2. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. június 19. napján tartandó soros nyilvános ülésére

Tárgy: Hegymagas Község Településképi rendeletének felülvizsgálata, megalkotása - tájékoztatás

Előterjesztő: Gyurka Miklósné polgármester

aláírás

Előkészítette: Klie Zoltán főépítész

aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Tóthné dr. Titz Éva
jegyző

Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:

Vajda István
pénzügyi ügyintéző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő:

Szalay István
műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Hegymagas Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 17/2017. (XII. 22.) számú rendeletével megalkotott Településképi rendeletének (továbbiakban: TKR) teljes felülvizsgálatát, szükség esetén új Településképi rendelet megalkotását határozta el a 41/2023. (IV. 19.) sz. határozatával.

A TKR 2017 évi megalkotás óta a jogszabályi környezet teljesen megváltozott:
- Az 1997 évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv) hatályon kívül lett helyezve, helyette új törvény született: 2023. évi C. törvény a magyar építészetről (továbbiakban: Méptv). A törvényi átfogó módosítással egyidejűleg számtalan végrehajtási rendelet jelent meg, továbbá a korábban hatályos rendeletek módosítására is sor került.

- A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szintén hatályon kívül lett helyezve, helyette megalkotásra került a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (továbbiskbsn: Kr.).

A Méptv. hatályba lépése, valamint a Kr. módosítása az önkormányzat által megalkotott településképi rendeletre is hatással volt, mely indokolta a településképi rendelet felülvizsgálatát, új rendelet készítését.

A Méptv. településkép-védelmi fejezete szabályozza a reklámok, reklámhordozók és reklámtartó berendezések elhelyezhetőségét. A szabályozás célja, hogy a településképet romboló reklámhordozók levételre kerüljenek. Alapelvként kerül meghatározásra, hogy a közterületről látható reklámhordozó és reklám csak olyan helyen és olyan méretben, megjelenési formában helyezhető el, amely a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatát nem sérti.
A Méptv.-ben a Kormány (és nem az önkormányzat) kapott felhatalmazást arra vonatkozóan, hogy rendeletben állapítsa meg a reklámhordozók és az azokat tartó berendezések elhelyezési módjára, méretére, megjelenési formájára és az elhelyezés időtartamára vonatkozó szabályokat. 2025. január 1-én lépett hatályba a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Reklám-rendelet).
A Méptv. 230. § (7) bekezdése szerint 2024. október 1-től a településképi rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait nem kell (**nem lehet**) alkalmazni.

Az új TKR-ben a fenti jogszabályi környezet megváltozása miatt új TKR-et kell alkotni, mely a teljes felülvizsgálat során az alábbi főbb változásokat és módosításokat tartalmazza.:

- A településképi rendeletben fentiek miatt a reklámokra vonatkozó értelmező rendelkezéseket, településképi követelményeket és településképérvényesítő eszközöket hatályon kívül helyezni szükséges. (Törlésre kerül az új TKR-ből).
- A TKR-ben lévő településképi szakmai konzultáció, a településképi véleményezési eljárás és településképi bejelentési eljárás rendje teljesen újra lett szabályozva illetve beépítésre került.

Az új TKR rendelet teljes szövegezése az új jogszabályoknak megfelelően újra fogalmazásra kerültek.

A Méptv alapján az új, most megalkotásra kerülő TKR 2027. június 30-g lesz hatályban, utána megszűnik. A TKR-ben megfogalmazott rendelkezéseket a szintén újonnan, a közeljövőben megtervezésre kerülő új Helyi Építési Szabályzatba lesznek beépítve.

A képviselő testület döntését követően a most bemutatott TKR, mint rendelet tervezet az E-tér -ben (elektronikus egyeztetési felület) lesz véleményezésre küldve az illetékes államigazgatási szerveknek. Az egyeztetési eljárás során beérkezett vélemények alapján készül el a végleges TKR tervezet, melyet a Képviselő-testület fog jóváhagyni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és döntésüket meghozni szíveskedjenek!

Szigliget, 2025. 06. 11.

Melléklet: *Külön pdf fájlokban:*
- Új településképi rendelet - tervezet

HEGYMAGAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2025. (..... .....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL

[1] Hegymagas Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Településképi Rendelet módosítását határozta el, melynek célja a jogi környezetnek és a változó igényeknek való megfelelés.

[2] Hegymagas Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében 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 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés és a 11. mellékletében biztosított, az állami főépítészi hatáskörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, az örökségvédelmi hatáskörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, és a partnerségi egyeztetésben résztvevők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Bevezető rendelkezések

1. § Értelmező rendelkezések e rendelet alkalmazásában:

a) *áttört kerítés:* Amelynél a tömör felületek aránya a lábazatot nem számítva a kerítés teljes felületének 70 %-át nem haladja meg, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg a 60 cm-t.

b) *tájkarakter:* A táj sajátos és jól elkülöníthető mintázata, a tájalkotó elemek olyan kombinációja, amely alapján a tájak egyedivé és megkülönböztethetővé válnak.

c) *értékvizsgálati dokumentáció*: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személy által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, vagy a település szempontjából annak minősülő értéket, amely védelemre érdemes. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, környezeti jellemzőit. Az értékvizsgálat lehet a településrendezési terv részeként készülő örökségvédelmi hatástanulmány, vagy az értékkataszterbe beilleszthető értékvédelmi adatlap, vagy önálló munkarész is.

d) *karámszerű kerítés:* vízszintes lécezésű talapzat nélküli áttört kerítés.

e) *főrendeltetésű épület:* A Helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendeletben az építési övezetek, övezetek előírásai között meghatározott rendeltetést tartalmazó épület.

f) *védett érték*: a helyi védelem alá helyezett épület, építmény, műtárgy, műalkotás.

g) Cégér: valamely mesterségre vagy tevékenységre utaló tárgyat, figurális elemet, címerszerű ábrát tartalmazó épülettartozék.

h) Berendezés: cégér, cég- és üzletjelzések, a háztartási méretű kiserőmű, klímaberendezés, elektromos és egyéb gépészeti berendezés.

i) Fém szendvicspanel egy előre legyártott három rétegből álló építőelem.

II. Fejezet

Helyi védelem

1. A helyi védelem feladata

2. § (1) A helyi védelem e rendelettel ellátandó feladata a védelmet igénylő építészeti örökség:
a) meghatározása, dokumentálása,
b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
c) megőrzése, megőriztetése és
d) a lakossággal történő megismertetése.

(2) A helyi védelem feladata továbbá a védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

3. § (1) A helyi védelem célja a település 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 helyi kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

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

(4) A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság által megállapított és nyilvántartásba vett egyedi tájértékek listáját a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

2. Helyi védelem keletkezése és megszűnése

4. § (1) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bárki, természetes és jogi személy egyaránt írásban kezdeményezheti Hegymagas Község Önkormányzatának polgármesterénél.

(2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
a) a kezdeményező megnevezését;
b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körül határolását;
c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, ill. telekrész);
d) a védendő érték rövid dokumentálását;
e) a kezdeményezés indokolását.

(3) A kezdeményezésben érintett építményekről, vélt örökségről - amennyiben nem áll rendelkezésre - értékvizsgálati dokumentációt kell készíttetni.

(4) A Képviselő-testület az értékvizsgálati dokumentáció alapján egyedileg dönt a védetté való nyilvánításról, vagy védettség törléséről, amely döntés megalapozására szakértőt / szakértőket vonhat be.

(5) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről 15 napon belül értesíteni kell:
a) kezdeményezőt
b) az ingatlan tulajdonosát, használóját, kezelőjét,
c) területi védelem esetén az érintett közművek üzemeltetőit.

(6) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
b) a védett terület, illetve érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,
d) a védett érték magasabb – műemléki - védettséget kap.

3. A helyi védelem alá helyezett értékek nyilvántartása

5. § (1) A helyi védett értékekről Hegymagas Község Önkormányzatának nyilvántartást kell vezetnie. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthet.

(2) A helyi védelem alá helyezés vagy a védettség megszüntetésének jogi jellegként való feljegyzésének vagy törlésének tényét az önkormányzat jegyzője kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál.

(3) Egyedi védelem az egyedi védelem a település jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatát, településkarakterét meghatározó elemeire terjed ki. A helyi egyedi védelem alatt álló elemeket a rendelet 2 melléklete tartalmazza.

4. A védett értékekhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

6. § (1) A rendelet mellékletében szereplő, helyi egyedi védelem alatt álló épített örökséget a tulajdonos, vagyonkezelője köteles jó karbantartani, állapotát településképhez illő méltó módon megóvni, a használat nem veszélyeztetheti az adott örökség fennmaradását.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

(3) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja az egységes karakterű területekre vonatkozó egyes településképi követelmények területi hatályának megállapítása a településkép megőrzése, vagy javítása céljából.

III. Fejezet

A településképi szempontból meghatározó területek és a településképi követelmények

5. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

7. § (1) Hegymagas településképi szempontból meghatározó területei a történeti kialakulás, a településszerkezet és településkarakter, a tájképi elemek és egyéb helyi adottságok alapján különültek el. A településképi szempontból meghatározó területek:

a) Kialakult lakóterület
b) Fejlődő lakóterület
c) Kertes szőlős területek
d) Mezőgazdasági terület
e) Szent György-hegyi erdő

(2) A településképi szempontból meghatározó jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó települési egységek, településrészek lehatárolását a 3. melléklet tartalmazza.

(3) A Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természeti területein fém szendvicspanel nem alkalmazható.

(4) A természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok listáját a 4. melléklet tartalmazza.

6. Építmények anyaghasználatára, megjelenésére vonatkozó általános építészeti követelmények

8. § (1) Hegymagas területén az építmények anyaghasználatára és színezésre – amennyiben a településképi szempontból meghatározó területekre és a helyi védelemmel érintett területekre vonatkozó előírások másként nem rendelkeznek – a (2) bekezdésben foglalt követelményeket kell figyelembe venni.

(2) A településképi illeszkedés érdekében új épület építése vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a kialakult településszerkezettől, a településrészre, utcaszakaszra jellemző építészeti karaktertől és léptéktől idegen építészeti megoldás nem megengedett. Az illeszkedés tekintetében különösen az alábbi építészeti elemeket kell vizsgálni:

a) a beépítés jellegét;
b) a tömegképzés jellegét;
c) a tetőidom formáját, a tető hajlásszögét;
d) a tetőfelépítmények jellegét, arányát;
e) a homlokzatok vonalvezetését, tagoltságát;
f) a nyílászárók arányrendszerét, formai kialakítását;
g) az utcai kerítések, kapuk megoldását.

(3) A lakóépületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani: vakolt homlokzati felületek, sima vakolattal, kő burkolattal – bazalt, vagy ahhoz hasonló természetes kő, a homlokzat színek fehér, szürke színűek lehetnek.

(4) A település területén nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok homlokzatburkolatként: pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, alumínium trapézlemez, bitumenes lemez. Nem létesíthető, nem állítható fel még ideiglenes jelleggel sem az ingatlanokon: fémlemez, műanyaglemez, műpala, nádszövet burkolású, hájalású építmény vagy épületszerkezet, továbbá szállító vagy tároló konténer, üzemképtelen jármű-karosszéria, forgalomból kivont, műszaki vizsgával nem rendelkező lakókocsi.

(5) Az épületek csak magastetővel létesíthetők, lapostetős épület elhelyezése nem megengedhető. A tető hajlásszöge 38^0-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú, kiselemes fedést lehet alkalmazni. Bitumen zsindely tetőfedés alkalmazása nem megengedett.

(6) A lakótelkek utcai telekhatárát legalább 25 %-ában áttört utcai kerítéssel lehet bekeríteni, amelynek jellemző anyaga fa, kő, vakolt zsalukő lehet. A kerítés lábazatának magassága nem haladja meg a 80 cm-t. A kerítést – drótháló, merev drótrács - növénytelepítéssel kell kísérni. Útcsatlakozásoknál, sarkoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet, sövényt ültetni tilos - a belátási háromszög vonalában.

(7) Kertes, erdő és mezőgazdasági területeken kerítés nem építhető. A vadkár elhárítása érdekében vadháló, elektromos kerítés telepíthető. Művelt ingatlan szőlőkordonnal, honos növényzettel – sövény - határolható le.

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

9. § (1) Hegymagas teljes területén – amennyiben az adott területre vonatkozó előírás mást nem határoz meg – a területi és egyedi építészeti követelményeket az alábbiak szerint kell figyelembe venni.

(2) A településkép védelme érdekében az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni és a területre jellemző építészeti megoldások alkalmazására kell törekedni.

(3) A tervezési területen az épületek részleges homlokzati felújítása csak teljes utcai homlokzatként megengedett.

(4) Közparkok, közterületek kialakításakor az anyaghasználat során a természetes anyagokat (kő, tégla, fa, nád) előnyben kell részesíteni és a beton vagy vasbeton elemek látszóelemként nem jelenhetnek meg.

(5) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor telepíthető, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.

(6) Közkert, közpark esetén bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat pótolni kell.

(7) A telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni. A település területén kizárólag az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság által ajánlott honos növények telepítendők. A telepíthető növényzet listáját a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

8. Kialakult lakóterület és a fejlődő lakóterület

10. § (1) A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi területfelhasználású telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatmagassága és utcai homlokzatszélessége a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 10%-kal térhet el.

(2) A már legalább 80%-ban beépült utcák esetében az építészeti jellemzőket továbbra is alkalmazni kell - tetőforma, gerincmagasság, épületszélesség, előkert, hátsókert.

(3) Erkély nem létesíthető, az épülettömegbe foglalt loggia kialakítható.

9. Kertes szőlős területek

11. § (1) A településrészen az épületeket a helyi hagyományoknak megfelelően kell elhelyezni, hossztengelyével a szintvonalakra merőlegesen.

(2) Az épület kizárólag hagyományos, falazott szerkezettel építhető. Nem helyezhető el faház, mobil építmény, lakókocsi.

(3) Az épületeken erkély, loggia nem létesíthető.

(4) A területen a szőlőhegytől idegen létesítmények nem létesíthetők. A pince/présházhoz illeszkedő szín és formavilágú árnyékoló létesítmények elhelyezhetők.

10. Mezőgazdasági területek

12. § (1) A mezőgazdasági területen csak a tájképi és a helyi építészeti hagyományokat figyelembe vevő épületek építhetőek, hagyományos anyagokból (tégla, kő, fa).

(2) A mezőgazdasági üzemi terület (állattartó telep) határai mentén az ingatlan tulajdonosának legkésőbb a használatbavételi engedély kiadásának időpontjáig többszintes növényállománnyal fedett, legalább 10 méter széles védősávot kell kialakítani.

11. Szent György-hegyi erdő

13. § A Szent György-hegyi erdő területén kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

12. A helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelmények

14. § (1) A helyi területi védelemmel érintett ingatlanok esetén az alábbi településképi követelmények figyelembevételével kell eljárni:

b) Amennyiben az épületrész védett, a telken lévő egyéb épületek átalakításakor, bővítésekor, illetve új épülettel való beépítése estén illeszkedni kell a védett épületrészhez.

c) A védett érték korszerűsítését, átalakítását, bővítését a védettség nem zárja ki, de az épület védettségre okot adó jellegzetességei nem változtathatók meg.

d) A védett építményeket a védelem alapját jelentő tetőforma, nyílásrendszer, homlokzati tagolások, részletképzés, anyag és színhasználat megtartásának figyelembevételével kell ki-, vagy átalakítani, azaz:

da) A védett épületeket lehetőség szerint úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedjen, valamint a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen. Ez alól kivételt képez a védett épület megsemmisülése ellen végzett tevékenység.

db) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő hasznosítását.

dc) A védett épületeket – ha az az épület megmaradását, állagának további romlását nem veszélyezteti - hagyományos építészeti megjelenésükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztásait, megőrizve a homlokzati tagozatokat és díszítéseket.

e) Védett érték károsítása nem megengedett, azaz minden olyan beavatkozás, ami a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes, előnytelen és indokolatlan megváltoztatását, általános esztétikai, szerkezeti értékcsökkenését eredményezi, nem megengedett.

(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.

(4) A védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően.

(5) Védett építmény bontását megelőzően az építményről részletes dokumentációt kell készíteni, amelynek 1 példány nyomtatott és digitális változatban az Önkormányzat részére át kell adni. Az értékes építészeti elemeket, tárgyakat lehetőség szerint meg kell őrizni.

(6) Azon építési tevékenység, amely a védett érték létét, állagát veszélyezteti, vagy károsítását jelenti, közérdeket sért.

15. § Hegymagason található műemlékek műemléki környezetére az országos szabályozás mellett az alábbi előírások vonatkoznak:

(1) A műemléki környezet területén az épületek homlokzata, a kerítések, kapuk anyaghasználata, színezése csak a környezethez illeszkedő módon alakítható ki. A meglévő természetes kőből készült térfalak megtartandók, felújítandók.

(2) A műemléki környezet területén új kerítés csak terméskő – bazalt - létesíthető.

(3) A műemléki környezetben annak történelmi jellegét, bemutatás – látvány - hangulati hitelességét veszélyeztető köztárgyak, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmények nem helyezhetők el.

(4) A műemléki környezet területén a közterületek burkolása esetén a járdák, kapubehajtók, teresedések kialakítása során a helyi-térségi természetes követ kell alkalmazni. Térkő nem alkalmazható.

13. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

16. § (1) A közművezetékek, járulékos közműlétesítmények - nyomvonalas létesítmények, elektromos transzformátor, közvilágítási kapcsolószekrény, távközlési elosztószekrény, gáznyomásszabályzó - elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai szempontok betartására figyelemmel kell lenni.

(2) A településkép védelme, javítása érdekében a település területén a villamos energiaellátás és közvilágítás, táv- és hírközlő kiépítése, illetve a meglévő hálózat tovább építése csak földkábellel történhet, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A nagy sebességű elektronikus hírközlő hálózatok kiépítése érdekében már meglévő légvezetékes vagy meglévő szabadvezetékes fizikai infrastruktúra felhasználható.

(3) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el, kivéve, ha a természetvédelmi hatóság egyéb feltételt határoz meg.

14. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

17. § (1) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) a tetősíkkal azonos hajlásszöggel helyezhető el.

(2) Az utcai és a közútról látható homlokzaton egyéb műszaki berendezések (klíma kültéri egység) elhelyezése tilos, kivéve a riasztó rendszer szirénáját.

IV: Fejezet

15. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

18. § (1) A települési önkormányzat kérelemre a településképi követelményekről szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást biztosít.

(2) A szakmai konzultáció az önkormányzati főépítész feladata.

(3) A szakmai konzultáció iránti kérelmet – ha erre építésügyi engedélyezési eljárást vagy egyszerű bejelentést megelőzően kerül sor – az építtető vagy a tervező elektronikus formában (E-papír) nyújtja be az önkormányzat részére.

(4) A szakmai konzultáció a településképi követelmények érvényesülésével összefüggésben a hatályos rendezési tervben foglalt előírásokra is kiterjedhet.

(5) A konzultációról emlékeztető készül, amely tartalmazza a felvetett javaslatok lényegét, valamint az önkormányzati főépítész lényeges nyilatkozatait.

(6) A konzultáció megtartására és az arról készült emlékeztető kérelmező részére történő megküldésére rendelkezésre álló határidő 15 nap.

(7) Az emlékeztetőben rögzített nyilatkozatok kötik a települési önkormányzatot a szakmai konzultációban elhangzottakkal egyező javaslatot tartalmazó településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárás során.

V. Fejezet

16. A településképi véleményezési eljárás

19. § (1) A képviselő-testület a településképi véleményezési eljárás önkormányzati hatáskörét a polgármesterre ruházza át.

(2) A polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le: építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához. *(419/2021. Korm. rendelet 44. § (2) bekezdés)*

(3) A véleményezési eljárás során vizsgálni kell
a) a településképi követelményeknek való megfelelést,
b) településkép-védelmi szempontból a közterületről látható épület, épületrész kialakításának módját,
c)[66] közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések kialakítását.

20. § (1) A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmező a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt és a kérelmet E-papíron nyújtja be.

(2) A kérelemnek (5. melléklet szerint) tartalmaznia kell a kérelmező nevét és címét, valamint a tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát. A kérelemhez csak az (1) bekezdés szerinti építészeti-műszaki dokumentációt kell mellékelni.

(3) Az építészeti-műszaki dokumentációnak a véleményezéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:
a) az egyedi építészeti követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet,
b) a rendeltetés meghatározását, valamint
c) az építészeti követelményeknek való megfelelésről szóló rövid leírást.

(4) A polgármester a kérelem beérkezését követően haladéktalanul bekéri az önkormányzati főépítész véleményét. A főépítész szakmai álláspontját a településképi rendeletben foglalt településképi követelmények figyelembevételével, valamint a kézikönyvben foglalt megállapítások, ajánlások ismeretében alakítja ki. A szakmai álláspont és a településképi vélemény tartalmazhat a helyi építési szabályzat rendelkezéseire történő figyelemfelhívást. *(419/2021. Korm. rendelet 45. § (4) bekezdés)*

(5) Ha a kérelem nem felel meg a (2) és (3) bekezdésben foglaltaknak, a polgármester legfeljebb 15 napos határidő biztosításával egy ízben hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.

(6) A polgármester 15 napon – hiánypótlás felhívás esetében 30 napon – belül kiadott településképi véleményében
a)[69] engedélyezésre vagy tudomásulvételre – előírások meghatározásával vagy előírás nélkül – javasolja a tervezett építési tevékenységet, vagy
b)[70] engedélyezésre vagy tudomásulvételre nem javasolja a tervezett építési tevékenységet, ha
ba) a kérelem vagy melléklete nem felel meg az e rendeletben meghatározottaknak, és a kérelmező a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy csak részben tesz eleget, vagy
bb)[71] a tervezett építési tevékenység a településképi követelmények vagy a helyi építési szabályzat egyéb rendelkezései alapján nem támogatható.

(7) A településképi vélemény tartalmazza:
a) a kérelmező adatait,
b) a tervezett építési tevékenység rövid leírását, helyét, címét és a telek helyrajzi számát,
c) a (6) bekezdés szerinti véleményt és annak részletes indokolását.

(8) A polgármester a településképi véleményt E-papíron keresztül vagy postai úton küldi meg a kérelmezőnek. *(419/2021. Korm. rendelet 45. § (8) bekezdése alapján)*

(9) A településképi vélemény ellen a közléstől számított 15 napon belül kifogásnak van helye. A kifogást a Méptv. 98. § (4) bekezdése szerint az állami főépítészhez kell benyújtani.

(10) A (9) bekezdés szerinti kifogás elbírálásához be kell nyújtani az (1) bekezdés szerinti építészeti-műszaki dokumentációt, a kifogással érintett településképi véleményt és a kifogás érdemi indokolását a jogsértés megjelölésével.

(11) A kifogást elbíráló állami főépítésznek a feladatkörébe tartozó, jogszabályon alapuló szakmai véleménye köti az építésügyi hatóságot a kérelem elbírálása, valamint az új épület egyszerű bejelentésének tudomásulvétele során. *(419/2021. Korm. rendelet 45. § (11) bekezdése alapján)*

VI. Fejezet

17. A településképi bejelentési eljárás

21. § (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást köteles lefolytatni az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében.

(2)[77] A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az 5. melléklet szerinti kérelem benyújtásával

a) az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően, és

b) a cégérek, cég- és üzletjelzések, valamint berendezések épületeken való elhelyezhetőségét megelőzően,

c) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása;

d) az építmény homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, bővítése, megváltoztatása.

e) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emléktábla elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t;

f) megfelelőség-igazolással – vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal – rendelkező építményszerkezetű, 10 napnál tovább és legfeljebb 180 napig fennálló

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

fb) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,

fc) levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),

fd) ideiglenes fedett lovarda,

fe) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény építése;

g) utcai kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése;

(3) A bejelentési eljárás során

a) a kérelem és annak melléklete,

b) a hiánypótlás és

c) az ügyfél által tett nyilatkozat

elektronikus úton (E-papír) vagy – természetes személy esetén – papír alapon, írásban terjeszthető elő. *(419/2021. Korm. rendelet 21. § (4) bekezdés)*

(4) A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet, továbbá rendeltetésváltozás esetén (6. melléklet kérelem) a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.

(5) A polgármester a bejelentés beérkezését követően haladéktalanul bekéri az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját.

(6) A településképi bejelentési eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szerinti jogszerű hallgatásnak van helye.

(7) A bejelentési eljárásban az eljárás szünetelésének nincs helye.

22. § (1) A polgármester 15 napon határidőn belül *(Méptv)*

a) a tervezett építési tevékenységet, cégér, cég- és üzletjelzés, Berendezések elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatást – feltétel meghatározásával vagy anélkül – tudomásul veszi, ha

aa) a bejelentés megfelel a meghatározott tartalmi követelményeknek,

ab) a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképbe, és megfelel a településképi követelményeknek, a tervezett cégér, cég- és üzletjelzés, Berendezések elhelyezése illeszkedik a településképbe, valamint megfelel a településképi követelményeknek, és

ac) a tervezett rendeltetésváltozás megfelel a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendezési tervben foglalt követelményeknek;

b) elutasítja az építési tevékenységre, cégér, cég- és üzletjelzés, Berendezések elhelyezésére vagy rendeltetésváltoztatás megkezdésére irányuló kérelmet, és egyúttal figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha

ba) a tervezett építési tevékenység nem illeszkedik a településképbe, vagy nem felel meg a településképi követelménynek, és azt az önkormányzati főépítész szakmai álláspontja is alátámasztja,

bb) a tervezett cégér, cég- és üzletjelzés, Berendezések elhelyezése nem illeszkedik a településképbe, vagy nem felel meg a településképi követelménynek, vagy

bc) a tervezett rendeltetésváltozás nem felel meg a rendezési tervben foglalt követelményeknek, vagy a műszaki kialakítással a tervezett rendeltetés nem valósítható meg;

(2) Ha a polgármester a településképi bejelentést tudomásul veszi, a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni, valamint a cégér, cég- és üzletjelzés, Berendezések elhelyezéséről, a rendeltetésváltoztatás végrehajtásáról 6 hónapon belül gondoskodni kell.

23. § Ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul vette, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából a polgármester kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki az építmény, valamint az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről, valamint az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról és az önálló rendeltetési egységek új számáról.

24. § A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását. Ha a polgármester az ellenőrzés során a bejelentés megtételének elmulasztását vagy azt észleli, hogy a településképi bejelentés köteles tevékenység folytatására a bejelentés elutasítása ellenére, vagy a tudomásul vett bejelentéstől eltérő módon kerül sor, településképi kötelezési eljárást folytat le.

VII. Fejezet

18. A településképi kötelezés

25. § (1) Az önkormányzat a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében kötelezési eljárást folytat le, és szükség esetén kötelezést bocsát ki.

(2) A településképi kötelezési eljárás

a) bejelentés, vagy

b) a hivatal részéről eljáró személy észlelése alapján.

19. A településkép-védelmi bírság kiszabásánál mérlegelendő szempontok és a bírság megfizetésének módja

27. § (1) Településkéi kötelezési eljárás indítható, ha

a) a Településképi követelményeket megsértették;

b) az önkormányzat által elrendelt szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül vagy a konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdték meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet figyelmen kívül hagyták.

(2) az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(3) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg az ingatlantulajdonost településkép-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi. A településkép-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek összege legalább 200 000 forint, legfeljebb 2 000 000 forint. Ha a jogsértő állapotot határidőre nem szüntetik meg, a településkép-védelmi bírság ismételten kiszabható.

(Így szól a 2023. évi C. törvény (Méptv) 100. §-a. ***Ennek alkalmazását meg kell fontolni.)***

(4) A kötelezettnek a bírságot a bírság összegét megállapító határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül az önkormányzatnak a határozatban megjelölt számlájára kell átutalási megbízással teljesítenie, vagy készpénzátutalási megbízással postai úton befizetnie. *(419/2021. Korm. rendelet 51. § (2) bekezdés)*

VIII. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

20. Hatálybalépés

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

1. Melléklet:

a ...../2025. (..... ....) önkormányzati rendelethez

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ÁLTAL MEGÁLLAPÍTOTT ÉS NYILVÁNTARTÁSBA VETT EGYEDI TÁJÉRTÉKEK LISTÁJA

Sorszám	Név	Pontos helyszín	Hrsz (Érték)	Főbb jellemzők	Kor, keletkezés időpontja	Állapot, állag	Szükséges intézkedés
1	Tarányi-Lengyel kápolna	Szent György-hegy déli oldalán, 215 m magasan.	905	A Szent György-hegy lejtőjén látványban kitett helyen, nagy körzetben meghatározó tájelemként jelenik meg a kápolna, melyet okker színe a fehér osztósávokkal még inkább kiemel. A Balaton-felvidék egyik legszebb barokk eleme. Egyhajós, piros cserépfedésű, nyugati bejárati része fölött toronnyal, melyen négy szintben találhatók nyílások - bejárati ajtó, falfülkék, harangtorony zsalus ablakai. A kápolna külső megjelenését 8 szent számára készült íves szoborfülkék teszik jellegzetessé a torony és a homlokzat felületén. A kápolna 18. század második felében készült barokk belső berendezése (oltár, művészi faragású szószék, rokokó tölgyfa padok, festett bibliai jelenetek) is különlegesen szép.	1775	jó	Változatlan megőrzés, szükség szerinti karbantartás biztosítandó.
2	Feszület a kápolna előtt	A Tarányi kápolna előtt, a belterülettől dél-keleti irányban, a Szent György-hegy felső harmadán.	905	Mintegy 4 m magas kőkereszt, faragott, díszes kő talapzat felett, Szűz Mária szoborral, felül a feszületen kőből faragott korpusszal. A kápolna előtti gyepen áll, nincs elkerítve.	1780 körül	megfelelő	Felújítás, környezetrendez és szükséges.
3	Tarányi-Lengyel présház	A Tarányi kápolnától nyugatra. A települési belterülettől dél-keletre, a Szent György-hegy felső harmadán.	869	A Tarányi-Lengyel kápolna szomszédságában áll az ún. Tarányi présház. Nyugati oldali, kétszintes, barokk oromzatú homlokzatához kőoszlopos erkély csatlakozik. Cseréptetős, lejtőirányú épülettömeggel telepített présház. Az épületen látható a Tóthi-Lengyel család címere, homlokzatát szobrok díszítik, igen jellegzetes a kápolnával azonos színű és stílusú homlokzatfestése: okker sárga falmezők fehér sávokkal tagolva.	1780 körül	megfelelő	Épületfelújítást, környezetrendezést kíván a kezelés.
4	Szent György pince	Hegymagas dél-keleti községhatár ánál.	021/9	Jelentős nagyságú régi borház átalakításával működő vendéglő. Téglány alapterületű, földszintes, alápincézett épület, pala fedéssel, vakolt homlokzattal, DK-i oldalon alul pinceajtóval, fölül üvegezett, zárt tornáccal. A vendéglő kertje fedett kiülő pavilonokkal kialakított, néhány lombhullató fával. A borház teljesen körbeépült, az ingatlant nyírott sövény határolja.	XIX. sz.	jó	Változatlan megőrzés szükséges.
5	Régi borház (1)	Hegymagas dél-keleti községhatár ánál.	021/18	Téglány tömegű, lejtőirányú régi borház, keresztirányú fa tornácos bejárattal és szegmentíves pinceajtóval. Hozzá újabb építésű lakóházat soroltak, melynek részben gazdasági épületeként hasznosítják a régi borházat. Egyszerű épülettömeg, égetett cserépfedés, zsalus ablakok, vakolt fal jellemzik. Részben használaton kívül áll, vadszőlő befutotta a tornácot, láthatóan gondozatlan az épület.	XIX. sz.	rossz	Teljes felújítást kíván az épület, az eredeti megjelenésével.
6	Borház (2)	Hegymagas dél-keleti községhatár hoz közel.		Klasszikusan szép arányú borház, egyszintes, alápincézett, lejtő irányú épülettömeggel, DK-i homlokzatán alul pincebejárat, felette két fa zsalus ablakkal a földszinti pihenőszoba jelenik meg. A nyílászárók körül egyszerű vakolatsávval, szürke-fehér homlokzati színezéssel, oromfalon macskalépcsővel, a tetőn égetett cserépfedéssel készült. Az épület körüli tér is példaértékűen szép, bazaltkő lépcsővel, az épület előtt cseresznyefával és szőlővel.	XIX. sz. második fele	jó	Változatlan épületmegőrzés és területhasználat javasolt.

Sorszám	Név	Pontos helyszín	Hrsz (Érték)	Főbb jellemzők	Kor, keletkezés időpontja	Állapot, állag	Szükséges intézkedés
7	Kis gazdasági épület	Hegymagas dél-keleti községhatárhoz közel.	921	Földszintes pinceépület, cserépfedéssel, annak síkjában fekvő tetőablakokkal, fehér vakolt homlokzatokkal, durvább vakolatmezők simított vakolatsávokkal tagolva. A fa nyílászárók fa zsalutáblákkal készültek. Összességében egyszerű, jó megjelenésű az átalakított pince. A kerítés vegyes megjelenésű, oda nem illő székelykapuval.	XX. sz.	jó	Változatlan kezeléssel jó állapotának fenntartása szükséges. Javasolt a kerítés átalakítása.
8	Csonka kőkereszt	A Tarányi kápolnához felvezető út mellett. A települési belterülettől dél-keletre.	935	Gazdagon formált és díszesen faragott kőoszlop talapzaton Szűz Mária szobor. A korábban ezek felett álló feszület hiányzik. A talapzat felirata: ISTEN dicsőségére állíttatta CZÁNKA FERENCZ. Alacsony fa léckerítés védi.	XX. sz. eleje	megfelelő	Állagmegóvást kíván.
9	Új gazdasági épület (1)	A települési belterülettől dél-keletre található.	949	Újonnan épített kis pince. Frekventált helyen fekszik, kortárs megjelenésű, de igényesen kialakított épület. Földszintes, cserépfedéssel, íves (ökörszem) tetőablakokkal, oszlopos kódisállással, zsalutáblás fa ablakokkal, szürke-fehér homlokzati színezéssel. Mértéktartó és arányos kialakítása példaértékű.	XX. sz. vége	jó	Változatlan fenntartása szükséges.
10	Új gazdasági épület (2)	A települési belterülettől keletre.	872	Földszintes, téglány épülettömegű gazdasági épület kódisállással és lejtő irányú végfalán pincegádor szerű bővítménnyel. Cserépfedésű, fa zsalus ablakokkal készült. Okkersárga-fehér homlokzatszínezése a kápolna szomszédságában nem kedvező. Összességében egyszerű, arányos épület. Mögötte szőlő látható.	XX. sz. 2. fele	jó	Változatlan fenntartása szükséges.
11	Régi présház (1)	A települési belterülettől dél-keletre.	878	Régi építésű présház, lejtőirányú elhelyezéssel, cserépfedéssel, látszó felületű telehézagolt kő falazatokkal. Földszintes, ill. a lejtésből adódóan déli oromfala kétszintes - alul pincebejáróval. Egyszerű, jó arányú, hagyományőrző épület, gyümölcsfák, birs, mogyoróbokor között. Mögötte szőlő látható.	XIX. sz.	megfelelő	Állagmegóvás, fenntartás biztosítandó.
12	Régi présház (2)	A települési belterülettől dél-keletre.	879	Régi építésű présház, lejtőirányú elhelyezéssel, elől lekontyolt cserépfedéssel, látszó felületű telehézagolt kő falazatokkal. Földszintes, ill. a lejtésből adódóan déli oromfala kétszintes - alul vakolt oromfelületű, macskalépcsős pincebejáróval. Egyszerű, jó arányú, a hozzátoldott rész ellenére is hagyományőrző épület. Előtte diófa, mogyoróbokor áll, mögötte elhanyagolt szőlő látható.	XIX. sz.	rossz	Teljes felújítása szükséges, egyediségét és sajátosságát a kialakítással megőrizve.
13	Borház (3)	A települési belterülettől dél-keletre, a szőlőhegy felső részén.	881	Nagyméretű, alápincézett, felújított borház, lejtőirányú elhelyezéssel, nyeregtetővel, szépen formált kéményfejekkel, cserépfedéssel, az oromfalnál macskalépcsővel. Az épület hosszoldalán oszlopok feletti íves nyílásokkal határolt tornác húzódik. Az épület kialakítása vakolt fehér falazatokkal, az oromfalon vakolatdíszítésekkel (évszám, felirati táblák, vakolatkeretezés) történt. Kereszt irányban mellé épített gazdasági épülettel. Az ingatlan egészén minőségi szőlőművelés, borászat folyik.	XX. sz.	jó	Változatlan fenntartása szükséges.
14	Borház (4)	A települési belterülettől dél-keletre, a hegy felső részén.	887	Nagyméretű, alápincézett és tetőtér beépítéssel felújított borház, lejtőirányú elhelyezéssel, nyeregtetővel, háromszög alakú tetőablakokkal, profilozott kéményfejjel, az oromfalon túlnyúló cserépfedéssel. Az épület egyik hosszoldalán az alsó szinten mellétoldott földszintes, felül teraszos épületrész van. Az épület kialakítása vakolt, fehérre festett. A borház előtt bazaltkő támfalak között bazaltkő burkolatú gyephézagos fogyasztótér van. Az ingatlan egészén minőségi szőlőművelés, borászat folyik.	XIX. sz.	jó	Változatlan fenntartása szükséges.
15	Új gazdasági épület (3)	A Tarányi présház előtti földút mellett, a települési	850	Újonnan épített kis pince. A legfelső pincesorban, frekventált helyen fekszik. Földszintes, macskalépcsős oromfalak között cserépfedéssel, íves (ökörszem) tetőablakkal. Zsalutáblás fa ablakokkal, vakolatkeretezésekkel. Mértéktartó és arányos épület.	XX. sz.	jó	Változatlan fenntartása szükséges, az épülethez kapcsolódó

Sorszám	Név	Pontos helyszín	Hrsz (Érték)	Főbb jellemzők	Kor, keletkezés időpontja	Állapot, állag	Szükséges intézkedés
		belterülettől keletre.					szőlőműveléssel együtt.
16	Szőlőhegyi feszület	A Tarányi présház előtti földút mellett, a 028/4 hrsz előtt. A települési belterülettől keletre.		Szőlőhegyi földút melletti feszület. Kb. 5 m magas, oszlopszerű alapzaton álló Szűz Mária szobor, felette feszület korpusszal, kőből faragva. A talapzaton 1869 évszám áll.	1869	jó	Állagmegóvás, környezetrendez és szükséges a jövőben.
17	Sárközy-Marton féle présház	A Tarányi présház előtti földút mellett, a települési belterülettől keletre.	28	Barokk présház. Lejtő irányban sorolt két épületből álló együttes. A felső látszó terméskő falazattal, az alsó fehér vakolt felülettel és hosszirányú tornáccal készült. Földszintes épület, a terep lejtését követő telepítéssel, nádfedéssel, a tetőn íves záródású álló ablakkal, fa zsalus homlokzati nyílászárókkal. Az épület falán Marton Mihál naiv feliratai, versei olvashatók 1787-ből. A veranda fülkéjében Bíró Márton v. püspök címerének vasgalambja látható (a monostorapáti templom keresztjéről származik). Az épület látványát a magas, tömör kerítés részben korlátozza.	1787	megfelelő	Állagmegóvás, környezetrendez és szükséges a jövőben.
18	Oroszlános kút	A Tarányi présház előtti földút mellett, 846 hrsz előtt. A települési belterülettől keletre.		Oroszlánfejet ábrázoló vízköpő - szabad kifolyású forrás víz kifolyója a Szent György-hegyen, mely egy betonmedencébe a mellette álló faltömbre helyezett oroszlánfej szájából csorog. A medence környékét bazaltkő burkolattal és paddal szépen kiépítették, szőlőhegyi pihenő- és kilátóhelyként. A kifolyó víz esetenként nem iható, szennyezését a szőlőhegy megoldatlan szennyvízkezelése okozza.	XX. sz.	megfelelő	Állagmegóvást, környezetrendezést kíván.
19	Présház (3)	A települési belterülettől keletre, a Tarányi présház előtti földút mellett.	842/6	Régi pinceépület, felújítás alatt. Az Oroszlános kút melletti ingatlanon áll. Földszintes, magastetős, alápincézett. Lejtő felőli oromfala előtt pincelejáróval, macskalépcsős oromfalakkal, cserépfedéssel, zsalutáblás fa ablakokkal, vakolt, fehér falakkal készült. A pincelejáró átalakítása kedvezőtlen (oszlopok), egyéb vonásaiban hagyományőrző az épület. Az ingatlan művelt szőlővel hasznosított.	XIX. sz.	jó	Állagmegóvást, környezetrendezést kíván.
20	Borház (5)	Oroszlános kúttól észak-keletre, a legfelső művelt ingatlanok sorában. A települési belterülettől keletre.	844	Látszó kő felületű, hagyományőrző szép épület. L alaprajzú épület, látványát meghatározza a szintvonalakkal párhuzamos elhelyezésű része, kiemelt földszinttel, alatta teljes felületen alápincézve. Középen az épület síkjából kiemelkedő pincegádor áll, vakolt-meszelt felülettel, cserépfedésű féltetővel. Az épületen is cserépfedés van. Az épület széleit bazaltkő támpillérek támasztják meg.	XIX. sz.	jó	Változatlan fenntartása biztosítandó.
21	Szárazon rakott kő támfalak	A Szent György-hegy hegymagasi szőlőhegyi területének legfelső részén, a belterülettől keleti irányban. Az oroszlános kút fölötti egykori történeti szőlőterülethez tartozóan.		A történeti borvidék egyik meghatározó szőlőhegye a Szent György-hegy. A lejtős terepen a művelést a mikroteraszok kialakításával segítették, ehhez alacsony, 60-100 cm magas szárazon rakott bazaltkő (helyi kő) anyagú támfalakat építettek. A szőlőhegyre jellemző minimális térburkolat, és a lépcsők is bazaltkő használatával készültek. Szerkezetként és színében is meghatározó, jellemző tájelem.	XVIII. sz-tól	megfelelő	Változatlan fenntartást, állagmegóvást kíván.

Sorszám	Név	Pontos helyszín	Hrsz (Érték)	Főbb jellemzők	Kor, keletkezés időpontja	Állapot, állag	Szükséges intézkedés
22	Történeti szőlőművelés	A Szent György-hegy hegymagasi szőlőhegyi területének egészén, ahol tényleges szőlőművelést folytatnak. Pl. a belterülettől keletre levő dűlőkön.		A Szent György-hegy történetileg kialakult művelése. A bazalt törmelékes lejtők - különösen a hegy déli és nyugati oldalán - ideálisak a szőlőművelésre. Az alacsony bazaltkő támfalakkal határolt földteraszokon és a lejtőkön régebben tőkés, majd kordonos szőlőművelést folytattak. A hegy arculata szempontjából meghatározó látványt nyújtanak a szőlőterületek, melyek jellemzően nagy összefüggő táblákat alkottak. A zártkertek (későbbi kisparcellás területek) kialakításával is a hagyományos művelés fenntartását kívánták elősegíteni, egyebek között a gazdasági épület létesítésének feltételeként meghatározott nagyságú - jelenleg min 2700 m2 méretű - művelt szőlőterület előírásával.	középkortól	megfelelő	A szőlőművelés fenntartása felel meg a táj egyediségének. A szőlőművelés ösztönzése lenne szükséges, a helyi és ágazati feltételek biztosításával.
23	Kétszintes présház (4)	A települési belterülettől keletre, a szőlőhegyi terület középső részén.	843	Kétszintes, lejtőirányú épülettömeggel kialakított présház. Alsó szintje látszó kő felülettel készült, nyugati oldalán pincelejáróval. A felső szint vakolt, festett, szürke falmezőkkel és fehér vakolatsávokkal, keretekkel, a tető két macskalépcsős oromfal között betoncserép fedésű nyeregtető. Az épülethez egyik oldalon hozzáépített terasz csatlakozik - növényzettel részben benőtten, környezetébe simulóan. A pincebejárat előtt fa pergola készült, az ingatlan szép szőlőműveléssel hasznosított.	XX. sz.	jó	Változatlan fenntartás szükséges.
24	Régi pince (1)	A települési belterülethez közel, attól keleti irányban, a szőlőhegy alsó részén.	1054/13	Régi építésű kis pince, mely megőrizte szépségét. Lejtőirányú gerinccel épült, földszintes, macskalépcsős, nádfedésű nyeregtetős épület. Oromfalán félig süllyesztett pincelejáróval, két kis ablakkal, padlásszellőző nyílással, vakolatdíszítésekkel. Oldalhomlokzatain látszó kő felület és vakolt részek is találhatók. Méretes, díszes kéményfejezet látható. Az épület előtt faoszlopos kordonon művelt szőlő látható.	XIX. sz.	rossz	Jelentős felújítás szükséges, majd azt követően értékőrző használat, karbantartás.
25	Présház (5)	A települési belterülettől keletre.	1016	Gazdasági épület pincével és használati szinttel, egyik oldalon mellétoldott pinceréssel Az oromfalon alul pincebejáróval, felette két zsalus ablakkal, az oromfal macskalépcsős lezárásával. Cserépfedésű, a homlokzaton szürke-fehér vakolt falfelületekkel, vakolatsávokkal. Körülötte művelt szőlő látható.	XIX. sz.	jó	Épület és szőlőművelés megőrzése szükséges.
26	Kis pince (2)	A Lengyel kápolnához felvezető út mellett, a települési belterülettől dél-keletre.	035/7	Családi gazdaság területén megőrzött hagyományos, kis méretű pince. Külső megjelenése változatlan, funkcionálisan a bor-idegenforgalomhoz kapcsolódik. Földszintes, kis méretű, téglány épület, két oromfal között cserépfedéssel, szép kéményfejezettel, fehér színű, vakolt falfelületekkel, a durva falmezőket keretező simított vakolatsávokkal, sötétbarna fa zsalus nyílászárókkal. Egyszerűségét, szépségét megőrizték.	XIX. sz.	jó	Változatlan fenntartást kíván.
27	Kis pince (3)	A Lengyel kápolnához felvezető út mellett, a települési belterülettől dél-keletre.	035/7	Családi gazdaság területén megőrzött hagyományos, kis méretű pince. Az épület külső megjelenése változatlan, borozó funkcióval. Földszintes, alápincézett, a lejtő felőli oromfal előtt pincegádorral. Kicsi, téglány épület, két oromfal között hagyományos festett fémlemez fedéssel, kis fém tetőszellőzővel, szürke-fehér színű vakolt falfelületekkel, a szürke falmezőket keretező simított fehér vakolatsávokkal, sötétbarna fa zsalus nyílászárókkal. Egyszerűségét, szépségét megőrizték. Az épület előtt diófa és eperfa, alattuk kiülő terasz (padok-asztalok) láthatók, valamint kerti kemence épült. A pince 2000-ben elnyerte a Balaton-felvidéki Nemzeti Park által adományozott a Balaton-felvidék legszebb pincéje címet.	XIX. sz.	jó	Változatlan fenntartást kíván.
28	Leszner présház (6)	A települési belterülettől dél-keletre.	033/2	A korábbi présházat később OMF üdülőként hasznosították. Jelentős méretű, látványban meghatározó tájelem. Földszint + tetőtér beépítéses épület, a lejtő felőli oldalon további alsó szint (pince) bejárattal. A földszinti épületsarkon induló, 3 boltíves nyílást tartalmazó lopott tornáccal, barna-fehér vakolt falmezőkkel, az északi oromfalon látszó terméskő felülettel, szalagcserép fedéssel és kisméretű álló	XIX. sz.	megfelelő	Változatlan fenntartást kíván.

Sorszám	Név	Pontos helyszín	Hrsz (Érték)	Főbb jellemzők	Kor, keletkezés időpontja	Állapot, állag	Szükséges intézkedés
				tetőablakokkal készült. Barna színű zsalus fa nyílászárókkal, szép kéményekkel.			
29	Leszner présház melléképülete	A települési belterülettől dél-keletre.	033/2	A szomszédos Leszner présházhoz tartozó kisebb épület. A főépülethez hasonló kialakítással, de egyszerűbb eszközökkel. Földszintes, alápincézett, kisebb téglány épület, cserépfedéssel, rajta míves fém tetőszellőző elemekkel, szép kéményfejezetekkel, barna-fehér homlokzatszínezéssel, egyik oldalon ferde tetős terasz bővítménnyel. Az alsó szint terméskő felülete fehérre festett. Az épület körül méretes, szép diófák sora áll, az épülettel együtt harmonikus, szép megjelenésű tájelemet alkotva.	XIX. sz.	megfelelő	Változatlan fenntartást kíván.
30	Kis pince (4)	A települési belterülettől keletre, a szőlőhegy alsó részén.	997/4	Földszintes, szép arányú, kis méretű régi pinceépület, lejtő irányban álló téglány épülettömeggel. Nádfedésű, szépen formált kéményfejezettel, oromfalon macskalépcsővel. A nádfedés a nyugati hosszoldalon fa oszlopokra támaszkodva túlnyúlik, zöld színű fa nyílászárók láthatók. Igen kulturált telekhasználat jellemző. Az épület mellett méretes diófa áll, az ingatlan szőlővel művelt. Példaértékű az épület és környezetének megőrzése, fenntartása.	XIX. sz.	jó	Változatlan fenntartást kíván.
31	Új gazdasági épület (4)	A települési belterülettől keletre.	987	Az új építésű pincék egyik jó példája. Földszintes, téglány épülettömegű gazdasági épület tetőtérbeépítéssel, tetősíkban maradó ablakokkal. Lejtő irányú végfalán a földszinten 2, tetőtérnél 1 kihajtható deszkatáblás fa ablakkal. Cserépfedésű, fehér színű durvább falmezőkkel és simított vakolatsávokkal készült. Hosszoldalát az oroszlános kút vízköpőjével azonos elem díszíti. Az épülthez hátul látszó kő felületű rész tartozik, a kerti lépcsők, támfalak is bazaltkő felülettel készültek. Az épület mellett méretes diófa és egy fenyő áll. Az ingatlan hátsó részén szőlőművelés látható.	XX. sz.	jó	Változatlan fenntartást kíván.
32	Új gazdasági épület (5)	A települési belterülettől keletre.	802/2	Új építésű, lejtő irányú téglány épülettömeg, pince és földszint. Nádfedésű, elől macskalépcsős oromfallal, vakolt, fehérre festett homlokzati felülettel készült, sötétbarna, fa zsalutáblás nyílászárókkal, bazaltkő lábazattal, támfalakkal és térburkolattal. A lejtő felőli végfalnál köroszlopokon álló, alacsonyabb nyeregtetős bejárati rész készült. Az épülethez szőlővel futtatott fa pergola csatlakozik. Az épület és kert olaszos hangulatú. A földrészleten szőlő művelés látható. Az összképet csak a kerítésként telepített tájidegen babércserje sor rontja, mely rövid időn belül kezelhetetlenül magasra nő (cca. 3m), ezzel tájidegen térfalat fog képezni.	XX. sz. vége	jó	A tájidegen növényzet eltávolítása, a szőlőhegyi megjelenés fenntartása javasolt.
33	Mélyút bazaltkő támfalakkal és lépcsővel	A települési belterülettől észak-keletre.	987	A hegy lábánál kialakult mélyút, helyenként a kísérő növények gyökérzete rögzíti, másutt bazaltkő támfalak erősítik. Az út melletti bazaltkő támfalak szárazon rakottak, a szőlőművelés mikroteraszaival azonos módon. Helyenként bazalt burkolatú felvezető lépcső készült.	XX. sz.	megfelelő	A kihullott kő elemek pótlása szükséges, valamint az út vízelvezetésének biztosítása.
34	Fatornácos kis pince (5)	A települési belterülettől keletre, a szőlőhegy középső részén.	968/1	Lejtős ingatlanon épült, alápincézett, földszintes kis gazdasági épület. Pincéje, az épület megjelenése egyszerű, téglány tömegű. A pinceszint szürke simított felülettel, az épület világos szürke dörzsölt falakkal készült. A fa tornác és nyílászárók zöld színűek, a tetőfedés szürke rombuszpala. Az épület különleges értékét a csipkézetes fa tornác adja. A Tapolcai-medencére különösen jellemző fa tornácok kialakítását minden részletében hordozza, ezek: a függőleges fa korlátelemek mintázata, a tetőt alátámasztó fa oszlopos tornác oromzatának díszesen faragott elemei, a fa oromzat szerkesztése, sőt még az épületfalon túlnyúló szarufa végek szép faragásai is. Feltétlenül megőrzendő, különleges szépségű tájelem! Az épület méretes fák (dió, nyír, fenyő) takarásában áll.	XX. sz. eleje	megfelelő	A fa homlokzati elemek javítása, pótlása szükséges azonos kialakítással. Addig is a fa szerkezetek mielőbbi lefestése, majd karbantartása javasolt.

Sorszám	Név	Pontos helyszín	Hrsz (Érték)	Főbb jellemzők	Kor, keletkezés időpontja	Állapot, állag	Szükséges intézkedés
35	Leszner présházhoz tartozó fasor	A települési belterülettől dél-keletre.	033/2	A Leszner présház és melléképülete mellett látható méretes, szép diófák sora, mely a műemlékileg is védett két épülethez kapcsolódó harmonikus, szép megjelenésű tájelem.	kb. 50 év	jó	Állapotfelmérés alapján fenntartó kezelés biztosítása javasolt, szükség szerint.

2. Melléklet:

a ...../2025 (..... ------.) önkormányzati rendelethez

A TELEPÜLÉS HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGEINEK JEGYZÉKE

Helyi egyedi védelem alatt álló elemek

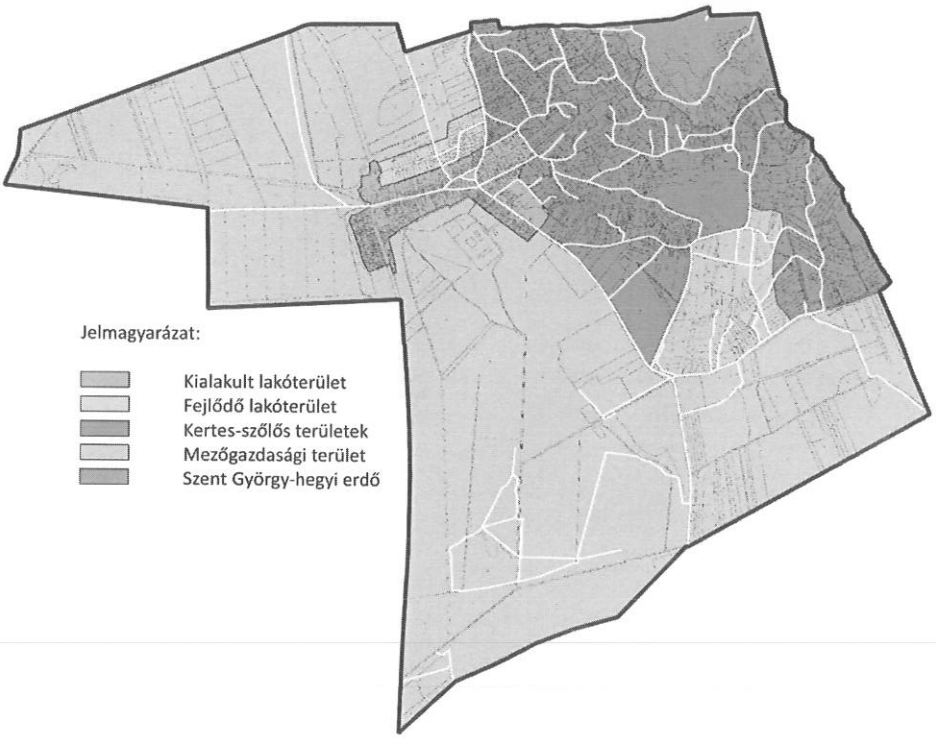
Sorsz.	hrsz.	cím	rövid leírás
Épületek, építmények			
1.	90	Széchenyi u. 33.	Lakóépület
2.	101	Széchenyi u. 55.	Lakóépület
3.	107	Széchenyi u. 69.	Lakóépület
4.	297	Széchenyi u. 18.	Lakóépület
5.	310	Széchenyi u. 4.	Lakóépület
6.	85	Széchenyi u. 23.	Lakóépület
7.	73/1	Széchenyi u. 19.	Lakóépület
8.	317	Széchenyi u. 2.	Lakóépület
9.	69	Széchenyi u. 19.	Lakóépület
10.	62	Széchenyi u. 7.	Lakóépület
11.	331	József A. u. 4.	Klasszicista kocsmaépület
12.	330	József A. u. 6.	Lakóépület
13.	329	József A. u. 8.	Lakóépület
14.	637	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
15.	654/1	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
16.	654/2	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
17.	666/2	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
18.	716	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági épület
19.	878*[1]	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
20.	879/1	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
21.	950	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
22.	961	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
23.	997/4*	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
24.	1010	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
25.	1016/4	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
26.	1025	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
27.	1051	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
28.	1054/13	Szent György-hegy	Szőlőhegyi gazdasági- és lakóépület
Egyedi tájértéknek jelölt képződmény/létesítmény			
1.	842/5	Szent György-hegy	kőkereszt
2.	950	Szent György-hegy	Vallási emlékmű - plasztika

[1] * Egyedi tájérték is egyben

3. Melléklet:

a ...../2025 (..... .....) önkormányzati rendelethez

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSÁNAK TÉRKÉPI BEMUTATÁSA



4. Melléklet:

a ...../2025. (..... .....) önkormányzati rendelethez

TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELMI SZEMPONTBÓL NÖVÉNYTELEPÍTÉSRE JAVASOLT FAJOK LISTÁJA

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park által telepítésre javasolt növényzet

Az alábbi jegyzék ajánlás, a felsoroltakon kívül számos további honos növényfaj megtalálható, alkalmazható. A jegyzék a települési területeken ajánlott növényfajokat, kertészeti kultúrát tartalmazza, nemesített növények alkalmazásával.

Védett fajok nem gyűjthetők és nem telepíthetők!

Az itt megadott általános jegyzéket az élőhelyi adottságok, települési hagyományok tovább árnyalhatják.

A lakóterület kertje:

Javasolt kialakításának előzménye és mintája a parasztkertek hagyománya, melynek számos vonása ma is megtalálható a Balaton-felvidék településein. Ez kiegészíthető a klimatikus adottságoknak megfelelő, honos növényzettel.

- gyepterületek:

Kialakításuknál a lakókertben az egyetlen fajból álló, fajszegény gyepek helyett a területen előforduló több fűfaj és más alacsony lágyszárú növényzet használatával virágos gyep létesítése javasolt. Kialakítása természetes úton, vagy fűmag keverék vetésével történhet. (Pl. Sport keverékkel megerősödő gyepre Margitsziget keverékkel és apró díszítő lágyszárúakkal fajgazdag, természetes hatású pázsit telepítése.) A gyep szélein, vagy a kevésbé taposott foltokban a környék szép vadvirágai {äzoknak kertészeti változatai} ültethetők.

Többféle fűmag használatával a természeteshez közelebb álló gyep kialakítása.

Javasolt alkotók:

francia perje *(Arrhenatherum elatius)*, karcsú fényperje *(Koeleria cristata)*, prémes gyöngyperje *(Melica ciliate)*, sziklai csenkesz *(Festuca pseudodalmatica)*, kései perje *(Cleistogenes serotina)*, vékony csenkesz *(Festuca valesiaca)*

- A fű felületét apró növésű lágyszárúak díszíthetik, pl. százszorszép *(Bellis perennis)*, vajszínű ördögszem *(Scabiosa ocroleuca)*, kakukkfű *(Thymus sp)*, veronika fajok *(Veronica sp)*, hasznos földitömjén *(Pimpinella saxifraga)*, fehér here *(Trifolium repens)*

- A gyep széleinél, vagy kevésbé taposott foltokban telepíthetők, pl. török hóvirág *(Galanthus elwesii)* széles levelű salamonpecsét *(Polygonatum latifolium)*, illatos ibolya *(Viola odorata)*, gyöngyvirág *(Convallaria majalis)*.

A kertet szegélyezhetik alacsony növésű, ill. helyenként magasabb virágos növények. Kedvező a fűszer és gyógynövények használata is. A kerítések, támfalak felületét díszcserjék sora élénkítheti. Nagyobb felület esetén feltétlenül szükséges a kőbástyára, kerítésre felkúszó, vagy lecsüngő növényzet telepítése.

- Alacsony növésű szegélyvirágok:

porcsinrózsa *(Portulaca grandiflora)*, petúnia *(Petunia hybrida)*, árvácska *(Viola wittrockiana)*, körömvirág *(Calendula oficinalis)*, jácintok *(Hyacinthus sp)*, lila sáfrány *(Crocus vernus)*, fehér nárcisz *(Narcissus poeticus)*, aranysáfrány *(Crocus aureus)*, csupros nárcisz *(Narcissus pseudonarcissus)*, kék nőszirom *(Iris germanica)*, tazetta nárcisz *(Narcissus. tazetta)*, pompás nárcisz *(Narcissus incomparabilis)*, törökszegfű *(Dianthus barbatus)*, törpe bársonyvirág *(Tagetes patula)*, kerti szegfű *(Dianthus caryophyllus)*, búzavirág *(Centaurea cyanus)*, habszegfű fajok *(Silene sp.)*, szikla-bőrlevél *(Bergenia crassifolia)*

- Magasabb kerti virágok:

nefelejcs *(Myosotis silvestris)*, tornyos harangvirág *(Campanula pyramidalis)*, ezüstös pipitér *(Anthemis biebersteiniaia)*, kerti margaréta *(Chrysanthhemum maximum)*, estike *(Hesperis matronalis)*, mezei margaréta *(C. leucantheum)*, erdei szellőrózsa *(Anemone sylvestris)*, kerti szarkaláb *(Consolida ajacis)*, fehér liliom *(Lilium candidum)*, japán árnyliliom *(Hosta lancifolia)*, tűzliliom *(Lilium bulbiferum)*, pálmaliliom *(Yucca filamentosa)*, tulipánfélék *(Tulipa sp.)*, bugás lángvirág *(Phlox paniculata)*, oroszlánszáj *(Antirrhinum majus)*, kerti fátyolvirág *(Gypsophila elegans)*, bárányfarok *(Amaranthus hypochondriacus)*, nagy meténg *(Vinca major)*

- kerti díszként is használható fűszer- és gyógynövények:

izsóp *(Hypossus officinalis)*, levendula *(Lavandula angustifolia)*, rozmaring *(Rosmarinus officinalis)*, kerti ruta *(Ruta graveolens)*, orvosi zsálya *(Salvia officinalis)*, kakukkfű fajok *(Thymus serpyllum, T. sp.)*, bazsalikom *(Ocymum basalicum)*, szurokfű *(Origanum vulgare)*

- kerítést kísérő díszcserjék:

kerti madárbirs *(Cotoneaster horizontalis)*, tűztövis *(Pyracantha coccinea)*, egybibés galagonya *(Craetegus monogyna)*, nyári orgona *(Buddleia davidii)*, mályva *(Hibiscus siriacus)*

-felkúszó és lecsüngő növényzet (támfalra, kerítéshez, kőfal elé):

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

- kőfalakat, támfalakat élénkítő növényzet (a kúszónövényekkel együtt alkalmazva):

sziklai ternye *(Alyssum saxatile)*, fehér varjúháj *(Sedum album)*, rózsás kövirózsa *(Sempervivum marmoreum)*, borsos varjúháj *(Sedum acre)*, valamint kertészetekben kapható termesztett fajok

A lakótelek fái:

A régi falusi kertekben jellemzőek a haszonfák voltak, főleg a kevés permetezést igénylő gyümölcsfák. Más fát csak megtűrtek - nem vágtak ki -, ha kivételesen szép volt. pl. kislevelű hárs *(Tilia cordata)*, berkenye *(Sorbus sp.)*, vadkörte *(Pyrus pyraster)*, tölgy *(Quercus sp.)*, tájfajták

- javasolt gyümölcsfák és cserjék:

dió *(Juglans regia)*, kajszibarack *(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 ideaus)*, piros ribizli *(Ribes spicatum)*, egres *(Ribes uva-crispa)*, mogyoró *(Corylus avellana)*

Sajátos hangulatot adhat a különféle dísztökök *(Cucurbita pepo)*, a kúszó bab *(Phaseolus sp.)*, napraforgó *(Helianthus annuus)* mértéktartó alkalmazása.

A lakótelken a felsorolt növényfajokból ízléssel összeválogatva alakítható ki a virágos gyep, néhány árnyékot adó (gyümölcs)fa, a széleken cserjék, virágok, a kerítést kísérő magasabb virágok vagy cserjesor, a nagyobb függőleges felületeket vagy kőfalat derítő kúszónövények, sziklai növényzet. A lakóházat, tornácot, falmélyedéseket cserepes dísznövények gazdagíthatják, legjellemzőbb a muskátli *(Pelargonium zonale)*.

Közterületek, parkok növényzete:

Alapvető szempont, hogy a területen honos növényfajok, fák és cserjék {és azok kertészeti változatainak} használatával kerüljenek kialakításra. Nagyszámú fa, bokor alkalmazása esetén a lágyszárúak, virágok a kezelt parkok jellegét kevésbé határozzák meg.

A növények nemesítésével a távoli területeken honos virágok mindennapi alkalmazása elterjedt. A díszparkokban a honos fajok alkalmazása mellett lágyszárúak esetében kisebb mértékben elfogadott a zöldfelületek karakteréhez igazodó nemesített más fajok ültetése is.

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

kislevelű hárs *(Tilia cordata)*, vadgesztenye vagy bokrétafa *(Aesculus hippocastanum)*, molyhos tölgy *(Quercus pubescens)*, kocsánytalan tölgy *(Quercus petrae)*

-További ajánlott fafajok:

mezei juhar *(Acer campestre)*, mezei szil *(Ulmus minor)*, magas kőris *(Fraxinus exceksior)*, virágos v. mannakőris *(Fraxinus ornus)*, 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 spionosa)*, közönséges fagyal *(Ligustrum vulgare)*, mogyoró *(Corylus avellana)*

A lakókerteknél felsorolt gyümölcsfák, cserjék, kúszónövények is alkalmazhatók a hely függvényében.

Külterületeken ajánlott növényzet:

Szőlőhegyeken a történeti szőlőművelés fenntartásával csak a pince bejáratnál jellemző a kis gyepterület. Az épület vagy boltpince mellett diófák ültetése általános, melyek egyben a pince árnyékolását is szolgálják. Esetleg telepíthető néhány gyümölcsfa, főként csonthéjasok, és cserjék. Gyakori a cseresznye, mandula, szelídgesztenye fa ültetése.

A tájidegen növényzet alkalmazását mindenképpen kerülni kell.

A települések további külterületén megtalálhatók a természeti értéket hordozó rétek, gyepek, nádasok, mélyfekvésű, vizes élőhelyek és a patakokat, élővízfolyásokat kísérő természetes növényzet. E területek természetes növényzetének megőrzése, a változatlan élőhelyi feltételek fenntartása szükséges. Tájképi értékük mellett ökológiai kapcsolatot, sok állatfaj számára menedéket jelentenek a patakot szegélyező és az út mentén látható fasorok, sövények.

A védett táj egyediségének megőrzéséhez a településeken, különösen a külterületen kerülni kell a tájidegen növényfajok használatát. Az arborétumok és díszparkok gyűjteményének kivételével a Balaton-felvidéki táj szépségét a sokféle élőhelyet jellemző honos növényzet gazdagsága adja. Ezért a tájidegen fajok egyedei (pl. a fenyők *(Picea sp)*) csak igen kis mértékben, inkább csak egy-két jelentős épülethez kapcsolódva jelenjenek meg a településeken. A lakó- és üdülőtelkek, de különösen a külterületek, szőlőhegyek területén a tájidegen fajok (tű- és pikkelylevelűek, tuják *(Thuja occidentalis)* ültetése feltétlenül kerülendő.

A nyomvonalas infrastruktúra létesítésénél (út, közművezetékek) különösen fontos a bolygatott területek helyreállítása, a telepítésre kerülő növényzetnek a honos állományból történő megválasztása, a terület élőhelyi adottságainak függvényében.

KERÜLENDŐ, INVÁZIÓS NÖVÉNYFAJOK

Az adventív fajok betelepedését minden áron meg kell akadályozni!

Az adventív fajok ellenőrizhetetlen mértékű szaporodásukkal a növényzet összetételében, a települési és természetes zöldfelületekben óriási károkat okoznak, terjeszkedésük meg nem állítható. Ide sorolható pl. a bálványfa *(Ailanthus altissima)*, gyalogakác *(Amorpha fruticosa)*, akác *(Robinia pseudo-acacia)*, aranyvessző *(Solidago canadensis, S. gigantea)*, ezüstfa *(Elaeagnus angustifolia)*, selyemkóró *(Asclepias syriaca)*.

Az inváziós növények listája

1143/2014. EU rendelet

az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről

A rendelet alapján a tagországok képviselőiből álló inváziós fajok elleni védelemért felelős bizottság elfogadta azt a növény- és állatfajlistát, mely az Unió számára veszélyt jelentő inváziós idegenhonos fajok jegyzékét alkotja. A listán szereplő fajok egyedeire vonatkozó szigorú szabályok szerint tilos az egész EU területén forgalomba hozni és a természetbe kibocsátani akár egyetlen példányt is, de a behozatalra, tartásra, tenyésztésre, szaporításra, szállításra, kereskedelemre és felhasználásra is hasonlóan szigorú szabályok vonatkoznak.

A listában szereplő növényfajok:

Magyar név	Tudományos név
Borfa, tengerparti seprűcserje	Baccharis halimifolia
Kaliforniai tündérhínár	Cabomba caroliniana
Vízijácint	Eichhornia crassipes
Perzsa medvetalp	Heracleum persicum
Sosnowsky-medvetalp	Heracleum sosnowskyi
Hévízi gázló	Hydrocotyle ranunculoides
Fodros átokhínár	Lagarosiphon major
Nagyvirágú tóalma	Ludwigia grandiflora
Sárgavirágú tóalma	Ludwigia peploides
Sárga lápbuzogány	Lysichiton americanus
Közönséges süllőhínár	Myriophyllum aquaticum
Keserű hamisüröm	Parthenium hysterophorus
Ördögfarok keserűfű	Persicaria perfoliata
Kudzu nyílgyökér	Pueraria montana var. lobata

Várhatóan 2017-ben az alábbi fajokkal fog bővülni a lista:

Magyar név	Tudományos név
Közönséges selyemkóró	Asclepias syriaca
Vékonylevelű átokhínár	Elodea nuttallii
Bíbor nebáncsvirág	Impatiens glandulifera
Felemáslevelű süllőhínár	Myriophyllum heterophyllum
Kaukázusi medvetalp	Heracleum mantegazzianum
Óriásrebarbara	Gunnera tinctoria

Tollborzfű	Pennisetum setaceum
	Alternanthera philoxeroides
	Microstegium vimineum

269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet

a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól

A kormányrendelet melléklete meghatározza azoknak a fajoknak a listáját, melyek inváziós és termőhely-idegen növényfajoknak tekinthetők, így az 5. § (2) bekezdés értelmében a Natura 2000 gyepterületeken ezek megtelepedését és terjedését meg kell akadályozni, állományuk visszaszorításáról gondoskodni kell mechanikus védekezéssel vagy speciális növényvédőszer-kijuttatással.

Az érintett növényfajok:

1. Fásszárú inváziós és termőhely-idegen növényfajok:

Magyar név	Tudományos név
akác	Robinia pseudo-acacia
amerikai kőris	Fraxinus americana
bálványfa	Ailanthus altissima
keskenylevelű ezüstfa	Elaeagnus angustifolia
fekete fenyő	Pinus nigra
erdei fenyő	Pinus silvestris
gyalogakác	Amorpha fruticosa
kései meggy	Prunus serotina
zöld juhar	Acer negundo

2. Lágyszárú inváziós növényfajok:

Magyar név	Tudományos név
alkörmös	Phytolacca americana
japánkeserűfű fajok	Fallopia spp.
kanadai aranyvessző	Solidago canadensis
magas aranyvessző	Solidago gigantea
parlagfű	Ambrosia artemisifolia
selyemkóró	Asclepias syriaca
süntök	Echinocystis lobata

43/2010. (IV. 23.) FVM rendelet

a növényvédelmi tevékenységről

A rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a földhasználó és a termelő köteles védekezni az alábbi növények ellen: parlagfű (Ambrosia artemisiifolia), keserű csucsor (Solanum dulcamara), selyemkóró (Asclepias syriaca), aranka fajok (Cuscuta spp.).

5. Melléklet:

A ...../2025. (..... .....) önkormányzati rendelethez

KÉRELEM
Településképi véleményezés / településképi bejelentés iránt*
Hegymagas Község Önkormányzatához

Alulírott építtető .....(név), kérem a

.....(építési tevékenység helye)

.....(építési tevékenység megnevezése) a mellékelt műszaki tervdokumentáció alapján.

Építtető adatai

Építtető neve: .....

Címe: .....

Tel: .....

E-mail cím: .....

Tervező adatai

Tervező neve: .....

Címe: .....

Tel.: .....

E-mail cím: .....

Tervezői jogosultság száma: .....

Tervező szervezet neve: .....

Építési tevékenység adatai:

Építési tevékenység helyszíne (cím): .....

Helyrajzi száma: .....

Építési tevékenység megnevezése: .....

....., 202... ....

.....
aláírás

Megjegyzés: ** a megfelelő rész aláhúzandó*

6. Melléklet:

a ...../2025. (..... ....) önkormányzati rendelethez

KÉRELEM
Rendeltetésváltozás iránt
Hegymagas Község Önkormányzatához

Alulírott ..... (név)

..... (cím) alatti lakos kérem, hogy

a Szigliget, ... utca ..... szám

alatt lévő ..... épület (helyiség)

rendeltetésváltozásának ..... funkciójú épületre (helyiségre) történő megváltozását engedélyezzék és arról földhivatali ingatlan-nyilvántartási átvezetés céljára hatósági bizonyítványt kiállítani szíveskedjenek.

Az ingatlan helyrajzi száma: .....

Kijelentem, hogy a rendeltetésváltozás építési munkát nem igényel.

....., ... év, ..., hó, ... nap

.....
kérelmező aláírása