

# BALATONBERÉNY KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAI (TAK és TKR) MÓDOSÍTÁSA

### A HÉTVEZÉR UTCA NYUGATI SZAKASZÁNAK ÉSZAKI OLDALÁN

### FEKVŐ 657/20 HRSZ (VOLT GYERMEKÜDÜLŐ) INGATLANRA

Balatonberény Község Önkormányzata módosítja Településképi dokumentumait (Településképi Arculati Kézikönyv-TAK és Településkép védelmi rendelet-TKr) a Hétvezér utca nyugati szakaszának északi oldalán fekvő 657/20 hrsz (volt gyermeküdülő) ingatlanra. A módosításról a Képviselő-testület 111/2024.(VIII.7.) önkormányzati határozatban hozott döntést.

A TRE módosítás mellett szükségessé vált a Településképi dokumentumok módosítása is, mivel a 657/20 hrsz telekre vonatkozó településképi (Településképi Arculati Kézikönyv-TAK és Településkép védelmi rendelet-TKr) meghatározások, szabályok nem illeszkednek egymáshoz.

Az alábbiakban a Településképi dokumentumok vizsgálata kerül bemutatásra a 657/20 hrsz ingatlanra vonatkozóan, ezt követően, pedig a módosítási javaslat kerül kifejtésre. Amely végén a jóváhagyandó munkarészek, azaz a Településképi Arculati Kézikönyv módosításának határozat-tervezete, illetve a Településkép védelmi rendelet módosításának rendelet-tervezete kerül bemutatásra.

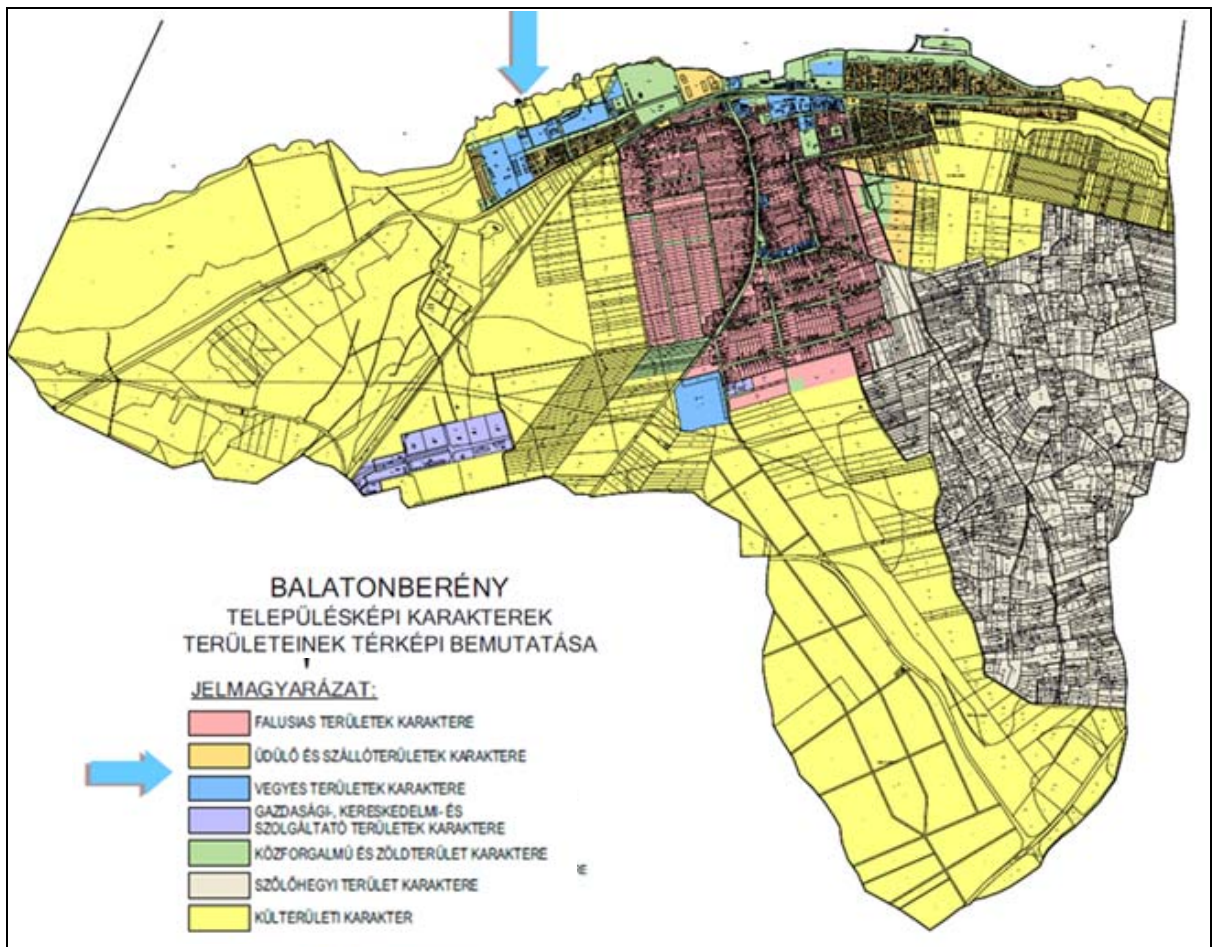
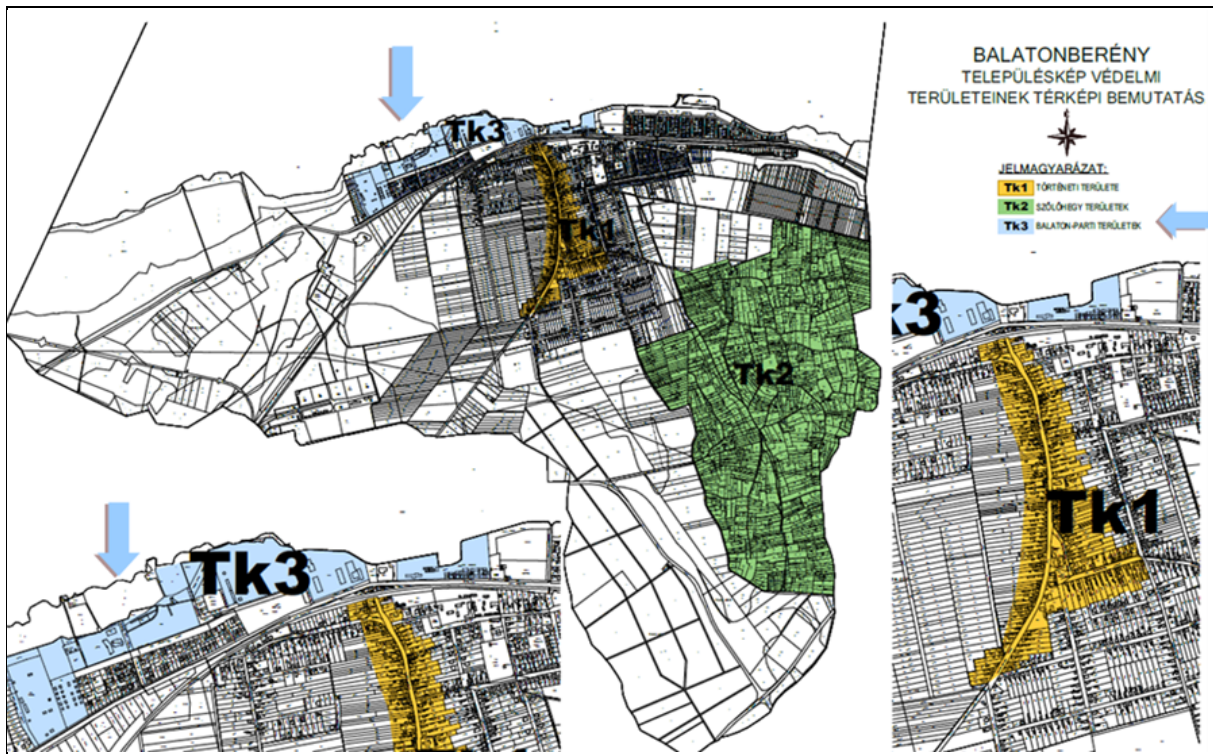
## Településképi dokumentumok vizsgálata

### Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és Településképvédelmi rendelet (TKr)

#### **BALATONBERÉNY TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAI AZ ALÁBBIAK SZERINT KERÜLTEK JÓVÁHAGYÁSRA:**

- **TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK)** - 98/2021. (VIII.26.) képviselő-testületi határozat,
- **TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELETE (TKR)** – 10/2021. (VIII.30.) önkormányzati rendelet.

A 657/20 hrsz ingatlan a Balaton-part és a Hétvezér utca közötti területsávon fekszik. E területet és az ettől keletre fekvő területsávot a strand területéig Balatonberény Településképi dokumentumai az alábbiak szerinti ún. Balatonparti területek – településképvédelmi területként (Tk3), valamint ún. vegyes területek településképi szempontból meghatározott területként tartalmazza.





## BALATONBERÉNY TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAI AZ ALÁBBIK SZERINT SZABÁLYOZZÁK:

### TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV – TAK

**Tk3:** A Balaton part mellett végig húzódó nagy telkeken elhelyezkedő, szabadonálló beépítésű üdülőterületek, és strandterület található. **Az üdülőterületeken '60-as évek beli, nagy elterülő tömegekkel, lapos tetővel, hosszú erkélyekkel létesített üdülő épületek található.** Az épületekhez nagy zöldfelületek is tartoznak, így nem kitakarva a település víz felőli látványát.

A településképvédelmi kategória lényege ezekre a telkekre vonatkozóan, hogy bármi jellegű építkezés, beruházási szándék (új épület létesítése, meglévő épület felújítása, jelentős mértékű fa kivágás stb.), a jelenlegi látványt ne rontsa el, takarja el, illetve a meglévő település és Balaton közti kapcsolatokra káros hatással ne legyen. A területekre vonatkozó komolyabb beruházások, projektek esetében az ingatlan tulajdonosoknak, a helyi lakosok érdekeit képviselő önkormányzattal együttesen kell meghatározni a látványt befolyásoló beavatkozásokat, a kedvezőtlen hatások megelőzésére, kiküszöbölésére

#### *III. Fejezet*

#### *A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK*

### **13. A településképi szempontból meghatározó területek (Tk)**

#### **13. §**

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

(2) A településképi szempontból meghatározó területek (Tk) térképi lehatárolását e rendelet 5. melléklete tartalmazza.

### **14. A településképi szempontból meghatározó területekre (Tk) vonatkozó területi követelmények**

#### **14. §**

(1) A közterületek és a közhasználat számára megnyitott ingatlanok burkolatát, használatát és berendezését az utcán, ingatlanon megjelenő hirdetések az épületek jellegéhez, az utcák hangulatához igazodva kell kialakítani.

(2) Új épület elhelyezése, vagy meglévő épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környezethez és a környező épületekhez történő illeszkedést, melyet a tervezett utcakép bemutatásával kell igazolni.

(3) Fa- és gerendaház fő rendeltetési egységként nem építhető a településképi szempontból meghatározó területeken (Tk1, Tk2 és Tk3), kivéve, ha a fa csak az épület vázszerkezeteként jelenik meg és a homlokzat képzés esetében a 15. § (3) bekezdés 4. pontjában rögzítettek érvényesülnek.

(4) A településképi szempontból meghatározó területeken az ingatlanon elhelyezhető főépület rendeltetésétől eltérő építmény közterület felől nézve a főépület takarásában helyezendő el.

(5) A település BALATON TÓ partvonalán található természetes nádterület védelméért, megőrzéséért nádgazdálkodás folytatható. A tómeder nádassal fedett részén bármilyen építmény elhelyezése, illetve a nádassal fedett vízfelületen bármilyen munkálat végzése kizárólag az illetékes Nemzeti Park és a mederkezelő hozzájárulásával történhet.

## 15. A településképi szempontból meghatározó területekre (Tk) vonatkozó egyedi építészeti követelmények

### 15. §

- (1) A településképileg meghatározó területeken (Tk) Balatonberény védelme érdekében:
- az egy telken létesülő különálló épületek egymással építészeti összhangban alakíthatók ki. A főépület, a melléképület és a kerítés színével, anyaghasználatával és építészeti stílusával összhangban, a települési sajátosságokhoz illeszkedően alakítható ki. Nem alkalmazhatóak a feltűnő, tájidegen építési elemek, riktó színek,
  - melléképület csak a főépület mögött, takarásban helyezhető el,
  - az épület homlokzatán megjelenő vakolatdísz színe az alapszínnel összhangban kell, hogy legyen,
  - a területen a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MTrT) fogalom meghatározása szerinti csamok jellegű épület nem építhető,
  - kialakult beépítésű utcában történő új építés esetén az ingatlan fő funkcióját betöltő épület tetőidomát az utcában jellemzően kialakult tetőidomokkal megegyezően kell kialakítani.
- (2) A homlokzat vakolt architektúrájú épületek utólagos hőszigetelése a díszek megőrzésével, míves megjelenésük megtartásával készülhet.
- (3) A területen anyaghasználatban, megjelenésben és színezésben a terület karakterét megtartó, ahhoz illeszkedő épület építhető, a meglévő épületek ezt figyelembe véve újíthatók fel az alábbiak szerint:
- Látszó szerkezet:** hagyományos, természetes építőanyagok: bazaltkő, bazalttufa vagy szerkezetében és színében hasonló terméskő, téglá, fa, vakolt és festett szerkezetek, színében visszafogott fémlemez homlokzatburkolatok.
  - Tető:** A tetők tömeg, tetőidom kialakításakor egyszerű formát kell alkalmazni a településképi karakter figyelembevételével. Magastető közterületről látható helyeken 30-45 fok közötti hajlásszöggel alakítható ki. Lapostetőknél zöldtető alkalmazható. A tetők hajlásszögének meghatározásakor illeszkedjünk a szomszédos környezetben lévő épületek kialakításához.
  - Tetőhéjalás** új építés, vagy héjazatszere esetén: A településképi szempontból meghatározó területeken (Tk) a tetőhéjalás színének összhangban kell lennie környezetének uralkodó színével, a településképi illő, jellemzően sötét tónusú vörös, barna, szürke vagy az égetett cserép színéhez hasonló árnyalatú színben. Alkalmazható égetett cserép, betoncserep, pikkelyfedés-jellegű fémlemezfedés, faszindely, természetes vagy műpala fedés. Könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak a tűzvédelmi hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazhatók.
  - Homlokzat:** vakolt festett homlokzatképzés. Homlokzatok színezésénél elsősorban a településre jellemző történeti színek: fehér, sárga, barna és árnyalatai főszíneként történő alkalmazása javasolt, és kizárólag csak halvány, pasztellszínek használhatók. Díszítő elemként a kerámia, a fa, a terméskő és a téglá, illetve visszafogott színű, minőségi táblás homlokzatburkolatok vagy ezek kombinációja alkalmazható.
  - Lábazatképzés:** első sorban vakolt, de lehet kő, műkö vagy egyéb igényes anyaghasználat. Tájidegen burkolóanyag nem használható.
  - Nem alkalmazhatók** az alábbi építőanyagok: hullámpala, műanyag-, vagy fém hullámlemez, alumínium trapézlemez és bitumenes zsindely.
- (4) A telkek utcai telekhatárán áttört kerítés létesíthető, amennyiben a kerítés lábazatos kivitelű, úgy a lábazat maximum 50 cm magasságú tömör: beton, kő, téglá lábazat lehet. Az utcai kerítés magassága a terepcsatlakozástól számítva legfeljebb 1,80 m lehet.



## 18. Egyéb területekre vonatkozó építészeti követelmények

### 18. §

(1) Balatonberény közigazgatási területe a helyi építészeti és táji adottságok alapján településképi karakterekre tagozódik:

- a) falusias területek karaktere,
- b) üdülő és szállóterületek karaktere,
- c) vegyes területek karaktere,
- d) gazdasági-, kereskedelmi- és szolgáltató területek karaktere,
- e) közforgalmú és zöldterület karaktere,
- f) szőlőhegyi terület karaktere,
- g) külterületi karaktere.

(2) A településképi szempontból meghatározó területen építmények elhelyezése, bővítése, felújítása során a helyi egyedi építészeti követelmények betartásán felül általánosan kell törekedni az adott településrész karakteres elemeinek megőrzésére, a településrész jellegzetes arculatához illeszkedő, értékteremtő településképi formálására.

(3) A településképi karaktereket térképi lehatárolását a 6. melléklet tartalmazza.

(4) Az egyes településképi karakterek egyedi építészeti követelményei nem vonatkoznak a közintézményekre és egyéb középületekre, továbbá a közlekedési területeken lévő épületekre, építményekre, és ha az adott karakteren belül az ingatlan tulajdoni lappal igazolt fő funkciója gazdasági (termelő) jellegű.

(7) **Vegyes területek** karakterén

- a) a tetők tömegének, tetőidom kialakításakor egyszerű formát kell alkalmazni a környezetben jellemző helyi karakter figyelembevételével,
- b) a 8 méternél nagyobb fesztávú szerkezetek kivételével a tető hajlásszöge 30-45 fok között lehet,
- c) tetőhéjazatként cserépfedést vagy sötét tónusú, csillogásmentes felületű, kiselemes hatású feddést kell alkalmazni,
- d) a nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel, formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel építhetők,
- e) a magastetőt jellemzően cserép mintázatú, (pikkelyes, vagy állókorcos) tetőfedést kell alkalmazni,
- f) az épületek homlokzatát tagoltan kell kialakítani,
- g) az épület homlokzatának anyaghasználata során törekedni kell a természetes anyag alkalmazására. Az épület homlokzati kialakításánál igényes fémlemezfedés és burkolat is alkalmazható,
- h) a telkek utcai telekhatárán maximum 50 cm magasságú tömör: beton, kő, téglalábazatos, legalább 80 %-ban áttört felületű mezőkkel létesíthető. Az utcai kerítés lábazattal együtt nem lehet magasabb 2,00 méternél,
- i) a telkek be nem épített, vagy gazdasági céllal nem hasznosított részét parkosítva, honos, termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokkal kell kialakítani, fenntartani. A kötelező zöldfelületet a telekhatár mentén egybefüggően, háromszintű: fák, cserjék, gyeptalajtakaró növényállománnyal kell kialakítani.

# Településképi dokumentumok módosítási javaslata

Balatonberény településképi dokumentumai tekintetében a Településképvédelmi rendeletben (TKr) szükséges a tetőhajlásszögre vonatkozó előírást pontosítani módosítani, illetve **összhangba hozni** a Településképi Arculati Kézikönyvvel (TAK). Mindemellett a Településképi Arculati Kézikönyvben a Balaton-part menti sáv megfogalmazása kerül pontosításra.

## INDOKLÁS:

A településképi dokumentumoknak tulajdonképpen a jogalkotói szándék szerinti pontosítása szükséges, tartalmában nem jelent módosítást a változtatás.

### 1.sz. módosítás: TAK 69. oldalon - hatályos

**Tk3:** A Balaton part mellett végig húzódó nagy telkeken elhelyezkedő, szabadonálló beépítésű üdülőterületek, és strandterület található. Az üdülőterületeken '60-as évek beli, nagy elterülő tömegekkel, lapos tetővel, hosszú erkélyekkel létesített üdülő épületek található. Az épületekhez nagy zöldfelületek is tartoznak, így nem kitakarva a település víz felőli látványát. A településképvédelmi kategória lényege ezekre a telkekre vonatkozóan, hogy bármilyen jellegű építkezés, beruházási szándék (új épület létesítése, meglévő épület felújítása, jelentős mértékű fa kivágás, stb.), a jelenlegi látványt ne rontsa el, takarja el, illetve a meglévő település és Balaton közti kapcsolatokra káros hatással ne legyen. A területekre vonatkozó komolyabb beruházások, projektek esetében az ingatlan tulajdonosoknak, a helyi lakosok érdekeit képviselő önkormányzattal együttesen kell meghatározni a látványt befolyásoló beavatkozásokat, a kedvezőtlen hatások megelőzésére, kiküszöbölésére.

#### módosítás

**Tk3:** A Balaton-part mellett végig húzódó nagy telkeken elhelyezkedő, szabadonálló beépítésű korábbi és meglévő üdülőterületek, és strandterület található. E területsávban Az üdülőterületeken '60-as évek beli, nagy elterülő tömegekkel, lapos tetővel, hosszú erkélyekkel létesített üdülő épületek található. Az épületekhez nagy zöldfelületek is tartoznak, így nem kitakarva a település víz felőli látványát. A településképvédelmi kategória lényege ezekre a telkekre vonatkozóan, hogy bármilyen jellegű építkezés, beruházási szándék (új épület létesítése, meglévő épület felújítása, jelentős mértékű fa kivágás stb.), a jelenlegi látványt ne rontsa el, takarja el, illetve a meglévő település és Balaton közti kapcsolatokra káros hatással ne legyen. A területekre vonatkozó komolyabb beruházások, projektek esetében az ingatlan tulajdonosoknak, a helyi lakosok érdekeit képviselő önkormányzattal együttesen kell meghatározni a látványt befolyásoló beavatkozásokat, a kedvezőtlen hatások megelőzésére, kiküszöbölésére.

### 2.sz. módosítás: TAK 75. oldal – vegyes területek karakter - hatályos

#### Vegyes területek karaktere

A települést kiszolgáló nem lakó és nem üdülőcélú területhasználatra jellemző karakter. Ide soroljuk a klasszikus kereskedelmi szolgáltatásokat nyújtó ingatlanokat (boltok, strandbejárat, stb.), valamint a települési intézményeknek, közigazgatásnak helyet szolgáltató ingatlanokat (oktatási intézmény-, egészségügyi intézmény-, művelődési ház, stb. ingatlanja).

Ezen ingatlanokra jellemző karakter nehezen egységesíthető, mind más és más. Általános jellemzőjük, hogy karkaterükben eltérnek a fent nevezett üdülő és lakóingatlanoktól, telkeik méretét a kiszolgáló funkció határozza meg. Közösségi szerepük jelentős, műszaki állapotuk jellemzően jó, karbantartott. A Balaton part esetében még érdemes megemlíteni az utakat szegélyező turista forgalmat kiszolgáló vendéglátó és árusító funkcióval rendelkező épületeket, amiknek változatos reklámjai, közterületre kipakolt áruik megbontják a település rendezett összképet, a településképvédelem érdekében mindenképp kezelendő feladat.

## **módosítás**

### **Vegyes területek karaktere**

A települést kiszolgáló nem lakó és nem üdülőcélú területhasználatra jellemző karakter. Ide soroljuk a klasszikus kereskedelmi szolgáltatásokat nyújtó ingatlanokat (boltok, strandbejárat stb.), valamint a települési intézményeknek, közigazgatásnak helyet szolgáltató ingatlanokat (oktatási intézmény-, egészségügyi intézmény-, művelődési ház stb. ingatlanja).

Ezen ingatlanokra jellemző karakter nehezen egységesíthető, mind más és más. Általános jellemzőjük, hogy karkaterükben eltérnek a fentnevezett üdülő és lakóingatlanoktól, telkeik méretét a kiszolgáló funkció határozza meg. Közösségi szerepük jelentős, műszaki állapotuk jellemzően jó, karbantartott. A Balaton-part esetében még érdemes megemlíteni az utakat szegélyező turista forgalmat kiszolgáló vendéglátó és árusító funkcióval rendelkező épületeket, amiknek változatos reklámjai, közterületre kipakolt áruik megbontják a település rendezett összképét, a településkép érdekében mindenképp kezelendő feladat.

Továbbá a Balaton-part mellett végig húzódó nagy telkeken elhelyezkedő, szabadonálló beépítésű korábbi és meglévő üdülőházak területek.

## **3.sz. módosítás: TKR 18. § (7) – hatályos**

### **18.§ (7) Vegyes területek karakterén**

b) a 8 méternél nagyobb fesztávú szerkezetek kivételével, a tető hajlásszöge 30-45 fok között lehet,

## **INDOKLÁS:**

A Hétvezér utca és a Balaton-part közötti területsáv az ún. vegyes terület karakterbe sorolt a Településképi dokumentumokban.

A Településképvédelmi rendeletben (TKr) szükséges a tetőhajlásszögre vonatkozó előírást **összhangba hozni** a Településképi Arculati Kézikönyvvel (TAK).

- A Településképvédelmi rendelet (TKr) 18.§ (7) bekezdés b) pontja alábbiak szerint fogalmaz:

18.§ (7) Vegyes területek karakterén

b) a 8 méternél nagyobb fesztávú szerkezetek kivételével, a tető hajlásszöge 30-45 fok között lehet,

(Azaz a tetőhajlásszöget 30-45 fok között határozza meg, viszont engedi, hogy 8 m-nél nagyobb fesztáv esetén lapostető kialakítható lehessen.)

## **EZZEL SZEMBEN:**

- A Településképi Arculati Kézikönyv (TAK), pedig kifejezetten kiemeli a lapostetős kialakítású nagy tömegű épületek védelmét a Balaton-part menti sávban, az alábbi megfogalmazással:

„Az üdülőterületeken '60-as évek beli, nagy elterülő tömegekkel, **lapos tetővel**, hosszú erkélyekkel létesített üdülő épületek találhatók.”

Azaz a megfogalmazott cél a nagy elterülő tömegű épületek lapostetős külső megjelenése, és nem a tetőszerkezet felépítése és a tetőfesztáv kérdése, mivel a fesztáv nem egyenlő az épületszélességgel, a nagy elterülő épülettömeg pedig az épületszélességtől függ.

## ÖSSZEFOGLALVA:

- Szükséges a rendeletben szereplő „feszta” szóhasználat javítása is, mivel a jogalkotó szándéka az épület településképben való megjelenése volt, nem a tetőszerkezet (amely a tetőfedés miatt nem látható az utcaképben) kialakítása. Azaz nem a fesztaot kell szabályozni, hanem az épület szélességét, annak érdekében, hogy egy széles épület esetében a lapostetős kialakítás kedvezőbb, mint egy 45 fokos tetőhajlásszög, amely adott épületszélesség mellett zavaróan magas gerincmagasságú tetőt eredményezne. Tehát a szabályozás szerinti „feszta” szó cseréje szükséges „szélességű épületek”-re szóra.

## AZAZ fenti két (TAK és TKr) szabályozási elvet összhangba kell hozni az alábbiak szerint:

A TKr módosítás során tehát a Tkr 18.§ (7) bek. b) pontja az alábbiak szerint **módosul**:

18.§ (7) Vegyes területek karakterén b) a 8 méternél nagyobb <del>fesztaú szerkezetek</del> <b>szélességű épületek</b> kivételével, a tető hajlásszöge 30-45 fok között lehet,
---

**Fentiek szerinti módosításokat lásd a jóváhagyandó munkarészekként, mint határozat-tervezet és rendelet-tervezet**

Készítette:

Horváth Adrienne vezető településtervező - TT/1 01-5576 – (régi: TT/1 13-1095)

2024.08.15.



# TERVIRATOK

## 1. melléklet:

Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 111/2024.(VIII.7.) önkormányzati határozata Balatonberény Község Településképi dokumentumainak (Településképi Arculati Kézikönyv-TAK és Településkép védelmi rendelet-TKr) módosításáról a Hétvezér utca nyugati szakaszának északi oldalán fekvő 657/20 hrsz (volt gyermeküdülő) ingatlanra vonatkozóan

Balatonkeresztúri Közös Önkormányzati Hivatal  
Jegyzőjéül  
8648 Balatonkeresztúr, Ady E. u. 52. Tel: 85/575-819  
e-mail: jegyzo@balatonkeresztur.hu

### JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült a Balatonberény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. augusztus 7-i nyilvános ülésén hozott határozatokból:

Balatonkeresztúri Közös Önkormányzati Hivatal	
Erkezett: 2024.08.07.	
Szám: 1/1739-49/2024	
Előszám:	Ügyintéző: FL
Hivatalunk 2024.	

Határozathozatalnál jelenő levő képviselők száma: 5 fő  
A képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

**Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 111/2024.(VIII.7.) határozata a Településképi Arculati Kézikönyv és a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításáról**

Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozza:

a.)  
Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 98/2021. (VIII.26.) számú határozattal jóváhagyott Településképi Arculati Kézikönyv és Balatonberény településkép védelméről szóló Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet módosítását a Balatonberény, Hétvezér utca nyugati szakaszának északi oldalán fekvő 657/20 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján történő egyeztetések szerint.

b.)  
Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárás lebonyolítására és felhatalmazza, hogy a módosítással kapcsolatos önkormányzati feladatokat lássa el, a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Druskoczi Tünde polgármester  
Határidő: értelem szerint

Druskoczi Tünde sk.  
polgármester

Takácsné dr. Simán Zsuzsanna sk.  
jegyző

A kivonat hitelesül: Balatonkeresztúr, 2024. augusztus 8.

Takácsné dr. Simán Zsuzsanna  
jegyző

