

2. Melléklet a 9/2018. (IX.27.) önkormányzati rendelethez

Az egyes eltérő, az épített környezet alakítása és az épített környezet közvetlen közelébe tartozó területek alakítása szempontjából fontos településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások:

(1)

- 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 szemkösti oldalát is, a kialakuló utcakeresztmetszet légtéarányait
- 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 részekén kerülve
- h) anyaghasználatát tekintve alkalmazkodjon az utcaképre többségében jellemző anyaghasználathoz, ez jellemzően vakolt felületeket jelent kiselemes fedéssel, ipari környezetben fémvértetű 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

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

- a) hogy 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 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

(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) anyag és színhasználatában mértéktartó módon legyen kialakítva, háromnál több anyag és szín egyidejű alkalmazását kerülve
- f) anyaghasználatát tekintve alkalmazkodjon a térség falusias területeire történelmilegtöbbségében jellemző anyaghasználatához
- g) közterülettel határos homlokzatán semmilyen gépészeti berendezés, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése (kivéve hagyományos, épített kémény) nem helyezhető el
- h) telken belüli parkolólemezeinek kialakítása esetén alkalmazni kell a minden megkezdett 4 parkolóra jutó egy lombos fa ültetésének kötelezettségét
- i) növénytelepítések esetén az örökzöld fák és sövények kerülendők, tájidegen, invazív növényzet telepítése tilos

(6) falusias karakterű területen (1)-es pontban megjelöltek mellett

- a) az épület utcafronti tömege kontyolt kialakítású nem lehet
- b) közvetlenül az utcára garázkapu nem nyílhat
- c) 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

(7) szőlőhegyi karakterű területen (1)-es pontban megjelöltek mellett

- a) kontyolt kialakítású tető nem lehet
- b) a telkek közterülettel határos oldalán kerítés a telekhatáron nem csak legalább 5 m-rel beljebb állhat
- c) 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
- d) kizárólag lakóépületként bejegyzett épülethez közvetlenül csatlakozó kivett udvarrész keríthető áttört mezős épített kerítéssel az épület által elfoglalt helyen felül legfeljebb 250m² udvarrész terület nagyságig - e területeken minden egyéb esetben épített kerítés létesítése településképi szempontból tilos

(8) gazdasági karakterű területen az (1)-es pontban megjelöltek mellett

- a) az adott területen alkalmazott technológiához kapcsolódó berendezések és toronyszerű felépítmények az épületeken és önálló építményként tetszőlegesen elhelyezhetők
- b) hullám- és trapézlemez, valamint szendvicspanel fedések és homlokzatképzések is alkalmazhatók
- c) tömör, zárt kerítés kialakítása megengedett

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 védelem 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 hatályba 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 beépítésre szánt területeken fekvő ingatlanok zöldfelületét úgy kell kialakítani,

- a) telepítésével, műszaki megoldásaival alkalmazkodjon a természetes terepadottságokhoz
- b) hogy 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

A településképi szempontból meghatározó területekbe nem tartozó és a helyi védelemmel nem érintett ingatlanokon területére vonatkozó általános településképi előírások

- (1) továbbá, az egyes beépítésre szánt területeken fekvő ingatlanok zöldfelületét úgy kell kialakítani,
- a) telepítésével, műszaki megoldásaival alkalmazkodjon a természetes terepadottságokhoz
 - b) hogy a telek zöldfelületének legalább 50%-a egy egybefüggő felületet 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