

Gyulakeszi Község Önkormányzata Képviselő-testülete
..... önkormányzati rendelete
a településkép védelméről

Gyulakeszi Község Önkormányzata 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.) Korm. rendelet 43/A.§ (6) bekezdés és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, 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 és a partnerségi egyeztetés szabályai szerint részt vett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya és értelmező rendelkezések

1. §

A rendelet a település területén helyi egyedi és területi védelemmel érintett objektumokra, továbbá a településképi szempontból meghatározó területekre egyedi szabályokat állapít meg.

- a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával;
- b) településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
- c) településképi követelmények meghatározásával;
- d) településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával,

2. §

(1) A helyi védelem célja Gyulakeszi településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

(3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

3. §

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, perspektivikus megjelenítés fotódokumentációba illesztve.

b) **Céger:** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 2.§ 1b. pontja szerinti fogalom.

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, településmérnök, 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 rövidebb homlokzatának szélessége. Az utcai homlokvonal esetében a homlokzat szélességéhez hozzá kell számítani azokat az oldalirányú épületkiugrásokat is, amelyeket az utcai homlokvonal 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 m², és melynek reklám céljára szolgáló felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám, illetve helyezhető el reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés.

h) **Karám:** Szabadon tartott állatok tartására és védelmére szolgáló, vesszővel vagy deszkával vagy egyéb faanyagból körbe kerített olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 30%-át nem haladja meg.

i) **Óriásplakát:** a DIN A0 méretet meghaladó méretű plakát.

j) **Terméskő támfal:** betonba vagy szárazon rakott válogatott kövekből összeállított önállóan állékony, látszó felületében háromdimenziós látványt nyújtó falszerkezet.

k) **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.

l) **Tömör kerítés:** Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.

m) **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 védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

4. §

(1) A helyi 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) Az (1) és (2) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében Gyulakeszi Község Önkormányzata Képviselő-testülete rendeletével a megóvandó épített értékeit helyi védelem alá helyezi. A helyi védelem alá helyezett értékek jegyzékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

5. §

(1) A helyi védelem elrendelése, védelem megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről a települési főépítész gondoskodik.

(2) A helyi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás kezdeményezés megindításáról az ingatlan tulajdonosait értesíteni kell.

(3) A kezdeményezéssel kapcsolatban az ingatlan tulajdonosai az értesítést követően 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(4) Az értesítést követően 30 napon keresztül a javaslat és az értékvizsgálat, védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény megtekintését a településen biztosítani kell.

3. A helyi egyedi védelem meghatározása

6. §

(1) A helyi egyedi védelem elrendeléséről és megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) ingatlan tulajdonosait
- b) az illetékes ingatlanügyi 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.

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 esetén, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások alkalmazandók. Amennyiben csak egyes részletek kerültek védelemre akkor értelemszerűen csak a védendő rész megőrzése kötelező.

- (3) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél
- a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz;
 - b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, érintetlenül kell hagyni, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
 - ba) a homlokzat felületképzését;
 - bb) a homlokzat díszítő elemeit;
 - bc) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezete, az ablakok osztását;
 - bd) a tornácok kialakítását;
 - be) a lábazatot, a lábazati párkányt;
 - c) az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők;
 - d) új parapet-konvektor vagy klímaberendezés, parabolaantenna közterületről is látható egysége nem helyezhető el.
 - e) Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 0,5 m² méretű cégér helyezhető el úgy, hogy nem adhat ki zajt, mesterséges fényt.
- (4) A helyi egyedi védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- (5) 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 karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.
- (2) A védelem alatt álló értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használatlallal kell biztosítani.

10. §

- (1) A helyi egyedi védelem alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez az önkormányzati hivatalban.
- (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. (pl. védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek másolatát, milyen támogatást kapott).

(3) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző a települési főépítész közreműködésével gondoskodik.

4. A területi védelem meghatározása

11. §

A helyi területi védelem alá helyezésről, illetve annak megszűnéséről a Képviselő-testület e rendelettel, és annak módosításával dönt

- a) a településszerkezet,
- b) a telekstruktúra,
- c) az utcavonal-vezetés,
- d) az utcakép,
- e) a település- és tájkarakter elemek megőrzésére, értékővő fenntartására és fejlesztésére irányul.

12. §

A helyi területi védelemben részesülő területen kötelező a telekstruktúra, a kialakult utcakép jellegzetességeinek, karakterének megtartása az alábbiak szerint:

- a) jellemzően egyszintes épületek
- b) kialakult utcavonal (minimális előkert, vagy utcavonali beépítés),
- c) 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.
- d) 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.
- e) Az építési telek utcavonalán tömör kerítés kizárólag soros rakással, helyi mészkőből építhető, ahol azt az illeszkedés és a hagyomány indokolja.
- f) A terület építési telkeinek utcafrontján egy épület helyezhető el.
- g) 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.
- h) Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb (1,5) 0,5 m² méretű cégér helyezhető el úgy, hogy:
 - ha) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és
 - hb) a cégér nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és
 - hc) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégér elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

- i) A település közterületein és beépítésre szánt területén és településképi szempontból meghatározó területein kizárólag a Balaton-felvidéki Nemzeti Park által felsorolt növények telepíthetők. A növények felsorolását a rendelet 1. függeléke tartalmazza.

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

5. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

13. §

Településképi szempontból meghatározó területnek minősülnek az alábbi településrészek:

- a) Oldalhatáron és szabadon álló, előkertes kertvárosias beépítés
- b) Oldalhatáron álló, falusias lakóterület
- c) Településközponti terület
- d) Különleges területek
- e) Új, átalakuló, beépülő településrész
- f) Szabadon álló beépítés, ipari terület
- g) Mezőgazdasági felhasználású terület
- h) Beépítésre nem szánt területek.

IV. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

6. Építményekre vonatkozó általános építészeti követelmények

14. §

- (1) Utcái kerítés, valamint külterületi kerítés áttört kialakításban létesíthető, A meglévő hagyományos áttörés nélküli rakott kőkerítések megőrzendők, saját anyaghasználatukkal felújíthatók, kiegészíthetők.
- (2) Az utcai kerítés hagyományos, utcaképbe illeszkedő megjelenéssel létesíthető. Jellemzően vakolt architektúrával, színezett homlokzatfelületekkel, kő, téglá, vagy vakolt anyagú lábzatokkal.
- (3) A közterületeken a helyi hagyományoknak megfelelően kell engedélyezni az utcabútorok, berendezések, valamint a reklám- és információs táblák elhelyezését.
- (4) Kötelező az utcaképbe illeszkedő, hagyományos homlokzati anyagok és szerkezetek használata. Vakolt architektúra, színezett homlokzatfelület, kő, téglá, vagy vakolt anyagú lábzatok, falfelületek.
- (5) Lakóterületeken új építmények esetén fém homlokzati szerelt kémény, homlokzati fali égéstermék kivezetés nem szerelhető. Meglévő épületen, annak hátsó kert felőli homlokzatán szerelt kémény elhelyezhető.
- (6) Közterület felé néző homlokzatra klímaberendezés nem szerelhető.
- (7) Lakóterületen a lakóépület közterület felőli homlokzata és a közterület felőli telekhatár közötti területen más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

- (8) A parkosítást, valamint a zöldterületek és zöldfelületek kialakítását jellemzően a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatásában (1. függelék) szereplő tájhoson növényfajokkal kell megvalósítani.
- (9) E rendelet szerinti településképi szempontból meghatározó területeken a tetőhéjalásnál nem alkalmazható az alábbi építési anyag:
- műanyag hullámlemez,
 - fém alapú lemez és táblás lemezfedés (cserepes lemez), trapézlemez, hullámlemez,
 - természetes agyagcserép Szinétől eltérő beton alapú kiselemes fedés,
 - műpala.
 - Palazúalékos, vagy zúalék nélküli bitumenes lemez vagy bitumenes zsindeley
 - Cementkötésű azbeszt tetőfedés bármilyen anyagú felülfedése
- (10) A település területén tilos az építmények tetőfedő anyagának zöld, kék, sárga, lila és ezek árnyalatainak megfelelő színezése az anyagától függetlenül.
- (11) A homlokzat kialakítása során mind anyaghasználat, mind színezés tekintetében Gyulakeszi építészeti hagyományaihoz és táji adottságaihoz kell illeszkedni. Kötelező az utcaképbe illeszkedő, hagyományos homlokzati anyagok és szerkezetek használata. Vakolt architektúra, színezett homlokzatfelület, kő, téglá, vagy vakolt anyagú lábazatok, falfelületek. A homlokzat kialakításánál visszafogott, pasztell, földszíneket használjunk. A homlokzaton világosabb színeket, míg a nyílászárókon és a lábazaton sötétebb árnyalatokat használjunk. 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, téglá- és terrakotta vörös színek illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei kivételével más színek nem alkalmazhatók. Faburkolat, faszerkezetek esetén a barna és zöld szín és annak árnyalatai is alkalmazhatók.
- (12) A település területén támfalak természetes anyagútól (terméskő támfal, vagy terméskő borítású támfal) eltérőek nem lehetnek, kivéve a vakolt támfalakat és a kiselemes növényültetésre is alkalmas támfalelemekből épült támfalakat.
- (13) Beépítésre nem szánt – mezőgazdasági terület, birtokközpont kivételével - a drótfonatos kerítésen, vadvédelmi hálón, karámon kívül más kerítés nem építhető. A település védett területén (nemzeti park), valamint teljes mértékben beépítetlen területen és a tájképvédelmi területeken kerítés nem létesíthető. Major, vagy állattartótelep esetén létesülhet karám, vagy növényzettel kísért fonatos kerítés.
- (14) A település központi, a falusias és az új, átalakuló, beépülő településrészekén lakóépület csak jellemzően egyszintes lehet. A tetőhajlás jellemzően 38-43 fok közötti lehet, kis elemes égetett agyagcserép, vagy színben és struktúrában ahhoz hasonló kiselemes fedéssel. Saroktelek esetén a maximális homlokzati szélességre vonatkozó értékek csak az egyik előkert homlokzatra érvényesek
- (15) A település központi, a falusias és az új, átalakuló, beépülő településrészekén az épületek közterületről látszó falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk, így az épület magassága arányosan viszonyuljon a nyílásokhoz, azok hossz tengelye függőleges legyen, az ablakok, ajtók egyszerű, szimmetrikus elhelyezésűek legyenek. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára a közterületről látszó felületeken (legyen több a falfelület, mint az ablak vagy az ajtó). Az utcai homlokzat ablakai a falusias területeken a helyben szokásos középén felnyíló, döntően 2x3 fix faosztású legyen.

7. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

15. §

A település központi és oldalhatáron álló falusias területeken jelen rendelet térképi mellékletében lehatárolt településképi szempontból meghatározó területi követelmények érvényesek:

- a) A terület építési telkeinek utcafrontján egy épület helyezhető el, kivéve, ha a meglévő történelmileg kialakult állapot ettől eltérő.
- b) A lakóterületen lakással egybeépített kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató funkciók egy építészeti egységben helyezhetők el.
- c) Nem helyezhető el az övezetben mobil építmény, lakókocsi, lakókonténer.
- d) Kizárólag magas tetős épület építhető 35-43° tetőhajlásszöggel. A mellékfunkciójú épületek, melyek az utcafrontról nem láthatók 30-45 fok közötti tetőhajlással építhetők.
- e) A homlokzat csak vakolt – festett (meszelt) felületű lehet. A lábazat téglá-, soros rakású terméskő burkolatú, illetve festett lehet. Oromfal építése esetén anyaga lehet falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű, natúr téglával rakott „macskalépcsővel” legalább az utcai oromfalon.
- f) A területen egyes épületek jellemző homlokzati falfelületének színezésénél – a környezethez való illeszkedés érdekében – csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai, természetes építőanyagok alkalmazása esetén azok természetes színei is alkalmazhatók.
- g) A tetőfedés anyaga csak hagyományos natúr, vörös, illetve piros égetett agyagcserép, valamint színében és struktúrájában ezekhez illeszkedő pikkelyszerű más fedőanyag, illetve természetes pala, nád lehet, közfunkciót ellátó épületek esetén kivételesen korcolt fémlemez is alkalmazható.
- h) Az épületek közterületről látszó falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk, így az épület magassága arányosan viszonyuljon a nyílásokhoz, azok hossz tengelye függőleges legyen, az ablakok, ajtók egyszerű, szimmetrikus elhelyezésűek legyenek. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára a közterületről látszó felületeken (legyen több a falfelület, mint az ablak vagy az ajtó). Az utcai homlokzat ablakai a helyben szokásos középen felnyíló, döntően 2x3 fix faosztású legyen.
- i) Tetőtér beépítésekor a tetőablakok a tetősíkra vetített felület legfeljebb 10%-án lehetnek.
- j) Az épület magasságának illeszkednie kell a két szomszédos épület magasságához (utcai homlokzatoknál azokét 1,0 m-nál nagyobb mértékben nem haladhatja meg). Az épület arányok megőrzése végett tetőtér beépítésnél a térdfal magassága a 90 cm-t nem haladhatja meg még akkor sem, ha az előírt építménymagasság ezt megengedné.
- k) A közfunkciót ellátó épületek kivételével a tető nem állhat 4 síknál többől.
- l) A meglévő terep 1 métert meghaladó mértékben való rendezése nem megengedett.
- m) A megengedett szintszám max. 2 (földszint + nem kiemelt tetőtér)
- n) Erkély, lodzsa az utcafronton nem építhető, utcavonali garázkapu nem építhető.
- o) Az épületek közterületről látható homlokzatán antenna, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el.
- o) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, az csak az épület

- egyéb homlokfalára telepíthető, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, közterületről nem látható módon.
- p) 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.
 - r) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
 - s) 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.
 - t) Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m² méretű Cégér helyezhető el úgy, hogy:
 - ta) a Cégér megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és
 - tb) a Cégér nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és
 - tc) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a Cégér elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

V. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK ÉPÍTÉSZETI KÖVETELMÉNYEI

16. §

Kertvárosias lakóterület, Új, átalakuló, beépülő településrész

Az új és meglévő övezet telkei csak teljes közművesítettség megléte esetén építhetők be.

- a) A terület építési telkeinek utcafrontján egy épület helyezhető el.
- b) Az övezetben mezőgazdasági építmény egy építészeti tömegben, és csak a lakóépülettel már beépített ingatlanon, vagy azzal egy időben alakítható ki.
- c) Közfunkciót ellátó épületek és épületrészek kivételével – kizárólag magastetős épület építhető 30-45° tetőhajlásszöggel. Manzárd tető nem létesíthető.
- d) Az utcafrontról látható homlokzatokon alkalmazni lehet a szokásos sarkokon, éleken és a nyílások körüli vakolathúzásokat. Oromfal építése esetén csak a hagyományos formavilágú vakolatdíszek helyezhetők el.
- e) A homlokzat csak vakolt – festett (meszelt) felületű lehet. A lábazat téglá-, soros rakású terméskő burkolatú, illetve festett lehet. Az oromfal anyaga lehet falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű.
- f) A területen egyes épületek jellemző homlokzati falfelületének színezésénél – a környezethez való illeszkedés érdekében – csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai, természetes építőanyagok alkalmazása esetén azok természetes színei is alkalmazhatók.
- g) A tetőfedés anyaga csak hagyományos natúr, vörös, illetve piros égetett agyagcserép, illetve természetes pala, nád lehet, közfunkciót ellátó épületek esetén kivételesen korcolt fémlemez is alkalmazható
- h) Az épületek közterületről látszó falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk. Ügyelni kell a tömör és áttört

felületek arányára a közterületről látszó felületeken (legyen több a falfelület, mint az ablak vagy az ajtó).

- i) Tetőtér beépítésekor a tetőablakok a tetősíkra vetített felület legfeljebb 10%-án lehetnek.
- j) Az épület magasságának foghíj esetén illeszkednie kell a két szomszédos épület magasságához (utcai homlokzatoknál azokét 1,0 m-nél nagyobb mértékben nem haladhatja meg). Az épület arányok megőrzése végett tetőtér beépítésnél a térdfal magassága a 90 cm-t nem haladhatja meg még akkor sem ha az előírt építménymagasság ezt megengedné.
- k) Az épület a telkek méretétől függetlenül helyben felújítható, épület elbontása esetén annak helyén új épület építhető.
- l) A közfunkciót ellátó épületek kivételével a tető nem állhat 7 síknál többől.
- m) A meglévő terep 1 métert meghaladó mértékben való rendezése nem lehetséges.
- n) Az épületek közterületről látható homlokzatán antenna, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el.
- o) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, az csak az épület egyéb homlokfalára telepíthető, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető.
- p) 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.
- q) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- r) 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.
- s) Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m² méretű Cégér helyezhető el úgy, hogy:
 - sa) a Cégér megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban, és
 - sb) a Cégér nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és
 - sc) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a Cégér elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

17. §

Gazdasági terület

- a) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét 16/18 törzs körméretű fákkal fásítva, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni.
- b) lapos tető épületek összekapcsolása, illetve kisebb kiegészítő épületek esetében kialakítható.
- c) Az övezetben magas tetővel kialakított épületek fő tömegét meghatározó tető hajlásszöge 20-45° között lehet.

- d) A minimális zöldfelületi mértéken belül kötelező háromszintű növényzet - e rendelet 7. mellékletében meghatározott növényekből választva - telepítése az övezet határa mentén vagy szabályozási vonal mentén lévő telekhatárokon belül, abban az esetben, ha lakó vagy vegyes területtel szomszédos a telekhatár, vagy csak egy út választja el a lakó vagy vegyes területtől.

18. §

Mezőgazdasági felhasználású terület (Hegyoldalak, szőlőskertek)

- (1) Az épületeket a helyi hagyományoknak megfelelően kell elhelyezni, hossz tengelyével a szintvonalakra merőlegesen.
- (2) Az épületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani. Nem helyezhető el az övezetben mobil építmény, lakókocsi, lakókonténer. Az épületeken erkély, loggia, franciaerkély nem létesíthető.
- (3) A területen a szőlőhegytől idegen létesítmények (medence, kerti pavilon, árnyékoló ponyvaszerkezetek, reklámberendezések, stb.) nem létesíthetők.
- (4) Az épületek – föld borítású boltíves pincék kivételével - csak magastetővel, a kialakult állapotnak megfelelően létesíthetők. A tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. Bitumenzsindely alkalmazása nem megengedett. Manzárd tető nem létesíthető.
- (5) Külterületen kerítés nem létesíthető, az ingatlanok lehatárolása szőlőkordonnal, vagy növényzettel történhet.
- (6) Közfunkciót ellátó épületek és épületrészek kivételével – kizárólag magastetős épület építhető 35-45° tetőhajlásszöggel.
- (7) A homlokzat csak vakolt – festett (meszelt) felületű lehet. A lábazat téglá-, soros rakású terméskő burkolatú illetve festett lehet. Az oromfal anyaga lehet falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű.
- (8) A területen egyes épületek jellemző homlokzati falfelületének színezésénél – a környezethez való illeszkedés érdekében – csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai, természetes építőanyagok alkalmazása esetén azok természetes színei is alkalmazhatók.
- (9) A tetőfedés anyaga csak hagyományos natúr, vörös illetve piros égetett agyagcserép, illetve természetes pala, nád lehet. Az épületek közterületről látszó falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára a közterületről látszó felületeken (legyen több a falfelület, mint az ablak vagy az ajtó).
- (10) Tetőtér beépítésekor csak tetősík ablakok alkalmazhatók a tetőablakok a tetősíkra vetített felület legfeljebb 10%-án lehetnek.
- (11) Az épület magasságának foghíj esetén illeszkednie kell a két szomszédos épület
- (12) Az épület a telek méretétől függetlenül helyben felújítható, épület elbontása esetén annak helyén új épület építhető.
- (13) A meglévő terep 1 métert meghaladó mértékben való rendezése nem lehetséges.
- (14) Az épületek közterületről látható homlokzatán antenna, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el.

Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, az csak az épület egyéb homlokfalára telepíthető, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető.

- (15) Égéstermék elvezetésére homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- (16) Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 0,5 m² méretű Cégér helyezhető el úgy, hogy:
- a) a Cégér megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképből a közterületei felőli látványban, és
 - b) a Cégér nem adhat ki zajt, mesterséges fényt, és
 - c) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a Cégér elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

8. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

19. §

(1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas területek:

- a) Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe
- b) helyi területi védelem alatt álló területek
- c) műemlék területe, műemléki környezet területe,
- d) temető területe,
- e) régészeti lelőhely területe,
- f) Natura 2000 terület,
- g) országos ökológiai hálózat mag-, folyosó és pufferterülete,
- h) helyi jelentőségű természetvédelmi terület,
- i) a törvény erejénél fogva védett források területe,
- j) tájképvédelmi terület és világörökség várományos terület.

(2) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek a beépítésre nem szánt területek.

9. A sajátos építményre, műtárgyra vonatkozó követelmények

20. §

(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) településképi szempontból meghatározó területen,
- b) a helyi védelemben részesülő területen,
- c) tájképvédelmi területen,

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 vezetésűek

- a) villamosenergia hálózati rekonstrukció,
- b) közvilágítási hálózati rekonstrukció

során a vezetékeket a meglévő oszlopsorra illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózat csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(3) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(4) 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.

21. §

(1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, 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 vezetésű villamos energia hálózat, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, 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.

(3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

22. §

(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) Belterületi építési övezetek területein antenna csak meglévő építményre telepíthető közterületről nem látható építményrészre.

10. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

23. §

(1) Reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése – a (2) bekezdés kivételével - kizárólag az R szerint a település beépítésre szánt területének vegyes és lakóterületnek minősülő területének közterületén, köztulajdonban álló ingatlanokon, kizárólag az önkormányzat által kihelyezett utcabútor igénybevételével lehetséges.

(2) Reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése nem megengedett a településkép védelméről szóló törvény 1. melléklete szerint településkép szempontjából kiemelt területnek minősülő területen, így különösen műemlék területen, műemléki környezet területén, régészeti lelőhely területén.

(3) A faluközpont, valamint az Intézményközpont jellegű területen belül csak egységes megjelenésű információs vagy más célú berendezés helyezhető el.

(4) A település területén óriásplakát, építési reklámháló, fényreklám, zajreklám nem elhelyezhető el.

(5) A reklámok közterületen és magánterületen történő elhelyezését szabályozó jogszabályokban meghatározott tilalmak és rendelkezések alól a rendelet eltérést enged–az alábbi feltételek esetén:

- a) a település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében szükséges, és
- b) legfeljebb évente összesen tizenkét naptári hét időszakra

történik a reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése.

V. FEJEZET

KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

11. Rendelkezés a szakmai konzultációról

24. §

Építési tevékenység megkezdését megelőzően az építető köteles a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatosan településkép-védelmi tájékoztatást kérni és szakmai konzultációt kezdeményezni az önkormányzatnál.

25. §

(1) Amennyiben külön jogszabály, így különösen területrendezéssel kapcsolatos jogszabály szerint építmény elhelyezésének, építésének feltétele a tájba illeszkedés, melynek igazolására az építetőnek 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 az önkormányzati főépítész, annak hiányában a település polgármesterének feladata. Az elkészített emlékeztető csak azt követően adható ki a kérelmező részére, ha azt előzetesen a polgármester vagy a főépítész jóváhagyta.

VI. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

12. A véleményezési eljárással érintett építmények köre

26. §

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Gyulakeszi teljes közigazgatási területén valamennyi külön kormányrendeletben meghatározott építési engedély köteles építési tevékenységek tekintetében.

13. A véleményezési eljárás részletes szabályai

27. §

(1) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészetiműszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a főépítész szakmai álláspontja 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 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, rendeltetésszerű 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.

(4) Az telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:

- a) – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát;
- b) nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(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.

(6) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy:

- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint kialakítása, illetve ebből eredő használata:
 - aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát;
 - ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát;

- ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
 - ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
- b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

VII. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

14. A bejelentési eljárással érintett reklámhordozók köre

28. §

Településképi bejelentési eljárást folytat le a polgármester Gyulakeszi teljes közigazgatási területén - közterületről vagy közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről látható reklám, reklámhordozó, cégér elhelyezése esetén, amennyiben a reklám, reklámhordozó, cégér elhelyezője nem az önkormányzat.

29. §

(1) A településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenység alapját a főépítész állásfoglalása képezi.

(2) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképben esztétikusan megjelenő, településképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(3) Részletes vizsgálati szempontok:

- a) nem zavarja-e a környezetében levő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóságát,
- b) megjelenésével, színezésével, méreteivel nem okoz-e esztétikai és látványbeli zavart a településképben a közterületei felőli látványban,
- c) az épület, kerítés homlokzati architektúrájához illeszkedik e.

30. §

A településképi bejelentési eljáráshoz csatolni kell a reklámnak, reklámhordozónak, cégérnek a 30. § (3) bekezdése szerinti vizsgálatot lehetővé tevő műszaki leírását és látványtervét. A polgármester vagy a főépítész szükség esetén egy alkalommal hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.

VIII. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

15. 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 építési tevékenységgel összefüggésben 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.

16. A településképi-védelmi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke

32. §

(1) A polgármester településképi-védelmi bírságot szab ki a lefolytatott településképi kötelezési eljárás során a magatartás elkövetőjével szemben, amennyiben megállapítja, hogy az építési tevékenységre a korábban kiadott szakmai konzultáció eredményeképpen kiadott emlékeztetőben vagy a településképi véleményezési eljárás során kiadott véleményben foglalt településképi követelmény megsértésével került sor.

(2) A polgármester településképi-védelmi bírságot szab ki azzal szemben, aki a lefolytatott településképi kötelezési eljárás során kiadott településképi kötelezést tartalmazó jogerős határozatban foglalt kötelezettségét nem teljesíti.

(3) A településképi-védelmi bírság 10 000 - 1 000 000,-Ft. A településképi-védelmi bírság a jogsértő állapot előírt határidőn belüli megszüntetésének elmulasztása miatt ismételtén is kiszabható.

(4) A településképi-védelmi bírság kiszabásakor a polgármester mérlegeli a jogsértő magatartás súlyát, különösen a településképi védelméhez fűződő érdek sérelmének mértékét, a jogsértés ismétlődését, időtartamát. A polgármester a bírság kiszabása során köteles beszerezni a települési főépítész szakmai állásfoglalását a településképi védelméhez fűződő érdeksérelem mértékének megállapítása érdekében.

(5) A befolyt település-képvédelmi bírságot az önkormányzat költségvetésében elkülönítetten kezeli. A befolyt bírság összege kizárólag a közterületek, utak járdák felújítására, fejlesztésére, építésre, továbbá a helyi egyedi védelem alatt álló építmények megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének támogatása érdekében a Környezetvédelmi Alap bevételének növelésére lehet felhasználni. A Képviselő-testület évente a költségvetési rendelet megalkotásával egyidejűleg dönt az előző évben befolyt településképi bírság felhasználásáról.

IX. FEJEZET

ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

17. Hatálybalépés

33. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 3/2018. (III.27.) önkormányzati rendelet.

Gyulakeszi,

Orbán József sk.
polgármester

dr. Iker Viktória sk.
jegyző

Kihirdetve:

dr. Németh Mária Anita sk.
jegyző

1.Helyi védelem alá helyezett területek:-Településközponti terület karakter

2.Helyi védelmet állapít meg: épületek műtárgyak:

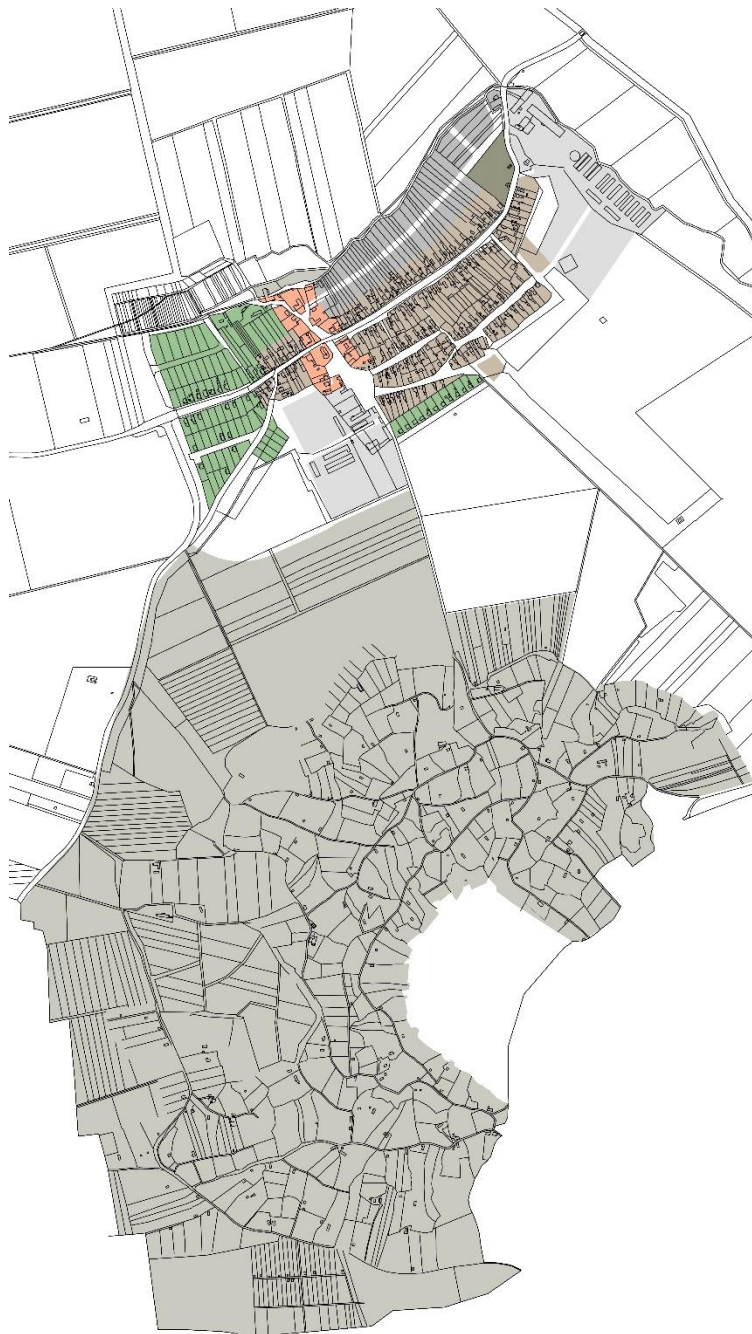
	Megnevezése	Címe	Jellege	Datálása	Állapota	Helyi védelemre javasolt	Hrsz.
1. ÉPÜLETEK							
1.	Lakóház (plébánia)	Kossuth u. 25.	Polgári	19. sz. vége	közepes		Hsz.: 284/1
2.	Lakóház	Kossuth u. 41-43.	Polgári	20. sz. eleje	közepes		Hsz.: 185, 186
3.	Lakóház	Kossuth u. 59.	Népi	20. sz. eleje	közepes		Hsz.: 154.
4.	Lakóház	Kossuth u. 69.	Népi	19. sz. vége	jó	H	Hsz.: 146.
2. SÍREMLÉKEK. - temető.							
5.	Síremlék	Községi temető	Talabér - Joós	1839 és 1845	jó	H	
6.	Síremlék	Községi temető	Mild István	1841	jó	H	
7.	Síremlék	Községi temető	Szücs Károly	1843	jó	H	
8.	Síremlék	Községi temető	Reger Károly	1853	közepes	H	
9.	Síremlék	Községi temető	Kodolányi Margit	1871	jó	H	
10.	Síremlék	Községi temető	Kodolányi Anna	1873	jó	H	
11.	Síremlék	Községi temető	Kopott	1877	rossz	H	
12.	Síremlék	Községi temető	Nusal család	1877	jó	H	
13.	Síremlék	Községi temető	Mihony János	1883	jó	H	
14.	Síremlék	Községi temető	Ziborai-Betza	1884 és 1909	jó	H	
15.	Síremlék	Községi temető	Vidám István	1894	jó	H	
16.	Síremlék	Községi temető	Bohár - Steinli	1899 és 1907	jó	H	
17.	Síremlék	Községi temető	Mozser család	1904 és 1906	jó	H	
18.	Síremlék	Községi temető	Komoróczy Mária	1929	jó	H	
19.	Kápolna és területe	Községi temető				H	

3.Gyulakeszi község kultúrtörténeti egyedi tájértékei, melyekre a rendelet helyi védelmet állapít meg:

1. Idős puszpángok (*Buxus sempervirens*) a temetőben

2. XIX. századi terméskő sírkeresztek, síremlékek, síremlék-csoport a temetőben
3. Feszület a temetőben
4. Kápolna a temetőben
5. Községi használatú kutak a belterületen
6. Szentháromság szobor az iskolakertben
7. Feszület a templom kertjében
8. Gyulaffy László mellszobra a templom oldalkertjében
9. Világháborús emlékmű a templomkertben
10. Templomrom a szőlőhegyen (az ún. „Rossztemplom” a XVIII. században elnéptelenedett Csobáncszög városka utolsó maradványát őrzi)
11. Szent Donát kápolna a szőlőhegyen
12. Feszület a szőlőhegy alatti buszmegálló mellett
13. Feszületek a szőlőhegyen
14. Feszület a 061/1 és a 061/2 hrsz. út kereszteződésében (pléh Krisztus fa kereszten)
15. Kőmezsgyék a szőlőhegyi birtokok határolására
16. Idős fák az Alsó-rétek dűlőben a legelőterületeken

A településkarakterek lehatárolása



- Oldalhatáron és szabadon álló, előkertes, kertvárosias beépítés
- Oldalhatáron álló, falusias beépítés
- Településközponti terület
- Különleges területek
- Új, átalakuló, beépülő településrész
- Szabadon álló beépítés, ipari terület
- Mezőgazdasági felhasználású terület
- Bépitésre nem szánt terület

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁSOK ESETEI

1. Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni, ha az építési tevékenységgel érintett ingatlan a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását tartalmazó térképén jelölt
 - a) helyi védettségű objektum telkén vagy közvetlen szomszédságában,
 - b) településképi szempontból meghatározó területeken
 - c) önkormányzati tulajdonú közterületen helyezkedik el.
2. Településképi bejelentési eljárással érintett építési tevékenységek:
 - 2.1. minden meglévő épület, építmény homlokzatfelületének utólagos hőszigetelésére, színezésére, héjazat cseréjére, homlokzati felületképzésének, tömegformálásnak megváltoztatására irányuló építési tevékenység esetében, kivéve a melléképületeket,
 - 2.2. minden meglévő építmény homlokzati nyílászáró cseréje esetében, amennyiben a tervezett megoldás anyaghasználatában, osztásában, színében eltér a meglévőtől (eredetitől), kivéve a melléképületek nyílászáróit,
 - 2.3. új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése esetében, amelynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg,
 - 2.4. minden meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetében,
 - 2.5. nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény, kiegészítő épület, vagy kerti építmény építése, bővítése, átalakítása és felújítása esetében, amelynek mérete az építési tevékenység után meghaladja a nettó 25 m³ térfogatot, vagy a 2,5 m gerincmagasságot, vagy 10 m² bruttó alapterületet, de nem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot és a 4,5 m gerincmagasságot,
 - 2.6. mobilház, lakókocsi elhelyezése esetén,
 - 2.7. a 2,0 m mélységet vagy 20 m³ légteret meg nem haladó pince építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése esetében,
 - 2.8. 40 évesnél idősebb, az ingatlan fő funkcióját ellátó épület bontása esetén,
 - 2.9. utcafronti, közterület és magánút felől megjelenő kerítés építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése esetén,
 - 2.10. pavilon jellegű – kereskedelmi, - szolgáltató,- turisztikai,- vendéglátó rendeltetésű – épület építése, bővítése esetében, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20 m² alapterületet,
 - 2.11. Két hét időtartamot meghaladó vendéglátó-, ipari-, kereskedelmi célú kitelepülés, vendéglátó terasz, kerthelyiség építményeinek, építmény részeinek építése vagy kihelyezése esetén,

- 2.12. temető területén sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése esetén, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m² alapterületet, vagy a 3,0 m magasságot,
- 2.13. szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése esetében, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,
- 2.14. emlékfal építése esetében, melynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,
- 2.15. megfelelőségi igazolással – vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítmény-nyilatkozattal – rendelkező park, - játszótér, - sportpálya műtárgyainak építése esetén,
- 2.16. megfelelőség igazolással – vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítmény-nyilatkozattal – rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény; kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény; levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek); ideiglenes fedett lovarda építése esetében,
- 2.17. növénytermesztésre szolgáló üvegház építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása esetében, amelynek legmagasabb pontja az építési tevékenység után meghaladja beépítésre nem szánt területen a 9,0 m-t, beépítésre szánt területen a nettó 100 m² alapterületet és a 4,5 m építmény/épület magasságot,
- 2.18. növénytermesztésre szolgáló fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása esetében, amelynek legmagasabb pontja az építési tevékenység után meghaladja beépítésre nem szánt területen a 9,0 m-t, beépítésre szánt területen a nettó 500 m² alapterületet és a 4,5 m építmény/épület magasságot,
- 2.19. 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, 60 m³ vagy annál kisebb térfogatú siló, ömlesztett anyagtaroló, 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 esetében,
- 2.20. a bruttó 50,0 m³-nél nagyobb térfogatú vagy 1,5 m-nél mélyebb magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése esetén,
- 2.21. támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása esetében, ha a mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot,
- 2.22. zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése esetében, amelynek terepszinttől mért magassága a nem haladja meg a 6,0 m-t,
- 2.23. kilátó, erdei építmény, magasles építése esetében, amelynek a terepsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg,
- 2.24. építménynek minősülő, szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő és tároló létesítése, elhelyezése, bővítése és áthelyezése esetében,
- 2.25. utasváró ülke elhelyezése, cseréje esetében,

- 2.26. nem építési engedélyköteles elektronikus hírközlési építmény, antenntartó szerkezet, antenna elhelyezése,
- 2.27. transzformátorállomások, kapcsolószekrények elhelyezése vagy cseréje esetében,
- 2.28. szellőző-, klímaberendezés, egyéb gépészeti elemek, vezetékek, megújuló energiaforrás berendezései (napelem, napkollektor, szélkerék) építményen, ingatlanon való elhelyezése esetében, csak utcára néző vagy utcáról látható homlokzatokra,
- 2.29. önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetében,
- 2.30. utcáról, közterületről, magánútról látható homlokzatokon megjelenő, valamint kirakat, portál, üvegfelület mögött elhelyezett reklám-, információs kiegészítő elem esetében,
- 2.31. tér- és utcabútor (kioszk, utasváró, közművelődési célú hirdetőoszlop, információs, vagy más célú berendezés) elhelyezése, beleértve a rájuk kerülő reklámhordozó elemeket,
- 2.32. bármely építmény rendeltetésének megváltoztatása esetében,
- 2.33. bármely építmény esetében, amely építési engedélyezési eljárásban korábban részt vett, azonban az eljárásban beadott tervdokumentációhoz képest olyan módosításra kerül sor, amely nem tartozik az építési engedély köteles módosítások körébe.

1.1. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park által telepítésre javasolt fás növényzet listája

Magyar név	Tudományos név
Lakókertek ajánlott fa- és cserjeféléi:	
kislevelű hárs	<i>Tilia cordata</i>
tölgy félék	<i>Quercus sp.</i>
berkenye félék	<i>Sorbus sp.</i>
vadkörte	<i>Pyrus pyraster</i>
körte	<i>Pyrus communis</i>
alma	<i>Malus domestica</i>
dió	<i>Juglans regia</i>
őszibarack	<i>Prunus persica</i>
mandula	<i>Prunus dulcis (Prunus amygdalus, Amygdalus communis)</i>
szilva	<i>Prunus domestica</i>
meggy és cseresznye félék	<i>Prunus cerasus, Cerasus sp.</i>
eperfa	<i>Morus alba</i>
szelídgesztenye	<i>Castanea sativa</i>
mogyoró	<i>Corylus avellana</i>
szőlő	<i>Vitis vinifera</i>
füge	<i>Ficus carica</i>
málna	<i>Rubus ideaus</i>
ribizli és egres félék	<i>Ribes spicatum, Ribes uva-crispa),</i>
Közterületek, parkok ajánlott fa- és cserjeféléi:	
molyhos tölgy	<i>Quercus pubescens</i>
kocsánytalan tölgy	<i>Quercus petraea</i>
kislevelű hárs	<i>Tilia cordata</i>
vadgesztenye vagy bokrétafa	<i>Aesculus hippocastanum</i>
madárberkenye	<i>Sorbus aucuparia</i>
magas kőris	<i>Fraxinus excelsior</i>
virágos v. mannakőris	<i>Fraxinus ornus</i>
mezei juhar	<i>Acer campestre</i>
mezei szil	<i>Ulmus minor</i>
rezgő nyár	<i>Populus tremula</i>
nyír	<i>Betula pendula</i>
eperfa	<i>Morus alba</i>
mogyoró	<i>Corylus avellana</i>
közönséges fagyal	<i>Ligustrum vulgare</i>
veresgyűrű som	<i>Cornus sanguinea</i>
kecskerágó félék	<i>Euonymus sp.</i>
egybibés galagonya	<i>Crataegus monogyna</i>
cserszömörce	<i>Cotinus coggygria</i>
madárbirs félék	<i>Cotoneaster sp</i>
kökény	<i>Prunus spionosa</i>

1.2. Parkokban, zöldsávokban javasolható egyéb fásszárú fajok listája (a felsorolás az erdőterületekre nem vonatkozik)

Tudományos név	Magyar név
Fák	
<i>Acer platanoides</i>	Korai juhar
<i>Acer saccharinum</i>	Ezüst juhar
<i>Celtis occidentalis</i>	Nyugati ostorfa
<i>Corylus colurna</i>	Törökmogyoró
<i>Crataegus laevig.</i> 'Paul's Scarlet'	Piros galagonya
<i>Fraxinus</i> „ <i>pannonica</i>	Magyar kőris
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Moraine'	Lepényfa
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Csörgőfa
<i>Platanus acerifolia</i>	Platán
<i>Quercus cerris</i>	Cser
<i>Sophora japonica</i>	Japánakác
<i>Tilia tomentosa</i>	Ezüst hárs
<i>Tilia tomentosa</i> 'Szeleste'	Ezüst hárs
<i>Ulmus pumila</i> 'Pusztai'	Pusztai szil
Cserjék	
<i>Buddleia davidii</i> 'Empire Blue'	Nyáriorgona
<i>Buxus sempervirens</i>	Puszpáng
<i>Caryopteris clandonensis</i>	Kékszakáll
<i>Cotinus coggygria</i> 'Royal Purple'	Vörös cserszömörce
<i>Deutzia scabra</i> 'Codsall Pink'	Csipkés
gyöngyvirágcserje	
<i>Forsythia intermedia</i> 'Lynwood'	Hibrid
aranycserje	
<i>Hibiscus syriacus</i>	Mályvacserje
<i>Kerria japonica</i> 'Pleniflora'	Boglárkacserje
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kínailonc
<i>Lavandula angustifolia</i>	Levendula
<i>Prunus tenella</i> 'Kati'	Törpe mandula
<i>Pyracantha coccinea</i>	tűztövis
<i>Spiraea bum.</i> 'Anthony Waterer'	Pompás gyöngyvessző
<i>Spiraea cinerea</i> 'Grefsheim'	Hamvas gyöngyvessző
<i>Spiraea nipponica</i> 'Snowmound'	Japán gyöngyvessző
<i>Syringa meyeri</i> 'Palibin'	Törpe orgona
<i>Viburnum bodnantense</i>	Kikeleti bangita
<i>Viburnum</i> 'Pragense'	Prágai bangita
<i>Vitex agnus-castus</i>	Barátcserje

Felkúszó és lecsüngő növényzet (támfalra, kerítéshez, kőfal elé):

trombita folyondár (*Campsis radicans*), tatár lonc (*Lonicera tatarica*), magyar lonc (*Lonicera tellmaniana*), borostyán (*Hedera helix*), ligeti szőlő (*Vitis silvestris*), lila akác (*Wisteria sinensis*) kék hajnalka (*Ipomoea tricolor*), bíboros hajnalka (*Ipomoea purpurea*), sarkantyúka (*Tropaeolum majus*).

1.3. A természetvédelmi hatóság által tiltott – invazív, gyomosító – fásszárú fajok jegyzéke¹

Fásszárú adventív, inváziós és termőhely-idegen növényfajok:

Magyar név	Tudományos név
akác	<i>Robinia pseudo-acacia</i>
amerikai kőris	<i>Fraxinus americana</i>
bálványfa	<i>Ailanthus altissima</i>
keskenylevelű ezüstfa	<i>Elaeagnus angustifolia</i>
fekete fenyő	<i>Pinus nigra</i>
erdei fenyő	<i>Pinus silvestris</i>
gyalogakác	<i>Amorpha fruticosa</i>
kései meggy	<i>Prunus serotina</i>
zöld juhar	<i>Acer negundo</i>
tengerparti seprúcserje, borfa	<i>Baccharis halimifolia</i>
...	

- továbbá, különösen a külterületen, a szőlőhegyek területén a tájidegen fajok (tű- és pikkelylevelűek: fenyő- és tujafélék (*pl. Thuja occidentalis, Picea sp, stb.*) ültetése feltétlenül kerülendő.

¹ a 4.1. és 4.3.sz függelék forrása a BfNPI honlapja; az oldalon a Függelékben tételesen idézett fásszárú fajokon túl további lágyszárú szárazföldi és vízinövények is szerepelnek; lásd: <http://www.bfn.hu/hu/novenyjegyzek>

KÉRELEM TELEPÜLÉSKÉPI SZAKMAI KONZULTÁCIÓHOZ

1. A kérelmező:

Neve:	
Címe:	
Telefonszáma:	
E-mail címe:	
Szerepköre:	tulajdonos vagy építető vagy tervező

2. Az érintett ingatlan adatai:

Címe:	
Helyrajzi száma:	
Rövid leírása:	

3. Szakmai konzultáció tárgya:

--

Alulírott kérelmező, a fenti ingatlanon a 3. pont szerinti tárgyban kérelmezem a szakmai konzultáció biztosítását.

Gyulakeszi, 20... .. hó nap

Aláírás

A kérelmet átvettem:

Gyulakeszi, 20... .. hó nap

Aláírás, ph.

KÉRELEM TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS LEFOLYTATÁSÁHOZ

1. A kérelmező:

Neve:	
Címe:	
Telefonszáma:	
E-mail címe:	
Szerepköre:	tulajdonos vagy építtető vagy tervező

2. Az építési helyszín:

Címe:	
Helyrajzi száma:	
Rövid leírása:	

3. Az építési tevékenység:

Jellege:	
Tartalma:	
Rövid leírása:	

4. Mellékletek felsorolása:

Szöveges lapok:	
Tervlapok:	
Egyéb dokumentum:	

Alulírott kérelmező, a fenti ingatlanon a tervezett építési munka vonatkozásában a csatolt mellékletek alapján településképi véleményezési eljárás lefolytatását kérem.

Gyulakeszi, 20... .. hó nap

Alíráás

A kérelmet a 4. pontban felsorolt mellékletekkel átvettem:

Gyulakeszi, 20... .. hó nap

Alíráás, ph

KÉRELEM TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS LEFOLYTATÁSÁHOZ

1. A kérelmező:

Neve:	
Címe:	
Telefonszáma:	
E-mail címe:	
Szerepköre:	tulajdonos vagy építtető vagy tervező

2. Az építési helyszín:

Címe:	
Helyrajzi száma:	
Rövid leírása:	

3. Az építési tevékenység:

Jellege:	
Tartalma:	
Rövid leírása:	

4. Mellékletek felsorolása:

Szöveges lapok:	
Tervlapok:	
Egyéb dokumentum:	

Alulírott kérelmező, a fenti ingatlanon a tervezett építési munka vonatkozásában a csatolt mellékletek alapján településképi bejelentési eljárás lefolytatását kérem.

Gyulakeszi, 20... hó nap

Aláírás

A kérelmet a 4. pontban felsorolt mellékletekkel átvettem:

Gyulakeszi, 20... hó nap

Aláírás, ph.