

INDOKOLÁS
Balatonmárfürdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének a
a településképvédelméről szóló önkormányzati rendelethez

Balatonmárfürdő Község Önkormányzatának Polgármestere a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a) -h) pontjaiban, valamint a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2.§ (2) bekezdésben, az 3.§ (1) bekezdésében, az 5. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2) –(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján alkotja meg és hirdeti ki a rendeletet.

1. §-hoz: A rendelet hatályát, célját és alkalmazását határozza meg:

A rendelet célja Balatonmárfürdő sajátos településképeének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása

- a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelemének (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás, a védelem megszüntetésének szabályozásával;
- b) a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
- c) a településképi követelmények meghatározásával;
- d) a közterületekre vonatkozó rendelkezések meghatározásával;
- e) a településképvérvényesítési eszközök szabályozásával;
- f) az elhelyezhető reklámhordozók és cégérek, címfeliratok számának, formai és technológiai feltételeinek, elhelyezésük módjának szabályozásával.

A helyi védelem célja a Balatonmárfürdő településképe és története szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karaktereinek a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja

- a) a település karakterét meghatározó településszerkezeti lehatárolások: utca-vonalvezetések és térformák megőrzése;
- b) a település karakterét meghatározó utcaképek, térfalak hangulatának megőrzése;
- c) a településképi szempontok figyelembevételével meghatározni a közterületek rendeltetéstől eltérő célú használatának szabályait;
- d) településképi szempontok figyelembevételével meghatározni a reklámhordozókra vonatkozó szabályokat.

A rendelet mellékletei:

- a. 1. melléklet:
 - 1.1: helyi egyedi védelem alá helyezés formanyomtatvány
 - 1.2: helyi területi védelem alá helyezés formanyomtatványa
 - 1.3: helyi egyedi védelem megszüntetésének formanyomtatványa
- b. 2. melléklet:
 - 2.1: helyi egyedi védelem alatt álló épületek (H1)
 - 2.2: helyi egyedi védelem alatt álló homlokzatok (H2)
 - 2.3: helyi egyedi védelem alatt álló objektumok (H3)
 - 2.4: helyi védelem alatt álló területek (He)
 - 2.5: helyi védelem alatt álló területek (He) lehatárolásának térképi bemutatása
 - 2.6: helyi védelem jelző táblatípusok
- c. 3. melléklet: A településképi szempontból meghatározó területek (Tk) térképi lehatárolása

- d. 4. melléklet: Települési karakterek területeinek térképi bemutatása
- e. 5. melléklet: Inváziós fajok jegyzéke
- f. 6. melléklet:
 - 6.1: Köz(tulajdonú) területen elhelyezhető telepített reklámhordozók
 - 6.2: Kifeszíthető transzparenszek (molínó) elhelyezésére szolgáló területek
- g. 7. melléklet:
 - 7.1: Szakmai konzultáció kérelem formanyomtatványa
 - 7.2: Településképi bejelentés formanyomtatványa

2.§-hoz: A rendelet alkalmazásában megfogalmazottak értelmezését tartalmazza. többek között: mit jelent az áttört kerítés, cégfelirat, melléképület stb.

3. §-hoz: A helyi védelem feladatát, általános szabályokat, önkormányzati kötelezettségeket fogalmazza meg:

A helyi védelem feladata a helyi értékek megőrzése, a jövő nemzedékei számára, a település történelmi folytonosságát bizonyító helyi építészeti értékek

- a) meghatározása és dokumentálása;
- b) védetté nyilvántartása, indokolt esetben a védelem megszüntetése;
- c) megtartása, megőrzetése, fenntartása és jó karban tartottságuk biztosítása;
- d) a lakossággal történő megismertetése.

A helyi védelem feladata a védett építészeti örökség károsodásának megelőzése, a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

4. §-hoz: A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetésének szabályai

A helyi védelem alá helyezés, vagy annak megszüntetése kezdeményezhető:

- a) hivatalból,
- b) -természetes, vagy jogi személy által írásban Balatonmárfürdő Község Önkormányzatának Polgármesterénél.

Helyi védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha a védett érték

- c) megsemmisült,
- d) a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette,
- e) életveszélyes állapot lép fel,
- f) megszüntetéséhez fűződő jelentős közérdek áll fenn.

A védetté nyilvánításról, a védelem megszüntetéséről és a kérelem elutasításáról a Képviselő-testület határozattal dönt.

Az önkormányzatnak a helyi védelem alá helyezés, annak megszüntetése tényét épület, építmény, természeti érték vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

A védelem alatt álló építmény vagy épület "Balatonmárfürdő védett építménye" vagy "Balatonmárfürdő védett épülete" feliratú táblával lehet megjelölni. A tábla jellegrajzát a rendelet 2. mellékletének 2.6. fejezete tartalmazza. A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles. A táblát a tulajdonossal egyeztetett helyre az önkormányzat saját költségén helyezi ki. A tábla fenntartása és karbantartása a tulajdonos kötelezettsége.

5.§-hoz A helyi védelem fajtái

A helyi értékek védelme lehet

- a) egyedi védelem **(H)**;
- b) területi védelem **(He)**.

6.§-hoz: Az egyedi védelem kategóriái:

Az egyedi védelem **(H)** kiterjedhet

- a) az épület egészére **(H1)**;
- b) az épület utcai homlokzatára **(H2)**;
- c) épület tartozékára, egyéb objektumokra **(H3)**.

Az egyedi védelemmel érintett (H1, H2 és H3) ingatlanok jegyzékét e rendelet 2. mellékletének 2.1., 2.2. és 2.3. pontja tartalmazza, amelyeket tájékoztató jelleggel a Helyi Építési Szabályzat függelékében szerepeltetni kell azok térbeli jelölése mellett.

A helyi védelem alatt álló terület (He) jegyzékét a rendelet 2. mellékletének 2.4. pontja, térképi lehatárolását 2. 5. pontja tartalmazza.

7.§-hoz: Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

A helyi védelem alatt álló egyedi építészeti örökséget az ingatlan nyilvántartás szerinti tulajdonos köteles hagyományokhoz illően jókarbantartani, állapotát megővni, használatával nem veszélyeztetni az adott építészeti örökség fennmaradását.

A helyi védelem alatt álló építészeti értéket nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségben vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

Helyi védettségű egyedi érték károsodása esetén a tulajdonost helyrehozatali kötelezettség terheli, különös tekintettel a helyi védelem alá helyezést megalapozó építészeti értékre.

8.§-hoz: A helyrehozatali kötelezettség eljárását szabályozza.

A polgármester a településképi javítása érdekében helyrehozatali kötelezettséget írhat elő önkormányzati hatósági döntésében a helyi egyedi védelem alatt álló építményre, zöldfelületre.

Helyrehozatali kötelezettség írható elő különösen, ha

- a) a települési arculatot lerontja az építmény vagy részleteinek műszaki, esztétikai állapota,
- b) a telek és zöldfelülete rendezetlen, nincs összhangban a településképi követelményekkel,
- c) olyan berendezést helyeztek el a védett épületen, kerítésen, vagy zöldfelületen, amely nincs összhangban a településképi követelményekkel.

9. §-hoz A helyi területi védelem (He) és azokra vonatkozó építészeti követelményeket határozza meg, mint:

A védett területen lévő építményeket egymással összehangoltan, a jellegzetes településképi egységes megjelenését biztosító módon kell fenntartani, alkalmazott anyagra, színre, felületképzésre tekintettel kialakítani.

A védett területen a közterületek burkolatát és berendezését, ezek megválasztását és az utcán megjelenő hirdetéseket az építmények jellegéhez, az utcák hangulatához igazodva kell kialakítani.

A védett terület hangulatához illeszkedően kell a szükséges műtárgyakat megvalósítani.

10. §-hoz: A helyi egyedi védelemben részesülő értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelményeket határozza meg.

11. §-hoz: A településképi szempontból meghatározó területeket (Tk) határozza meg:

A településképi szempontból meghatározó területek (Tk) azon területek, ahol a Balatonmárfafürdő településképi védelme érdekében az általános környezetkultúra és építészeti kultúra megtartásának, megteremtésének szakmai ellenőrzése és irányítása szükséges.

A településképi szempontból meghatározó területek (Tk) térképi lehatárolását e rendelet 3. melléklete tartalmazza.

12. §-hoz: A településképi szempontból meghatározó területekre (Tk) vonatkozó területi követelményeket fogalmazza meg.

13.§-hoz: A településképi szempontból meghatározó területekre (Tk) vonatkozó egyedi építészeti követelményeket határozza meg.

14-15.§-hoz: A település egész területére kiterjedő építmények telepítésére , anyaghasználatára vonatkozó szabályokat határozza meg.

16.§-hoz: Egyéb területekre vonatkozó építészeti követelmények – Településképi karakterek
Balatonmárfürdő közigazgatási területe a helyi építészeti és táji adottságok alapján településképi karakterekre tagozódik:

- a) lakó és nyaralóterület karaktere;
- b) üdülő és szállóterület karaktere;
- c) kereskedelmi és szolgáltató terület karaktere;

A településképi karakterek térképi lehatárolását a 4. melléklet tartalmazza.

17-18.§-hoz: A hírközlési infrastruktúra, a közműhálózatok kialakításának szabályrendszerét határozza meg:

19-20.§-hoz: A sajátos építményre, műtárgyra vonatkozó anyaghasználati követelményeket, az egyéb műszaki berendezésekre, műtárgyakra vonatkozó követelményeket határozza meg

21-22.§-hoz: A közterületek alakítására vonatkozó általános követelményeket, a közterületek rendeltetéstől eltérő célú használatára vonatkozó előírásokat határozza meg.

23-25.§-hoz: A reklámhordozókra és reklámhordozót tartó berendezések elhelyezésére, alkalmazására vonatkozó szabályokat tartalmazza.

26-27. §-hoz: A magántulajdonban lévő ingatlanon elhelyezett nem gazdasági célú reklámhordozókra és reklámtartó berendezésekre vonatkozó szabályokat tartalmazza.

28. §-hoz: A cégérek, cégtáblák, cégfeliratok, címtáblák és zászlók elhelyezésének szabályait tartalmazza

29. §-hoz: A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények alóli eltérési szabályokat ismerteti.

30. §-hoz: A kötelező szakmai konzultáció eljárását határozza meg:

Balatonmárfürdő Község Önkormányzata - függetlenül a tevékenység építési engedélyezési, egyszerű bejelentési, vagy építési engedély nélkül végezhető voltára – az alábbi esetekben kötelezővé teszi a szakmai konzultációt:

- a) helyi egyedi és területi védelem alatt álló épületeket, épületrészeket érintő bármely építési tevékenység esetén;
- b) Településképi szempontból (Tk1) meghatározó területen található ingatlant érintő bármely építési tevékenység esetén. (Tk területek lehatárolását a 3. melléklet tartalmazza)
- c) Új lakóépület és 300 m² –t meghaladó új, egyéb rendeltetésű épület építése esetében a település egész közigazgatási területére kiterjedően.

A konzultáció a vonatkozó építési tevékenység megkezdését, az építési eljárást megelőzően, valamint az eljárás során történő tervmódosítás esetén egyaránt kötelező.

A kötelező szakmai konzultáció díj- és illetékmentes.

A szakmai konzultáció és a települési főépítész véleménye alapján a polgármester nyilatkozik a tervezett építési tevékenység e rendeletben meghatározott településképi megfelelőségéről, amelyet az elektronikus tárhelyre feltölt.

31. §-hoz: A településképi bejelentési eljárást szabályozza

A polgármester az alábbi építési engedély nélkül végezhető tevékenységek esetén folytat le településképi bejelentési eljárást:

- a. Ingatlanon vagy építményen hirdetőberendezés, reklámhordozó, felirat, cégér, portálmaticázás kihelyezése, megváltoztatása előtt.

- b. Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
- c. TK területen új épület létesítése; továbbá építmény átalakítása, felújítása, homlokzatának megváltoztatása, ha a tevékenység az építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
- d. TK területen meglévő építmény nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, képzése esetén.
- e. Védelemmel érintett területen vagy épületben történő építési tevékenység esetén.
- f. Büfé-kocsi, vagy egyéb vendéglátó és kereskedelmi tevékenység céljára átalakított lakókocsi közterületen vagy közforgalmú területen történő elhelyezése.
- g. Vendéglátóegység előtt közterület vagy közforgalmú terület fogyasztás céljára történő igénybevétele, berendezése.
- h. Megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozáttal - rendelkező építményszerkezetű és 24 órán túli időtartamban, legfeljebb 180 napig fennálló
 - ha) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - hb) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
 - hc) levegővel felfűjt vagy feszített fedések, sáterszerkezetek,
 - hd) ideiglenes fedett lovarda,
 - he) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építmény építése közterületen, önkormányzati tulajdonban vagy kezelésben lévő területen. közhasználat számára megnyitott területen.
- i. Közterületen mobil illemhely meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

A településképi bejelentési eljárás során a polgármester dönt, a települési főépítész szakmai véleménye alapján.

A településképi bejelentés szerinti tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges, és a polgármester a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem tiltja meg.

30. A településképi kötelezési eljárás és településképi-védelmi bírság

31-32. §-hoz: A településképi kötelezési eljárást és a településképvédelmi bírság kérdéskörét szabályozza.

A településképi követelmények teljesülését, a településképi bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett az e rendeletben szabályozott építési tevékenység folytatását a polgármester biztosítja.

Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni a településképi védelmének érdekében, különösen:

- a) a településképet rontó reklámok, cégek megszüntetése érdekében, amennyiben a hirdető-berendezés nem felel meg a helyi reklámrendeletben meghatározott szabályoknak - elhelyezés, létesítés, megjelenés, méret, - különösen, ha a hirdető és hirdető berendezése:
 - aa) állapota nem megfelelő,
 - ab) megjelenése idejétmúlt vagy félrevezető,
 - ac) nem illeszkedik a településképi vagy környezetéhez;
- b) az építmények
 - ba) jó karbantartásának;
 - bb) homlokzati elemeinek, színezésének védelme;
 - bc) az egységes megjelenés biztosításának;
 - bd) külső megjelenését kedvezőtlenül befolyásoló tárgyak, egyéb műszaki berendezések eltávolításának;
 - be) rendeltetésnek megfelelő funkciójának megőrzése érdekében;

- c) az építési övezetre előírt zöldfelület biztosításának érdekében;
- d) a telek területfelhasználási szabályoknak megfelelő használata érdekében;
- e) építkezések átmeneti állapota esetében a terület adottságának megfelelő szintű bekerítésére, rendben tartására vonatkozó szabályok érdekében; amennyiben a településképi elem fenntartása, karbantartása, átalakítása, kialakítása vagy használata nem felel meg az e rendeletben meghatározott előírásoknak.

A településképi követelmények településképi kötelezésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetére az ingatlan tulajdonosával szemben 100.000 – 1.000.000 forintig terjedő településképi bírság szabható ki.

A kötelezettnek a településképi-védelmi bírságot a határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül kell megfizetnie Balatonmárfiafürdő Önkormányzatának számlájára.

A be nem fizetett településképi- védelmi bírság a Tktv. rendelkezései alapján köztartozásnak minősül, ami adók módjára hajtható be és Balatonmárfiafürdő Község Önkormányzat bevételeit képezi.

33. §-hoz: Balatonmárfiafürdő Képviselő-testülete nem alkalmaz ösztönzőrendszert a településképi követelmények alkalmazásának ösztönzésére.

34.§-hoz: A rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

35.§-hoz: A rendelet hatályba lépésekor folyamatban lévő, már megindított bejelentési eljárásra, továbbá a kötelezési eljárásra és bírságolásra e rendeletet nem kell alkalmazni.

36.§-hoz : A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Balatonmárfiafürdő község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2012.(III.21.) rendeletének

- a) 2. § (5) és (8) bekezdése,
- b) 3.§.(3) bekezdése,
- c) 11.§ (7) bekezdése,
- d) 24.§-a
- e) 29.§ (1), (2), (4), (5), (6) és (7) bekezdése.