

2. Melléklet a 11/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelethez

- (1) Az egyes eltérő, az épített környezet alakítása és az épített környezet közvetlen közelébe tartozó területek alakítása szempontjából fontos településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások:
- a) telepítésével, műszaki megoldásaival alkalmazkodjon a természetes terepadottságokhoz,
 - b) kialakult rendezett utcás területeken az utcafronti magastetős épülettömegek tetőgerinc iránya az utcaképre többségében jellemző irányú kell, hogy legyen,
 - c) épülettömegének szélességi, magassági paramétereit tekintve jelentősen ne térjen el az utcában már kialakult jellemző méretektől, amennyiben értelmezhető, akkor figyelembe véve az utca épülettel szemközti oldalát is, a kialakuló utcakeresztmetszet légtérarányait,
 - d) utcafronti homlokzatképzése egyszerű, zárt tömegű legyen, az esetleges erkélyek, konzolok, plasztikus tömegképzések az épület udvari homlokzataira korlátozódjanak,
 - e) önálló kilátóépítmények és szakrális épületek kivételével toronyszerű kialakítású épületrész nem megengedett,
 - f) gazdasági területek kivételével az épület közterülettel határos homlokzatán semmilyen gépészeti berendezés, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése (kivéve hagyományos, épített kémény) ezen rendelet hatályba lépését követően nem helyezhető el,
 - g) anyag és színhasználatában mértéktartó módon legyen kialakítva, háromnál több anyag és szín egyidejű alkalmazását a közterületről látható részekben kerülve,
 - h) anyaghasználatát tekintve alkalmazkodjon az utcaképre többségében jellemző anyaghasználatához, ez jellemzően vakolt felületeket jelent kiselemes fedéssel, ipari környezetben fémvéteztű homlokzatképzéseket,
 - i) magastetős épületrész fedése kiselemes fedés, vagy síklemez lehet, ide tartoznak a hagyományos égetett agyag és kerámia cserépfedések, betoncserép fedések, szálcement és természetes palafedések, és cserépmintázatú formadomborított lemeztermékek, valamint a natúr és bevonatos fém síklemez termékek, és polikarbonátok.
 - j) szállás rendeltetésű épületek – erdős környezetben - lapostetős kialakítással is létesíthetők.
- (2) Az egyes beéptésre szánt területeken fekvő ingatlanok zöldfelületét úgy kell kialakítani, hogy
- a) a telek zöldfelületének legalább 50%-a egy egybefüggő felületet alkosson,
 - b) növénytelepítések esetén az örökzöld fák és sövények kerülendők, tájidegen, invazív növényzet telepítése tilos.
- (3) Az érintett területek esetén az ingatlanok útsatlakozásait úgy kell kialakítani, hogy tovább nem csökkenthetik az ingatlan előtti közterület járda- és útburkolat közti közterületi zöldfelületeket.
- (4) Az ingatlan közterülettel határos kerítése jellemzően kialakult kerítésrend hiányában
- a) a rendezett utcafronti terepszinttől mérten legfeljebb 2 m magas, épített kerítés esetén legfeljebb 50 cm tömör lábazattal, felette oszlopok, pillérek közt áttört mezővel, vagy nyírt sövénybe rejtett drótfonat lehet,
 - b) tömör kerítés csak zárt sorúan tervezett vagy kialakult utcaszakaszoknál a zárt sorúság megszakadása esetén és kialakult tömörkerítéses utcaszakaszon létesíthető,
 - c) a kerítés vonala telekhatáron és azon belül is húzódhat
 - d) beéptítésre nem szánt területen csak legfeljebb 1,8 m magas sövénykerítés létesíthető, amelyben rejtett drótfonat megengedett.

(5) A táji, természeti környezet alakítása szempontjából fontos településképi szempontból meghatározó területeken, amennyiben azok beépítésre nem szánt területre esnek, épület építése, építmény elhelyezése esetén úgy kell eljárni, hogy

- a) telepítésével igazodjon a térség falusias területeire történelmileg jellemző beépítési jellemzőkhöz különös tekintettel a beépítési módhoz,
- b) telepítésével, műszaki megoldásaival alkalmazkodjon a természetes terepadottságokhoz,
- c) épülettömegének szélességi, magassági paramétereit tekintve jelentősen ne térjen el a térség falusias területeire történelmileg jellemző méretektől,
- d) homlokzatképzése egyszerű, zárt tömegű legyen, az esetleges erkélyek, konzolok, plasztikus tömegképzések, tetőfelépítmények a területen kerülendők,
- e) az épület fő tömege magastetős legyen 35 és 50 fok közötti tetőhajlásszöggel, míg az alárendelt épülettömegek, teraszok, melléképületek, toldalékok tömege ennél alacsonyabb hajlásszögű is lehet,
- f) anyag és színhasználatában mértéktartó módon legyen kialakítva, háromnál több anyag és szín egyidejű alkalmazását kerülve,
- g) anyaghasználatát tekintve alkalmazkodjon a térség falusias területeire történelmileg többségében jellemző anyaghasználathoz,
- h) közterülettel határos homlokzatán semmilyen gépészeti berendezés, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése (kivéve hagyományos, épített kémény) nem helyezhető el,
- i) telken belüli parkolólemezeinek kialakítása esetén alkalmazni kell a minden megkezdett 4 parkolóra jutó egy lombos fa ültetésének kötelezettségét,
- j) növénytelepítések esetén az örökzöld fák és sövények kerülendők, tájidegen, invazív növényzet telepítése tilos.

(6) Falusias karakterű területen

- a) az épület utcafronti tömege kontyolt kialakítású nem lehet,
- b) kialakult magastetős környezetben az épület fő tömege, de legalább az utcafronti tömege magastetős legyen 35 és 50 fok közötti tetőhajlásszöggel, míg az alárendelt épülettömegek, teraszok, melléképületek, toldalékok tömege ennél alacsonyabb hajlásszögű is lehet,
- c) közvetlenül az utcára garázskapu nem nyílhat.

(7) Szőlőhegyi karakterű területen

- a) kontyolt kialakítású tető nem lehet,
- b) kialakult magastetős környezetben az épület fő tömege, de legalább az utcafronti tömege magastetős legyen 35 és 50 fok közötti tetőhajlásszöggel, míg az alárendelt épülettömegek, teraszok, melléképületek, toldalékok tömege ennél alacsonyabb hajlásszögű is lehet
 - ba) a legalább 5000 m² nagyságú, egybefüggő beépítetlen területen új épület lapostetős kialakítású is lehet.
- c) a telkek közterülettel határos oldalán kerítés a telekhatáron nem csak legalább 5 m-rel beljebb állhat,
- d) kizárólag lakóépületként bejegyzett épülethez közvetlenül csatlakozó kivett udvarrész keríthető áttört mezős épített kerítéssel az épület által elfoglalt helyen felül legfeljebb 250 m² udvarrész területnagyságig - e területeken minden egyéb esetben épített kerítés létesítése településképi szempontból tilos.

(8) gazdasági karakterű területen

- a) az épület utcafronti tömege kontyolt kialakítású nem lehet,
- b) lapostetős épületek emeletráépítése esetén a lapostetős kialakítás megtartandó.

(9) MAORT-telep területen

- a) az épület tetőformáit és fő tömegeit átépítés esetén is meg kell tartani, bővítmények, alárendelt tömegek nem léphetik túl a fő épület magassági méreteit,
- b) kialakult magastetős környezetben az épület fő tömege, de legalább az utcafronti tömege magastetős legyen 35 és 50 fok közötti tetőhajlásszöggel, míg az alárendelt épülettömegek, teraszok, melléképületek, toldalékok tömege ennél alacsonyabb hajlásszögű is lehet,
- c) a területen legfeljebb csak 1,8m magas sövénykerítés létesíthető, amelyben rejtett drótfonat megengedett.

(10) A pontházak területen

- a) az épület utcafronti tömege kontyolt kialakítású nem lehet,
- b) lapostetős épületek emeletráépítése esetén a lapostetős kialakítás megtartandó,
- c) a társasházakon meglévő építéskori épületdíszek megtartandók,
- d) a területen új egybeállásos önálló garázsépítmény nem elhelyezhető.

(11) Erdős környezet elnevezésű meghatározó területen

- a) az épületek lapostetős kialakítással is létesíthetők,
- b) a legalább 4 méter magasra növényállományt az épületek takarása érdekében legalább 40%-os mértékben meg kell tartani, és folyamatosan fenn kell tartani,
- c) az épületek homlokzatképzése természetes anyagból legyen

A helyi védelemmel érintett területekre vonatkozó előírások:

(1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat, részletképzéseket, anyaghasználatot, a nyílászárók homlokzati kialakítását, ideértve azok anyagát és profilkialakítását.

(2) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi, településképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(3) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(4) A védelem tárgyát is képező épületrész újjáépítésével járó felújítás esetén, az eredeti állapot korszerű anyagokkal és építéstechnológiákkal újjáépíthető, oly módon, hogy annak településképi megjelenése az újjáépítés során nem változhat.

(5) A védett épületen/építményen semmilyen gépészeti berendezés, tetőfelépítmény, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése (kivéve hagyományos, épített kémény) ezen rendelet hatálya lépését követően nem helyezhető el.

(6) A védett természeti érték esetében gondoskodni kell annak szakszerű növényvédelméről, pótlásáról, szükség szerinti megifjításáról, és folyamatos kertészeti ápolásáról.

(2) Továbbá, az egyes beéptésre szánt területeken fekvő ingatlanok zöldfelületét úgy kell kialakítani,

hogy

- a) telepítésével, műszaki megoldásaival alkalmazkodjon a természetes terepadottságokhoz,
 - b) a telek zöldfelületének legalább 50%-a egy egybefüggő területet alkosson,
 - c) növénytelepítések esetén az örökzöld fák és sövények kerülendők, tájidegen, invazív növényzet telepítése tilos.
- (3) Az ingatlan közterülettel határos kerítése jellemzően kialakult kerítésrend hiányában
- a) a rendezett utcafronti terepszintől mérten legfeljebb 2m magas, épített kerítés esetén legfeljebb 50cm tömör lábazattal, felette oszlopok, pillérek közt áttört mezővel, vagy nyírt sövénybe rejtett drótfonat lehet,
 - b) tömör kerítés csak zárt sorúan tervezett vagy kialakult utcaszakaszoknál a zárt sorúság megszakadása esetén és kialakult tömörkerítéses utcaszakaszon létesíthető,
 - c) a kerítés vonala telekhatáron és azon belül is húzódhat,
 - d) beépítésre nem szánt területen csak legfeljebb 1,8m magas sövénykerítés létesíthető, amelyben rejtett drótfonat megengedett, beépítésre nem szánt területen épített kerítés nem létesíthető.