

2. melléklet a 2 /2018. (II. 26.) önkormányzati rendelethez

Településrészi területek településképi követelményei

A településképi követelmények Kondorfa Települési Arculati Kézikönyve alapján kerültek meghatározásra. A karakterek meghatározása Kondorfa hatályos településszerkezeti és helyi építési szabályzata szerinti övezeteivel és azok lehatárolásával azonosak.

1. Meglévő, kialakult településrész településképi építészeti előírásai	
1.1 Telepítés módja	<ul style="list-style-type: none">- amennyiben a HÉSZ építési helyet jelöl ki úgy a telepítés a szomszédos ingatlanokon már kialakult beépítési módot, épület elhelyezéséhez kell alkalmazni- oldalhatáron álló beépítési módnál: utcaszakaszonként egységes oldalkerti épület-elhelyezést és egységes garázselhelyezést kell alkalmazni.- a településen megjelenő, egyedi telepítésű épület-elhelyezésnél: a történetileg kialakult, egyedi jelleg megőrzését biztosító épület elhelyezést kell alkalmazni
1.2 Szintszám (legmagasabb pont)	1 szint, + tetőtér min. 3,0 méter szintmagasságot feltételezve
1.3 Tömegformálás	A település utcaszerkezete megtartandó. A fő funkciójú épületek kialakítása hagyományos magastetős, a tetőhajlásszög 25-45 fok közötti, utcára merőleges, illetve párhuzamos gerincű, illeszkedve a szomszédos ingatlanok már kialakult tetőformájához, tetőhajlásszögéhez. A főépület lapostetős nem lehet.
1.4 Anyaghasználat	időtálló, minőséget képviselő, természetes (pl. kő, tégl, fa) magastető esetén cserép, alacsony hajlásszögű tető esetén zöldtető, üveg- vagy polikarbonát lemez, illetve titán-cink vagy bevonatos cserepes lemez
1.5 Homlokzat kialakítás	<ul style="list-style-type: none">- a homlokzattagolás arányos- visszafogott tagozatok használata- díszítésében egyszerűsége törekvő;- pasztellszínek alkalmazása- nyílásrendszere rendezett;- természetes anyagokat (pl. vakolat, kő, tégl) használata
1.6 Kerti építmények	Magassága alacsonyabb kell, hogy legyen a főépületnél.
1.7 Kerítés	Oszlopos, lábazatos, lábazat max. 60 cm magas, áttört mezős, áttörtség mértéke min. 30 %. Drótháló csak élősvény esetén alkalmazható, tüskésdrót nem alkalmazható. Lábazat élősvény esetén is alkalmazandó, magassága a telekhatár előtti járda felett min.20 cm. Anyaghasználat: fa, tégl, kő, kovácsoltvas; műanyag, fémlemez nem alkalmazható. Tömör kerítés forgalmi terhelések mérséklésére, történeti hagyományok megtartására, utcaképi illeszkedés biztosítására, valamint építészeti koncepció érvényesítésére kialakítható. A főépület anyaghasználatával harmonizáljon.
1.8 Zöldfelületek	a zöldfelületek kialakítása tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő növényzet telepíthető: <ul style="list-style-type: none">- a fás szárú növényeket, elsősorban nagy lombkoronát növesztő fákat is alkalmazó;- az épületek, vagy tartózkodási helyek árnyékolására alkalmas;- a művi értékekkel egységben kezelt;- a táji jellegzetességet, termőhelyi adottságokat – lásd 1. függelék – visszatükröző;- nem allergén és nem invazív fajokat – lásd 2. függelék – alkalmazó; valamint- közterületen, utcaszakaszonként egységes megjelenésre törekvő.

A beépítésre szánt terület építési használata szerint	TAK: meglévő kialakult településrész
---	--------------------------------------

2. Kialakuló, fejlődő településrész településképi építészeti előírásai

2.1 Telepítés módja	- amennyiben a HÉSZ építési helyet jelöl ki úgy a telepítés a szomszédos ingatlanokon már kialakult beépítési módot, épület elhelyezéséhez kell alkalmazni - oldalhatáron álló beépítési módnál: utcaszakaszonként egységes oldalkerti épület-elhelyezést és egységes garázselhelyezést kell alkalmazni.
2.2 Szintszám (legmagasabb pont)	1 szint, + tetőtér, min. 3,0 méter szintmagasságot feltételezve
2.3 Tömegformálás	Az épületek kialakítása a hagyományos magastetős, utcára merőleges gerincű, tetőhajlás szöge 25-45 fok között kell, hogy legyen, mandzárt tető nem alkalmazható
2.4 Anyaghasználat	időtálló, minőséget képviselő, természetes (pl. kő, tégl, fa) magastető esetén cserép, alacsony hajlásszögű tető esetén zöldtető, üveg- vagy polikarbonát lemez, illetve titán-cink vagy bevonatos cserepes lemez, bitumenes zsindelev
2.5 Homlokzat kialakítás	- a homlokzattagolás arányos - visszafogott tagozatok használata - díszítésében egyszerűsítésre törekvő; - paszellszínek alkalmazása - nyílásrendszere rendezett; - természetes anyagokat (pl. vakolat, kő, tégl) használata
2.6 Kerti építmények	Magassága alacsonyabb kell, hogy legyen a főépületnél.
2.7 Kerítés	Oszlopos, lábazatos, lábazat max. 60 cm magas, áttört mezős, áttörtség mértéke minimum 50 %. Lábazat élősvény esetén is alkalmazandó, magassága a telekhatár előtti járda felett min.20 cm. Drótháló csak élősvény esetén alkalmazható, tüskédrot nem alkalmazható. Anyaghasználat: fa, tégl, kő, kovácsoltvas; műanyag, fémlemez nem alkalmazható. A ház előtti parkolás biztosítása érdekében nagykapuk legyenek visszahúzva és a parkolás felületét szilárd burkolatúan kell kialakítani. Az utcakép és járdák akadálymentes közlekedési feltételeinek biztosítás érdekében fontos a bejárók szintjének és kialakításának összehangolása. Tömör kerítés nem létesíthető. A főépület anyaghasználatával harmonizáljon.
2.8 Zöldfelületek	a zöldfelületek kialakítása tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő növényzet telepíthető: - a fás szárú növényeket, elsősorban nagy lombkoronát növesztő fákat is alkalmazó; - az épületek, vagy tartózkodási helyek árnyékolására alkalmas; - a művi értékekkel egységben kezelt; - a táji jellegzetességet, termőhelyi adottságokat – lásd 1. függelék – visszatükröző; - nem allergén és nem invazív fajokat – lásd 2. függelék – alkalmazó; valamint - közterületen, utcaszakaszonként egységes megjelenésre törekvő.
A beépítésre szánt terület építési használata szerint	TAK: átalakuló fejlődő településrész

3. Közfunkciót ellátó kialakult településrész településképi építészeti előírásai

3.1 Szintszám (legmagasabb pont)	2 szint, + tetőtér, min. 3,3 méter szintmagasságot feltételezve
3.2 Tömegformálás	A funkcióhoz illeszkedő, a település kialakult arculatával harmonizáló, magastető, létesítését kerülni kell, a fő épület tömegén belül kell megvalósítani
3.3 Kerti építmények	a funkcióhoz illeszkedő, csak szükség esetén, hagyományos oszlopos, áttört mezős, a főépület anyaghasználatával harmonizáljon.
3.4 Kerítés	
A beépítésre szánt terület építési használata szerint	TAK: közfunkciót ellátó kialakult településrész