téglá, kő, festett vagy nemes vakolat, fa alkalmazható. Az épületek tetőhéjazata a zsup és nádfedés kivételével csak kiselemes, pikkelyes jellegű lehet természetes, égetett agyag, barna, antracit színekkel.
  - (7) Torony jellegű hírközlési létesítmény a település közigazgatási területén csak társított funkcióval létesíthető (kilátó, emlékmű). Építési engedély ezen létesítményekre is csak egyetértő tervtanácsai állásfoglalás birtokában adható ki.
  - (8) A telek helyrajzi számát, illetőleg az épület házszámát a közterületről, illetőleg a magánútról jól látható módon fel kell tüntetni az erről szóló helyi önkormányzati rendelet szerint.
  - (9) A beépítésre szánt területeken tömör kerítés – földfelszíni alakulat miatt szükséges támfal-kialakítás kivételével nem létesíthető.

- (10) A telken belül az egyes elkülönülő használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel vagy élő sövényvel szabad elválasztani.
- (11) A telkek homlokvonalán (közterülethez csatlakozó határvonalán) csak áttört vagy élősövénykerítés létesíthető. Az áttört kerítés lábazata a csatlakozó terepszint felett legfeljebb 60 cm magas lehet és a kerítés legmagasabb pontja sem nyúlhat a csatlakozó terepszint fölé 1,80 m-nél nagyobb mértékben. Áttörtnek az a kerítésszakasz tekinthető, melynek összes felületéhez képest a tömör felületek (lábazat és az oszlopok) összesített felületének aránya legfeljebb 40 %.
- (12) A kerítések anyaghasználata a helyi építési hagyományoknak megfelelően elsősorban kő és fa esetleg fém legyen. Vakolt falazott szerkezetű lábazat és oszlop kialakítható.

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

- 16.§** (1) A területen épület építése az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:
- a) a szerkezetnél lehetőleg hagyományos építőanyag,
  - b) a tetőhéjalásnál nád, cserép (kizárólag natúr, vörös - barna árnyalatban),
  - c) a nyílászáróknál lehetőleg fa szerkezettel, kizárólag: natúr, fehér, sötétzöld, barna színekben,
  - d) a homlokzatnál vakolt felület, fehér, vagy világos pasztellszínekben,
  - e) a lábazatnál terméskő, téglá, és festett
  - f) a kerítésnél terméskő, téglá, fa, sövény, drótfonatos kerítés.
- (2) A területen új épületek, illetve az átépítésre kerülő épületek tervezésekor a területen szokásos forma és díszítésvilág eszközeit kell alkalmazni. Ezek közül a karaktert képviselő elemek:
- a) lábazat rakott terméskő,
  - b) faanyagú nyílászárók osztott, kazettás mezőkkel,
  - c) üvegezett veranda,
  - d) vakolt homlokzat, fehér, halványsárga, vagy egyéb illeszkedő pasztellszínnel, hangsúlyos nyíláskeretezés, és
  - e) áttört hálókeringés, igényes kovácsoltvas kapuzattal.
- (3) Az övezetben építésre kerülő kerti építmények közül a pergola, anyagában a főépülettel összhangban helyezhető el.

## **7. Egyedi építészeti előírások Ábrahámhegy part menti teleksáv területére**

- 17.§** Part menti telkek esetében az épületek tervezésekor jelentős figyelmet kell fordítani az utcai homlokzati kialakítás mellett a Balaton felől feltáruuló homlokzatra, épülettömegre is.

## **8. Helyi táj- és természetvédelem**

- 18.§** (1) Ábrahámhegy helyi táj- és természetvédelmi területeit Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Ábrahámhegy község teljes közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2005.(XII.15.) önkormányzati rendelet 2. melléklete RSZ-4 tervlapja tartalmazza.
- (2) A helyi táj- és természetvédelemre javasolt területeken:
- a) a meglévő terepadottságokat,
  - b) a kialakult növényzetet, és
  - c) a terület jellegét meghatározó főbb tájképi, természeti elemeket megváltoztatni csak a természet- és tájvédelem szempontjai szerint, az illetékes természetvédelmi hatóság engedélye és szaktanácsa alapján a védelmi cél kedvező megvalósulása érdekében szabad.
- (3) A szabályozási tervben lehatárolt zöldfelületek kialakításakor a tájidegen növényfajok telepítését kerülni kell.
- (4) A közterületek kialakítása során burkolt felületek csak a feltétlenül szükséges mértékben létesüljenek.
- (5) A természetes vízfolyások medrét – ahol lehetséges – természetes mederalakulattal kell megőrizni. A Balaton megőrzendő természetes partvonalától mért 100 m-es és a Burnót patak partvonalától számított 50 méteres távolságon belül beépítésre nem szánt területeken épület nem helyezhető el.

- (6) Közterületen elhelyezésre kerülő közműlétesítményeket környezetbe illően és lehetőség szerint növénytakarással ellátva kell kialakítani.
- (7) A település közigazgatási területén közművezeték csak térszín alatti kialakítással létesíthető, kivéve azokat a védett régészeti területeket, ahol a térszín alatti vezetés a védett értékeket veszélyeztetné.
- (8) Beépítésre nem szánt területen lévő út menti rézsűkön terepalakítás csak a telek feltárása, a csapadékvíz elvezetése és építmény elhelyezése céljából végezhető.
- (9) Ültetési kötelezettségű területen legalább három szintű növényzet (gyep, cserje és fa) telepítése kötelező (5 db fás szárú növény/100m<sup>2</sup>), melynek megléte az ingatlanon megvalósításra kerülő építmény használatbavételi engedélyének feltétele.

### **9. Kilátás és látványvédelem (művi és táji)**

- 19.§** (1) Kilátás és látványvédelem szempontjából védelemre javasolt területek és az ezekre irányuló kilátópontok Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Ábrahámhegy község teljes közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2005.(XII.15.) önkormányzati rendelet 1-2. mellékleteiben külön megjelölést kaptak.
- (2) A jelölt kilátópontokról a környező tájra a rálátás lehetőségét biztosítani kell.
  - (3) Az (1) bekezdés szerinti területeken különös gondot kell fordítani:
    - a) az építmények, építési telkek, építési területek közterületről látható részének (homlokzat és tetőforma, üzletek, portálok, kerítések és támfalak kialakítása, növényzet) valamint a vízi létesítmények településképi megjelenésére, és
    - b) a közterületek burkolatának, műtárgyainak, növényzetének, utcabútorainak, továbbá a díszvilágító és hirdető berendezések kialakítására, elhelyezésére, karbantartására és megfelelő állapotára.
  - (4) Ábrahámhegyen az építési engedélyezési kérelemhez a kilátás- és látvány védelmében látványterv nyújtandó be az önkormányzat által meghatározott rálátási pontokról.

### **10. Általános környezetvédelmi előírások**

- 20.§** (1) A külön jogszabályban meghatározott környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött ipari tevékenységek a település területén nem telepíthetők.
- (2) Ábrahámhegyen csak olyan beruházások, fejlesztések valósíthatók meg, amelyek sem a felszíni, sem a felszín alatti vizeket, sem a talajt, sem a levegőt, sem az élővilágot, nem szennyezik, nem károsítják és tájképi, tájésztétikai szempontból is beilleszkednek a tájba.
  - (3) Ábrahámhegy meglévő közhasználatú strandjainak és zöldfelületeinek területe nem csökkenthető, és más célra nem vehetők igénybe.
  - (4) A részletes környezetvédelmi előírások:
    - a) a levegő-, a föld-, a víz védelmére,
    - b) zaj és rezgés elleni védelemre,
    - c) hulladékgazdálkodásra és
    - d) táj- és természetvédelemre vonatkoznak.

### **11. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

- 21.§** (1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas területek:
- a) területi védelem alatt álló területek,
  - b) településképi szempontból meghatározó területek,
  - c) műemlék területe, műemléki környezet területe,
  - d) temető területe,
  - e) régészeti lelőhely területe,
  - f) Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természeti területe, Natura 2000 terület,
  - g) országos ökológiai hálózat mag-, folyosó és pufferterülete,
  - h) helyi jelentőségű természetvédelmi terület,

- i) a Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Ábrahámhegy község teljes közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2005.(XII.15.) önkormányzati rendeletében erdőterületként szabályozott területek,
- j) a törvény erejénél védett források területe,
- k) tájképvédelmi terület.

## **12. A sajátos építményre, műtárgyra vonatkozó követelmények**

- 22.§** (1) Belterület már beépített, külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti villamosenergia hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
- a) szempontból meghatározó területen, településképi
  - b) védelemben részesülő területen, a helyi
  - c) területen, tájképvédelmi
- a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetések
- a) villamosenergia hálózati rekonstrukció,
  - b) közvilágítási hálózati rekonstrukció
- során a vezetékeket a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózat csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (3) Új villamosenergia ingatlan-bekötést a beépítésre szánt területeken és beépítésre nem szánt területek villamosenergia ellátást igénylő telkeinél is földalatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- 23.§** Ábrahámhegyen új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni. Amennyiben a területen nincsen meglévő föld feletti vezetékű villamos energia hálózat, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- 24.§** (1) Új antenna telepítésénél 500 m-es körzetben már meglévő antenna előfordulása esetén - ha az nem lakóterületi, vagy településközponti övezetben fekszik – az antennát azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.
- (2) Belterületen antenna csak meglévő építményre telepíthető közterületről nem látható építményrészre.

## **13. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

- 25.§** A reklámok, reklámhordozókra vonatkozó előírásokat Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2017. (XI.25.) önkormányzati rendelete tartalmazza.

## **V. FEJEZET KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ**

### **14. Rendelkezés a szakmai konzultációról**

- 26.§** Építési tevékenység megkezdését megelőzően az építendő a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 25.§-a

szerint köteles a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatosan településkép-védelmi tájékoztatást kérni és szakmai konzultációt kezdeményezni az önkormányzatnál.

- 27.§ (1) Amennyiben külön jogszabály, így különösen területrendezéssel kapcsolatos jogszabály szerint építmény elhelyezésének, építésének feltétele a tájba illeszkedés, melynek igazolására az építtetőnek látványtervet kell készítenie úgy a szakmai konzultáció kezdeményezéshez a kezdeményező köteles e rendelet szerint arculati tervet benyújtani.
- (2) A szakmai konzultáció során kiállított emlékeztetőnek tartalmaznia kell azt, hogy a benyújtott arculati terv szerint a tervezett építmény elhelyezése, építése az élő, élettelen természetes, és meglévő épített környezethez illeszkedik-e vagy sem.
- (3) A szakmai konzultáció a település polgármesterének feladata, szükség esetén települési főépítész és a települési tervtanács bevonásával. Az elkészített emlékeztető csak azt követően adható ki a kérelmező részére, ha azt előzetesen a polgármester jóváhagyta.

## **VI. FEJEZET** **TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS**

### **15. A véleményezési eljárással érintett építmények köre**

- 28.§ Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Ábrahámhegy teljes közigazgatási területén a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 26.§ (1) bekezdésében meghatározott építési tevékenységek tekintetében.

### **16. A véleményezési eljárás részletes szabályai**

- 29.§ (1) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a főépítész szakmai állásfoglalása képezi.
- (2) A településképi véleményezési eljárást az építtető, vagy a tervező a rendelet 2. melléklete szerinti kérelemben terjesztheti elő, az abban felsorolt mellékeltek benyújtásával.
- (3) A főépítész szükség esetén a települési tervtanács bevonásával csak a hiánytalanul összeállított tervdokumentációt véleményezi. Egy alkalommal hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.
- (4) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:
- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének;
  - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetészerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit;
  - c) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
    - ca) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága;
    - cb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (5) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez;
  - b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival;
  - c) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá
  - d) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

## **VII. FEJEZET** **TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS**

### **17. A bejelentési eljárással érintett reklámhordozók köre**

**30.§** Településképi bejelentési eljárást a polgármester folytatja le Ábrahámhegyen a reklámok, reklámhordozókról szóló 15/2017. (XI.25.) önkormányzati rendelet alapján.

## **VIII. FEJEZET** **A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG**

### **18. A településképi kötelezési eljárás**

- 31.§** (1) A polgármester a rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében - a hatályos eljárási törvény alapján – kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki.
- (2) A kötelezési eljárás lefolytatható az építési tevékenységgel összefüggésben megtartott szakmai konzultáció eredményeképpen kiadott emlékeztetőben foglalt, vagy a településképi véleményben foglalt településképi követelmény figyelmen kívül hagyásával megvalósult építés esetén. Kötelezési eljárás lefolytatható úgy is, hogy azt nem előzte meg szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás.
- (3) A kötelezési eljárás lefolytatható hivatalból, vagy kérelemre.
- (4) Kötelezési eljárást kezdeményező kérelem az önkormányzatnál írásban nyújtható be, és a kérelemben meg kell jelölni, hogy a rendelet mely szakaszában foglalt településképi követelmény nem teljesülése miatt történik a kezdeményezés.
- (5) A polgármester a tényállás tisztázása során köteles beszerezni a települési főépítész szakmai állásfoglalását.
- (6) A településképi kötelezés irányulhat építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására.

## **IX. FEJEZET** **ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK**

### **19. Hatálybalépés**

- 32.§** (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Ábrahámhegy Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánításáról szóló 19/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelete.
- (3) Ezen rendelet rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően induló eljárásokban kell alkalmazni.

Vella Ferenc Zsolt sk.  
polgármester

Wolf Viktória sk.  
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2017. december 19. napján kihirdetésre került.

Wolf Viktória sk.  
jegyző

1. melléklet a 16/2017.(XII.19.) önkormányzati rendelethez

Helyi védelem alatt álló növényzet

A	B	C	D	E	F
1	Szám	Cím (utca, házszám)	Hrsz.	Megnevezés	Védett érték
2	N-1	Badacsonyi út 13	702	kivett községháza és udvar	Páfrányfenyő
3	N-2	Badacsonyi út	723	múzeum és könyvtár és udvar	Szivarfa

## KÉRELEM

1. Kérelmező/építtető neve: .....
2. Kérelmező/építtető címe: .....
3. Levelezési cím: .....
4. A tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helye: .....
5. Az érintett telek helyrajzi száma: .....

Melléklet: Építészeti műszaki tervdokumentáció

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

- a) belsőrajzi elrendezés ábrázolása, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása, terepviszonyok megjelenítése szintvonalakkal,*
- b) településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzat kialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),*
- c) reklámelhelyezés ábrázolása,*
- d) rendeltetés meghatározása, valamint*
- e) rövid műszaki leírás a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításról.)*

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

ÉTDR azonosító: .....

Tájékoztatás:

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

- a) engedélyezésre - feltétellel vagy anélkül - javasolja a tervezett építési tevékenységet, vagy
- b) engedélyezésre nem javasolja a tervezett építési tevékenységet, ha
  - ba) a kérelem vagy melléklete nem felel meg az e rendeletben meghatározottaknak, vagy
  - bb) a tervezett építési tevékenység nem felel meg az e rendeletben foglalt településképi követelményeknek.

A polgármester véleménye tartalmazza:

- a) a kérelmező (építtető) adatait,
- b) a tervezett építési tevékenység rövid leírását, helyét, címét és a telek helyrajzi számát,
- c) a véleményt és annak részletes indoklását.

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

Dátum: .....

Aláírás: .....

3. melléklet a 16/2017.(XII.19.) önkormányzati rendelethez

A település településképi szempontból meghatározó területén telepíthető növények jegyzéke

1. *Alnus glutinosa* (Enyves éger)
2. *Amigdalus communis* (Közönséges mandula)
3. *Acer campestre* (Mezei juhar)
4. *Acer platanoides* (Korai juhar)
5. *Acer pseudoplanatus* (Hegyi juhar)
6. *Carpinus betulus* (Gyertyán)
7. *Corylus colurna* (Törökmogyoró)
8. *Fraxinus excelsior* (Magas kőris)
9. *Fraxinus excelsior* ssp. „Pannonica” (Magyar kőris)
10. *Fraxinus ornus* (Virágos kőris)
11. *Juniperus communis* (Közönséges boróka)
12. *Morus alba* (Fehér eperfa)
13. *Padus avium* (Madárcseresznye)
14. *Populus alba* (Fehér nyár)
15. *Populus nigra* (Fekete nyár)
16. *populus nigra* „Piramidalis” (Jegenye nyár)
17. *Populus tremula* (Rezgő nyár)
18. *Pyrus pyraister* (Vadkörte)
19. *Quercus cerris* (Csertölgy)
20. *Quercus petraea* (Kocsánytalan tölgy)
21. *Quercus pubescens* (Molyhos tölgy)
22. *Quercus robur* (Kocsányos tölgy)
23. *Quercus robur* „Fastigiata” (Oszlopos kocsányos tölgy)
24. *Salix alba* (Fehér fűz)
25. *Sorbus aria* (Lisztes berkenye)
26. *Sorbus domestica* (Házi berkenye)
27. *Sorbus torminalis* (Barkóca berkenye)
28. *Tilia cordata* (kislevelű hárs)
29. *Tilia platyphyllos* (Nagylevelű hárs)
30. *Tilia tomentosa* (Ezüsthárs)

Cserjék:

1. *Prunus tenella* (Törpemandula)
2. *Berberis vulgaris* (Sóskaborbolya)
3. *Coletea arborescens* (Pkkadó dudafürt)
4. *Cornus mas* (Húsos som)
5. *Cornus sanguinea* (Veresgyűrű som)
6. *Corylus avellana* (Közönséges mogyoró)
7. *Cotinus coggygria* (Cserszömörce)
8. *Crataegus laevigata* (Csere galagonya)
9. *Crataegus monogyna* (Egybibés galagonya)
10. *Euonymus europaeus* (Csíkos kecskerágó)
11. *Euonymus verrucosus* (Bibircses kecskerágó)
12. *Frangula alnus* (Kutyabenge)
13. *Ligustrum vulgare* (Közönséges fagyal)
14. *Lonicera xylosteum* (Ükörke lonc)
15. *Prunus spinosa* (Kökény)
16. *Rhamnus catharticus* (Varjútövis benge)
17. *Rosa canina* (Vadrózsa)
18. *Salix cinerea* (Rekettyefűz)
19. *Salix caprea* (Kecskefűz)

20. *Staphylea pinnata* (Mogyorós hólyagfa)
21. *Syringa vulgaris* (Kerti orgona)
22. *Viburnum lantana* (Ostorménfa)
23. *Viburnum opulus* (Kányabangita)
24. *Philadelphus coronarius* (Közönséges jezsámen)