



Balatonalmádi Város Polgármestere
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
Telefon: 88/542-411 Fax: 88/542-493
e-mail: polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám:1/207-2/2022.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. augusztus 25-i ülésére

Tárgy: A településképi rendelet felülvizsgálata

Tisztelt Képviselő-testület!

2016. június 13. napján fogadta el az Országgyűlés a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt (a továbbiakban: Tvtv.), melynek célja, hogy a települési közösségek hatékonyan óvják meg környezeti kultúrájukat, és fejlesszék azt. A Tvtv. a településrendezési illetve fejlesztési eszközöket kiegészítő új területről a településképi védelméről rendelkezik.

Balatonalmádi Város Önkormányzatának képviselő –testülete 2017. december 1. napján alkotta meg a 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Ör.). Az Ör. az elmúlt években több módosításon esett át.

A Képviselő-testület a 2022. június 30. napján tartott ülésén a 209/2022. (VI.30.) önkormányzati határozatával döntött a településképi védelméről szóló 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) felülvizsgálatáról és az új Tkr. megalkotására vonatkozó eljárás megindításáról.

Tárgyi határozatában a Képviselő-testület az egyeztetési eljárás lefolytatásához a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet határozta meg irányadónak.

A Kormányhivatallal folytatott egyeztetés alapján megállapítható, hogy a Tkr. felülvizsgálatával kapcsolatos eljárásra a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: Korm.r.) kell alkalmazni. Mindezek értelmében a 209/2022. (VI.30.) önkormányzati határozat módosítása szükséges.

A Korm. rendelet 75.§-a újraszabályozza a helyi partnerségi egyeztetés szabályait. Eszerint a helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településtervek, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében előírja.

A partnerségi rendeletben meg kell határozni

- a) a partnerek körét, amelyekre a javaslatkérés, tájékoztatás és véleményezés kiterjed,
- b) a partnerek tájékoztatásának módját és eszközeit,

- c) a partnerek által a tervezetre adott vélemények megadásának módját és határidejét, továbbá azok nyilvántartásának módját,
d) a helyi partnerségi egyeztetés lezárásának a módját.

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2017-ben alkotta meg a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 17/2021. (IV.27.) önkormányzati rendeletét. A rendelet módosításra szorul a Korm. rendelet hatálybalépése miatt. A rendelet módosítására, illetve új rendelet alkotására a szeptemberi képviselő-testületi ülésen kerül sor.

Időközben elkészült a Tkr. tervezete, amely jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2022. augusztus 17.


Fabó Péter
polgármester



A döntés meghozatala minősített többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Tárnoki Renáta Sára aljegyző

Berki Bálint főépítési referens

Az előterjesztést tárgyalja:

Pénzügyi, Településfejlesztés és Környezetvédelmi
Bizottság

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (.....) önkormányzati határozata

a településképi rendelet tervezetéről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő –testülete megtárgyalta „A településképi rendelet felülvizsgálata” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 209/2022. (VI.30.) önkormányzati határozatának 4. pontját az alábbiak szerint módosítja:
„4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésének megkezdéséről tájékoztassa a partnereket és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet alapján kezdje meg az egyeztetési eljárást.”
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképi-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 17/2021. (IV.27.) önkormányzati rendelet módosításával összefüggő előterjesztést a 2022. szeptemberi képviselő-testületi ülésre terjessze elő.
3. A Képviselő –testület megismerte a határozat 1. mellékletét képező rendelet tervezetét és felkéri polgármestert, hogy a jogszabályok szerinti egyeztetési eljárást folytassa le.
4. A Képviselő-testület felkéri a főépítést, hogy az önkormányzati határozatot és rendelet tervezetét és kapcsolódó dokumentációt az elektronikus egyeztetési felületre töltsse fel.

Felelős: Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős: 2-4. pontban: Bogdán László főépítész, Vaszkó Péter osztályvezető
Határidő: 2. pontban: 2022. szeptemberi testületi ülés
3. pontban: azonnal
4. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2022. augusztus 25.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2022. (.....) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről

TERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 5. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ -ában biztosított jogkörében eljáró Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési hatóság véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. Értelmező rendelkezések

1.§ E rendelet alkalmazásában:

1. **Áttört kerítés:** ahol a tömör felületek aránya a kerítés *közterület felőli merőleges vetületi felületének* 50%-át nem haladja meg.
2. **Élénk homlokzatszínezés:** telített, élénk színárnyalatú homlokzati burkolóanyagok, színezékek használata.
3. **Értékvédelmi dokumentáció:** értékvédelmi vizsgálat alapján, a műemlékvédelmi érték dokumentálása, a szakterületen jogosult szakértő által készített, szöveges és fényképes dokumentáció.
4. **Helyi egyedi védelem alatt álló érték:** jelen rendelet alapján védelem alá helyezett, országos védelem alatt nem álló, helyi értéket hordozó építmény, vagy építményrész, amelyet az építés időpontjában fennálló állapota szerint, értékeit megőrizve kell fenntartani.
5. **Helyi egyedi védelem alatt álló érték közvetlen környezete:** Az ingatlan, amelyen a helyi egyedi védettségű elem található, továbbá az azzal szomszédos és a közterület szemközti oldalán az utcai telekhatárával átfedésben lévő telkek.
6. **Információs vagy más célú berendezés:** a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § 4. pontjában meghatározott berendezés.
7. **Közösségi célú hirdetés:** kizárólag közérdekű információt nyújtó, a közösségi tájékoztatást szolgáló, például közintézményekhez, kulturális, sport rendezvényekhez, közszolgálati felhívásokhoz, építészeti,- természeti vagy kulturális értékek ismertetéséhez kapcsolódó hirdetés
8. **Látványterv:** a tervezett létesítmény adott helyszínre illesztett, annak teljes tömegét és részleteit (tető, homlokzat, nyílászárók, színezés, gépészeti elemek), a környezethez való viszonyát több nézőpontból bemutató – rajzos vagy képi – megjelenítés.
9. **Reklámtotem:** egy vagy több vállalkozás cégérét, vagy cégtábláját tartalmazó, toronyszerű hirdető-berendezés.
10. **Táblás héjazat:** minden olyan, magastetőn alkalmazott fedés, amely anyagától eltérő megjelenést, textúrát mutat (pld: cserép-, vagy pala mintázatú, bitumenes zsindelylemez, nagy táblás hullámlemez, cserépfedés utánzatú fémtábla ún. „cserepeslemez”)

11. **Tájba illeszkedés:** a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek, vagy építmény-együtteseknek, egyéb tereptárgyaknak a természeti és művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz való funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása (forma-, anyag- és színhasználat révén), a környezettel való összhang megteremtése érdekében
12. **Telepszerűen beépített terület:** Úszótelkes rendszerben beépített terület, vagy legalább három főrendeltetésű egységet tartalmazó épületekkel beépített telek.
13. **Támfalgarázs:** Lejtős terepen, az utca szintje felett fekvő telek esetében telepített előkert, a bevágást megtámasztó falban kialakított személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága legalább 2 m
14. **Természetes anyagok:** a természetben előforduló, azok kémiai átalakítása nélkül felhasználható anyagok (pl.: kő, fa, pala, égetett téglák és cserép,).
15. **Többszintes növényállomány:** a zöldfelületet egyszerre gyepter-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.
16. **Védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény:** építészmérnök, településmérnök, statikus, műemlékvédelmi szakmérnök szakképzettséggel rendelkező személy által készített olyan szakvizsgálat, amely a védelem alatt álló épület, építmény vizsgálatát követően részletezi annak állagában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, amelyek eredményeként a védelem oka már nem áll fenn
17. **Vendéglátó terasz:** közvetlenül vendéglátó egységhez kapcsolódó, kültéri fogyasztásra berendezett felület.

2. A helyi védelem szabályai

2.§ (1) A helyi védelem célja a Balatonalmádi településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védelem alatt nem álló építészeti örökség megőrzése a jövő nemzedékei számára. A helyi védelem alatt álló épített értékek – tulajdonformára való tekintet nélkül – a város kulturális kincsének részei, ezért megőrzésük, fenntartásuk, méltó használatuk és bemutatásuk közérdek.

(2) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, átalakítása, vagy megsemmisítése.

3.§ (1) A helyi védelem alá helyezésről és annak megszüntetéséről a jelen rendelet 4-5.§-ban foglaltak szerint a Képviselő-testület dönt. A helyi védelem alá helyezési és annak megszüntetése iránti eljárást bármely természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti írásban.

(2) A helyi védelem alá helyezést kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:

- a) a helyi védelemre javasolt építészeti örökség megnevezését, egyedi védelem esetén a címét és helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület térképi lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a helyi védelem alá helyezés kezdeményezésének indoklását, továbbá
- c) a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit,

(3) A helyi védelem megszüntetését kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:

- a) a helyi védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét és helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a helyi védelem megszüntetésére irányuló kezdeményezés indoklását,
- c) a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit,
- d) bontási szándék esetén az építmény állapotát bemutató statikai szakvélemény, illetve
- e) a helyi védelem megszüntetését alátámasztó szakvéleményt.

- (4) Amennyiben a helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését kezdeményező javaslat nem tartalmazza jelen rendeletben meghatározott kellékeket, a polgármester a kezdeményezőt 30 naptári napos határidővel hiánypótlásra hívja fel.
- 4.§ (1) A helyi védelem alá helyezési vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:
- a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan tulajdonosát,
 - műalkotás esetén az alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját, valamint
 - a kezdeményezőt.
- 5.§ (1) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárás kezdeményezéséről, az értékvizsgálat vagy szakvélemény közzétételével egyidejűleg, az önkormányzat honlapján 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá helyi egyedi védelemre irányuló kezdeményezés esetén írásban értesíteni kell a 4.§ (1) bekezdés szerinti érdekelt feleket.
- (2) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- (3) A helyi védelem alá helyezésről vagy a helyi védelem megszüntetéséről a képviselő-testület:
- a helyi védelem alá helyezés elrendelését vagy megszüntetését megalapozó értékvizsgálat vagy szakvélemény és
 - a 4. § (1) bekezdésben meghatározott érdekeltek észrevételeinek és
 - a városi főépítész véleményének figyelembevételével dönt.
- (4) A helyi védelem alá helyezéssel vagy a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell a 4. § (1) bekezdés szerinti érdekelteket.
- (5) A helyi védelem alá helyezést és a helyi védelem megszüntetését elrendelő képviselő-testületi döntés hatályba lépésétől számított 15 napon belül a jegyző kezdeményezi a védelem tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését vagy annak törlését.
- 6.§ (1) A helyi egyedi védelem alatt álló értéket - annak értékeit nem sértő módon, de a közterületről jól láthatóan – az e célra rendszeresített, egységes táblával kell megjelölni, legalább a következő felirattal: „Balatonalmádi Város helyi védett értéke”.
- (2) A helyi egyedi védelem tényét közlő tábla elkészítése, kihelyezése, karbantartása az önkormányzat feladata. A tábla kihelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.
- (3) A helyi egyedi védelem tényét közlő feliraton kívül az önkormányzat elhelyezhet egyéb, a védettséggel összefüggő tény, adatot is közlő táblát a védett értéken, vagy annak környezetében, amelyet az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.
- 7.§ (1) A helyi védelem alá helyezett értékekről az önkormányzat nyilvántartást vezet az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer felhasználásával.
- (2) A nyilvántartás kötelezően tartalmazza:
- a védett érték védelmi nyilvántartási számát,
 - a védelem típusát,
 - a védett ingatlan helyszínrajzát
 - a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását,
 - helyi egyedi védelem esetén a védett érték funkcióját és
 - a védelem rövid indoklását.
- (3) A nyilvántartás tartalmazhatja továbbá:
- a tulajdonos, kezelő nevét, címét,

- b) az épület fotódokumentációját,
- c) a védelem alapjául szolgáló értékvizsgálatot,
- d) a védett érték felmérési terveit és állapotfelmérésének adatait,
- e) minden egyéb adatot, amely a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart,
- f) a védett értékhez kapcsolódó támogatásokat és
- g) a helyreállítási javaslatot.

- 8.§ (1) Helyi egyedi védelem alatt állnak a rendelet 1. mellékletében meghatározott értékek.
- (2) A helyi egyedi védelem alatt álló érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.
 - (3) A helyi egyedi védelem alatt álló érték megfelelő fenntartását és megőrzését megfelelő használattal kell biztosítani.
 - (4) Helyi egyedi védelem alatt álló érték nem bontható el.

- 9.§ (1) A helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát használó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók.
- (2) Helyi védett épület helyreállítása, felújítása, korszerűsítése, átalakítása vagy bővítése során:
 - a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani,
 - b) bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz,
 - c) az alaprajzi elrendezés - különösen a fő tartószerkezetek, főfalak -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők,
 - d) az épület közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, vagy szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
 - da) a homlokzat felületképzését,
 - db) a homlokzat díszítő elemeit,
 - dc) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását,
 - dd) a tornácok, erkélyek kialakítását, valamint
 - de) a lábazatot, a lábazati párkányt
 - (3) Ha a helyi védett épület egy részét vagy részletét korábban az eredetitől eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható – az átalakított részt is magában foglaló – részegységére kiterjedő felújítás során azt
 - a) az építési idején fennálló eredeti állapotnak megfelelően, vagy
 - b) ha az átalakított rész eredeti állapotára vonatkozó dokumentum nem lelhető fel és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, a homlokzatot a megfelelően megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok, eredeti és analóg formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.
 - (4) Helyi védett műtárgy felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell alkalmazni.

- 10.§ (1) Helyi területi védelem alatt állnak a rendelet 2. mellékletében meghatározott területek.
- (2) Helyi területi védelem alatt álló területen új építményeket kizárólag a jellegzetes településképp, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon, a Tervtanács jóváhagyásával lehet építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni és fenntartani.

- (3) A helyi területi védelem alatt álló területen a kialakult utcakép védelme érdekében új épület építése vagy meglévő épület felújítása során igazodni kell az épületek kialakult ritmusához, az utcában kialakult előkert mérethez.

3. A településkép szempontjából meghatározó területek megállapítása

- 11.§ (1) Balatonalmádiban a településkép szempontjából meghatározó területeket (a továbbiakban: meghatározó terület vagy MT) a rendelet 3. melléklete tartalmazza, amelyek elnevezése az alábbi:

- a) Kertvárosias területek,
- b) Vörösberény Ófalu,
- c) Káptalanfüred üdülőterület,
- d) Kisvárosias területek,
- e) Almádi városközpont,
- f) Öreghegy területe,
- g) Észak-keleti településkapu,
- h) Parti sáv, Strandok területe
- i) Köcsi-tó és táborok környéke,
- j) Zártkertek és külterületek

4. A településképi követelmények alkalmazásának szabályai

- 12.§ (1) E rendelet alkalmazása során a helyi védett értékek esetében egyaránt figyelembe kell venni:

- a) a helyi értékekre vonatkozó településképi követelményeket és
 - b) a helyi védett érték elhelyezkedése szerinti meghatározó területre (MT) vonatkozó településképi követelményeket.
- (2) Amennyiben a helyi értékekre vonatkozó településképi követelmény és a helyi védett érték elhelyezkedése szerinti meghatározó területre vonatkozó településképi követelmény ellentétes, akkor a helyi védett értékre előírt településképi követelményt kell figyelembe venni.
- (3) Az általános településképi követelmények minden meghatározó területre egyaránt vonatkoznak, amennyiben jelen rendelet másképp nem rendelkezik.

5. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános építészeti követelmények

- 13.§ (1) Az MT-ken új épület elhelyezésekor az utcában kialakult általános előkerti méretet kell alkalmazni.

- 14.§ (1) A telek természetes terepfelülete építési helyen kívül csak indokolt esetben – a telekhasználat műszaki követelményeinek (gyalogos vagy gépjármű megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) – biztosítása érdekében változtatható meg tereprendezéssel. Ha a telek mérete, vagy lejtési viszonya nem teszi lehetővé a tereprendezés nélküli építkezést, akkor követni kell a földgyenleg elvét, amikor a kiemelt és visszatöltött föld mennyisége azonos.
- (2) Építmények tetőformáját, homlokzati tagolását, anyaghasználatát, színezését az adott környezet arculatához és az építészeti hagyományokhoz illeszkedően kell kialakítani. Eltérés esetén a beépítendő ingatlan környezetében található 5-5 ingatlan beépítését ábrázoló felmérési tervvel kell a környezethez való igazodást bemutatni.
 - (3) Magastetős épület kialakításánál a térdfal magasságát úgy kell kialakítani, hogy arányos tetőformát eredményezzen.
 - (4) Több szintes (kettő szint feletti) lapostetős épület legfelső szintjének visszahúzott kialakítása csak kivételes esetben, a településképi véleményezési eljárásban bemutatott, az illeszkedést igazoló látványvizsgálat alapján engedélyezhető.
 - (5) Fő rendeltetésű épület magastetőin nem alkalmazható
 - a) bitumenes zsindely,
 - b) hullámpala,
 - c) műanyagfedés, illetve
 - d) kiselemes fémlemez és cserepes lemez fedés (kivéve: a közüzalékos bevonatú kiselemes fémlemez és cserepes lemez fedést)
 - (6) Magastető héjazatának színe kék, zöld, sárga, élénk piros, bordó - illetve e színek árnyalata - nem lehet. Kerülendő a mesterséges, erőteljesen tarka ún. mediterrán cserépfedés alkalmazása.
 - (7) Telített színezésű, nagyobb homlokzatfelületek nem alakíthatók ki, ilyen színezés kizárólag kisebb felületű épületrészek esetén alkalmazható.
 - (8) A meghatározó területen 0,8 m-nél magasabb burkolatlan fém, vagy külső fémvázás kémény nem létesíthető.
 - (9) Épületen műszaki, gépészeti berendezés csak közterület felől takartan, vagy kevésbé feltűnő beszőgelésben, településképi véleményezési, vagy településképi bejelentési eljárás keretében elfogadott módon helyezhető el.
 - (10) Azonos telek részei legfeljebb 150 cm magas, áttört, lábazat nélküli, sövénnel takart kerítéssel választhatók el egymástól.
 - (11) Belterületi kerítésen szögesdrót nem helyezhető el.
 - (12) Az előkertek felületének legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani, kivéve Vörösberény Ófalu, Kisvárosias területek, társasházak és az Északkeleti településkapu meghatározó területein.
 - (13) MT-ken tartósan rögzített/telepített (különösen közműcsatlakozással) lakókocsi, fém konténer, ún. mobilház nem helyezhető el.

6. Az építmények anyag- és színhasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 15.§ Fő rendeltetést tartalmazó épület és közterületről látható melléképület esetén tetőhéjalásként, épület burkolataként nem alkalmazható:
- a) a műanyag hullámlemez,

- b) a fémlemez fedés, kivéve a korcolt vagy lécezett fémlemez fedés vörösréz, horganylemez vagy antracit színű nemes fémlemez anyag használatával és a megjelenésében cserépfedés hatású felületkezelt lemez,
 - c) az egyéb fémlemez fedés bármilyen ipari jellegű, előregyártott fémlemezfedő rendszerből, kivéve a közüzalékos porszórt, szemcsés felületű lemezfedés,
 - d) az alumínium trapézlemez a gazdasági területeken kívül, valamint
 - e) a bitumenes zsindely.
- 16.§ (1) A tetőfedő anyagok közül csak a fekete, a szürke, az okker, a homokszín, az agyagszín, a téгла-, terrakotta vörös, barnás-vöröses színűek és ezek árnyalatai, illetve természetes építőanyagok (természetes pala, nád, faszindely) használata esetén azok természetes színei alkalmazhatók.
- (2) Az épületek homlokzati falfelületének színezésénél – Vörösberény Ófalu, Káptalanfüred üdülőterület és a Zártkertek és külterületek MT kivételével - a környezethez való illeszkedés érdekében csak az alábbi színek alkalmazhatók:
- a) fehér,
 - b) sárgával tört fehér,
 - c) szürkével tört fehér,
 - d) okker árnyalatai,
 - e) homok- és agyagszín,
 - f) pasztell színek a piros, lila és kék színek kivételével, valamint
 - g) természetes építőanyagok esetén azok természetes színei,
 - h) nem alkalmazhatók teljes falfelületen a fekete, illetve sötét szürke és azok árnyalatai, ezek a teljes falfelület legfeljebb 25%-án, az egyes építészeti elemek elkülönítése esetén alkalmazhatók.
- (3) Faburkolat, faszerkezetek esetén a barna és zöld szín és azok árnyalatai is alkalmazhatók. Nem alkalmazhatók csempe jellegű burkolatok.
- (4) A homlokzatfelújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.
- (5) Csak azonos színcsaládba tartozó színek alkalmazhatók egy épületen.
- (6) Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem lehet, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.
- (7) Vörösberény Ófalu meghatározó területen kerítés, támfal és egyéb műtárgyak esetén a nyers beton látható felületként nem jelenhet meg.
- (8) Vörösberény Ófalu meghatározó területen építmény csak az alábbi, helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető:
- a) a szerkezetet illetően a hagyományos falazott szerkezet,
 - b) a tetőhéjazatot illetően égetett agyagcserép, betoncserép, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes műpala fedés, nád- és kévefedés, sík fémlemez fedések,
 - c) a homlokzatképzés tekintetében a vakolt felület fehér, szürkével tört fehér vagy sárgával tört fehér színben, valamint az égetett vagy mészhomok téгла és a terméskő anyaghasználat
- (9) A Vörösberény Ófalu területén a helyi kő használatát épület és kerítés építésénél előnyben kell részesíteni. A homlokzat lábazat feletti részén ragasztott kőburkolat „díszítő elemként” nem használható. A kerítéseket illetően a terméskő, falazott vakolt szerkezet, fa, ~~fenőtt rózse~~ sövény, drótfonatos kerítés növényzettel befuttatva, fémszerkezet alkalmazható.
- (10) Káptalanfüred üdülőterület meghatározó területen építmény csak a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető:
- a) a szerkezetet illetően a hagyományos falazott- vagy beton-, vasbetonszerkezet,
 - b) a tetőhéjazatot illetően az égetett agyagcserép, betoncserép, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes műpala fedés, nád- és kévefedés, korcolt vagy lécezett sík

- fémlemez fedés vörösréz, horganylemez vagy antracit színű nemes fémlemez anyag használatával,
- c) a homlokzatképzés tekintetében a vakolt felület, kisméretű téгла-, fa-, vagy kőburkolat, és
 - d) a kerítésekkel illetően a terméskő, kisméretű téгла, falazott vakolt szerkezet, fa, sövény, drótfonatos kerítés növényzettel befuttatva, fémszerkezet.
- (11) Zártkertek és külterületek meghatározó területen építmény a következő, helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető:
- a) a szerkezetet illetően a hagyományos falazott szerkezet, kisebb tárolási célú épület esetében fa szerkezet, de külső vakolt burkolattal ellátva.
 - b) a tetőhéjazatot illetően égetett agyagcserep, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes műpala fedés, nád- és kévéfedés,
 - c) a homlokzatképzés tekintetében a vakolt felület fehér, szürkével tört fehér vagy sárgával tört fehér színben, valamint az égetett vagy mészhomok téгла és a terméskő, és
 - d) a kerítésekkel illetően a terméskő, falazott vakolt szerkezet, fa, fonott rózse, sövény, drótfonatos kerítés növényzettel befuttatva, fémszerkezet.

7. Az építmények tömegformálására vonatkozó egyedi építészeti követelmények

17.§ Az MT-ken 45°-nál meredekebb tetőhajlásszögű épület nem építhető.

- 18.§ (1) Az MT-ken kétszintes tetőterű épület nem létesíthető. A MT-ken a lapostetős épület építése esetén terepszint feletti 2. szint után további visszahúzott szint (piramis jellegű megjelenés) nem építhető. Az épületek tetőformáját és tető hajlásszögét továbbá az épület magasságát a kialakult állapothoz kell igazítani, különösen ügyelve a meglévő utcakép megtartására.
- (2) Új, zárt sorú, vagy ikresen csatlakozó beépítésű épület tetőhajlásszöge csak a szomszédos, csatlakozó épületek tetőhajlásszögével megegyező, vagy ha azok eltérőek, akkor a szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez illeszkedő módon alakítható ki a látványterven igazolt módon.
 - (3) Lapostetős főépület esetén kizárólag lapostetős vagy alacsony hajlásszögű tetővel épített melléképület létesíthető, igazodva a főépület karakterisztikájához.
 - (4) Vörösberény Ófalu és a Külterületek és zártkertek meghatározó területen kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37-42° tetőhajlásszöggel, utcára merőleges tetőgerinccel, csonka konttyal, de kontyolás nélkül. Alacsony hajlású vagy lapostető az épület bruttó alapterületének legfeljebb 20%-án, de legfeljebb 50 m²-en létesíthető. Nádfedés esetén a tetőhajlásszög 45 °-ig emelhető.
 - (5) Vörösberény Ófalu és a Külterületek és zártkertek meghatározó területen a tetőtérben kizárólag tetősíklablak, íves záródású ökörszem ablak vagy négyzetes kiemelésű ablak létesíthető.
 - (6) Vörösberény Ófalu MT részein az épület alapidoma az utcára keskenyebbik oldalával álló téglalap, amelyhez a homloksíknál legalább 5 m-rel hátrébb húzva keresztszárny is kialakítható, illetve téglalap alapú épület az utcával párhuzamosan is elhelyezhető (akár az utca vonalon, akár a hátsó telekhatár részen), a kialakult hagyományoknak megfelelően.
 - (7) Már kialakult zárt sorú beépítésű területen épülő új épület közterület felőli homlokzatmagassága igazodjon a szomszédos – az építési övezet előírásainak megfelelő – épület magasságához, oly módon, hogy a két épület magasságának számtani középárányát legfeljebb 1,5 m-rel lépheti túl.
 - (8) A Kisvárosias területek meghatározó területen az épületek homlokzati felújítása, színezése, átalakítása, tetőzetének megváltoztatása csak egységes építészeti koncepció alapján lehetséges.

- (9) A Kisvárosias területek meghatározó területein az egyes lakóépületeken azonos kell, hogy legyen:
- a) a lakások homlokzati nyílászáróinak anyaga, színe, és
 - b) a bejáratok, előtetők, erkélyek, korlátok és télikertek anyaga, karaktere.
- (10) A Kisvárosias területek meghatározó területen részleges hőszigetelés is végezhető, amennyiben az legalább egy-egy teljes homlokzati felületre kiterjed.
- (11) A Kisvárosias területek meghatározó területen külső, szerelt kémény, 1,0x1,5x0,5 méternél nagyobb gépészeti berendezés nem helyezhető el.
- (12) Az Öreghegy meghatározó területein új épület építése esetén a szomszédos épületek tető hajlásszögéhez igazodni kell, az épületek elhelyezését tájba illesztett látványfotóval igazolni szükséges.
- (13) A Külterületek, zártkertek MT-én az épület fő tömegét a szintvonalakra merőlegesen kell elhelyezni.
- (14) A Kisvárosias területek, társasházak, valamint a az Északkeleti településkapu meghatározó területein társasházak építése esetén elsődleges szempont a tájba illesztés és a Balatonra történő rálátás biztosítása. A tájba illesztést látványtervvvel kell alátámasztani. Meglévő erkély- és loggiamellvédek utólagos letakarása fóliával, fonattal, vagy más nem tartós anyaggal nem megengedett. A mellvédek teljes homlokzaton egységes átalakítása településképi bejelentési eljárás keretében engedélyezhető.

8. Az építmények homlokzatkialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 19.§ Az épületek utcafronti homlokzatán, beleértve a homlokzati tetőfelületet is, amennyiben az a közterület felől látható, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – elhelyezni nem lehet.
- (2) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) – tetőfelületre történő telepítésnél – magastető esetén – a tetősíktól legfeljebb 10°-kal térhet el.
- (3) Vörösberény Ófalu és a Zártkertek, Külterületek MT-n a hagyományos építészeti elemeket, homlokzati tagozatokat, díszeket meg kell őrizni.
- (4) A Zártkertek, külterületek MT-n a kialakult pincebejáratok homlokzati kialakítását eredeti formájában kell megőrizni.
- (5) Vörösberény Ófalu és a Zártkertek, Külterületek meghatározó területen a közterület felé néző homlokzaton garázsajtó, erkély, francia erkély vagy loggia nem létesíthető. A homlokzati nyílászárók osztott kialakításúak kell legyenek, külső redőnytok elhelyezése nem megengedett.

9. A kerítés kialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 20.§ (1) Utcafronti tömör kerítés kizárólag Vörösberény Ófalu MT-n létesíthető ahol a kapu csak áttört szerkezetű lehet.
- (2) Az MT-en szomszédos ingatlanok közötti elválasztó kerítés tömör vagy áttört kivitelben max. 1,80 méter magas lehet, 10%-nál nagyobb lejtés esetében átlagos érték számítandó.
- (3) A külterületek MT kivételével az utcafronti kerítések felületének járdaszinttől mért 0,8 m és 1,8 m közötti sávját – a kerítés síkjára merőleges irányból nézve – legalább 25%-ban áttört és átlátható felületként kell kialakítani. Teljesen tömör kerítés szakasz max. 2 m²-es felületszakaszokban létesíthető.
- (4) A Zártkertek, külterületek MT-n kizárólag legfeljebb 20 cm magas sávalapozással, vagy lábazattal ellátott, illetve lábazat nélküli, drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, esetleges sövény elhelyezésével. Tömör kerítés nem létesíthető.
- (5) Bármely MT-n sportpályát körülvevő védőkerítés legalább 90%-ban áttört szerkezetű lehet.

- (6) A kerítés színének és anyaghasználatának az épülethez illeszkedőnek, megjelenésében ahhoz alkalmazkodónak kell lenni.

10. A reklámokra, reklámhordozókra, cégerekre, cégtáblákra, cégfeliratokra vonatkozó településképi követelmények

21.§ (1) Balatonalmádi közigazgatási területén tilos valamennyi e rendeletben, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: Tvtv.), a Korm. rendeletben tiltott vagy nem szabályozott reklám közzététele.

- (2) A Tvtv. 1. mellékletében meghatározott, fokozott védelem alatt álló, a településképi szempontjából kiemelt, továbbá a Tvtv. 1. melléklete szerinti lehatároláson kívüli területeken beleértve a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szerinti településközpont, intézményi, kertvárosias, kisvárosias, hétvégi házas és üdülőházas területeket is – közterületen és magánterületen, épületen és kerítésen a (3) bekezdésben foglaltak kivételével reklám és reklámhordozó nem helyezhető el.

(3) A Tvtv. 1. mellékletében meghatározott, fokozott védelem alatt álló, a településképi szempontjából kiemelt, továbbá a Tvtv. 1. melléklete szerinti lehatároláson kívüli területeken – beleértve a HÉSZ szerinti településközpont, intézményi, kertvárosias, kisvárosias, hétvégi házas és üdülőházas területeket is – közterületen és magánterületen országos és a település szempontjából jelentős valamely kulturális, sport, vagy turisztikai eseményről való tájékoztatás érdekében, évente legfeljebb összesen tizenkét naptári hét időszakra ideiglenesen engedélyezhető

- a) épület homlokzatára függesztett textil alapú molinó,
- b) függőleges tartók között átfeszített textil alapú molinó, illetve
- c) egyéb ideiglenes reklám vagy reklámhordozó kihelyezése.

- (4) A (3) bekezdés szerinti ideiglenes reklámok, reklámhordozók a rendezvény előtt két hét és a rendezvény utáni egy hét időszakra helyezhetők ki.
- (5) Belterületi közterületen reklám nem helyezhető el a (3) bekezdésben foglaltak kivételével.
- (6) A város területén, közművelődési célú, kizárólag közművelődési rendezvények népszerűsítésére irányuló hirdetés az Önkormányzat által e célra rendszeresített információs vagy más célú berendezésen, közművelődési célú hirdetőoszlopon helyezhető el.
- (7) Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló területen – vasút- és távolsági autóbussz állomás területén – reklám és reklámhordozó nem helyezhető el.

22.§ (1) A város közigazgatási területén nem helyezhető el, reklám és reklámhordozó utasváró és kiosk felületén.

- (2) Építési állványzaton építési reklámháló nem helyezhető el.
- (3) Építményeken, épületek homlokzatán é tűzfalán festett reklám nem helyezhető el.
- (4) Előkertben az építkezés ideje alatt, legfeljebb 1,5 m² felületű, a jogszabályi előírásoknak megfelelő adattartalmú tájékoztató tábla helyezhető el, a használatbavételig.
- (5) Épülő beruházás pályázati forrására utaló, előírás szerinti tábla elhelyezhető az építési területen, vagy előtte lévő közterületen.
- (6) Villogó- és futófény, LED-tábla nem alkalmazható.
- (7) Utcaburkolatra, előkertben járdák és teraszok burkolatára tilos reklámot festeni.
- (8) Rendeltetési egységenként egy darab, legfeljebb 0,9 m² megállító tábla elhelyezése engedélyezhető.
- (9) Tilos utcabútorokra, műszaki berendezésekre, köztárgyakra reklámot, apróhirdetéseket ragasztani.

- 23.§ (1) A település területén fém, üveg, műanyag, vagy fa alapanyagból készült cégér, cégtábla, cégfelirat alkalmazható.
- (2) A környezetéből színével kirívó cégér, cégtábla, cégfelirat nem helyezhető ki.
- (3) Világító cégér, cégtábla, cégfelirat nem lehet vakító, villogó fényhatású. LED fényfüzér, futófény, TV, vagy egyéb képernyő homlokzaton, vagy portálban (kirakatban) nem helyezhető el.
- (4) Cégér, cégtábla, cégfelirat rögzítését oly módon kell kialakítani, hogy a falon szennyezést, elszíneződést ne eredményezzen.
- (5) Áttört és világító cégér, cégtábla, cégfelirat betűinek összefogó tartószerkezetét és a kábeleket rejtett módon, lehetőleg falsíkon belül kell elhelyezni.
- (6) Cégér, cégtábla, cégfelirat épületen
- a) csak annak homlokzati felületén, vagy arra merőlegesen helyezhető el, az épület építészeti részleteképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival összhangban,
 - b) rendeltetési egységenként egy darab, egyenként 1 m felületet meg nem haladó lehet, de felületük összessége nem haladhatja meg a földszinti homlokzatfelület 5%-át, és
 - c) a homlokzat épületdíszítő tagozatait nem takarhatja.
- (7) Cégtábla épület földszint feletti tagozata, vagy az első emeleti padlószintje felett nem helyezhető el. Ettől való eltérés csak abban az esetben engedélyezhető, ha a rendeltetési egység emeleten helyezkedik el. Ebben az esetben a rendeltetési egység elhelyezkedésének emeletén helyezhető el.
- (8) Üzlethelyiség portáljában (kirakatában) az üvegfelülettel nem érintkező, legfeljebb 0,5 m² nagyságú cégér, cégfelirat elhelyezhető.
- (9) Védett épület homlokzatán, csak áttört, vakolatra festett cégér és cégfelirat, valamint vonalszerű fényfelirat helyezhető el.
- (10) Kerítésen legfeljebb két darab, egyenként legfeljebb 0,5 m² nagyságú cégtábla, cégfelirat helyezhető el. Ennél több csak összefogott módon, megtervezett berendezésen, előkertben helyezhető el.
- (11) Kerítésre merőlegesen, csak áttört cégér helyezhető el 2,5 m és 3 m közötti magasságban.
- (12) 200 m² bruttó alapterületű kereskedelmi-szolgáltató rendeltetési egységek, benzinkutak előtt, közterületen, vagy előkertben legfeljebb 1 darab 6 méternél nem magasabb cégjelzést tartó reklámtotem helyezhető el.
- (13) Tájékoztatót segítő cégjelzés csak a városi információs rendszerben alkalmazott táblákon helyezhető el.
- (14) Cégér, cégfelirat árnyékolón és esővédőn, felületének legfeljebb 2%-án jeleníthető meg.

11. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények

24. § (1) Új energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózat létesítésekor, illetve meglévő kiváltásakor földkábeles formában kell kialakítani
- a) műemléki környezetben,
 - b) helyi területi védelem alatt álló területen,
 - c) közparkokban, közkertekben, játszótereken,
 - d) temetők területén,
 - e) tájképvédelmi területen,
 - f) Almádi városközpont MT-n,
 - g) Öreghegy területe,
 - h) Parti sáv, Strandok MT-n,
 - i) Vörösberény Ófalu MT-n.

- (2) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az (1) bekezdés szerinti területeken földalatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (3) A település területén:
- a) mutatónyos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - b) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
 - c) levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
 - d) ideiglenes fedett lovarda,
 - e) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény csak időszakosan településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően létesíthető.

12. A műemléki környezetre vonatkozó településképi követelmények

- 25.§ (1) Műemléki környezet területén az épületeket, kerítéseket, utcabútorokat a jellegzetes településképi, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, lehet átalakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.
- (2) Műemléki környezet területén új épület építésekor vagy meglévő épület bővítésekor, átépítésekor biztosítani kell, hogy a szomszédos műemlék épület településképi megjelenése nem sérül.

13. A telken a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 26.§(1) Belterületen új közterületek, utcák kialakításánál a fasorok telepítéséhez – az utca műszaki kialakítását figyelembe véve –fánként legalább 4,0 m²-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
- (2) A város közigazgatási területén nem ültethetők a 4. mellékletben szereplő növényfajok.
- (3) A kertek és közterületek növényzetének kiválasztásakor a 1. függelékben szereplő növényfajokat javasolt telepíteni.
- (4) Tervezett, új fasor létesítésekor egy-egy utcaszakaszon azonos faját ültetendő.
- (5) Egy-egy utcaszakasz átépítése során legalább az egyik oldalon – ha a műszaki feltételek engedik – a közlekedés biztonságának figyelembe vételével fasor telepítendő.
- (6) A MT-en kivéve Zártkertek, Külterületek területén többszintes növényállomány telepítése szükséges.

14.A kötelező szakmai konzultációval kapcsolatos szabályok

- 27.§ (1) Az építtető vagy megbízottja köteles szakmai konzultációt kérni, ha:
- a) a tervezett építési tevékenység a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik,
 - b) a tervezett építési tevékenység helyi egyedi védelem alatt álló értéket érint,
 - c) ha az építési tevékenység helyi területi védelem alatt álló területen történik.
- (2) Egyéb esetekben, a településképi követelményekről szakmai konzultáció, ezen belül szakmai tájékoztatás kérhető.
- 28.§ (1) A szakmai konzultáció az építtető vagy megbízottja által a városi főépítész felé benyújtott írásos kérelemre indul.
- (2) A kérelemnek tartalmaznia kell legalább:
- a) a kérelmező nevét és elérhetőségét,

- b) az érintett ingatlan pontos beazonosításához szükséges adatokat és
 - c) a településképet érintő tervezett tevékenység ismertetését.
- (3) Szakmai konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében vagy kérésre, a városi főépítész döntése alapján a helyszínen is lefolytatható.

15. A településképi véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok

29.§(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden esetben építmény építésére, bővítésére és településképet érintő átalakítására irányuló építési, fennmaradási és összevont engedélyezési eljárást megelőzően,

- a) amelynél a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és
 - b) amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építtető.
- (2) Ugyancsak településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építménynek nem minősülő tereptárgyaknak, műalkotásoknak, a közlekedés rendjével összefüggésbe nem hozható és a Rendelet 20.§ alá nem tartozó jelzések és objektumok, ezek tartószerkezeteinek közterületen való elhelyezése, létesítése előtt.

30.§(1) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a városi főépítész vagy a helyi építészeti és műszaki tervtanács szakmai álláspontja képezi.

(2) A polgármester a Balatonalmádi Város Helyi Építészeti- Műszaki Tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendelet által a tervtanács hatáskörébe utalt ügyekben a tervtanács véleményének, egyéb esetekben a városi főépítész álláspontjának kikérésével jár el.

(3) Amennyiben a polgármester úgy ítéli meg, hogy az adott engedélyezési eljárásban érintett tervezési terület vagy építési munka sajátossága indokolja, a megalapozott döntés érdekében a tervtanács hatáskörébe nem utalt esetekben is kérheti a városi főépítész helyett a helyi építészeti és műszaki tervtanács szakmai álláspontját.

31.§(1) A településképi véleményezési eljárást a kérelmező az önkormányzatnak papír alapon benyújtott kérelemmel kezdeményezheti, a külön jogszabály szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációt is mellékelve.

(2) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a szakmai konzultáción javasoltaktól eltérő megoldást tartalmaz, azt a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló műszaki leírásban indokolni kell.

32.§(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció:

- a) megfelel-e településképi rendeletben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) ha volt, akkor figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, szakmai konzultáció során írásba foglalt javaslatokat, véleményt,
 - c) a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, és településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy a beépítés módja:
- a) az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) figyelembe veszi-e a terep adottságait és annak megfelelő épülettömeget alkalmaz,
 - c) nem jár-e a meglévő terep indokolatlan mértékű átalakításával,

- d) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - e) figyelembe veszi-e a település egyéb területeiről való rálátási viszonyokat,
 - f) nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak a jogos érdekeit,
 - g) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, vagy meglévő építmények bővítése esetén
 - aa) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - ab) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) A településképet befolyásoló tömegformálás szempontjából az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés és az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza- vagy zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
 - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének vagy homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult vagy a településrendezési eszköz előírásai szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
 - d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá
 - e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása és ebből eredő használata
 - aa) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, és ebből eredően
 - ab) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
 - b) a közterület fölé benyúló építményrészek, szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve telepítendő fákra, fasorokra.
- (6) Az (1)-(5) bekezdésben szereplő szempontokat a tervtanácsi és a főépítési minősítés során is figyelembe kell venni.

16. A településképi bejelentési eljárással kapcsolatos szabályok

33.§ (1) Településképi bejelentési eljárást (a továbbiakban: bejelentési eljárás) kell lefolytatni minden közterületről, közforgalom által használt területről vagy közforgalom céljára átadott magánterületről látható, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenység megkezdése előtt, az alábbi esetekben:

- a) műemléki környezetben elhelyezkedő, a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 10 méterre álló, építési engedéllyel építhető építmény homlokzatának megváltoztatása esetében, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti

rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni,

b) helyi egyedi védelem alatt álló épület homlokzatának megváltoztatása esetében, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni,

c) meglévő építmény homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő, de méretét, anyaghasználatát, tekintve a meglévőtől eltérő – cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén,

d) új, önálló, homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló égéstermék-elvezető kémény építése esetén, melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg,

e) meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetén,

f) szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata létesítése esetén, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,

g) nettó 20,0 m² alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,

h) nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése esetén,

i) közterületi kerítés, valamint kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén,

j) megfelelőség-igazolással – vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal – rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló

la) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,

lb) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,

lc) levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),

ld) ideiglenes fedett lovarda,

le) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény építése esetén,

k) reklámtotem, bankautomata, csomagautomata, támpontos levélszekrény telepítése esetén,

l) Almádi központ és Parti sáv, Strandok területe MT-en közterületi kitelepülés esetén

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat

a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,

b) a korábbi rendeltetéshez képest

ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet, vagy

bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsiforgalmat, vagy

bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet parkolóhely vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,

- c) érinti a közterület kialakítását, a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, vagy
- d) érinti a kapcsolódó közterület közúti, gyalogos vagy kerékpáros forgalmát, veszélyeztetheti azok biztonságát.

34.§ (1) A településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenységekre vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatos hatósági határozat alapját a városi főépítész szakmai álláspontja képezi.

(2) A településképi bejelentési eljárás az építtető vagy megbízottja (a továbbiakban: bejelentő) által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul. A bejelentést papír alapon kell benyújtani a külön jogszabály szerinti tartalommal. Az építészeti-műszaki tervdokumentáció digitális adathordozón is benyújtható. A digitális adathordozón benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció pdf vagy jpeg file formátumú lehet.

35.§(1) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki tervdokumentáció értékelése során a településképi esztétikusan megjelenő, városképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(2) A telepítéssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:

- a) a tervezett megoldás léptékében, arányaiban megfelelően illeszkedik-e a kialakult településszerkezetbe,
- b) a tervezett megoldás nem zavarja-e a környezetében levő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóságát.

(3) A helyi előírásoknak való megfeleléssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:

- a) a tervezett megoldás megfelel-e jelen rendelet előírásainak,
- b) a reklám, vagy hirdető-berendezés mérete, nagysága, anyaga, kialakítása megfelel-e a reklámok, reklámberendezések, hirdetmények és hirdető-berendezések településen belüli, településképhez igazodó esztétikus elhelyezés követelményeinek.

(4) Az alaprajzi elrendezéssel, homlokzatképzéssel, tömegalakítással, anyaghasználattal, színezéssel, városképi megjelenéssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:

- a) a tervezett megoldás harmonikusan illeszkedik-e a környezetébe, figyelembe veszi-e a környező beépítés sajátosságait,
- b) a tervezett megoldás kielégíti-e, a helyi építészeti értékek védelmével kapcsolatos építészeti esztétikai elvárásokat,
- c) a tervezett megoldás megjelenésével, színezésével, méreteivel nem okoz-e esztétikai és látványbeli zavart a helyi védett értékek vonatkozásában, valamint a város kiemelt jelentőségű közterületei felőli látványban.

36.§ (1) A településképi bejelentéshez kötött tevékenység a bejelentés alapján, a tudomásul vett tartalmazó hatósági határozat birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével, vagy hatósági határozat hiányában a bejelentéstől számított 16. napon – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

17. A településképi kötelezési eljárás szabályai

37.§ (1) A Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester településképi kötelezést bocsát ki, amely az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására vonatkozhat.

(2) Településképi kötelezési eljárást folytat le a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester az e rendeletben foglalt településképi követelmények megsértése, és a

- településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése vagy a bejelentés elmulasztása esetén.
- (3) A kötelezési eljárást az ingatlan tulajdonosával, közös tulajdon esetében a tulajdonosok összességével szemben egyetemlegesen kell lefolytatni.
 - (4) A kötelezési eljárás során az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
 - (5) A településképi bejelentés elmulasztása, és a településképi kötelezés végre nem hajtása esetén a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester magánszemély esetén 100.000 Ft - 200.000 Ft-ig, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén 100.000 Ft - 2.000.000 Ft -ig terjedhető pénzbírságot szab ki.
 - (6) A településképi bír
 - (6) A településképi-védelmi bírságot az önkormányzat 11748083-15430290-04640000. számú számlájára kell megfizetni.
 - (7) A településképi-védelmi bírság kiszabásánál mérlegelni kell különösen:
 - a) a jogsértéssel okozó hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
 - b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
 - c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
 - d) a jogsértő állapot időtartamát,
 - e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát, valamint
 - f) a jogsértést elkövetőnek a jogsértés felszámolását segítő együttműködő magatartását.

18. A védett építmények fenntartásának támogatása

- 38.§ (1) Az önkormányzat a védetté nyilvánított helyi építészeti értékek megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének elősegítésére az Önkormányzat Környezetvédelmi Alapjában (továbbiakban: Alap) biztosít forrást, melynek értéke építményenként az építési tevékenység bekerülési költségének legfeljebb 1/3-a.
- (2) Az Alapból felhasználható éves előirányzatot és az adott évben adható legmagasabb összeget a Képviselő-testület hagyja jóvá.
 - (3) A felhasználható éves előirányzatot értelem szerint az éves költségvetési rendelet mellékletben, az adott évben adható legmagasabb összeget a pályázati kiírás jóváhagyása során hagyja jóvá a Képviselő-testület.
- 39.§ Az Alapból nyújtott vissza nem térítendő támogatás pályázat alapján nyerhető el. A Képviselő-testület minden év április 30-ig pályázatot ír ki, meghatározza a pályázati feltételeket. A kérelmek beérkezésük sorrendjében kerülnek elbírálásra, a támogatás odaítéléséről a Képviselő-testület dönt.
- (2) A pályázatot a Polgármesterhez kell benyújtani.
 - (3) A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:
 - a) az építési engedélyezési tervdokumentációt és a vagy véglegessé vált építési engedélyt, amennyiben a tervezett építési tevékenység építési engedély köteles,
 - b) Amennyiben a tervezett építési tevékenység nem építési engedély köteles:
 - ba) a tervezett felújítás részletes leírását,
 - bb) helyszínrajzot,
 - bc) az ingatlan tulajdoni lapját
 - c) A megvalósítást szolgáló tételes költségvetést,
 - d) A megpályázott munka elkészülésének határidejét,
 - e) A megpályázott összeg megjelölését, a felhasználásának tervezett módját és határidejét,

- f) Előzetes kötelezettségvállalást arra, hogy a támogatás elnyerése esetén a kapott összeget a pályázati feltételek szerint használja fel
- (4) Csak azok a pályázatok részesíthetők támogatásban, amelyeket a munkák megkezdése előtt nyújtanak be és a felújítás költsége részletes kalkulációval igazolható, hitelt érdemlően alátámasztott.
- (5) A támogatás odaítélését követően a pályázat nyertesével megállapodást kell kötni, mely tartalmazza a megítélt összeg folyósításának módját, a felhasználás feltételeit, az elszámolás határidejét, az ellenőrzés szabályait.
- (6) Az Alap a helyi egyedi védelem alatt álló épületek felújítása mellett tájékoztató füzetek, kiadványok megjelentetésére, kiállítások szervezésére, védettség tényét megjelölő táblák elhelyezésére, népszerűsítő előadások megtartására és a védett érték megmentését elősegítő pályázati források lehívására is felhasználható.

39. Záró rendelkezések

40.§ Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

41.§ Hatályát veszti Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII.1.) önkormányzati rendelete.

1. melléklet a (.....) önkormányzati rendelethez

Helyi egyedi védelem alatt álló értékek

1.1. Belterületen álló épületek

Szsz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Fogoly utca	8.	154/18	Pince
2.	Martinovics utca	16.	4454	Nyarló
3.	Veszprémi út	29.	887/2	Lakóépület
4.	Bartók Béla út	20.	156/10	Nyarló
5.	Reketye utca	11-13.	374/10	Régi pince
6.	Baross G. út – Kossuth L. utca sarok	-	2173 2109	Hősi emlékmű
7.	Vöröshegyi út	17.	356/5	Présház
8.	Töltés utca	14/b.	4368/6	Üdülőépület átépítés alatt
9.	Szent Imre herceg utca	21.	4469	Nyarló
10.	Mikszáth K. utca	14.	4380	Nyarló
11.	Mikszáth K. utca	10.	4382/1	Nyarló
12.	Kilátóhegyi utca	5-7.	4483	Nyarló
13.	Pinkóczi út	4.	4589/1	Nyarló
14.	Pinkóczi út	12.	4583/3	Nyarló
15.	Kompolthy utca	16.	4476/2	Nyarló
16.	Pinkóczi út	59.	4663/6	Nyarló
17.	Arany János utca	6.	2151	Nyarló
18.				
19.	Veszprémi út	20.	4793	Nyarló
20.	Bajcsy-Zsilinszky út	60.	2108	Zeneiskola
21.	Baross Gábor út	62.	4443/1	Fatornácos villa, nyarló
22.	Martinovics utca	8.	4448	Fatornácos villa, lakóház
23.	Martinovics utca	6.	4447/2	Fatornácos villa, lakóház
24.	Martinovics utca	4.	4446	Fatornácos villa
25.	Baross Gábor út	61.	2105	Fatornácos villa, nyarló
26.	Komjáth A. köz	2.	4441	Fatornácos villa
27.	Baross G. utca	64.	4768	Szent Margit kápolna
28.	Park utca	10.	2127	Nyarló
29.	Széchenyi sétány	7.	2059	Postás üdülő
30.	Bajcsy-Zsilinszky út	30.	2023	Általános iskola
31.	Bajcsy-Zsilinszky út	29-31.	2017	Bölcsőde
32.	Bajcsy-Zsilinszky út	50.	2096/2	Panzió
33.	Bajcsy-Zsilinszky út	35.	1091	Terike nyarló / Becsák villa
34.	dr. Óvári F. utca	48.	2344/2	Régi villa
35.	Káptalan utca	2.	3084	Nyarló
36.	Kőrisfa utca	15.	3073, 3069	Boldogasszony kápolna
37.	Deák Ferenc utca	4.	4185/3	Lakóépület
38.	Deák Ferenc utca	1.	4153	Nyarló
39.	dr.Óvári F. utca	47.	2230	Szent Imre R. kat. templom + Szt. Jobb kápolna
40.	Arany János utca	1.	2157	Nyarló
41.	dr.Óvári F. utca	54.	2347/2	Egykori nyarló
42.	dr.Óvári F. utca	20.	2321/1	Nyarló
43.	József Attila út	59.	2238	Nyarló
44.	József Attila út	55.	2242	Vöröskő ház
45.	dr. Óvári F. utca	23.	2205/6	Lakóépület
46.	Kossuth L. utca	4.	2187/1	Lakóépület
47.	Kossuth L. utca	5.	4250	Szeccsziós villa

48.	Baross G. út	24.	2174	Református templom
49.	Baross G. út	22.	2176	Magda villa
50.	Arany János utca	5.	2159	Nyarló
51.	Arany János utca	12.	2148	Nyarló
52.	Arany János utca	9.	2161	Lakóépület
53.	Bajcsy-Zsilinszky út	14.	1653	Véghelyi Villa
54.	Szt. Erzsébet Liget	-	1637/4	Liget kávéház
55.	Széchenyi sétány	5.	2058	Szeőke villa, Mária lak
56.	Neptun utca	1-3.	1626/1	BYC klubház volt
57.	Mészöly G. utca	5.	2546	Nyarló
58.	Öreghegyi utca	17.	5275	Régi üdülőépület
59.	Szigeti J. utca	32.	2960	Nyarló
60.	Bajcsy-Zsilinszky út	25.	2007	Evangelikus templom
61.	-	-	-	Vasúti töltés támfala, mint ipari emlékmű a megszüntetett Balatonalmádi-Győr vasútvonalon
62.	Baross Gábor út	43.	2113	A pékség beltéri kemencéje, mint ipari műemlék.

1.2. Külső területen álló épületek

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Pinkóczi út	60.	033/7	Lakóház
2.	Bartók Béla út	-	10127	Présház
3.	Vödörvölgyi út	34.	026/1	Ravatalozó kápolna
4.	Paál László utca	-	10879, 11030, 10880	Présház, lakóház
5.	Sátorhegy-Bagóhegy	-	10401	Présház
6.	Remetevölgy út	-	025/30	Pince - présház

1.3. Műtárgyak

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Köztársaság u. Temető	1.	28, 29	Vöröskő síremlékek
2.	Veszprémi út	-	716/27	Kőkereszt
3.	Pinkóczi út	29.	4625	Fehér kőkereszt
4.	Pinkóczi út	-	033/7	Kőkereszt
5.	Pinkóczi temető	-	026/1	Vöröskő síremlékek+kereszt
6.	Kilátóhegyi utca	-	4489	Óvári (Wesselényi) lelátó

2. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez

Helyi területi védelem alatt álló értékek

Almádi városrész Arany János utca

2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2154, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161 hrsz

Agresszíven gyomosító, invazív, nem telepíthető növények listája

magyar elnevezés	tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés	tudományos (latin) elnevezés
fehér akác	<i>Robinia pseudoacacia</i>	gyalogakác	<i>Amorpha fruticosa</i>
bálványfa	<i>Ailantus altissima</i>	kisvirágú nebáncsvirág	<i>Impatiens parviflora</i>
fehér eper	<i>Morus alba</i>	bíbor nebáncsvirág	<i>Impatiens garndiflora</i>
ezüstfa	<i>Eleagnus angustifolia</i>	japán keserűfű-fajok	<i>Fallopia</i> spp.
zöld juhar	<i>Acer negundo</i>	magas aranyvessző	<i>Solidago gigantea</i>
amerikai kőris	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	kanadai aranyvessző	<i>Solidago canadensis</i>
kései meggy	<i>Prunus serotina</i>	selyemkóró	<i>Asclepias syriaca</i>
kanadai nyár	<i>Populus x canadensis</i>	űrümlevelű parlagfű	<i>Ambrosia artemisiiflora</i>
nyugati ostorfa	<i>Celtis occidentalis</i>	arany ribiszke	<i>Ribes aureum</i>
adventív szőlőfajok	<i>Vitis</i> -hibridek	perzsa medvetalp	<i>Heracleum persicum</i>
vadszőlőfajok	<i>Parthenocissus</i> spp.	kaukázusi medvetalp	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
süntők	<i>Echinocystis lobata</i>	Sosnowsky-medvetalp	<i>Heracleum sosnowskyi</i>
észak-amerikai őszirózsák	<i>Aster novi-belgii</i>	hévízi gázló	<i>Hidrocotyle ranunculoides</i>
olasz szerbtövis	<i>Xanthium strumarium</i> subsp. <i>italicum</i>	fodros átokhínár	<i>Lagarosiphon major</i>
amerikai karmazsinbogyó	<i>Pytholacca esculenta</i>	nagyvirágú tóalma	<i>Ludwigia grandiflora</i>
japán komló	<i>Humulus japonicus</i>	sárgavirágú tóalma	<i>Ludwigia peploides</i>
átoktüske	<i>Cenchrus incertus</i>	sárga lápbuzogány	<i>Lysichiton americanus</i>
tündérhínár	<i>Cambomba caroliniana</i>	közönséges süllőhínár	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
kanadai átokhínár	<i>Elodea canadensis</i>	felemáslevelű süllőhínár	<i>Myriophyllum heterophyllum</i>
aprólevelű átokhínár/vékonylevelű átokhínár	<i>Elodea nuttallii</i>	keserű hamisüröm	<i>Parthenium hysterophorus</i>
moszatpáfrányok	<i>Azolla mexicana</i> , <i>Azolla filicuoides</i>	ördögfarok keserűfű	<i>Persicaria perfoliata</i>
borfa, tengerparti seprűcserje	<i>Baccharis hamilifolia</i>	kuzdu nyílgyökér	<i>Pueraria montana</i>
kaliforniai tündérhínár	<i>Cambomba caroliniana</i>	aligátorfű	<i>Althernanthera philoxeroides</i>
vízjácint	<i>Eichhornia crassipes</i>	óriás rebarbara	<i>Gunnera tinctoria</i>
	<i>Microstegium vimineum</i>	tollborzfü	<i>Pennisetum setaceum</i>

Balatonalmádi területén javasolt növények

A lakóterület kertje:

- Gyepterületek:
francia perje (*Arrhenatherum elatius*), karcsú fényperje (*Koeleria cristata*), prémes gyöngyperje (*Melica ciliata*), sziklai csenkesz (*Festuca pseudodalmatica*), kései perje (*Cleistogenes serotina*), vékony csenkesz (*Festuca valesiaca*)
- A fű felületét apró növényű lágyszárúak díszíthetik:
szákszorszép (*Bellis perennis*), vajsínű ördög szem (*Scabiosa ocreoleuca*), kakukkfű (*Thymus* sp), veronika fajok (*Veronica* sp), hasznos földitömjén (*Pimpinella saxifraga*), fehér here (*Trifolium repens*)
- A gyeper széleinél, vagy kevésbé taposott foltokban a környék szép vadvirágai telepíthetők:
hóvirág (*Galanthus nivalis*), széles levelű salamonpecsét (*Polygonatum latifolium*), illatos ibolya (*Viola odorata*), gyöngyvirág (*Convallaria majalis*), télizöld meténg (*Vinca minor*)
- Alacsony növényű szegélyvirágok:
pocsinrózsa (*Portulaca grandiflora*), petúnia (*Petunia hybrida*) árvácska (*Viola wittrockiana*), körömvirág (*Calendula officinalis*) jácintok (*Hyacinthus* sp), lila sáfrány (*Crocus vernus*), fehér nárcisz (*Narcissus poeticus*), arany sáfrány (*Crocus aureus*), csupros nárcisz (*N. pseudonarcissus*), kék nőszirm (*Iris germanica*), tazetta nárcisz (*N. tazetta*), pompás nárcisz (*N. incomparabilis*), törökszegfű (*Dianthus barbatus*), törpe bársonyvirág (*Tagetes patula*), kerti szegfű (*Dianthus caryophyllus*), búzavirág (*Centaurea cyanus*), lenvirágú habszegfű (*D. plutenkii*), szikla-bőrlevél (*Bergenia crassifolia*)
- Magasabb kerti virágok:
nefelejcs (*Myosotis silvestris*), tornyos harangvirág (*Campanula pyramidalis*), őszirózsa fajok (*Aster* sp), ezüstös pipitér (*Anthemis biebersteinia*), kerti margaréta (*Chrysanthemum maximum*), estike (*Hesperis matronalis*), mezei margaréta (*C. leucanthemum*), erdei szellőrózsa (*Anemone sylvestris*), kerti szarkaláb (*Consolida ajacis*), fehér liliom (*Lilium candidum*), japán árnyliliom (*Hosta lancifolia*), tűzliliom (*Lilium bulbiferum*), pálma liliom (*Yucca filamentosa*), tulipánfélék (*Tulipa* sp.), bugás lángvirág (*Phlox paniculata*), oroszlánszáj (*Antirrhinum majus*), kerti fátyolvirág (*Gypsophila elegans*), báránnyarok (*Amaranthus hypochondriacus*)
- Kerti díszként is használható fűszer- és gyógynövények:
üröm fajok (*Artemisia* sp.), izzóp (*Hyposus officinalis*), levendula (*Lavandula angustifolia*), rozmarin (*Rosmarinus officinalis*), kerti ruta (*Ruta graveolens*), orvosi zsálya (*Salvia officinalis*), kakukkfű fajok (*Thymus serpyllum*, *T. sp.*), bazsalikom (*Ocimum basilicum*)
- Kerítést kísérő díszcserjék
kerti madárbirs (*Cotoneaster horizontalis*), tűztövis (*Pyracantha coccinea*), egybibés galagonya (*Craetegus monogyna*), szederfajták (*Rubus* sp.), nyári orgona (*Buddleia davidii*), közönséges orgona (*Syringa vulgaris*), mályva (*Hibiscus syriacus*)
- Felkúszó és lecsüngő növényzet (támfalra, kerítéshez, kőfal elé)
trombita folyondár (*Campsis radicans*), sarkantyúka (*Tropaeolum majus*), tatár lonc (*Lonicera tatarica*), magyar lonc (*Lonicera tatarica*), borostyán (*Hedera helix*), kék hajnalka (*Ipomoea tricolor*), ligeti szőlő (*Vitis silvestris*), bíboros hajnalka (*I. purpurea*)
- Kőfalakat, támfalakat élénkítő növényzet (a kúszónövényekkel együtt alkalmazva)
sziklai ternye (*Alyssum saxatile*), fehér varjúháj (*Sedum album*), rózsás kövirózsa (*Sempervivum marmoratum*), borsos varjúháj (*Sedum acre*)
- A lakótelkek fái:
A régi falusi kertekben jellemzőek a hasznófák voltak, főleg a kevés permetezést igénylő gyümölcsfák. Más fákat csak megtűrték nem vágta ki -, ha kivételesen szép volt. pl. kislevelű hárs (*Tilia cordata*), berkenye (*Sorbus sp.*), vadkörte (*Pyrus pyrausta*), tölgy (*Quercus sp.*)

- Javasolt gyümölcsfák és cserjék

dió (*Juglans regia*), kajsziarack (*Prunus armeniaca*), őszibarack (*Prunus persica*), mandula (*Prunus dulcis*), szilva (*Prunus domestica*), meggy (*Prunus cerasus*), cseresznye (*Cerasus sp.*), alma (*Malus domestica*), körte (*Pyrus communis*), eperfa (*Morus alba*), szőlő (*Vitis vinifera*), füge (*Ficus carica*) málna (*Rubus idaeus*), piros ribizli (*Ribes spicatum*), egres (*Ribes uva-crispa*), mogyoró (*Corylus avellana*)

dísz tök (Cucurbita pepo), a kúszó bab (*Phaseolus sp.*), napraforgó (*Helianthus annuus*) mértéktartó alkalmazása.

Közterületek, parkok növényzete:

- Fák a településközpontban, a templom körül és a jelentősebb középületeknél

kislevelű hárs (*Tilia cordata*), vadgesztenye vagy bokrétafa (*A.esculus hippocastarium*), molyhos tölgy (*Quercus pubescens*), kocsánytalan tölgy (*Quercus oetreae*)

- További honos fafajok

mezei juhar (*Acer campestre*), mezei szil (*Ulmus minor*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*), virágos v. mannakőris (*Fraxinus omus*), madárberkenye (*Sorbus aucuparia*) Színezheti az összetételt egy-egy rezgő nyár (*Populus tremula*), nyír (*Betula pendula*), eperfa (*Morus alba*).

- Cserjék

madárbirs (*Cotoneaster sp.*), cserszömörce (*Cotinus coggygria*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), kecskerágó (*Euonymus sp.*), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), kökény (*Prunus spinosa*)

- Díszcserjék

közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*), mogyoró (*Corylus avellana*), orgona (*Syringa vulgaris*), A lakóterületeknél felsorolt gyümölcsfák, cserjék, kúszónövények is alkalmazhatók a hely függvényében.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park által nyilvántartott egyedi tájértékek

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőla p alapján (Érték)	Főbb jellemzők
Kolostor hotel, volt jezsuita rendház	Szálloda	Vörösbereány, Veszprémi út 85.	2	Barokk épület, mely megőrizte eredeti szerkezetét a szabad kéményekkel együtt. Műemlék (M5612) épület, barokk keretozésű ablakok, faragott kőkapu, oromzata alatt napóra látható. A főépülethez az udvari hosszoldalon öt kosárrés nyílású, népies, tornácos földszintes épületszámny csatlakozik.
Megyehegyi földtani alapszelvény	Rétegtani jelentőségű képződmény	Veszprémi út bevágásában	048/2	Földtani alapszelvény, a feltárás különböző tudományos ismertetőkből szerepel. Triász rétegsorportokat mutat be. 1970-es évek óta ismert, háromnyelvű tábla 1999-ben lett kihelyezve.
Vörösbereányi temető	Temető	Vörösbereány Thököly út 12.	28	A temetőben látható vöröskő fészület 1877-ből, számos régi különlegesen faragott vöröskő sírkő a XIX sz. utolsó két évtizedéből. Rendezési tervben helyi védelemre javasolt.
Vörösbereányi gazdaház	Lakóépület	Gábor Áron u. 5.	568	Lejtős térszínre épült vöröskő lábazat, földszintes, L alaprajzú, udvari oldalán faszervezetes tornác, vöröskőből rakott kerítésfal. Az udvaron kerek kút áll.
Olvasókör emléktáblája	Emléktábla	Vörösbereányi kultúrház falán, Gábor Áron u. 6.	593	Vörös mészkővön aranyozott bevésés. Az aranyozás már csak nyomokban látható.
SZIKLA emlékmű	Emlékmű	Thököly u. - Köztársaság u. sarkán, a vörösbereányi temető mellett	521	Jelképes sírdomborulat vöröskőből falazva. Feliratos vöröskő táblával, melynek szövege megbékélésre szólít.
Lelkészi hivatal	Kúria	Veszprémi út 105.	22	Lejtős utcán magas talapzatú épület. Utcai szárnnya eredeti, modern toldalékpület kapcsolódik hozzá.
Leánykőkörszines gye	Sziklagepek	Vörös-hegy	10474	Kezdődő beerdősítés látható. Boróka, fiatal tölgyek tagolják a gyees területet. A termőhelyet súlyosan veszélyezteteti az innen gyeptéglaként történő elhordás is. A terület a Balaton-felvidéki nemzeti Park tervezett bővítési területe.
Jordán kút	Kút	Thököly u. - Veszprémi u. sarkán	716/23b	Faragott vörös homokkő kútgyűrű, díszes kovacsoltvas szerkezettel fedett, a rács gyűrűfejű vasrudakból áll. Egykori Jordán birtok közkedvelt kútja volt.
Magtár	Magtár	Thököly u 1.	706	Hosszú, vakolt falú, vöröskőből rakott barokk épület. Nyeregvetős, hatalmas pincével rendelkezik.

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőlap alapján (Érték)	Főbb jellemzők
Vadvirág utcai földtani alapszelvény	Régtani jelentőségű képződmény	Vöröserény, Vadvirág u 2/a telek és azzal határos út bevagásában	390/6	Földtani alapszelvény. A feltárás különböző tudományos ismertetőkben szerepel. A Perm-Triász határretegeket mutatja. Az 1970-es évek óta ismert, háromnyelvű tábla 1999-ben lett kihelyezve.
Nyaraló	Kúria	Pinkóczi u. 52.	4518/2	Az eredeti szőlőbirtok központjában levő, ősi prészás pince szerkezetet őrző vincellér ház, amely a birtokos lakóháza, majd nyaralója lett. Jellegzetes, szép faszervezetes tornáccal. Nagy kert tartozik hozzá.
Perczel villa	Lakóépület	Pinkóczi u. 4.	4598	Jellegzetes kertes villa épület. Oszlopos tornácos keresztiszármnyal, nyeregtetővel, bejáratát utólag betüvegezték. Faszervezetes homlokzattal.
Dr Lenkei Vilmos fűdróorvos emléktáblája	Emléktábla	Óvári u. 12.	2240	Bronz relief emléktábla. Véssett szövege: Dr. Lenkei Vilmos Dani Álmádi fürdőorvosa szerette a gyermeket.
Lengli villa	Lakóépület	Szent Imre herceg u. 21.	4469	Jellegzetes balatoni emeletes villaépület. Faszervezetes tornáccal, faragott vöröskő lábazattal. Vöröskő támfallal, a kert teraszírozásával, az egykori filoxéra előtti szőlőbirtokra utaló nagy kerttel, idős fákkal.
Cecey Molnár villa (felső Molnár villa)	Lakóépület	Szabadság u. 35.	1013	Eklektikus épület, neoklasszicista stílusjegyekkel. Tájékpíleg meghatározó.
Dukai Takách Jenő emléktáblája	Emléktábla	Kölcssey u. 7.	991	25 x 30 cm fehér mészkő emléktábla. Véssett szövege: Itt alkotott Dukai Takách Jenő festőművész 1956-ig - Baráti köre.
Zeneiskola, v községháza	Közüintézmény épülete	Baross G. u. 60.	1687	Egykori községháza, Álmádi központja volt. Ma zeneiskola, földszintjén pékséggel és üzlettel. Hegyoldalba épület, a Bajcsy-Zsilinszky u felől erősen tagolt, átépített. Az eredeti homlokzat a Baross G úti fronton látható. Vele szemben kis park látható, vörös homokkő-vas kombinációjú kerítéssel, idős fákkal.
Brenner villa	Lakóépület	Baross G. u. 61.	2105	Régi pincéből kialakított lakóépület, majd nyaraló. Álmáiban is egyedülállóan gazdag motívumokkal díszített fa tornáccal. A ház előtt régi vöröskő feszülettel.
Álmádi temető	Temető	Vödör-völgy	026/1-2	Régi temető, vöröskő síremlékekkel és vöröskő feszülettel.
Temetőkápolna	Kápolna	Vödör-völgyi temető	026/1-2	Fehér falú, palatetős temetőkápolna erődtített falakkal. Gondozott temetőben áll.
Katonasírok	Katonasír	Vödör-völgyi temető alsó bejáratánál	026/2	Emlékművek és jelképes síremlékek (fakeresztek) a II. világháború halottainak emlékére. Szépen rendezett környezetben.

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőla p alapján (Érték)	Főbb jellemzők
Présház	Présház	Remetevölgyi u. 29.	025/30	Eredeti pince-présház lakórészszel. Lejtős terepen jellegzetes épület tömeggel, alul pincével, vakolatdiszes pincebejáráttal.
Kőből rakott völgyhíd	Viadukt	Remetevölgyi u. 25- tel szemben	020	Faragott vörösköből rakott boltíves híd. Az egykori Győr-Alsóörs között vezető vasútvonal emléke.
Kis Jancsi villa	Lakóépület	Töltés u. 14.	4373/3	Eredetileg Szalay Mihály kanonok építtette olasz reneszánsz stílusban, majd Kis János világhírű cigányprimás kibővítette. Almádiiban meghatározó tájképi elem az Öreghegy oldalában. Nagy kert, vöröskő bástya, támfalak tartoznak hozzá. 1891-ben épült, 2003-ban felújították, átépítették.
Baross Gábor emlékmű	Emlékmű	Baross G. u. 20., közpark	2177	Vörös homokkő monoliton elhelyezett fém dombormű, Baross Gábor vasminiszter emlékére.
Aqua Pannonica szobor	Köztéri szobor	Petőfi S. u. elején, közparkban	2281	Vízmedencében elhelyezett hatalmas vöröskő tömbön bronzfigura.
Bajcsy-Zsilinszky úti kereszt	Feszület	Bajcsy-Zsilinszky u. 22. sz. ház kertjében	1668	Faragott vöröskő talapzat és kereszt, fém korpuszal. Lakóház kertjében van, gondozott környezetben.
Lépcső a volt Öreghegy vm. felé	1.2.2. Útvonal akat összekötő létesítmény	Kossuth L. u. 19. és 21. között	4225/4	Szépen rakott, 15020 m hosszú vöröskő lépcső, vaskorlattal osztott felvezető rámpával, oldalt vöröskő mellvéddel.
Volt Yacht klub	Köztértervezmény épülete	Neptun u. 1-3.	1626/1	Almádi emblematikus épülete. Az almádi vöröskő faragás ragyogó emléke, teljesen megőrizte eredeti építészeti szerkezetét. Magasan felrakott vöröskő felülete, vöröskő boltíves terasza különlegesen szép.
Tulipán kút	Köztéri szobor	Baross G. u. 2., Tulipán udvar	2252/1	Tulipán formájú fehér édesvízi mészkő medencén réz csodalény-figura. (vízcsergató) Mihály Gábor alkotása.
Zászlótartó a Városháza térén	Köztéri szobor	Városháza tér	2283	Vörösköből rakott 3 tömbszerű talapzaton 3 zászlórúd. A talapzaton az állam, a város és Eggenfeld címere, bronz reliefeken
II. Rákóczi Ferenc szobor	Köztéri szobor	Öreg park	1636	Vöröskő talapzat (2,1 m magas) hordozza a 110 cm magas bronz szobrot.
Véghely Dezső emlékpád	Híres személlyel kapcsolatos emlékhely	Öreg park	1636	Almádi vörösköből faragott, 2,6 m széles pad, talapzattal és lépcsővel. Középen emlékoszloppal, melyen 1,25 m magas virágtartó van. Az oszlopon bronz dombormű, Véghely Dezső portréja. Középen felirat. A szobrászati rész alkotója Bódy H.

Név	Tipizálás	Pontos helyszín	Hrsz felmérőla p alapján (Érték)	Főbb jellemzők
Zenepavilon	Park	Öreg park, a Remete patak közelében	1636	Vöröskő talapzat és lépcső felett hagyományos almádi faszerkezettel készült pavilon.
Petőfi szobor	Köztéri szobor	Öreg park	1636	Megformált vöröskő talapzaton Petőfi Sándor szobra, melyet Izsó Mikós készített.
Kossuth szobra és díszkút	Köztéri szobor	Öreg park	1636	Kossuth Lajos mellszobrát Holló Barnabás készítette. 2m magas faragott vöröskő talapzaton 1 m magas bronz mellszobor. A szobor közelében öntöttvas díszkút található.
Sóhajok hídja	Híd	Öreg park, Szent István sétány, a Remete patak torkolata felett	1636	9 m fesztávú vasbeton ívhíd. Fehér színű műkö elemekkel, kőbabás korláttal.
1848-as örökméces	Emlékmű	Öreg park, a Balaton partján	1636	4 m magas vöröskő oszlopon bronz méces. Fehér márványlapon 1848-as emlékfelirat. Alkotó: Lovass László.
Köcsi tó, földtani alapszelvény	Régtani jelentőségű képződmény	Káptalanfűred, a Köcsi-tótól északra 100m-re, a felhagyott kőfejtőben létesített bemutatóhely.	0114/15	Köcsi-tótól északra 100m-re, a felhagyott kőfejtőben létesített bemutatóhely. Földtani alapszelvény, a feltárás különböző tudományos ismertetőiben szerepel. Perm rétegek üledékföldtani-kőzettani jellegeit mutatja be, tanösvény megállója.
Természetbarát emlékpád, emléktáblával	Pihenőhely	Káptalanfűred, a Köcsi tó mellett	0114/15	Vöröskőből rakott pihenőpad, csiszolt emléktáblával. A Gyalogtúrázók IX. Országos Találkozójának alkalmából készült.

JELMAGYARÁZAT

Közigazgatási határ
Bételek határ

Településközpontok szomszédos területek

- Környezeti terület
- Városközpont
- Központi terület
- Környezeti terület
- Általános terület
- Észak-településközpont
- Parti sáv
- Központi és környezeti
- Zárterület
- Környezeti terület

Helyi védelem

- helyi önkormányzat terület határa
- helyi védelem objektum
- helyi védelem objektum

Egyéb

- rehabilitációs terület határa
- műemlék objektum
- műemlék környezeti határa
- helyi természetvédelmi terület határa
- lakóterületi terület
- védelem területi terület
- magterület
- pufferterület
- natura 2000 terület határa

- Közelítés
- vasút állás
 - gyalogos út
 - gyalogos út
 - vasút állás - gyalogos
 - I. rendű út
 - II. rendű út
 - gyalogos
 - vasútvonal
 - fontosabb csomópont

A térkép készítéséhez használt adatok: 2015.

Településtervezés: Farkas Tibor, városi településtervezési tervező
(77-11-11-11)

Munkatárs: Sipos Nóra - okl. településtervező

VÖLGYZUGLY Területfejlesztő és Tervező Kft.
1045 Budapest, Városház utca 10. Tel.: 70-444-44-11, 70-444-44-12

Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
26/2017. (XII. 1.) önkormányzati rendelete a településközpontok
védelméről
3. melléklet

2017. december VÖK-124/17 M + 1:10 000

