



# HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: VFO / - /2017.

Napirend sorszáma:

## ELŐTERJESZTÉS

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2017. október 30-i nyilvános ülésére**

**Tárgy:** A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet-tervezet partnerségi egyeztetésre bocsátása

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:** Olt István osztályvezető,  
Karsádi György önkormányzati főépítész  
Vasas Ottó városfejlesztési és beruházási ügyintéző  
Babics Tamás beruházási és környezetvédelmi ügyintéző

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság  
Jogi-, Ügyrendi és Szociális Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor  
polgármester

## Tárgy és tényállás ismertetése

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az Országgyűlés a magyarországi települések jellegzetes és értékes arculatának megóvása, kialakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme, egyben az építési beruházások gyors és sikeres megvalósíthatósága érdekében megalkotta a településképi védelméről szóló **2016. évi LXXIV. számú törvényt**.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (III. 30.) önkormányzati rendeletében döntött a szükséges Településképi arculati kézikönyv és a hozzá tartozó Településképi védelmi rendelet elkészítéséről.

Településképi arculati kézikönyv Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 236/2017. (IX. 28.) határozatával a Hévíz Településképi Arculati Kézikönyvét partnerségi egyeztetésre bocsátotta.

Az arculati kézikönyv a településképi védelmi rendelet alapjául szolgál. A következő lépés a rendelet-tervezet partnerségi egyeztetésre bocsátása.

A Településképi Arculati Kézikönyv széleskörű társadalmi bevonással készül, feltárja és bemutatja a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit. Javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

A Településképi rendelet a településképi védelem összes eleme egy önkormányzati rendeletbe kerül meghatározásra.

A településképi rendelet tartalma:

- Helyi védelem
- Településképi követelmények / területi építészeti, egyedi építészeti elemek/
- Reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó
- Településképi érvényesítési eszközök
- Településképi védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció
- Településképi véleményezési eljárás
- Településképi bejelentési eljárás
- Településképi kötelezés

Részletes rendelet indoklást, majd elfogadási előterjesztés fogja tartalmazni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztést megvitatni, és a rendelet-tervezetet partnerségi egyeztetésre bocsátani. A döntés egyszerű szótöbbséget igényel.

## 2.

### Határozati javaslat

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet-tervezetet partnerségi egyeztetésre bocsátja.

Felelős: Papp Gábor polgármester  
Karsádi György önkormányzati főépítész  
Határidő: 2017. december 1.

**Mellékletek****Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../.... (...)****önkormányzati rendelete****a településkép védelméről**

Hévíz Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § - ában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5., 6. és 13. 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 22. és 23. §-a alapján a következőket rendeli el:

**I. Általános rendelkezések****1. A rendelet területi hatálya**

**1.§** (1) E rendelet Hévíz Város közigazgatási területére terjed ki.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait valamint az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv), a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: BTSZ) valamint a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: Tvtv), az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) valamint a Helyi építési szabályzatról szóló Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2.§** E rendelet alkalmazásában:

1. Helyi területi védett településszerkezet: a Képviselő-testület által megállapított területi védelem, mely az adott terület településszerkezetére, utcahálózata, telekszerkezetére,

beépítési módjára vagy ezek együttesére terjed ki.

2. Helyi területi védett utcakép: jellemzően két útkereszteződés közötti, legalább 3-3 beépített telket magába foglaló, a hagyományos településkép megőrzése szempontjából értékes utcarész, ahol a telepítés és az építészeti karakter védendő.
3. Helyi egyedi védett építmény: a Képviselő-testület által megállapított egyedi védelem, mely egy adott építmény, épület, épületrész tekintetében a hagyományos településkép megőrzése szempontjából jelentős, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás.
4. Helyi védett érték: helyi területi védett településszerkezet, területi védett utcakép, egyedi védett építmények összessége.
5. Értékvizsgálat: a Kormányrendeletben meghatározottak szerinti dokumentum.
6. Eredeti állapot: a védett építmény építéskor fennálló állapot vagy egy olyan későbbi állapot, melyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéknek határozott meg.
7. Pasztellszínek: kis telítettségű színek, melyek között kerülni kell a mesterséges árnyalatokat, leginkább a neonszíneket és előnyben kell részesíteni a meleg árnyalatokat, mint a bézs, narancs, sárga, barna, vörös árnyalatai.
8. Cégtábla: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény (helyiség, helyiségegyüttes) nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat;
9. Cégér: valamely mesterség vagy tevékenység jelvényeként használt, rendszerint üzlet, műhely, illetve vendéglátó létesítmény bejáratához, a homlokzati síkra merőlegesen kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra; cégérnek minősül az a - nem az épület falsíkjára, valamint a kerítésre, kerítés-kapura kihelyezett - tábla is, mely csak a cégtáblán szereplő információkat tartalmazza. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető-berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 2. § 1b) pontja szerinti épülettartozék.
10. Címtábla: az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla;
11. Egyedi tájékoztató tábla: olyan - rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú - hirdető berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, nyitva tartásáról, megközelítéséről ad információt;
12. Önkormányzati információs tábla: olyan rögzített, egyedi méretű hirdető-berendezés, mely a hévíziek számára nyújt, rendszeresen változó tartalommal, közérdekű információkat.
13. Információs vagy más célú berendezés: a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rr.) 1. § 4. pontjában meghatározott berendezés.
14. Hirdető berendezés: minden olyan reklám-, információs- és hirdető-, valamint reklám-hordozásra alkalmas berendezés; melynek felületén nem a Tvtv. 11/F. § 3. pontja szerint meghatározott reklám van.
15. Kioszk: a Rr.1. § 5. pontjában meghatározott építmény.
16. Közművelődési célú hirdetőoszlop: a Rr.1. § 6. pontjában meghatározott hirdetőoszlop.
17. Műemléki környezet területe: a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV.

- törvény 39. § (2) bekezdésében meghatározott terület.
18. Reklám: a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tktv.) 11/F. § 3. pontjában meghatározott fogalom.
19. Reklámhordozó: a Tktv. 11/F. § 4. pontjában meghatározott eszköz.
20. Reklámtotem: egy vagy több vállalkozás cégéről vagy cégtábláját, reklámját tartalmazó, toronyszerű hirdetőberendezés.
21. Üzletfelirat: Jellemzően közterületen álló, kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó, egy vagy több egységet magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés, melynek hossza legfeljebb 1,2 - 2,0 m közötti, magassága 60 cm, vastagsága 10 cm lehet. Az üzletfelirat az építmény attikafalának peremén elhelyezhető.
22. Totemoszlop: Belterületen: legfeljebb 2,70 m (reklámból vissza!!) Külterületen: Legfeljebb 6.0 m magas, olyan tájékoztató eszköz, amely egy vállalkozás nevének megjelölésére, tevékenységének népszerűsítésére szolgál. A totemoszlop alaprajzi és méretét teljes magasságában megtartja vagy attól legfeljebb + 10%-ban térhet el.
23. Útasváró: a Rr.1. § 18. pontjában meghatározott építmény.

## **II. A helyi védelem**

### **1. A helyi értékek fogalma és a védelem tárgya**

**3. § (1)** A helyi védelem tárgyát képezi mindaz az érték (településszerkezet, településképi, település táji környezete, településkarakter, építmény, szobor, képzőművészeti alkotás stb.), amelyet a jóváhagyott településrendezési terv, illetve a város Képviselő-testületének rendelkezése helyi védelemre javasolt.

(2) A helyi védelem célja a településnek és környezetének, valamint az ott található értékes építészeti, táji, valamint az épített környezettel összefüggő természeti elemek jellegzetességének, hagyományos megjelenésének megőrzése.

### **2. A helyi védelem fajtái**

**4. § (1)** A helyi védelem - az Étv. 57. §-a (1) bekezdésének figyelembevételével - a település és környezetének egészére vagy összefüggő részére (a továbbiakban: helyi területi védelem), valamint egyes építményeire, ezek részleteire (a továbbiakban: helyi egyedi védelem) terjedhet ki.

(2) A helyi területi védelem:

a) a településszerkezet (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, az építési vonal, településszerkezeti szempontból jelentős zöldterület, vagy növényzet),

b) a településképi (külső településképi, belső településképi, utcaképi),

(3) A helyi egyedi védelem:

- a) az építmény (épület és műtárgy) vagy ezek együttese egészére, vagy valamely részletére (anyaghasználat, szerkezet, színezés stb.),
- b) szobor, képzőművészeti alkotás, ~~utcabútor védelmére,~~

### **3. A helyi védelem irányítása**

**5. §** (1) A helyi értékek védelmének irányítása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

(2) A helyi értékek védelmével kapcsolatos előkészítés és előterjesztés az önkormányzati főépítész feladata.

### **4. Védetté nyilvánítás és annak törlése**

**6. §** (1) A Képviselő-testület az 1. mellékletben felsorolt épületeket és egyedi tájértékű területet, a 2. mellékletben felsorolt településrész szerkezeteket és utcaképeket védetté nyilvánítja. A védetté nyilvánítás alapja a területrendezési terv vizsgálati munkarésze és a főépítész szakmai előkészítő munkája.

(2) A védetté nyilvánítást vagy annak megszüntetését bármely jogi vagy természetes személy kezdeményezheti. A védetté nyilvánításra, illetve megszüntetésére a főépítész előkészítésével a Polgármester tesz javaslatot a Képviselő-testületnek.

### **5. A védett értékek nyilvántartása**

**7. §** (1) Az önkormányzati főépítész a helyi védelem alatt álló értékekről törzslapot készít és nyilvántartást vezet.

(2) A törzslap az alábbi adatokat tartalmazza:

- a) a védett érték megnevezését, címét, helyrajzi számát és tulajdonosát;
- b) a védettség fajtáját;
- c) a védetté nyilvánítás indoklását;
- d) a védett értéket bemutató fényképet

(3) Védetté nyilvánításról, illetve annak megszüntetéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt. A döntésről tájékoztatni kell a tulajdonost és a kezdeményezőt, a Földhivatalt. Helyi területi védelem esetén az érintett közművek és utak fenntartóit.

(4) A helyi védett értékkel nyilvánítás, illetőleg megszüntetés tényét az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A bejegyzés elmaradása a védettség hatályát nem érinti.

## **6. A védett építmények megjelölése**

**8. §** A védelem alatt álló építményt, ha a védelem az épület vagy építmény egészére terjed ki, az e célra rendszeresített „Védett építmény” vagy „Védett épület” feliratú táblával kell megjelölni.

## **7. A védett érték fenntartása**

**9. §** (1) A védett értéket a tulajdonos köteles jó állapotban tartani. A védett érték megóvása, állagának megőrzése érdekében a tulajdonos kérelmére - külön megállapodás alapján - önkormányzati támogatás adható.

(2) Az önkormányzati támogatás a védett érték megóvása, állagának megőrzése érdekében a végzett munkák költségének legfeljebb 50%-áig terjedhet.

(3) Az önkormányzati támogatással felújított épület védettsége nem törölhető 10 éven belül.

## **8. A helyileg védett értékek hasznosítására, fenntartására, átalakítására, bővítésére vonatkozó általános előírások**

**10. §** (1) Védett épületekre, építményekre vonatkozó előírások:

a) Tömegükben meg kell őrizni és nem bonthatók az 1. mellékletben felsorolt épületek, építmények.

b) A tetőforma, tetőfedés megtartandó, ill. annak eszmei értékével azonosra cserélhető.

c) A homlokzati nyílásrend megtartandó.

d) A homlokzati tagozatok eredeti formájában megtartandók, ill. visszaállítandók.

e) A homlokzat színezése az épület stílusának megfelelő és az utcaképbe illő legyen, önkormányzati főépítész előzetes jóváhagyásával.

f) A védett épületet úgy kell bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen. Az építési engedély az önkormányzati főépítész egyetértő véleménye nélkül nem adható ki.

g) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. Belső átalakítás, felújítás a belső értékek tiszteletben tartásával történjen.



h) Ha a védett épületrész utcai homlokzat, azt az eredeti állapotnak megfelelően kell megtartani.

i) Védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására felmérési- és fotódokumentáció készítése után a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

## (2) Védett utcaképre vonatkozó előírások:

Védett utcakép esetén a környezetbe illesztéssel kell igazodni. Az új épületek, építmények tömegarányait, főbb méreteit a környezetében lévő hagyományos épületekhez harmonikusan illeszkedve, azok homlokzatszélességét, gerinc- és párkány magasságát, tetőformáját, anyaghasználatát figyelembe véve kell meghatározni.

(3) A védett területen meg kell őrizni a terület jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonal vezetését, épületeit, építményeit, kerítés- és kapuformáit, természeti értékeit az alábbiak szerint:

a) A beépítési százalék és a homlokzatmagasság a meglévőnél magasabb nem lehet.

b) A HÉSZ szerinti védett területen felújítás, átépítés, korszerűsítés a következők szerint történhet:

A külső nyílászárók a kor műszaki színvonalának megfelelően cserélhetők az eredetivel megegyező osztással, mérettel, anyaggal. Az eredeti külső falnyílások ritmusa, léptéke nem változhat. Az alkalmazott redőnyök, rácsok azonos kivitelűek, színűek és anyagúak lehetnek. A külső vakolat cseréje, javítása, színezése az építészeti karakter megőrzésével. A tetőfedés cseréje az eredeti színnel és anyaggal azonos kivitelben. A tetőtér hasznosítása az eredeti tetőtér megtartásával. A tetőtéri helyiségek megvilágítása tetősíkokban fekvő ablakkal. Új kémény, tetőszellőző az eredetivel azonos kivitelben. Az arra alkalmas épület esetén új rendeltetési egység kialakítása, funkció váltása a védett terület karakterének (arány, ritmus, formai elemek, színvilág) megőrzésével.

c) Védett területen a védelemben részesülő értékek felújítása, átalakítása, korszerűsítése, karbantartási munkái, bontási munkái engedély kötelesek.

d) A helyi védelem alatt álló területeken a városkép védelme érdekében:

da) közmű-, energia- és hírközlő vezetékek és műtárgyak a épületek közterületről látható homlokzatán nem vezethetők, illetve nem helyezhetők el;

db) építmény közterületről látszó homlokzatán a mesterséges szellőztetés és az égéstermék kivezetés berendezései, szerelvényei nem helyezhetők el.

## (4) Védett képzőművészeti alkotások és emléktáblákra vonatkozó szabályozás:

Védett képzőművészeti alkotások és emléktáblák az eredeti állapotnak megfelelő formában és anyaghasználattal a felállítási helyükön tartandók meg.

(5) A védelem alá vont területeket, épületeket és építményeket rendszeresen ellenőrizni kell.

### **III. Településképi követelmények**

#### **1. Általános rendelkezések**

**11. §** (1) A városban csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.

(2) A városképi illeszkedés okán új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a kialakult városszerkezetet, a jellemző építészeti karaktert sértő építészeti megoldás nem megengedett.

(3) Új épület építése esetén figyelmet kell fordítani a telket közvetlenül határoló, és az utcaképben meghatározó épületekhez való harmonikus illeszkedésére: architektúra, anyaghasználat és részletképzés tekintetében egyaránt.

(4) Meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén az új épületrészeknek a meglévő épülethez való harmonikus illeszkedésére: architektúra, anyaghasználat és részletképzés tekintetében egyaránt.

(5) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.

(6) Az illeszkedés tekintetében különösen vizsgálni kell az alábbi építészeti elemeket:

- a) a párkány magasságát, kiülését,
- b) a tetőidom formáját, a tető hajlásszögét,
- c) a tetőfelépítmények jellegét, arányát,
- d) a homlokzatok architektúráját,
- e) a tömegképzés jellegét,
- f) a nyílások arányrendszerét, a teljes homlokzatfelülethez való viszonyát,
- g) az utcai kerítések megoldását.

(7) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékeit nem lépheti át az építmény:

- a) közterület felé néző,
- b) szomszédos telekhatásról 3 m-en belül álló homlokzatainak magassága.

(8) A lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) - kialakult állapot kivételével - a lakóépülettel összhangban lévő, ahhoz harmonikusan illeszkedő építészeti kialakítású lehet.

(9) A város beépítésre nem szánt területén az építményeket a környezethez (a domborzati és növényi adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.

(11) Klímaberendezés, turbókazán, központi porszívó szellőzőnyílását szomszéd telkére oldalhatáron álló beépítési mód esetén, valamint az épület fő (utcai) homlokzatára nem lehet elhelyezni.

(12) A város területén a tetőhéjázat kialakítását az utcaképre jellemző tetőfedésekhez illeszkedően kell kialakítani. A tetőfedés nem lehet hullámpala.

**12. §** (1) A kialakult beépítési módú, átalakításra nem szánt karakterű területeken alkalmazandó szabályok:

a) A kialakult területeken a beépítési módot, az előkert szükségességét és mértékét, az építési hely területét, a hátsókert mértékét és a telek beépítésének feltételeit sajátos előírások hiányában a szomszédos telkeken kialakult adottságok és az egyéb országos érvényű előírások alapján és az Étv. 18.§ (2) bekezdése szerinti illeszkedés elve szerint az építési hatóság határozza meg a városi főépítész által vezetett a helyi építészeti-műszaki tervtanács (továbbiakban Tervtanács) állásfoglalásának figyelembevételével. Az építtető a városi főépítésztől kérheti a vonatkozó illeszkedési szabályok tételes meghatározását.

b) Ha a telek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

c) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújíthat, de sem a beépítettség, sem az építménymagassága nem növelhető.

(2) Kivéve:

a) tetőtér beépítés,

b) lakóterületen jogerős építési engedéllyel és legfeljebb 30%-os beépítettséggel megvalósult épület(ek) esetében, lakásépítés vagy lakásbővítés céljából az övezetben megengedett mértékig (valamint az előírt telepítési távolság biztosításával) az építménymagasság növelhető, illetve: ha a szomszédos épületek építménymagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, ha az esetleges építménymagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása).

c) Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az övezeti előírásokat kell alkalmazni.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól 5,0 m távolságban keresztszárnnyal is bővíülhetnek.

(4) Az előírt építmények közötti legkisebb távolság korlátlanul csökkenthető, azokban az oldalhatáron álló módon beépített építési övezetekben, ahol a beépítési mód zárt sorú beépítési módra változott, ha az épületnek a szomszédos telkeken álló épületekkel szembeni homlokzatai tűzfalas kialakításúak.

### **1.1 Kerítések kialakítása**

**13. §** (1) Telkek közötti kerítés: max. 1,80 m magas, az áttekintést gátló, de a légmozgást biztosító lehet.

(2) Tömör kerítés nem építhető.

(3) Az utca felőli telekhatárokon arányos, tömör (beton, kő vagy tégl) lábazatos 1,80 m magasságú áttört kerítés létesíthető.

### **1.2 Színezés**

- 14. §** (1) Homlokzati színezésénél törekedni kell a meglévő, hagyományos architektúrák használatára, színezésében csak a pasztellszínek megengedettek, kirívó, rikító és mesterségesnek ható színek használata tilos.
- (2) A város területén a tetők esetében rikító, kirívó színek nem alkalmazhatóak.
- (3) Az épületek színezését a városi főépítész előzetes engedélye alapján lehet elvégezni.

### **1.3 Telepszerű beépítések**

- 15. §** (1) Gépészeti berendezéseket, szellőzőt, klímaberendezést erkéllyel rendelkező lakások esetén csak erkélyre lehet kihelyezni, takart helyzetben, úgy, hogy a szomszédos lakás(oka)t ne zavarja.
- (2) Erkéllyel nem rendelkező lakások esetében a klímaberendezések a homlokzaton függőlegesen ugyanazon ablakok esetén egymás alatt helyezhetők el a teljes épülethomlokzaton.
- (3) A sorházak esetében az épület homlokzatnak egységes színezésűnek kell lennie.
- (4) Társasházi lakások esetében az egy épülethomlokzaton egységesen kell kialakítani az utólagos szerkezeteket (előtető, védőtető, napvédő szerkezetek).
- (5) Erkélyek, loggiákat érintő beavatkozásokat csak épületszintű, épülethomlokzaton egységes koncepció mentén kell kialakítani.
- (6) Lakótelepi többszintes lakóépületek homlokzati hőszigetelés csak az egész épület esetében, egységes koncepció alapján végezhető.
- (7) Homlokzatszínezése esetén előnyben kell részesedni a pasztellszíneket.
- (8) Az belvárosban megjelenő földszinti üzletsorok üzleteinél egységesen kell kialakítani az utólagos szerkezeteket (előtető, védőtető, napvédő szerkezetek).
- (9) A közterületként használt magánterület funkcióját vizsgálni kell.

### **1.4. Zöldfelületek**

- 16. §** (1) Zöldfelületek, ingatlanon belüli zöldterületek kialakítása során a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására kell törekedni.
- (2) Zöldfelületek kialakításánál a fás szárú növényzet esetében előnyben kell részesíteni a táji-, termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat.
- (3) Az utcáról látható előkertek elsősorban díszkertként alakítandók ki.
- (4) A belterület növelésekor a növekedés minimum 10%-án zöldterületet kell létesíteni. A közpark helyét a szabályozási terv tartalmazza
- (5) A szabályozási terven – a területeken, telkeken – jelölt összefüggő zöldfelületek a város karakterének hangsúlyos részei. E felületeken a meglévő növényállomány részbeni megszüntetése, módosítása, áttelepítése csak kertépítészeti tervek alapján lehetséges.
- (6) A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (7) A szabályozási tervben jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszűnése után az előfásítást el kell végezni.
- (8) A zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el. A legnagyobb építménymagasság 3,5m, az épületnek jellemzően magas tetősnek kell lennie. A zöldterület telke tovább nem osztható.

(9) Az épületek, építmények környezetének rendezése során tilos inváziós fafajták telepítése.

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

**17. §** (1) Hévíz településképi szempontból meghatározó területei:

- a) Egregy,
- b) Egregyi szőlőhegy
- c) Hévízszentandrás,
- d) Belváros-Városközpont

### **2. 1. Egregy**

**18. §** (1) Hátsó és oldalsó telekhatáron tömör kerítés a szomszéd jogokra tekintettel nem létesíthető.

(2) Műszaki berendezések homlokzaton történő elhelyezése utcai homlokzaton történő elhelyezése nem megengedett.

(3) Az utcára merőleges tetőgerinc kialakítása alkalmazható, a telek adottságait figyelembe véve.

(4) Előkert és az építés vonalát a szomszéd telkek beépítéséhez illeszkedő módon kell kialakítani.

(5) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság szabadon álló, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke. Az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az építménymagassággal (telepítési távolság), szabadon álló és ikres beépítési mód esetén: építménymagasság (telepítési távolság) fele. Fő szempont az illeszkedési szabályok betartása.

(6) Az épület homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

### **2.2. Egregyi szőlőhegy**

**19. §** (1) A kialakult geomorfológiai formák megőrzendők.

(2) Új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket

veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

(3) Az oldalkert szélessége 7,0-10,0 m közötti telekszélesség esetén minimum 1,5 m (ez esetben a két szomszédos épület eltérő beépítési vonalra kell telepíteni, nem lehet átfedő homlokzata, 10 m-es telekszélesség felett az oldalkert szélessége minimum 3,0 m.

(4) Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

(5) A szőlő és kertműveléssel összefüggő gazdasági épület és pince, valamint borturizmussal összefüggő építmények építhetők.

(6) Szálláshely szolgáltató- és lakóépület nem helyezhető el.

(7) 7 m-nél keskenyebb telek nem építhető be.

(8) a szőlőhegyre nem illő árusítást, tájidegen kerítéseket, világítást, térburkolásokat, kerti törpéket, stb. meg kell szüntetni;

(9) nem történhet olyan tereprendezés, terep átalakítás, mely megváltoztatja a természetes eredeti domborzati viszonyokat.

## **20. § (1) Gazdasági épület előírásai:**

a) A gazdasági épület földszintes, maximális szélessége 6,00 m, építménymagassága legfeljebb 3,5 m-es lehet, legmagasabb homlokzatának magassága nem haladhatja meg az 5,00 m-t. Az épület tetőtere beépíthető, az övezetben a Balaton-felvidéki szőlőhelyek népi építészeti hagyományainak megfelelően javasolt az épületek kialakítása.

b) Az épületet 38-45°-os hajlásszögű szimmetrikus, a rétegvonalra merőleges gerincű nyeregtetővel kell lefedni, a héjazat égetett agyag cserépfedés, természetes pala lehet, hullámpala, fémlemez fedés, bitumenes zsindely nem alkalmazható,

c) Az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, vakolt téglá, vagy vályog). A homlokzatképzésnél kerámiaburkolat, drótüveg, műanyag hullámlemez, műpala nem alkalmazható.

d) Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie.

e) A terep lejtésének függvényében indokolt esetben a városi főépítész véleményét kikérve a pince az épület előtt is kialakítható

f) A pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max. 1,5 m-re közelítheti meg.

g) Az egyes földrészleteket lehatárolni fából készült kerítéssel, huzallal erősített élő sövénnel, illetve maximum 0,80 m magasságú sövénnel takart drótfonatú kerítéssel lehet. Ugyanez vonatkozik a telek homlokvonalára is.

h) A meglévő, vagy a művelésből, beépítés. A rézsú biológiai eszközökkel történő védelme kötelező,

i) A keskeny, valamint meredek szőlőhelyi utcákban kerítés építése esetén gépkocsi behajtó kapu kialakításánál a gépkocsik kitéréséről gondoskodni kell, a kerítés kapu szükséges mértékű telekhatáron belülré helyezésével.

### **2.3. Hévízszentandrás**

**21.§** (1) Műszaki berendezések homlokzaton történő elhelyezése utcai homlokzaton történő elhelyezése nem megengedett.

(2) Előkert és az építés vonalát a szomszéd telkek beépítéséhez illeszkedő módon kell kialakítani.

(3) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság szabadon álló, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke. Az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az építménymagassággal (telepítési távolság), szabadon álló és ikres beépítési mód esetén: építménymagasság (telepítési távolság) fele. Fő szempont az illeszkedési szabályok betartása.

### **2.4. Belváros-Városközpont**

**22. §** (1) A kialakult beépítési sűrűségű telkek esetén, ha a meglévő épület 80%-nál nagyobb beépítési százalékú, az újrabeépítés esetén a meglévő épület kontúrján belül lehet az átépítést megvalósítani (szerzett jog) a tűzrendészeti szakhatósági előírások betartása mellett. Bontás esetén a szerzett jog megszűnik.

(2) A helyi területi védett településszerkezeten belül illeszkedni kell a zárt sorú beépítéshez.

(3) Utcáról látható homlokzati szakaszra klímagép, szellőző nem helyezhető el.

(4) Többszintes, többfunkciós, többalakos épület felújítása, az épület utólagos hőszigetelése, csak az egész épületre vonatkozó egységes koncepció alapján végezhető.

(5) Épületek részletmegoldásai során, anyag és színhasználatban illeszkedni kell a környező épületekhez.

(6) Az épületek színezése során a pasztellszíneket kell előtérbe részesíteni, kirívó, rikító színek nem használhatóak, kivételt képeznek ez alól a dokumentáltan igazolt történeti épületek eredeti színhasználatára során alkalmazott színárnyalatok.

(7) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magas tetős konstrukcióban készülhet.

## **IV. Közterületekre vonatkozó területi előírások**

### **1. Általános rendelkezések**

**23. §** (1) Szilárd burkolatú utakat és térburkolatot vízzáróan, csapadékvíz-elvezető rendszerrel szabad csak építeni.

(2) Közterületen nyitott, nyári terasz egész évben üzemeltethető.

(3) Közterületen 180 napot meg nem haladó időtartamra részlegesen vagy teljesen zárt teraszok helyezhetők el úgy, hogy a gyalogos forgalom biztosítható legyen. Téli, téliesített teraszon a szélfogó és az árnyékoló szerkezet szél és esőfogó falat alkothat, mely falnak minden esetben víztisztának, átláthatónak kell lennie.

(3) Az ideiglenesen (szezonálisan) zárt terasz kialakításnak illeszkednie kell a környező épületek portáljaihoz, különösen közvetlen épülethez történő elhelyezés esetén annak bejáratához, valamint a földszinti homlokzat vízszintes tagozódásához, takarással zárt terasz épületszobrászati elemet nem érinthesz.

(4) Telefonfülkék, valamint közműépítmények és köztárgyak helyezhetők el, az OTÉK 39. §-ának előírásai szerint.

## **2. Reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének követelményeiről**

### **2.1. A reklámhordozók létesítésére vonatkozó szabályok**

**24. §** (1) Reklám, reklámhordozó kialakítása, elhelyezése a településképi védelméről szóló törvény, továbbá a reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendelet előírásainak figyelembe vételével lehetséges.

(2) A reklámnak, reklámhordozónak az építmény karakteréhez, tagozataihoz, színezéséhez, arányrendszeréhez igazodónak kell lennie és még részben sem takarhatja az épület nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét.

**25. §** Hévíz Város illetékességi területén legfeljebb 100 db reklámhordozó létesíthető.

**26. §** Reklámozást, reklámhordozó berendezést közterületen:

a) településképi bejelentési eljárás alapján az ott lévő, a Rr.1. § 19. pontjában meghatározott utcabútorokon;

b) a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 12. §-ában és a reklámtáblák, reklámhordozók és egyéb reklámcélú berendezések közutak melletti elhelyezésének részletes szabályairól szóló 224/2011. (X.21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint közvilágítási, villany- és telefonoszlopon lehet elhelyezni.

**27. §** Az utasváró függőleges határoló felületein, annak szerkezetébe integráltan legfeljebb 4 db kétoldalas, maximum 1 m<sup>2</sup> reklámfelületű hirdetőberendezés alakítható ki.

**28. §** A kiosk függőleges határoló felületein, annak szerkezetébe integráltan legfeljebb 1 darab, maximum 1 m<sup>2</sup> reklámfelületű hirdetőberendezések alakíthatók ki.

**29. §** (1) A közművelődési célú hirdetőoszlop az 5. mellékletben ábrázolt kialakítású és méretű lehet.

(2) A Tkt. 11/B. § (1)-(2) bekezdésében foglalt tilalom alól legfeljebb évente tizenkét naptári hét időszakra a település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében az szükséges eltérést engedélyezhető.



**30. §** Az információs vagy más célú berendezés az 5. melléklet ábrázolt kialakítású lehet. A berendezés reklámcélra használható felületének a 2/3-részén és az 1. melléklet 2. pontjában ábrázolt felületén helyezhető el reklám. A berendezés kétoldalas kialakítással is ellátható, mérete 1x 2 m.

**31. § (1)** Építési reklámhálót, mint reklámhordozót az építési állványzatra lehet feltenni az építkezés időtartama alatt.

(2) Az építkezés időtartamát építési napló-bejegyzéssel kell igazolni. Ha az építési munka végzése nem jár építési napló vezetéssel kötelezettséggel, az akkor helyezhető fel, ha vállalják építési napló vezetését.

(3) Az építési tevékenység befejezésével az építési reklámhálót és a reklámot 8 napon belül el kell bontani. Az építési tevékenység befejezését követően az építési reklámháló és reklám eltávolításáért a reklám közzétevője és a reklámhálót kihelyező, továbbá az építmény tulajdonosa tartozik egyetemleges felelősséggel.

(4) Az építési reklámháló reklám közzétételére igénybe vehető felülete a 9 m<sup>2</sup> nem haladhatja meg.

**32. §** Az 1. § 1., 3., 6., 13. pontjában meghatározott eszközök reklám felületei elláthatók háttérvilágítással is, de villódzó fénytechnika, éles fény vagy futófénnyel üzemelő technológia nem alkalmazható.

**33. § (1)** A 3. § – 6. § és Rr. rendelkezéseitől eltérően legfeljebb évente összesen 12 naptári hét időszakra az Önkormányzat, az önkormányzati intézmény, önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság vagy állami szerv, szervezet vagy intézmény rendezvényeit népszerűsítő reklámhordozók elhelyezhetők ezen szervezetek épületein, továbbá közterületi járdán, sétányon, forgalomcsillapított utcában és téren.

(2) Az alkalmazható hirdetőberendezések a következők lehetnek:

a) legfeljebb 1 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 m magasságú, igényesen kivitelezett, nem borulásveszélyes reklámtotem, amelynek minden felülete felhasználható a reklám közlésére;

b) közterület fölé kifeszített molinó;

c) az Önkormányzat, az önkormányzati intézmény, önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság vagy állami szerv, szervezet vagy intézmény épületének homlokzatán elhelyezett reklám vagy hirdetőberendezés méretkorlátozás nélkül.

### **2.3. A cégek létesítésére vonatkozó szabályok**

**34. § (1)** Helyi egyedi védett épületen, helyi védett területen, műemléki jelentőségű területen vagy műemléki környezet területén álló épület homlokzatán az ingatlant használó vállalkozások számára, rendeltetési egységenként vagy üzletenként legfeljebb 1 db, homlokzati síkra merőleges, a homlokzat nyílásrendjével és építészeti tagozataival összehangolt nagyságú és kialakítású, de legfeljebb 1 m<sup>2</sup> felületű kétoldalas, legfeljebb 15 cm vastagságú cégér elhelyezhető.

(2) Egyéb területeken az ingatlant használó vállalkozások számára, rendeltetési egységenként vagy üzletenként legfeljebb 1 db totemoszlop 1x 2,7 m-es kétoldalas, belső világítással rendelkező elhelyezhető.

(3) A cégér éles vakító fénnnyel vagy futófénnnyel üzemelő technológiával nem látható el.

#### **2.4. A helyi védelemben részesülő területekre és elemekre vonatkozó különös szabályok**

**35. §** Helyi egyedi védelem alatt álló épület, valamint helyi védett területen álló épület közterületről látható

a) tetőfelületén

aa) reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés, vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés;

ab) háttérvilágítással ellátott, LED-kijelzőként vagy futófénnnyel üzemelő reklámberendezés;

b) homlokzatán

ba) reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés;

bb) háttérvilágítással ellátott, LED-kijelzőként vagy futófénnnyel üzemelő reklámberendezés;

bc) reklámmegjelenítést tartalmazó árnyékoló szerkezet nem helyezhető el.

#### **2.5. A reklámhordozók karbantartása**

**36. §** (1) A reklámhordozó folyamatos karbantartása a reklámhordozó tulajdonosának és a reklám közzétevőjének egyetemleges feladata és kötelessége, ennek megtörténtét a közterület-felügyelő ellenőrzi.

(2) Amennyiben a karbantartást a kötelezettek elmulasztják, és ezen kötelezettségnek felszólításra sem tesznek eleget, a közterület-felügyelő a kötelezettek költségére és veszélyére a reklámhordozót elbontja vagy eltávolítja.

#### **2.6. A reklámok, reklámhordozók és cégérek elhelyezésének egyéb feltételei**

**37. §** A reklámok és a reklámhordozók Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi bejelentési eljárásról szóló 11/2013. (IV. 11.) önkormányzati rendeletben meghatározott településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a közterületek használatáról szóló 28/2005. (XII. 15.) önkormányzati rendeletben meghatározott közterület-használati díj megfizetése esetén helyezhetők el.

### **3. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

**38. §** (1) Tömegközlekedési megállóhoz létesítendő fedett váróépítmények (utasváró) környezetében a jegyárusító automatát, a szemétygyűjtőt, a megállót jelző táblát a fedett építmény szerkezetével összeszerelten, anyaghasználatával összhangban kell elhelyezni.

(3) A közmű felszín feletti műtárgyainak (áramelosztók, fedlapok stb.) cseréje, vagy új műtárgy létesítése csak a környező stílushoz alkalmazkodó kialakítással valósítható meg.

(5) A közvilágítási oszlopok az egyes utcaszakaszokon és köztereken, közparkokban azonos kivitelűek legyenek és illeszkedjenek a környezet építészeti arculatához.

(7) A telefonfülke közvetlenül az épület homlokzati fala elé nem telepíthető, helyét a járda berendezési sávjában kell biztosítani.

(8) A városban csak a hagyományos postaládák helyezhetők el a közterületekről látható módon. Az épület homlokzati falára, vagy közvetlenül annak falsíkja elé csak akkor helyezhető postaláda, ha összhangban van a földszinti nyílászáró-szerkezetekkel, kirakatportálokkal. Egyéb falra szerelt fedett berendezés épületen nem helyezhető el.

(10) Önálló bankomat, árusító automata a parkoló automata kivételével közterületen nem helyezhető el. Parkoló automata a járda berendezési sávjában létesíthető

### ***V. Kötelező szakmai konzultáció***

**39. §** (1) Településképi konzultáció kötelező legalább egyszer:

- a) az 1. mellékletben meghatározott helyi területi és egyedi védelmet érintő építési tevékenység esetén,
- b) valamennyi építési engedély köteles építési tevékenység esetén,
- c) a lakóépületek egyszerű bejelentéséről szóló külön jogszabály hatálya alá tartozó építési tevékenység esetén,
- d) meglévő épületek átalakítása esetén, ami közterületről látható módon történik, a településképi szempontjából megváltoztatja az épületet,

(2) Szakmai konzultációt az ügyfél által írásban benyújtott kérelmére az önkormányzati főépítész látja el.

(3) Az önkormányzati főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

(4) A szakmai konzultációról az önkormányzati főépítész emlékeztetőt vesz fel, amelyben az ügyvel kapcsolatos lényeges, amit a főépítész nyilvántartásba vesz, információkat a Kormányrendeletnek megfelelően kell rögzíteni.

### ***VI. A településképi véleményezési eljárás***

**40. §** Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni:

(1) A jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött- új építmény építésére, meglévő építmény, (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) a beépített alapterület növekedését eredményező bővítésére- építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

(2) A településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

(3) A polgármester a véleményét minden esetben az önkormányzati főépítész szakmai véleményére alapozva adja ki.

(4) Az önkormányzati főépítész szakmai véleményének kialakítására kezdeményezi a tervtanácsi eljárás lefolytatását, az alábbi esetekben:

- a) középületek
- b) szállodák és kiszolgáló épületeik
- c) négy vagy annál több egységes lakóépületek
- d) városközpont övezetbe tartozó területeknél
- e) különleges építési övezetbe tartozó területeknél

(5) A Tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait külön önkormányzati rendelet határozza meg.

## ***VII. Településképi bejelentési eljárás***

**41. §** (1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a Vhr. 1. mellékletében felsorolt építési munkák közül:

1. A műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 10 méterre álló meglévő épület átalakításának kivételével az építési engedéllyel építhető építmény felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell
  - a) megváltoztatni,
  - b) átalakítani,
  - c) elbontani,
  - d) kicserélni,
  - e) megerősíteni vagy
  - f) változatlan formában újjáépíteni.
2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzathelyület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
3. Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.

4. Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell
- a) megváltoztatni,
  - b) átalakítani,
  - c) megbontani,
  - d) kicserélni,
  - e) megerősíteni vagy
  - f) újjáépíteni.
- 5.. Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot.
6. A 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, a 60 m<sup>3</sup> vagy annál kisebb térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
7. A magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése.
8. Közterülettel határos kerítés, és kerti építmény (lábon álló kerti tető) építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
9. Közterületről látszó klíma kültéri egysége építményen való elhelyezése, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit
- a) megváltoztatni,
  - b) átalakítani,
  - c) elbontani,
  - d) kicserélni,
  - e) megerősíteni vagy
  - f) újjáépíteni.
10. A legfeljebb 2,0 m mélységű és legfeljebb 20 m<sup>3</sup> légterű pince építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

### **1. A településképi bejelentési eljárás lefolytatása**

**42. §** (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez 4. mellékletben szereplő településképi bejelentési formanyomtatvány és a szükséges melléletek benyújtásával indul.

(2) A dokumentációnak - a bejelentés tárgyának megfelelően - legalább az alábbi munkarészeket kell tartalmazni:

a) a 41. § (1) bekezdés 1. továbbá a 10. pontja szerinti építési munkák esetében - megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített -

aa) műszaki leírást (a telepítésről és az építészeti kialakításról),

ab) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,

ac) alaprajzot, metszetet,

ad) valamennyi homlokzatot, valamint

ae) - amennyiben az építmény az utcaképben megjelenik - utcaképi vázlatot,

b) a 41. § (1) bekezdés 5., pontja szerinti építési munkák esetében - megfelelő, az elbíráláshoz szükséges szintű vázlattevé alapján készülő

- ba*) műszaki leírás (a telepítésről és az építészeti kialakításról),
- bb*) helyszínrajz a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
- bc*) alaprajz, metszet,
- bd*) valamennyi homlokzat,
- c*) a 41. § (1) bekezdés 6. pontja szerinti építési munkák esetében - megfelelő, az elbíráláshoz szükséges szintű vázlatterv alapján készülő
- ca*) műszaki leírás (a telepítésről és az építészeti kialakításról),
- cb*) helyszínrajz a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
- cc*) valamennyi homlokzat,
- d*) a 41. § (1) bekezdés 2. pontja szerinti építési munkák esetében - megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített -
- da*) műszaki leírás (a telepítésről és az építészeti kialakításról),
- db*) valamennyi homlokzat,
- e*) a 41. § (1) bekezdés 3. pontja szerinti építési munkák esetében - megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített -
- ea*) műszaki leírást (a telepítésről és az építészeti kialakításról),
- eb*) alaprajzot, metszetet,
- ec*) valamennyi homlokzatot, valamint,
- f*) a 41. § (1) bekezdés 4. pontja szerinti építési munkák esetében - megfelelő, az elbíráláshoz szükséges szintű vázlatterv alapján készülő
- fa*) műszaki leírás (a telepítésről és az építészeti kialakításról),
- fb*) metszet,
- fc*) valamennyi homlokzat,
- g*) a 41. § (1) bekezdés 7. pontja szerinti építési munkák esetében - megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített -
- ga*) műszaki leírást (a telepítésről és az építészeti kialakításról),
- gb*) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
- gc*) alaprajzot, metszetet,
- h*) a 41. § (1) bekezdés 8. pontja szerinti építési munkák esetében - megfelelő, az elbíráláshoz szükséges szintű vázlatterv alapján készülő
- ha*) műszaki leírás (a telepítésről és az építészeti kialakításról),
- hb*) helyszínrajz a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
- hc*) metszet,
- hd*) valamennyi homlokzat,
- i*) a 41. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti építési munkák esetében - megfelelő, az elbíráláshoz szükséges szintű vázlatterv alapján készülő
- ia*) valamennyi homlokzat,

**43. § (1)** A polgármester az eljárás keretében vizsgálja, hogy a tervezett építési tevékenység, vagy reklám illeszkedik-e a településképbbe, és – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a kérelmezőt erről hatósági határozat kiadásával értesíti, vagy megtiltja az építési tevékenység, reklámelhelyezés megkezdését.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határozat érvényességi ideje - ha a határozat másképpen nem rendelkezik:

- a*) állandó építmény esetén végleges,
- b*) legfeljebb 180 napig fennálló építmény esetén 180 nap,
- c*) reklámcélú hirdetmény és hirdető-berendezése - kivéve cégér - esetén 1 év
- d*) cégér, valamint cégjelző- és címjelző hirdetmények és hirdető-berendezései esetén 5 év, de legfeljebb aktualitása időpontjáig,

- e) útbaigazító hirdetmény esetén 2 év, de legfeljebb aktualitása időpontjáig.(3) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés megkezdését és - a megtiltás indokainak ismertetése mellett - figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire.
- (4) A rendelet hatálya alá tartozó építési tevékenységet a bejelentés tudomásulvételéről szóló igazolás keltétől számított két éven belül el kell végezni, és befejezése előtt a polgármesternek készre kell jelenteni. Az építési tevékenység befejezésére vonatkozó határidő, megkezdett építési tevékenység esetén kérelemre egy alkalommal, 1 évvel meghosszabbítható.
- (5) A bejelentés elmulasztása, a polgármester döntésének megszegése esetén a magatartás megszegőjével szemben a településképi törvény erejéig terjedő pénzbírság szabható ki.

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

### **1. A településképi kötelezési eljárás**

**44. §** (1) A Jegyző ellenőrzi a településképi bejelentési követelmények betartását. Amennyiben a településképi követelmények megsértését észleli, arról értesíti a Polgármestert. A településképi kötelezési eljárást a Polgármester az Önkormányzat szerveként folytatja le, amely eljárásban a általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szabályait kell alkalmazni.

- (2) A településképi bejelentési követelmények megszegése esetén a Polgármester a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében hivatalból vagy kérelemre kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki. A kötelezést tartalmazó hatósági határozatot a Tktv. 11. § (1) bekezdésében foglaltak megtételére vonatkozhat.

### **2. A településképi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke**

**45. §** (1) A településképi bejelentési követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetére e magatartás elkövetőjével szemben 50 000 forinttól 1 000 000 forintig terjedő településképi bírság szabható ki.

- (2) A bírság mértékének meghatározásánál mérlegelni kell:

- a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
- b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
- c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
- d) a jogsértő állapot időtartamát,
- e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
- f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint
- g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

(3) A településképi bírság kiszabásának esetei:

- a) az önkormányzati rendeletben meghatározott településképi bejelentési eljárás kezdeményezésének elmulasztásával megindított építési tevékenység;
- b) a településképi bejelentésben foglaltaktól eltérő építési tevékenység végzése;
- c) a településképi bejelentési követelmények be nem tartása;
- d) településképi bejelentésre hozott polgármesteri döntésben foglaltak be nem tartása.

### ***3. A településképi bírság kiszabásának és behajtásának módja***

**46. §** (1) A településképi bírságot Hévíz Város Önkormányzat ..... számú számlájára kell befizetni.

(2) A bírság befizetésének határideje: a kiszabástól 30 nap.

## ***VIII. ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK***

1. Hatálybalépés
2. Átmeneti rendelkezések
3. Hatályon kívül helyező rendelkezések

**46. § (1)** A rendelet 2018. január 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet hatályba lépéssel hatályt veszti.....



dr. Tüske Róbert  
jegyző

Papp Gábor  
polgármester

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

**1. A helyi területi védelem alatt álló területek elnevezése és lehatárolása**

**Védendő településrész, szerkezet:**

- Széchenyi utca - Kölcsey utca - Park utca - József A. utca által határolt terület;
- Szent András utca-Vörösmarty utca - Arany J. utca - Árpád utca által határolt terület;
- Egregyi utca térsége

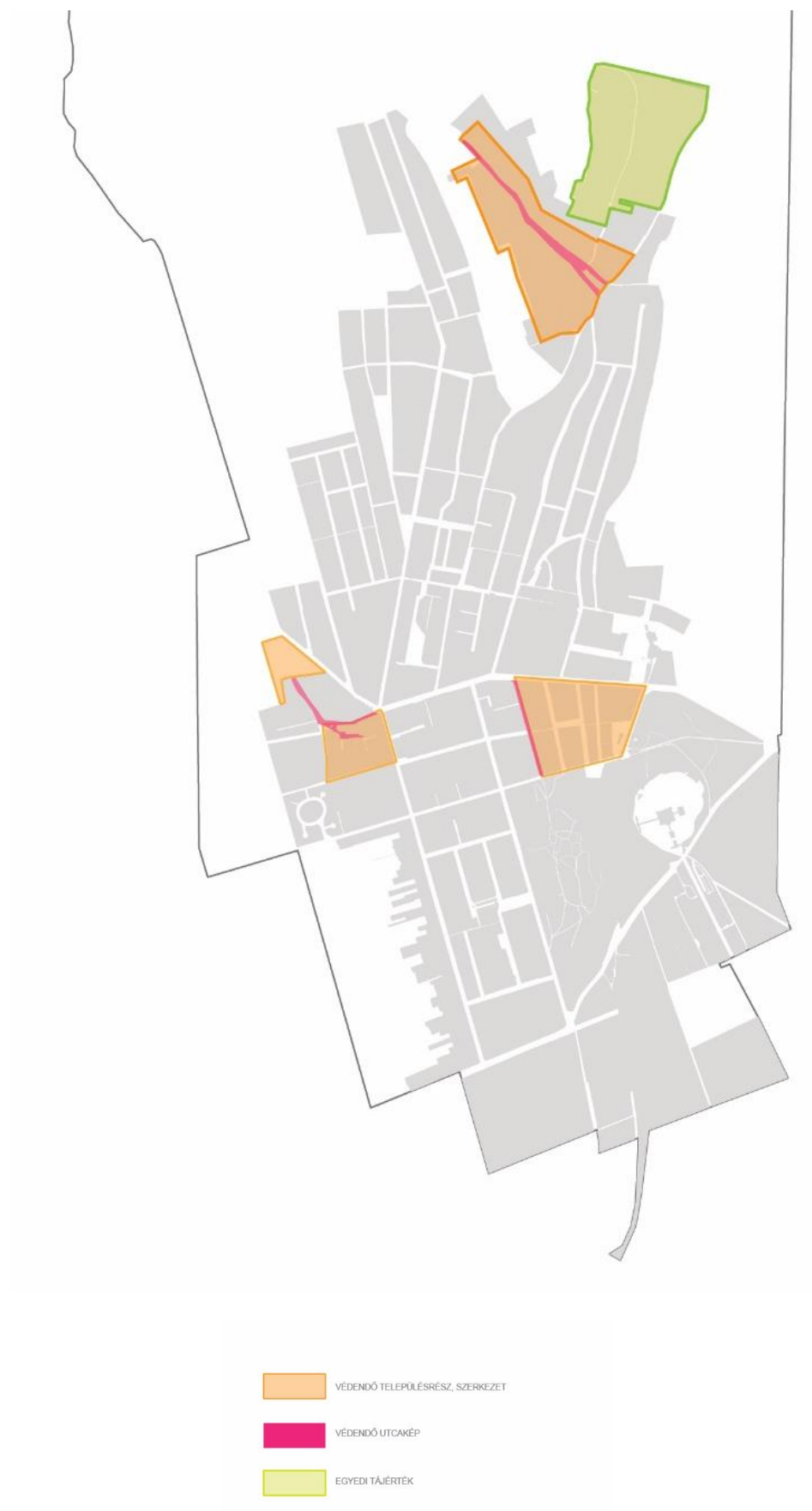
**Védendő utcaképek:**

- Templom köz
- Szent András utca
- Árpád utca
- József Attila utca
- Egregyi utca

**Egyedi tájérték:**

- Egregyi szőlőhegy (v. zárkert) teljes területe.

## 2. A helyi területi védelem alatt álló területek lehatárolásának térképi bemutatása



### 3. A helyi egyedi védelem alatt álló „elemek”

A	B	C	D
	Hrsz	Megnevezés	Cím
1	998	Keresztes nővérek panzió	Erzsébet királyné u. 3.
2	999	Rendőrség	Erzsébet királyné u. 5.
3	997	Bibi villa (Kurtács panzió)	Erzsébet királyné u. 7.
4	971	Fontana Filmszínház és Muzeális Gyűjtemény	Rákóczi F. u. 9.
5	1019	Teréz villa	Rákóczi u. 10.
6	975	Astoria panzió	Rákóczi F. u. 11.
7	977	Gabi villa	Rákóczi F. u. 15.
8	914	volt Községháza	Széchenyi u. 16.
9	909	Lenke villa	Széchenyi u. 20.
10	896	lakóház	Széchenyi u. 26.
11	895	Kürnyek bíró háza	Széchenyi u. 28.
12	1091	Víztorony	Széchenyi u.
13	1039	Gyula villa	Petőfi S. u. 6.
14	1052	Imre villa	Petőfi S. u. 16.
15	1074	Pócza villa	József A. u. 2.
16	1048	Nyírádi villa	József A. u. 13.
17	1083	Bm. szanatórium	Honvéd u. Kossuth u. sarok
18	964/7	Szent András Kórház épületegyüttese	Dr Schulhof V. sétány 1.
19		György ház	
20		Rákóczi ház	
21		Ella villa	
22		Díszterem (v. Kursalon)	
23		Ferencz J. ház	
24		Hetes ház	
25		Deák F. ház	

26	964/8	Tófürdő épületegyüttese, régi öltöző épület északi szárny	Dr Schulhof V. sétány 1.
27	1496/1	Hotel Helios Benjámin (v. Grand Hotel)	Ady E. u. 10
28	1524	Hotel Hélios Claudia (v. Tisztviselők háza)	Ady u. 29.
29	1525	Honvéd üdülő	Ady u. 31.
30	1059	Hotel Park (v. Pannónia Szálló)	Petőfi S. u. 26.
31	67/14	Jézus szíve templom harangtornya	Zrínyi u. 130/a
32	302	Egregyi óvoda	Zrínyi u. 151.
33	1061	Kató villa	Park utca 8.
34	1119	Vám és Pénzügyőri üdülő	Park u. 12.
35	1455/84	Evangélikus, református templom	Helikon utca
36	1241	lakóház	Árpád u. 20.
37	1180/1	lakóház	Arany J. utca 8.
38	1267	nővérszálló	Arany J. utca 7.
39	1246/2	v. vágóhíd	Arany J. utca 20.
40	1173	lakóház	Templom köz 1.
41	1190	lakóház	Templom köz 10.
42	1184	lakóház	Templom köz 16.
43	1223	Temető	Büki u
44	2047	Egregyi szőlőhegy: Dombföldi utca pince és présházak	Dombföldi u.
45	2060	Egregyi szőlőhegy: Dombföldi utca pince és présházak:	
46	2025	Egregyi szőlőhegy: Dombföldi utca pince és présház	
47	2026	Egregyi szőlőhegy: Dombföldi utca pince és présház	
48	2014	Egregyi szőlőhegy: Dombföldi utca pince és présház	
49	2064	Egregyi szőlőhegy: Dombföldi utca pince és présház	
50	67/14	I.-II. világháborús emlékmű és park (Egregyi templom)	Zrínyi M. utca 130/a.

## **2. melléklet a ..../2017. (.....) önkormányzati rendelet**

### **1. A településképi szempontból meghatározó területek elnevezése és lehatárolása**

Javaslatunk:

A helyi védelem és országos védelem alatt álló területek kerüljenek be, mint településképi szempontból meghatározó területek, kiegészítve fontos területekkel:

- **Egregy:** Egregyi utca képe miatt a határoló teleksor
- **Egregyi szőlőhegy:** v. zárkert teljes területe.
- **Hévízszentandrás** (Szent András utca-Vörösmarty utca-Arany J. utca-Árpád utca által határolt terület; Templom köz utcakép miatt a határoló teleksor, Szent András utca képe miatt a határoló teleksor, Árpád utca képe miatt a határoló teleksor, József Attila utca képe miatt a határoló teleksor)
- **Belváros-Városközpont:** Városközpont Karakter teljes területe beleértve a védett területrészt (Széchenyi utca-Kölcsey utca-Park utca-József A. utca által határolt terület) is Széchenyi utca és a Hunyadi utca közötti teleksor a piactól a Zrínyi utcáig, Kiegészítve a Flávius és a nagyparkoló környékével illetve a Széchenyi út menti teleksor a templomtól a körforgalomig, kiegészítve a gyógyhely teljes területével

## 2. A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának térképi bemutatása



1.

**3. melléklet a ..../2017. (.....) önkormányzati rendelet**

Jelentkezési lap

Időpont:

Helyszín: Hévíz Város Polgármesteri Hivatal, 1. emeleti tárgyaló

Sorsz	Idő	Tárgy	
		Terv fajtája	
		Építés helye (cím, hrsz.)	
Tervező		Név, kam.jegyz.sz.	
		Cím	
		E-mail	
		Telefon	
Építtető		Név	
		Cím	

Dátum.: .....

.....  
aláírás (bejelentő)



**4. melléklet a ..../2017. (.....) önkormányzati rendelet**

**TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS**

1. A. A módosítási tevékenységgel érintett ingatlan címe, helyrajzi száma:

.....  
.....  
.....

B. A bejelentő neve, címe, telefonszáma, szervezet esetén székhelye:

.....  
.....  
.....

2. A bejelentés fajtája (a megfelelő aláhúzendő):

2.1. A műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 10 méterre álló meglévő épület átalakításának kivételével az építési engedéllyel építhető építmény felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell

- a) megváltoztatni,
- b) átalakítani,
- c) elbontani,
- d) kicserélni,
- e) megerősíteni vagy
- f) változatlan formában újjáépíteni.

2.2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.

2.3. Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.

2.4. Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell

- a) megváltoztatni,
- b) átalakítani,
- c) megbontani,
- d) kicserélni,
- e) megerősíteni vagy
- f) újjáépíteni.

5.. Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot.

6. A 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, a 60 m<sup>3</sup> vagy annál kisebb térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

7. A magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése.

8. Közterülettel határos kerítés, és kerti építmény (lábon álló kerti tető) építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

9. Közterületről látszó klíma kültéri egysége építményen való elhelyezése, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit

- a) megváltoztatni,

- b) átalakítani,
- c) elbontani,
- d) kicserélni,
- e) megerősíteni vagy
- f) újjáépíteni.

10. A legfeljebb 2,0 m mélységű és legfeljebb 20 m<sup>3</sup> légterű pince építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

2.20. Reklám-elhelyezések közül

- a) az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített cég- és címtábla, cégér vagy cégérszerű reklámtábla, egyedi tájékoztató tábla,
- b) az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített, illetve közterületen elhelyezett hirdetőtábla, hirdetővitrin, reklámvitrin, óriásplakát tartó-, illetve hordozó-berendezése, reklámtábla (hirdetőtábla),
- c) közterületen vagy közhasználatú magánterületen elhelyezett hirdetőoszlop, megállító tábla, elhelyezése.

Megjegyzés: Amennyiben a fentebb felsorolt reklám-, illetve hirdető-berendezések elhelyezésére közterületen kerül sor, a közterület-használati engedély megadására csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a bejelentés tudomásulvételét tartalmazó igazolás alapján, és az abban meghatározott kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

**(módosítás= változtatás, építés, bontás, átalakítás, bővítés, csere, erősítés, gyengítés, újjáépítés elhelyezés, stb.)**

3. A bejelentés tárgya és rövid leírása:

a bejelentéssel érintett építmények száma, típusa, rendeltetése:

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

4. A bejelentéstárgyával összefüggésben korábban keletkezett hatósági döntések megnevezése, iktatószáma, kelte:

.....

5. Mellékletek felsorolása:

.....

6. Az építési tevékenység elvégzése, a rendeltetésváltozás megvalósítása vagy a reklámozás tervezett időtartama:

.....

Bejelentés:

Alulírott.....

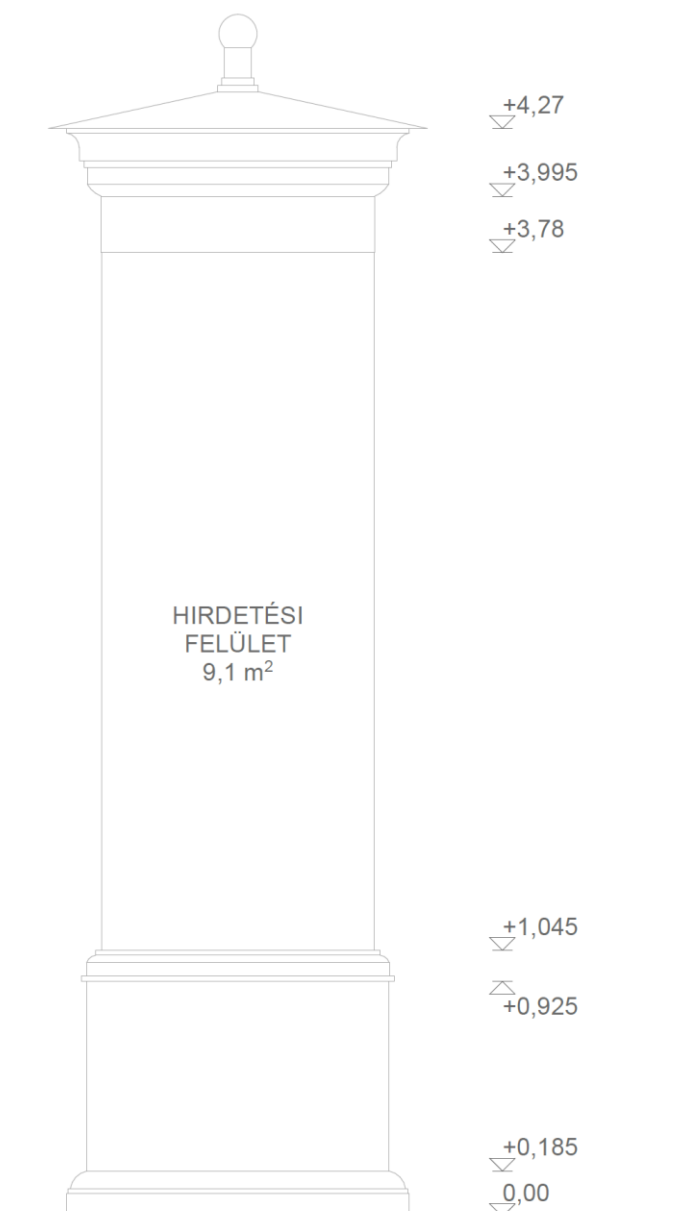
...

..... sz. alatti lakos (cím,név) bejelentem az 1. pontban megjelölt ingatlanon a 2. megjelölt tevékenységet, a bejelentés 4. pontban ismertetett tárgyára a településképi bejelentési eljárásról szóló ..../..... Önk. rendelet alapján.

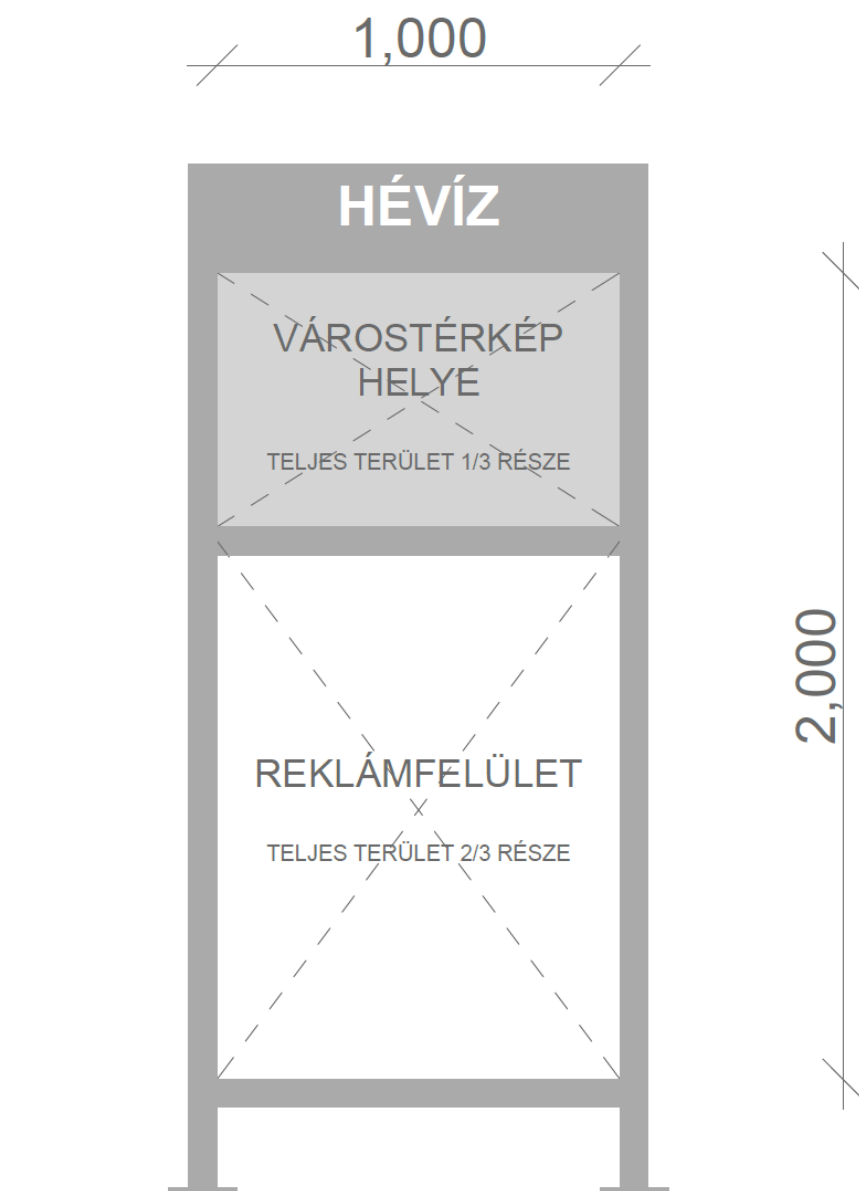
Dátum.:.....

.....  
 aláírás (bejelentő)

## KÖZMŰVELŐDÉSI CÉLÚ HIRDETŐOSZLOP



# INFORMÁCIÓS VAGY MÁS CÉLÚ BERENDEZÉS



**4.**

**Bizottsági állásfoglalás**

## 5.

## FELÜLVIZSGÁLATOK – EGYEZTETÉSEK

Polgármesteri Hivatal			
név	beosztás / feladat	aláírás	megjegyzés
Vasas Ottó	Az előterjesztés készítője		
Olt István	Osztályvezető		
Szintén László	Közgazdasági osztályvezető / pénzügyi ellenőrzés		
Dr. Tüske Róbert	Jegyző / törvényességi felülvizsgálat		