

## TELKI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

### 16/2017.(X.31) önkormányzati rendelete

### A KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL

(egységes szerkezetben 18/2019.(X.01.) önkormányzati rendelettel)

Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában foglalt feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Miniszterelnökség Társadalmi és Örökségvédelmi Ügyekért, valamint Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Helyettes Államtitkárság, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 1/2017. (I. 31.) számú önkormányzati rendelete alapján a partnerek véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja:

#### I. Fejezet - Bevezető rendelkezések

##### 1. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása

###### 1.§

- (1) E rendelet célja Telki Község jellegzetes és értékes településképének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása
- a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmének (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás és a védelem megszüntetés szabályozásával,
  - a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával,
  - a településképi követelmények meghatározásával,
  - a településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával,
  - a településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.
- (2) E rendelet hatálya Telki község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (3) E rendelet előírásait a mindenkor hatályos településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

##### 2. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása

###### 2.§

E rendelet alkalmazásában:

- Áttört kerítés:** Olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága – eltérő övezeti előírás hiányában – 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott.
- Cégér:** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2. § 1b. pontjában meghatározott fogalom.
- Cégtábla, cégfelirat:** a rendeltetési egység megnevezését (nevét), funkcióját, tulajdonosát, elérhetőségét, nyitva-tartását tartalmazó, az egységet magába foglaló épületen vagy az azzal érintett telken létesített világítás nélküli tábla, vagy legfeljebb 10 szóból álló világítás nélküli áttört vonalszerű felirat.

4. **Címtábla, címfelirat:** a gazdasági társaságokról szóló törvény hatálya alá nem tartozó szervezet (jellemzően: költségvetési szervezetek, alapítványok, egyesületek, egyéb társadalmi szervezetek, egyházak) megnevezését, jelképét, lógóját, címerét – vagy ezekkel egy tekintetbe eső jellemző ismertetőjegyét – valamint egyéb adatait feltüntető világítás nélküli tájékoztató tábla, vagy legfeljebb 10 szóból álló világítás nélküli áttört vonalszerű felirat.
5. **Céglogó:** A cég hivatalosan bejegyzett emblémáját, piktogramját, márkajelzését bemutató kép.
6. **Cégzászló:** Az ingatlanon működő cégre, tevékenységre, annak jellemzésére, tulajdonosára utaló zászló.
7. **Citylight:** Változó tartalmú hirdetések elhelyezésére alkalmas, egy-vagy kétoldalú világító felület
8. **Épület lejtő felőli homlokzatának magassága:** A legalacsonyabb terepcsatlakozásra illesztett síkra vetített, az épületmagasság szabályai szerint számított homlokzati felület és hosszának hányadosa (F/L.).
9. **Értékvizsgálat:** A települési érték helyi védelem alá helyezésének szakmai megalapozására szolgáló, megfelelő jogosultsággal rendelkező szakértő, illetve tervező (műemléki szakértő, építész tervező, településtervező, táj- és kertépítész mérnök) által készített esztétikai, műszaki, történeti és természeti vizsgálatot tartalmazó munkarész.
10. **Földszínek:** (más néven terraszínek) Tört, sötét, meleg színek, melyek színtartománya a vörös-narancs-sárga-zöldessárga.
11. **Függesztett reklám:** Könnyen oldható rögzítéssel (kikötés, kitűzés) elhelyezett vászon, ponyva, tábla stb.
12. **Hirdetés, tájékoztatás:** Általában meghatározott célközönséget érintő, nem gazdasági reklám célú, közösségi információ.
13. **Információs vagy más célú berendezés:** Olyan önálló tartószerkezetű, más építménytől függetlenül elhelyezett, legfeljebb 4,0 m<sup>2</sup> felületű, legfeljebb 3,0 m szerkezeti magasságú, világítás nélküli, egy-, vagy kétoldalas fa anyagú tábla, amely részben reklámnak nem minősülő információs cél vagy egyéb cél megvalósításával közérdeket is szolgál és hasznosítható felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám.
14. **Kandeláber reklám:** közvilágítási oszlopokon elhelyezett reklám
15. **Köztárgy:** Közterületen elhelyezett, bárki által használható eszköz, utcabútor, tömegközlekedési megálló várakozóépítménye, közvilágítási oszlop, pihenőpad, kerékpártartó, szemétyűjtő, járdavédelmi eszköz, stb.
16. **Magastetős épület:** Ahol a bruttó beépített alapterület vetületének nagyobb, mint 70%-a magastetővel fedett.
17. **Márkareklám:** Áru, termék márkajelzését, márkanevét bemutató reklám.
18. **Megállító tábla:** Közterületen ideiglenesen elhelyezett, általában gazdasági, kereskedelmi vagy szolgáltatási rendeltetési egységet hirdető, mobil reklámhordozó.
19. **Reklám:** a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény 3. § d) pontjában meghatározott fogalom.
20. **Reklám célú felület:** Reklámhordozó felülete vagy reklám közzétételére szánt egyéb felület továbbá háttér nélküli reklámhordozó beszámítandó felülete a betűk, illetve ábrák konvex befoglaló formájának területe, beleértve a betű- és sorközöket is.
21. **Reklámhordozó:** Szabadtéri, vagy építményen kívüli, – különösen a homlokzaton, ablakban, épületek között, vagy önállóan, út (tér) felett átfeszített, ingatlanon, kerítésen, udvarban álló, oszlopra erősített, magán vagy közterületen – reklám közzététele céljából elhelyezett, eszköz, szerkezet, berendezés, valamint a természetben árucikk formájában kihelyezett tárgy. A reklámhordozó illetve a rajta megjelenő reklám, hirdetés, tájékoztatás lehet szerelt, festett, nyomtatott, ragasztott, vetített, tömör vagy áttört, megvilágított vagy világító, egyedi, csoportos, illetve füzér, színes, egyszínű, rögzített, álló, mozgó, villogó, felirat, tábla, piktogram, márkajelzés, embléma, tekintet nélkül tartalmára, anyagára, alakjára, méretére.

22. **Totemoszlop jellegű információs vagy más célú berendezés:** Egy vagy több, legalább 500 m<sup>2</sup> alapterületű kereskedelmi egység cégérét tartalmazó toronyszerű építmény, melynek magassága legfeljebb az adott övezetben előírt építménymagasság mérete, de legfeljebb 6 m magas, hirdetőfelülete 1 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb felületű).
23. **Útirány jelző tábla:** Földrajzi helyet, településrészt, utcanevet megjelenítő fölirat megközelítési útiránnyal ellátva.

## II. Fejezet - A helyi védelem

### 3. A helyi védelem célja, a helyileg védett érték fogalma, annak fajtái

#### 3.§

- (1) Az épített környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében az önkormányzat a közigazgatási területén található kiemelkedő építészeti értékeket helyi védelem alá helyezi.
- (2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, város- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.
- (3) E rendelet alapján helyileg védett értéknek minősül minden olyan, magasabb szintű jogszabály által nem védett épített alkotás és tájérték, amely jelen rendelet **1. mellékletében** felsorolásra került.
- (4) A helyileg védett értékek kategorizálása:
- a) a történelmi településmag és szőlőhegyi szőlőterület területi védelmére („helyi területi védelem”)
  - b) egyes utcaszakaszok utcaképi védelmére,
  - c) egyes épületek, építmények egyedi védelmére,
  - d) az értékes és hagyományos építészeti részleteket hordozó, vagy eredeti tömegrendjüket őrző épületek védelmére
  - e) a pincék együttesének védelmére
  - f) az út menti keresztek, szoborfülkék általános védelmére,
  - g) a közterületi kutak és felépítményeik általános védelmére.
- terjed ki.

### 4. Helyi területi védelem

#### 4.§

- (1) A történelmi településmag („**helyi területi védelem**”) területén bármely építés, növénytelepítés, vagy utcabútorozás során:
- a) a védett területen bármely létesítményt, építményt – az egyéb védelem alá nem vont telkeken is – csak a környezetben rögzített értékeket tiszteletben tartó módon lehet elhelyezni;
  - b) a teljes közterületi rendszert egységesen átgondolt – az egyes területek érték és használati rendje szerinti elkülönülését szem előtt tartó – koncepció alapján kell rendezni;
  - c) a fentiekben meghatározott koncepcióban rögzített részegységek több ütemben történő továbbtervezése nem kizárt;
  - d) közterületen csak szürke színű burkolattal fedetten lehet gépkocsi-, illetve személybejárót építeni;
  - e) a szilárd burkolattal rendelkező utak soron következő rekonstrukciója, illetve burkolatlan utak szilárd burkolatának kiépítésekor a meglévő, föld feletti vezetéseket föld alá kell helyezni az utépítés kapcsolt beruházásaként.
- (1a)<sup>2</sup> Szőlőhegyi szőlőterület („**helyi területi védelem**”) területén:

<sup>1</sup> Módosította a 18/2019. (X.01.) önkormányzati rendelet 1. §-a

<sup>2</sup> Módosította a 18/2019. (X.01.) önkormányzati rendelet 2. §-a

- a) a szőlőültetvények fenntartandók a kialakult domborzatra merőlegesen lefutó sorok megtartásával,
  - b) újratelepítés esetén a kialakult művelési forma alkalmazandó.
- (2) **Utcaképi védelem** esetén, az épületek elhelyezése, építészeti és tömegformálása során:
- a) a környezethez igazodó előkert építési határvonal megtartandó;
  - b) új építés, vagy átalakítás, bővítés csak a hagyományos környezethez való jobb illeszkedés feltételével lehetséges;
  - c) kötelező a hagyományos tömegrend megőrzése (legfeljebb 7,0 m épületszélesség);
  - d) egyszerű vakolat architektúra, síkban tartott utcai homlokzat alkalmazása szükséges álló téglány nyílászárókkal, pikkelyszerű, hagyományos cserép, vagy pala tetőfedéssel;
  - e) a tető hajlásszöge 40-45 fok közötti lehet;
  - f) kizárólag tetősíkokban kialakított nyílászárókkal a tetőtér beépítése megengedett;
  - g) oromfalon, tetőtéri (padlástéri) nyílás, az egyéb oromfali nyílásokkal összhangban annak alárendelt módon helyezhető csak el;
  - h) az épületet kötelező módon a teleknek a környezetben jellemző oldalhatárán kell elhelyezni, kivéve ha a kialakult beépítés szabadon álló;
  - i) védett az utcaképi látvány ritmusa, ezért a kialakult telkek nem vonhatók össze, kivéve ha a közösségi használat ezt indokolja, de ebben az esetben is szükséges a kialakult beépítés ritmusának megtartása vagy visszaépítése;
  - j) a telek utcai homlokvonalán áttört kerítést kell alkalmazni, legfeljebb 50 cm magas tömör lábazattal, kivéve a már meglévő 50 cm-nél magasabb tömör kerítések újjáépítését illetve az állagromlás miatt részben vagy egészében megsemmisült kerítések visszaépítését, ahol az eredeti jelleg visszaépítése is megengedett;
  - k) új kerítések létesítése, illetve a meglévők átalakítása esetén csak legfeljebb 50 cm magas kő anyagú, tömör lábazatú, egyszerű, áttört felületű, legfeljebb 1,8 m magas kerítés létesíthető, kivéve ha az eredeti állapot kerül visszaépítésre.
- (3) **Kötelezően oromfalas beépítésű** utcaképi védelem esetén keresztszárny, az épület homlokvonalától mért legalább 5,0 méterrel hátrább, legfeljebb 3,0 m-es kinyúlással és a fő tömegnek alárendelt módon (kisebb szélesség és alacsonyabb gerincmagasság), valamint 20 méteren túl az oldalkert megtartásával megengedett.
- (4) **Kötelezően oromfalas beépítés előírásának hiányában** az utcára merőlegesen kialakult épület az utcával párhuzamos épületszárnyal bővíthető, az épület homlokvonalán kialakított utcai keresztszárny - függetlenül az építés ütemezésétől - egy egységes homlokzat részeként kell hogy megjelenjen, telkenként csak egy kapuáthajtó alakítható ki és a személygépkocsi tároló kapuja a homlokzaton nem helyezhető el.

## 5. Helyi egyedi védelem

### 5.§

- (1) **Épületek egyedi védelme** esetén az épületen bármely változtatás csak az eredeti építési állapot helyreállítása érdekében lehetséges. Az eredeti építési állapot pontos ismeretének hiányában a helyreállítás módját a környezetben fellelhető azonos funkciójú védett, vagy láthatóan a hagyományos formakincset őrző épületek példája alapján kell meghatározni.
- (1) Az **egyedileg védett épület telkén**, valamint az azzal utcafronton szomszédos telkeken csak a védett épülethez illeszkedő, a védett épület értékeinek érvényesülését biztosító épület helyezhető el.
- (2) **Értékes és hagyományos építészeti részleteket hordozó**, vagy eredeti tömegrendjüket őrző épületek felújítása, bővítése, esetleges átépítése vagy műszaki okokból történő újjáépítése csak a védett értékek részbeni megtartásával, vagy legalább azok utalásszerű megjelenítésével illetve, visszaépítésével.
- (3) **Védett pince-együttes** esetében védelem alatt áll a funkcionális rendjével hagyományos egységet alkotó épületcsoport egésze. Megőrzendő, illetve helyreállítandó a beépítés módja, az épületek elhelyezése, a tömegek aránya, az építészeti kialakítás jellege, valamint az alkalmazott hagyományos anyagok köre. Az egyes épületek átalakítása, csak az együttes harmonikus látványát megbontó, utólagos beépítésű elemeknek (épületek vagy

épületrészletek, tömeg- és nyílásarányok, anyaghasználat) a hagyományos környezethez való jobb illeszkedést segítő kialakításának feltételével lehetséges. A pincék elbontása, csak kivételes esetben, a megfelelő műszaki állapot helyreállításának igazoltan aránytalan költségei esetében lehetséges. Pince helyére csak pince építhető.

- (4) A település teljes közigazgatási területén védelem alatt állnak az **út menti keresztek, szoborfülkék**. Ezen építmények áthelyezése csak közúti közlekedési biztonságtechnikai okokból lehetséges. Az áthelyezés során az új környezet megválasztásakor, az építmény jelenlegi helyének eredeti jellemzőit hordozó környezetet biztosítani kell.
- (6) A település teljes közigazgatási területén védelem alatt állnak a **közterületi kutak és azok felépítményei**. Ezen építmények esetében az építmény és közvetlen környezete együttes védelem alatt áll, azokat változatlan formában kell megőrizni. Fenti építmények áthelyezése csak közúti közlekedési biztonságtechnikai okokból lehetséges.

## 6. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai

### 6.§

- (1) A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – a polgármesterhez írásban benyújtott – kezdeményezése alapján kerülhet sor.
- (2) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
  - a) a védelemre javasolt érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével
  - b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslatot és
  - c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
  - d) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
  - a) a védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével
  - b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
  - c) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (4) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 15 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.
- (5) A helyi védelem alá helyezés értékvizsgálat alapján történik.
- (6) A helyi védelem alá helyezési, vagy megszüntetési eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:
  - a) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan, ingatlanok tulajdonosait,
  - b) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
  - c) a kezdeményezőket,
  - d) az illetékes építésügyi hatóságot,
- (7) A helyi védelem alá helyezés vagy annak megszüntetése iránti eljárás megindításáról az önkormányzat honlapján 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell az (1) bekezdésben meghatározott érdekelteket.
- (8) Az ingatlan használójának értesítése a tulajdonos útján történik.
- (9) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- (10) A helyi védelem alá helyezésre, vagy a védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésről szóló előterjesztésben szerepelnie kell a védelem alá helyezés elrendelését vagy megszüntetését megalapozó értékvizsgálatnak és az 5. § (6) bekezdésben meghatározott érdekeltek az értesítés átvételét követő 15 napon belül benyújtott észrevételeinek is.
- (11) A helyi védelemmel kapcsolatos döntés szakmai megalapozása érdekében az önkormányzat értékvizsgálatot készített.

## **7. A helyi védett érték fenntartása**

### **7.§**

- (1) A védetté nyilvánított helyi érték fenntartása a tulajdonos feladata, ő köteles az érték jó karbantartásáról gondoskodni.
- (2) A védettség alatt álló építményhez tartozó földrészlet, annak jellegzetes növényzete, szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor és egyedi tájérték védelméről a tulajdonosnak, kezelőnek gondoskodnia kell.
- (3) Településképet érintő építést, bővítést, átalakítást megkezdeni és végezni, csak településképi véleményezési eljárás alapján, e rendeletben foglalt részletes előírások betartásával lehet.
- (4) A fennmaradás feltétele az eredeti rendeltetésnek megfelelő használat. A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (5) A helyi védett érték tulajdonosa kérheti az önkormányzat támogatását a felújítás, helyreállítás és ezáltal az értékmegőrzés érdekében. A támogatás megítélésnek feltétele a rendeltetésszerű használat.
- (6) A helyi védett érték tulajdonosa a tulajdonviszonyokban, a kezelőben és a használóban történt változásokat a jegyzőnek a változástól számított 30 napon belül köteles írásban jelezni. Ennek elmaradása esetén a védett értékre önkormányzati támogatás nem adható.

### III. Fejezet - A településképi szempontból meghatározó területek

#### 8. A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

##### 8.§

- (1) A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján az eltérő területhasználatnak megfelelően eltérő karakterű, telekszerkezetű, beépítésű, anyaghasználatú, zöldfelületi arányú területek egyedi arculati elemeinek fenntartása és megőrzése.
- (2) A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását e rendelet **2. melléklete** tartalmazza.
- (3) Telki község területe az alábbi eltérő karakterű területekre osztható:
- a) Ófalu
  - b) Szőlőhegy
  - c) Hosszúhát
    - ca) Településkapu
    - cb) Egykori üdülőterületek
  - d) Újfalu
  - e) Heterogén beépítésű területek
    - ea) Annalejtő
    - eb) Annalejtő erdő alatti része
    - ec) Boszorkányvölgy
    - ed) Völgyrét
    - ee) Legelődomb
  - f) Egységes arculatú területek
    - fa) Erdőalja lakóterület
    - fb) Muskátli utca - Kökörccsin utca - Kamilla utca - Harangvirág utca által határolt lakóterület
  - g) Egyedi funkciójú szigetszerű területek
    - ga) A településképi szempontból kialakult területeken belül az MLSZ központ területe
    - gb) A településképi szempontból kialakult területeken belül az egykori Magánkórház területe
    - gc) A településképi szempontból kialakult területeken belül az Újfalu központ
    - gd) A településképi szempontból kialakulatlan területeken belül a laza, zöldbe ágyazott, egyedi intézmények területe
    - ge) A településképi szempontból kialakulatlan területeken belül az Újfalu fejlesztési területe
    - gf) A településképi szempontból kialakulatlan területeken belül a vállalkozásfejlesztési terület
  - h) Öreghegy
    - ha) Öreghegy
    - hb) Öreghegy hegylábi része
  - i) Szőlőterületek
  - j) Erdőterületek
  - k) Budajenői-patak menti területek/Korlátos mezőgazdasági területek
  - l) Mezőgazdasági területek

## IV. Fejezet - A településképi követelmények

### 9. Területi építészeti követelmények településképi szempontból meghatározó területekre

#### 9.§

- (1) **A településképileg meghatározó területekre** vonatkozó általános előírások
- a) telekhatáron kizárólag áttört, tömör lábazattal rendelkező kerítés létesíthető, kivéve a mezőgazdasági területeken és erdőterületeken. A tömbök derék- és hegyesszögű sarkain tömör kerítéssel a saroktól mért 3-3 m távolságon belül nem alkalmazható.
  - b) az átlátást korlátozó, összefüggő sövény magassága kifejlett állapotban sem haladhatja meg az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasságot, de elő-, oldal- és hátsókertben legfeljebb 3,0 m magas lehet.
- (2) Az **Ófalu** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken
- a) A Rákóczi utca és Fő utca által határolt tömbben, illetve a Rákóczi utca és Petőfi utca által határolt tömbben
    - aa) az épületet az adott utcaszakaszon jellemző beépítéshez igazodó módon kell elhelyezni,
    - ab) az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti.
- (3) A **Szőlőhegy** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken
- a) az épületet az adott utcaszakaszon jellemző beépítéshez igazodó módon kell elhelyezni,
  - b) az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti.
- (4) A **Hosszúhát** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken
- a) Az egykori üdülőterületeken az előkertet az adott utcaszakaszon kialakult állapot szerint kell meghatározni, azonban az nem lehet kisebb, mint 5,0 m, ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha az a meglévő növényzet védelme, vagy a domborzati adottságok miatt szükségessé válik.
  - b) A Településkapu területén
    - ba) az épületet az adott utcaszakaszon jellemző beépítéshez igazodó módon kell elhelyezni,
    - bb) az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti.
- (5) Az **Újfalu** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken
- a) az épületet az adott utcaszakaszon jellemző beépítéshez igazodó módon kell elhelyezni,
  - b) az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti.
- (6) A **Heterogén beépítésű területek** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken
- a) Az Annalejtő területén
    - aa) az épületet az adott utcaszakaszon jellemző beépítéshez igazodó módon kell elhelyezni,



- ab) az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti.
- b) Az Akácos úttól keletre eső része
  - ba) az épületet az adott utcaszakaszon jellemző beépítéshez igazodó módon kell elhelyezni,
  - bb) az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti.
- c) A Boszorkányvölgy területén, a Lejtő utca – Vadrózsa utca – Zúzvara utca által határolt tömb keleti részén a kialakult telek tovább nem osztható.

(7) Az **Egységes beépítési koncepció alapján kialakult lakóterületek** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken

- a) a Muskátli utca - Kökörcsin utca - Kamilla utca - Harangvirág utca által határolt lakóterületen
  - aa) az épületet az adott utcaszakaszon jellemző beépítéshez igazodó módon kell elhelyezni,
  - ab) az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti.

(8) Az **Egyedi funkciójú szigetszerű területek** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken

- a) a településképi szempontból kialakult területeken belül, az egykori Magánkórház területén a kialakult telek tovább nem osztható.
- b) a településképi szempontból kialakult területeken belül, az Újfalú központ területén az Iskola területén, az épületet a szabályozási tervben jelölt építési vonal hosszának 70%-án, attól a telek belseje felé legfeljebb 5,0 m távolságra kell elhelyezni, továbbá a telekhatár és az épület homlokvonala közötti teleksávot közhasználatra átadott területként kell kialakítani.
- c) A településképi szempontból fejlesztési területeken belül, az Újfalú fejlesztési területén
  - ca) az épület Rózsa köz felőli homlokzata a közterületi határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat;
  - cb) a Lejtő utcától keletre az épületeket a szabályozási tervben jelölt építési vonalon kell elhelyezni, melytől a homlokzathossz legfeljebb 30%-án lehet legfeljebb 5m mélységig eltérni, továbbá a telekhatár és az épület homlokvonala közötti teleksávot közhasználatra átadott területként kell kialakítani,
  - cc) a Kamilla utca mentén az épületeket a szabályozási tervben jelölt építési vonalon kell elhelyezni, melytől a homlokzathossz legfeljebb 30%-án lehet legfeljebb 5 m mélységig eltérni, továbbá a szabályozási vonal és az épület homlokvonala közötti teleksávot közhasználatra átadott területként kell kialakítani.

(9) A **szőlőterületeken** az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése miatt tereprendezés során 2 m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 35 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki, továbbá a 2,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani és a rézsűk felületének legalább fele talajtakaró növényekkel, illetve cserjékkel ültetendő be.

(10) A **mezőgazdasági területeken** a kerítés fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból, készült lábazat nélküli áttört - 70%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető meg, továbbá tömör kerítés az övezetben nem alakítható ki.

(11) Az **erdőterületeken** természetvédelmi és vadvédelmi okokból, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.

## 10. Egyedi építészeti követelmények településképi szempontból meghatározó területekre

### 10.§

(1) A **településképileg meghatározó területek lakóépületein** domináns (az épület megjelenését meghatározó) tetőfelület csak pikkelyszerű, valamint korcolt vagy lécbetétes táblás fémlemez fedéssel alakítható ki. Nem megengedett a cserepes lemez és a pikkelyfedést imitáló nagytáblás fémfedés, a hullámlemez és a trapézlemez. Megengedett a bitumenes zsindegy, melynek használata esetén méhsejt-, illetve rombuszmintázat nem alkalmazható. Cserépfedés és bitumenes zsindegy együttesen nem alkalmazható. A tetőhéjazat anyagaként nád és fazsindegy nem megengedett. A tetőhéjazat színezése csak homogén lehet, tarka színű, valamint kék, zöld és világosszürke színek nem megengedett. Fémlemez fedés csak előpatinázott horgany-, vörösréz- illetve antracit színnel alkalmazható. Az ettől való eltérés nem megengedett. Az épületeken és kerítéseken gipszből vagy betonból készült díszítő elemek az egyéb természetes (pl. kő, tégl) építőanyagok utánzataként nem alkalmazhatók.

(2) Az **Ófalu** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken

a) a Rákóczi utcától ÉNY-ra eső területen

aa) személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki, kapuja az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el, továbbá meglévő épület esetében a telek hátsó részén – az épület mögött, vagy annak utcai homlokvonalától legalább 8,0 m-re – önálló garázsépület elhelyezése is megengedett,

ab) csak utcára merőleges nyeregtetővel kialakított, földszintes épület létesítése megengedett, melyet a környezetben kialakult beépítéshez igazodó módon kiválasztott oldalhatáron kell elhelyezni.

b) a Fő utca mentén

ba) személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki, kapuja az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el, továbbá meglévő épület esetében a telek hátsó részén – az épület mögött, vagy annak utcai homlokvonalától legalább 8,0 m-re – önálló garázsépület elhelyezése is megengedett;

bb) csak utcára merőleges nyeregtetővel kialakított, földszintes épület létesítése megengedett.

c) a Fő utca 25. szám alatt

ca) a telek utcafronti 50 m-es mélységében csak utcára merőleges nyeregtetővel kialakított, földszintes épület létesítése megengedett, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 8,0 m lehet,

cb) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,

cc) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett csak kialakítani.

d) a Petőfi utca mentén

- da) személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki, kapuja az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el, továbbá meglévő épület esetében a telek hátsó részén – az épület mögött, vagy annak utcai homlokvonalától legalább 8,0 m-re – önálló garázsépület is elhelyezése is megengedett;
- db) csak utcára merőleges nyeregtetővel kialakított, földszintes épület létesíthetése megengedett.
- e) a Rákóczi utca és Fő utca által határolt tömbben, illetve a Rákóczi utca és Petőfi utca által határolt tömbben személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:
  - ea) a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé az egy tömegben való megvalósítást, ekkor a gépkocsi-tároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább helyezhető el;
  - eb) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre, akkor a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borítottan valósítható meg.
- f) a Rákóczi utca és Fő utca által határolt tömbben, illetve a Rákóczi utca és Petőfi utca által határolt tömbben a tetőre vonatkozóan
  - fa) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett,
  - fb) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
  - fc) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.
- g) a Rákóczi utca és Fő utca által határolt tömbben, illetve a Rákóczi utca és Petőfi utca által határolt tömbben oldalhatáron álló beépítés esetén csak az utcára merőleges indítású nyeregtető alkalmazása megengedett, szabadon álló és közös oldalhatáron összeépült beépítés esetén utcával párhuzamos nyeregtető is alkalmazható.

**(3) A Szőlőhegy elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken**

- a) személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:
  - aa) a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé az egy tömegben való megvalósítást, ekkor a gépkocsi-tároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább helyezhető el;
  - ab) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre akkor a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borított megvalósítása megengedett.
- b) a tetőre vonatkozóan
  - ba) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett,
  - bb) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
  - bc) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.

- c) oldalhatáron álló beépítés esetén csak az utcára merőleges indítású nyeregtető alkalmazása megengedett, szabadon álló és közös oldalhatáron összeépült beépítés esetén utcával párhuzamos nyeregtető is alkalmazható.
- d) a Kőrísa utca - Petőfi utca – Gábor Áron utca – Gábor Áron köz által határolt tömbben a telken épületet elhelyezni, valamint építési munkát végezni (beleértve a bontási és a tereprendezési munkákat is) csak úgy lehet, hogy az ne járjon a meglévő növényállomány indokoltnál nagyobb mértékű károsításával.

(4) A **Hosszúhát** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken

- a) az egykori üdülőterületeken telken épületet elhelyezni, valamint építési munkát végezni (beleértve a bontási és a tereprendezési munkákat is) csak úgy lehet, hogy az ne járjon a meglévő növényállomány indokoltnál nagyobb mértékű megszüntetésével,
- b) az egykori üdülőterületeken személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:
  - ba) a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé az egy tömegben való megvalósítást, ekkor a gépkocsi-tároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább helyezhető el;
  - bb) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre, akkor a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borított megvalósítása megengedett.
- c) az egykori üdülőterületeken a tetőre vonatkozóan
  - ca) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett,
  - cb) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
  - cc) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.
- d) A Településkapu területén
  - da) oldalhatáron álló beépítés esetén utcára merőleges indítású nyeregtető alkalmazása kötelező, szabadon álló és közös oldalhatáron összeépült beépítés esetén utcával párhuzamos nyeregtető is alkalmazható,
  - db) az észak-keleti részén kijelölt szállás rendeltetésű területen, kizárólag magastetős épület létesítése megengedett, illetve a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
  - dc) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.

(5) Az **Újfalu** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken

- a) személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:
  - aa) a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé az egy tömegben való megvalósítást, ekkor a gépkocsi-tároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább helyezhető el;
  - ab) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre, akkor a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel

hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borított megvalósítása megengedett.

- b) a tetőre vonatkozóan
  - ba) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett,
  - bb) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
  - bc) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.
- c) oldalhatáron álló beépítés esetén csak az utcára merőleges indítású nyeregtető alkalmazása megengedett, szabadon álló és közös oldalhatáron összeépült beépítés esetén utcával párhuzamos nyeregtető is alkalmazható.

(6) A **Heterogén beépítésű területek** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken

1. az Annalejtő területén személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:
  - a) a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé az egy tömegben való megvalósítást, ekkor a gépkocsi-tároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább helyezhető el;
  - b) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre, akkor a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borított megvalósítása megengedett.
2. az Annalejtő területén a tetőre vonatkozóan
  - a) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett,
  - b) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
  - c) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.
3. az Annalejtő területén oldalhatáron álló beépítés esetén csak az utcára merőleges indítású nyeregtető alkalmazása megengedett, szabadon álló és közös oldalhatáron összeépült beépítés esetén utcával párhuzamos nyeregtető is alkalmazható.
4. az Annalejtő erdő alatti részének területén kizárólag magastetős épület létesítése megengedett, a tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet, a hajlásszög-határokat a jellemző építészeti tagozatok (oromzatok, tetőfelépítmények stb.) esetén is figyelembe kell venni,
5. az Annalejtő erdő alatti részének területén amennyiben a telek területmérete legalább 3000 m<sup>2</sup>, továbbá legkisebb szélessége 40 m, legkisebb mélysége 60 m, akkor az épített és természetes környezetbe való illeszkedés feltételével, az oldottabb, változatosabb tömegformálás érdekében a 4. pont szerinti előírásoktól az alábbiak szerint el lehet térni:
  - a) az épület össz-homlokzati frontjának 25%-át meg nem haladó mértékben 6,0 m-es homlokzatmagasságú épületrészek is kialakíthatók,
  - b) a tető hajlásszög-tartománya 15-45 fok között lehet.
6. az Annalejtő erdő alatti részének területén az a) pontban foglaltak megvalósulása esetén a telekhatárok mentén legalább 10 m széles sávot beépítetlenül kell tartani és növényzettel kell beültetni, melyben a gyp- és cserjeszint mellett a harmadik szintet elszórtan, de egymástól legfeljebb 25 m távolságra ültetett fa jelenti.

7. az Akácós úttól keletre eső részen személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:
  - a) a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé az egy tömegben való megvalósítást, ekkor a gépkocsi-tároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább helyezhető el;
  - b) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél tovább kerül(t) elhelyezésre, akkor a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borított megvalósítása megengedett.
8. az Akácós úttól keletre eső részen a tetőre vonatkozóan
  - a) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett,
  - b) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
  - c) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.
9. az Akácós úttól keletre eső részen oldalhatáron álló beépítés esetén csak az utcára merőleges indítású nyeregtető alkalmazása megengedett, szabadon álló és közös oldalhatáron összeépült beépítés esetén utcával párhuzamos nyeregtető is alkalmazható.
10. a Völgyrét területén, a Kórház fasor menti alközpont területén
  - a) személygépkocsi-tároló új épület esetében csak annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki;
  - b) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett. A jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet. A jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.
11. a Futrinka utca – Tücsök utca – Napsugár út által határolt tömbben
  - a) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett, illetve a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-35 fok között lehet
  - b) közterületre néző homlokzaton csak tetősíkból fekvő tetőablak alkalmazható, illetve a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.
12. az Alsóvölgy utcától délre, illetve a Napsugár út és Alsóvölgyi út találkozásánál
  - a) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett, illetve a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok közötti, illetve íves lehet,
  - b) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani továbbá a 6,0 m-nél nagyobb épületmagasságú épületek esetében a tető felülnézeti felületének legfeljebb 15%-a lapostetős kialakítású is lehet.
13. a Kórház fasortól keletre személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:

- a) a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé az egy tömegben való megvalósítást, ekkor a gépkocsi-tároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább helyezhető el;
  - b) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre, akkor a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borított megvalósítása megengedett.
14. a Kórház fasortól keletre a tetőre vonatkozóan
- a) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett,
  - b) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
  - c) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.
15. a Boszorkányvölgy területén, a Szellő utca 2-4. szám alatt a tető hajlásszög-tartománya 15-45 fok között lehet.
16. a Lejtő utca – Vadrózsa utca – Zúzvara utca által határolt tömb keleti részén a telek területének legalább felét – megállapodás alapján - közhasználatra átadott zöldfelületként megengedett kialakítani.
17. a Budajenői út menti településközponti területeken
- a) személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki;
  - b) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett, illetve a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet.
  - c) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.
18. a Legelődomb területén személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:
- a) a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé az egy tömegben való megvalósítást, ekkor a gépkocsi-tároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább helyezhető el;
  - b) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre, akkor a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borítottan valósítható meg.
19. a Legelődomb területén a tetőre vonatkozóan
- a) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett,
  - b) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
  - c) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.
20. az Árnyas utca - Gyöngy utca által határolt területen a tető hajlásszög-tartománya 15-45 fok között lehet.

21. a Legelődombi út legfelső szakaszán (Legelődombi út 53-57) a tetőhajlásszög legfeljebb 30 fok lehet.

(7) Az **Egységes beépítési koncepció alapján kialakult lakóterületek** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken

- a) az Erdőalja lakóterületen személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:
  - aa) a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé az egy tömegben való megvalósítást, ekkor a gépkocsi-tároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább helyezhető el;
  - ab) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre, akkor a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borítottan valósítható meg.
- b) az Erdőalja lakóterületen:
  - ba) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett,
  - bb) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
  - bc) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.
- c) a Muskátli utca - Kökörcsin utca - Kamilla utca - Harangvirág utca által határolt lakóterületen személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:
  - ca) a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé az egy tömegben való megvalósítást, ekkor a gépkocsi-tároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább helyezhető el;
  - cb) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre, akkor a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borítottan valósítható meg.
- d) a Muskátli utca - Kökörcsin utca - Kamilla utca - Harangvirág utca által határolt lakóterületen:
  - da) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett,
  - db) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
  - dc) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.
- e) a Muskátli utca - Kökörcsin utca - Kamilla utca - Harangvirág utca által határolt lakóterületen oldalhatáron álló beépítés esetén csak az utcára merőleges indítású nyeregtető alkalmazása megengedett, szabadon álló és közös oldalhatáron összeépült beépítés esetén utcával párhuzamos nyeregtető is alkalmazható.

(8) Az **Egyedi funkciójú szigetszerű területek** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken



- a) a településképi szempontból kialakult területeken belül, az MLSZ központ területén a szabályozási tervlapon megtartandó növényállományként jelölt részen a fásszárú növényzet legalább 80 %-a megtartandó.
- b) a településképi szempontból kialakult területeken belül, az egykori Magánkórház területén az épületeket 25-45 fok közötti hajlásszögű magastetővel megengedett kialakítani. A 6,0 m-nél nagyobb épületmagasságú épületek esetében a tető felülnézeti felületének legfeljebb 15%-a lapostetős kialakítású is lehet.
- c) a településképi szempontból kialakult területeken belül, az Újfalú központ területén az Iskola területén,
  - ca) a Muskátli utcai telekhatár mentén fasorból és cserjesávból álló növényállomány telepítése megengedett,
- d) a településképi szempontból fejlesztési területeken belül, a laza, zöldbe ágyazott, egyedi intézmények területén
  - da) az épületeket csak 25-45 fok közötti hajlásszögű magastetővel megengedett kialakítani. A 6,0 m-nél nagyobb épületmagasságú épületek esetében a tető felülnézeti felületének legfeljebb 15%-a lapostetős kialakítású is lehet.
  - db) 50 m-es mélységben a telek területének egy része zöldfelületként fenntartandó, amely egy fasorból és egy cserjesávból álló többszintes növényállományként kialakítandó; 7-8 m-es tőtávolsággal rendelkező, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő faegyedekből, illetve közepes vagy magas növekedésű térhatároló jellegű cserjesorból.
- e) a településképi szempontból fejlesztési területeken belül, az Újfalú fejlesztési területen
  - ea) a Lejtő utcától nyugatra az épületeket csak 25-45 fok közötti hajlásszögű magastetővel megengedett kialakítani, illetve a 6,0 m-nél nagyobb épületmagasságú épületek esetében a tető felülnézeti felületének legfeljebb 15%-a lapostetős kialakítású is lehet, de kétszintes tetőtér nem alkalmazható,
  - eb) a Lejtő utcától keletre kizárólag magastetős épület létesítése megengedett, továbbá a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet.
  - ec) a Lejtő utcától keletre a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani,
  - ed) a Lejtő utcától keletre beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terven ábrázolt helyen,
  - ee) a Kamilla utca mentén személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben való kialakítása megengedett,
  - ef) a Kamilla utca mentén kizárólag magastetős épület létesítése megengedett, továbbá a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet
  - eg) a Rózsa köz északi oldalán sport és rekreációs célú építmény esetén magastetőtől eltérő egyedi tömegformálás és annak megfelelő anyaghasználat is megengedett
  - eh) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.
- f) A településképi szempontból fejlesztési területeken belül, az Vállalkozásfejlesztési területén

- fa) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett, illetve a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-35 fok között lehet,
- fb) közterületre néző homlokzaton csak tetősíokban fekvő tetőablak alkalmazható, továbbá a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani,
- fc) a 6,0 m-nél nagyobb épületmagasságú épületek esetében a tető felülnézeti felületének legfeljebb 15%-a lapostetős kialakítású is lehet,
- fd) a Budajenői út mentén 10 m-es mélységben egy része zöldfelületként fenntartandó, amely egy fasorból és egy cserjesávból álló többszintes növényállományként kialakítandó; 7-8 m-es tőtávolsággal rendelkező, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő faegyedekből, illetve közepes vagy magas növekedésű térhatároló jellegű cserjesorból.

(9) Az **Öreghegy** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken

- a) az Öreghegy hegylábi része elnevezésű területen kizárólag magastetős épület létesítése megengedett, a tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet, a hajlásszög-határokat a jellemző építészeti tagozatok (oromzatok, tetőfelépítmények stb.) esetén is figyelembe kell venni,
- b) az Öreghegy hegylábi része elnevezésű területen amennyiben a telek területmérete legalább 3000 m<sup>2</sup>, továbbá legkisebb szélessége 40 m, legkisebb mélysége 60 m, akkor az épített és természetes környezetbe való illeszkedés feltételével, az oldottabb, változatosabb tömegformálás érdekében az a) pont szerinti előírásoktól az alábbiak szerint el lehet térni:
  - ba) az épület össz-homlokzati frontjának 25%-át meg nem haladó mértékben 6,0 m-es homlokzatmagasságú épületrészek is kialakíthatók,
  - bb) a tető hajlásszög-tartománya 15-45 fok között lehet.
- c) a b) pontban foglaltak megvalósulása esetén a telekhatárok mentén legalább 10 m széles sávot beépítetlenül kell tartani és növényzettel kell beültetni, melyben a gyeperes cserjeszint mellett a harmadik szintet elszórtan, de egymástól legfeljebb 25 m távolságra ültetett fa jelenti, ettől eltérni nem megengedett.
- d) az Öreghegy elnevezésű területen személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:
  - da) a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé az egy tömegben való megvalósítást, ekkor a gépkocsi-tároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább helyezhető el;
  - db) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre, akkor a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borítottan valósítható meg.
- e) az Öreghegy elnevezésű területen a tetőre vonatkozóan
  - ea) kizárólag magastetős épület létesíthetése megengedett,
  - eb) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
  - ec) a jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással megengedett kialakítani.

(10) A **szőlőterületeken** a földdel borított pincék az eredeti terepviszonyokhoz illeszkedve, maximum 5m építményszélességgel alakíthatók ki.

(11) A **mezőgazdasági területeken** lévő telken egy tömegben maximum 500 m<sup>2</sup> alapterületű épület elhelyezése megengedett. Az épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, 25-45° tetőhajlásszögű magastetővel létesíthetők.

(11) A Budajenői-patakmenti területeken/Korlátos mezőgazdasági területeken a nádasok, a gyepterületek, ligetek, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.

(12) Az **erdőterületeken**

- a) erdőtelepítés, erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a tájra jellemző termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepíthetők, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek, továbbá kizárólag szálaló vagy kiscsoportos szálaló vágás alkalmazható. Az ettől való eltérés nem megengedett.
- b) az erdőterületeken épületek, építmények kizárólag környezetbe illeszkedő kialakítással
  - ba) kizárólag fa, homokkő, mészkő, terméskő, homoktégla, burkolatok alkalmazása megengedett,
  - bb) kizárólag 35-45 fok tetőhajlásszögű természetes (fazsindely, cserép) anyaghasználatú magastető építése megengedett.

(14) A **közterületeken**

- a) a Berkenye utca – Galagonya utca – Levendula utca - Áfonya utca által határolt tömbökben, a Napsugár utca – Tücsök utca – Kórháza fasor – Alsóvölgy utca által határolt tömbben, Öreghegy településrész dél-keleti peremén, a Tengelice utca mentén illetve a Temető utca mentén megtartandó a növényállomány, a meglévő értékes faállomány megőrzendő és a fásszárú növényzet legalább 80 %-a megtartandó,
- b) közutak menti és egyéb közterületi zöldfelületi sávok - a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével - növényzettel fedetten alakítandók ki,
- c) a közutak, közterületek területén megőrzendő/pótlendő fasor jelölésű meglévő fasorok, faegyedek megtartandók, kivágásuk csak kivételesen, elsősorban a fa egészségének leromlása és balesetveszély elkerülése érdekében megengedett, pótlási kötelezettség mellett, illetve a hiányzó faegyedek, fasor szakaszok pótlandók, amelyet a Településképi Arculati Kézikönyv 4. fejezete tartalmaz,
- d) a közterületeken fasortelepítésnél, kiegészítésnél, előnevelt, többször iskolázott, "útsorfa" minőségű, allergén pollent nem termelő lombos fák ültetendőek, továbbá a légvezetékek alatt alacsony növekedésű, gömb alakú koronát nevelő faegyedek ültethetők,
- e) meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha településszerkezeti okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszi szükségessé, illetve ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak,
- f) a közterületi zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni,
- g) a Pillangó utca, a Kórház fasor és a Juharfa utca menti fasortelepítésnél karakteres, nagy lombkoronát nevelő faegyedeket kell alkalmazni,
- h) új belterületi közlekedési célú közterület és közhasználat céljára átadott magánút kialakításánál
  - ha) 10-12 m szabályozási szélesség között legalább egyoldali fasor,

- hb) 12 m szabályozási szélesség felett kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani,
- i) felszíni várakozó- (parkoló) hely fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad termőföldterület biztosításával,
  - j) a telepítendő mező fásítás jelölésű területeken 2 sor fából és cserjesávból álló növénytelepítés alakítandó ki a környezeti hatások mérséklésére, amelyet a Településképi Arculati Kézikönyv 4. fejezete tartalmaz,
  - k) a megőrzendő, fejlesztendő mezővédő növényssáv (fasor és cserjesáv) jelölésű területek növényssávjai a jelenlegi állapotukban megtartandóak vagy szükség esetén kiegészítendőek, amelyet a Településképi Arculati Kézikönyv 4. fejezete tartalmaz.

## **11. Reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó általános követelmények**

### **11. §**

- (1) Reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése kizárólag az alábbi utcabútorok igénybevételével lehetséges:
  - a) utasváró,
  - b) információs vagy más célú berendezés.
- (2) Információs vagy más célú berendezésen maximum A3 méretű vagy annál kisebb reklám-célú felület, plakát, falragasz helyezhető el.
- (3) Márkareklám a közterületről vagy közforgalom számára megnyitott területről láthatóan csak az üzlethelyiségben illetőleg a kirakatportálokban belül, és annak szerkezetétől függetlenül helyezhető el, kivéve az este 6 óra után nyitva tartó vendéglátó ipari egységeket, amelyek esetében 1 db világító márkareklám elhelyezhető.
- (4) Levegővel, gázzal feltöltött reklámfigura a területen nem helyezhető el, ideiglenes jelleggel sem.
- (5) Szendvicsemmel történő reklámozás nem megengedett.
- (6) Építkezés adatairól szóló tájékoztatást csak az építkezés illetve a rendezvény, esemény előtti egy hónap és utána lévő egy hét időszakában szabad kihelyezni, melyet az időszak elteltével a tájékoztatás tulajdonosa köteles maradéktalanul eltávolítani.
- (7) A reklámhordozót a tulajdonosa köteles kifogástalan állapotban fenntartani vagy maradéktalanul felszámolni.
- (8) Reklám, hirdetés, tájékoztatás szövegét csak magyar nyelven lehet megjeleníteni, ez alól csak a védett márkanevek képeznek kivételt.
- (9) Függesztett reklám közterület fölé csak önkormányzati szervezésű rendezvényekről szóló tájékoztatás céljából helyezhető el. A kifüggesztett reklámhordozót elhelyezése a rendezvény, esemény előtti két hét és az utána lévő egy hét időszakra lehet kihelyezni.
- (10) Telki község Önkormányzata a település közigazgatási területén belül választási plakátok elhelyezésére térítésmentesen használható választási hirdetőtáblákat létesít.
- (11) Reklámhordozók, illetve reklámhordozót tartó berendezések egymástól legalább 100,0 méteres távolságra helyezhetők el, kivéve utasvárók esetén.

## **12. Telekhatáron belül (nem közterületen) elhelyezhető önálló szerkezetű cégérre, cégtáblára, cégfelíratra, címtáblákra, címfelíratokra, totemoszlop jellegű információs vagy más célú berendezésekre vonatkozó rendelkezések**

### **12. §**

- (1) Telekhatáron belül az alábbiak eszközök lehetnek:
  - a) totemoszlop jellegű információs vagy más célú berendezés az előkertben,
  - b) cégzászló az előkertben,
  - c) építkezés adatairól szóló tájékoztatás az előkertben
- (2) Kereskedelmi épület elhelyezésére szolgáló ingatlanon 1 db totemoszlop jellegű információs vagy más célú berendezés (legfeljebb az adott övezetben előírt építménymagasság mérete, de

legfeljebb 6 m magas, melynek hirdetőfelülete 1 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb felületű táblajellegű oszlop) vagy legfeljebb 3 m<sup>2</sup> összes felületű, az adott övezetben előírt építménymagasság méreténél, de 6 méternél nem magasabb cégzászló helyezhető el.

- (3) Az (1) c.) pontja szerinti eszközök megengedett összes felülete
  - a) legfeljebb 1,50 m<sup>2</sup> lehet,
  - b) önálló tartószerkezetű lehet,
  - c) felső határoló vonala a csatlakozó terepszinttől mért 2 méter magasság fölé nem nyúlhat.
- (4) Cégér, cégtábla az előkertben csak abban az esetben létesíthető, ha a telken lévő épületen, építményen, kerítésen, kerítéskapun ilyen nincs, vagy nincs lehetőség ilyen kialakítására.
- (5) E rendelet **1. mellékletében** lehatárolt helyi védett utcakép épületein, valamint helyi védett épületeken cégérek, cégtáblák, cégfeliratok, címtáblák, címfeliratok
  - a) a bejárat fölött és a bejárat két oldalán helyezhetők el, számuk rendeltetési egységenként legfeljebb három darab lehet,
  - b) mérete a homlokzati felületen kialakítva összesen legfeljebb 3,0 m<sup>2</sup>, konzolos elhelyezés esetén függőleges hossza legfeljebb 1,5 m lehet,
  - c) a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, ritmusához, méretéhez szervesen illeszkedve, az épület építészeti részletképzésével, anyaghasználatával, színezésével, építészeti hangsúlyaival összhangban, épületdíszítő tagozatot nem takaróan helyezhetők el,
  - d) tetőfelületre nem kerülhetnek,

### **13. Közterületen elhelyezhető berendezések**

#### **13. §**

- (1) Citylight felület a tömegközlekedési járművek utasváróinak részeként alakítható ki, amelynek teljes felülete reklám céljára hasznosítható.
- (2) Reklámtábla, reklámhordozó, kandelláber reklám és egyéb reklámcélú berendezés közvilágítási-, villany-, és telefonoszlopon nem helyezhető el, kivéve a tájékozódást segítő jelzést megjelenítő eszközt, mely reklámot nem tartalmazhat.
- (3) Megállító tábla közterületen nem helyezhető el.
- (4) Útirányjelző tábla a településen egységesen megtervezett és kialakított szerkezetű, színű és feliratú lehet, az Önkormányzat által kijelölt helyeken.
- (5) Információs vagy más célú berendezés belterületen, az Önkormányzat által kijelölt helyen, az adott helyre és célra kiválasztott szerkezettel lehet elhelyezni.

### **14. A kirakatokra, kirakatszekrényekre vonatkozó rendelkezések**

#### **14. §**

- (1) Előkert nélküli beépítés esetén az utcai homlokzatra kirakatszekrény nem helyezhető.
- (2) A kirakatok üvegfelületét nem átlátszó felületű anyaggal – fóliával, papírral, műanyaggal, festéssel vagy más dekorációs felülettel – takarni a kirakat üvegfelületének 30%-ában lehet.
- (3) Az üzlet bejáratát és kirakatát védő biztonsági berendezés csak átlátható rácsszerkezetként alakítható ki, vasredőny nem alkalmazható.

### **15. A homlokzatokon elhelyezhető technikai berendezésekre vonatkozó rendelkezések**

#### **15. §**

Bankomat berendezés az épület homlokzatán olyan módon helyezhető el, hogy a berendezés mellett legalább 1,5 m-es szabad gyalogos járófelület maradjon

### **16. Köztárgyak kialakítására vonatkozó rendelkezések**

#### **16. §**

- (1) E rendelet hatálybalépése után elhelyezett köztárgyakra az alábbi szabályok vonatkoznak:

- a) Tömegközlekedési megállóhoz létesítendő fedett várakozó építményt és egyéb utcabútort csak az adott helyre, az Önkormányzat által kiválasztott megoldással lehet létesíteni.
- b) A közvilágítási oszlopok, pihenőpadok, járdavédelmi eszközök és egyéb utcabútorok az egyes utcaszakaszokon, köztereken és közparkokban az Önkormányzat által meghatározott helyen és kiválasztott szerkezettel létesíthetők.

## **17. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

### **17.§**

- (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
  - a) a településképi megjelenésre.
- (2) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetések a racionális területgazdálkodás érdekében
  - a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - aa) 10-12 m szabályozási szélesség közötti utcákban legalább egyoldali,
    - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (3) A villamosenergia ellátás tekintetében belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
  - a) műemléki környezetben
  - b) helyi értékvédelmi területen, utcakép védelmi területen
  - c) sétáló utcává alakítandó utcában
  - d) tájképvédelmi területen
 a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (4) Külterületi beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével– egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (5) Földgázvezetékét közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (6) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utcafronti oldalára telepíteni nem lehet, azt vagy az előkertbe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalán lehet elhelyezni.
- (7) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:
  - a) klímaberendezés, szellőző, kémény, égéstermék elvezetés az épület közterületről látható utcai homlokzatára nem telepíthető a parapetkonvektor kivételével, amely előkert esetén utcai homlokfalra is elhelyezhető;
  - b) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) az épület tetőfelületén
    - ba) magastetős épületnél a tetősíkba, vagy attól legfeljebb 20 fokkal eltérően telepíthető,
    - bb) lapostetős épületnél a tetősíktól legfeljebb 45 fokkal eltérően telepíthető;
  - c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) illetve háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) műemléki környezetben, helyi védelemre kijelölt területen belül, egyéb védelem alatt álló területeken, tájképvédelmi területen, valamint ahol magasabb rendű területrendezési terv azt tiltja, nem telepíthető. Egyéb területeken a szélgenerátor telepítésének feltétele:
    - ca) tengelymagassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot 3 m-rel jobban nem haladhatja meg,
    - cb) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
- (8) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

- (9) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ott is, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéssük, új elektronikus hírközlési hálózatokat csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.
- (10) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető
- a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető
  - b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (11) Hírközlést szolgáló antennatornyot nem szabad elhelyezni az **6. melléklet** szerint:
- a) nem helyezhetők el:
    - aa) belterületi lakóterületen,
    - ab) a lakóterület határától 200 méteren belül,
    - ac) Natura 2000 területen,
    - ad) ökológiai hálózat területén,
    - ae) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen (OTrT).
  - b) elhelyezhetők elsősorban a külterületi kijelölt magaspontokon.
- (12) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - belterületen, beépítésre szánt területen:
- a) önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az, csak meglévő építményre telepíthető,
  - b) silókra, tornyokra, egyéb műszaki létesítményekre, templomok harangtornyában takarásban, víztornyokra, azokhoz illeszkedő formai kialakításban elhelyezhető antenna.
- (13) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - belterületen, beépítésre szánt területen:
- a) önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az, csak meglévő építményre telepíthető,
  - b) silókra, tornyokra, egyéb műszaki létesítményekre, templomok harangtornyában takarásban, víztornyokra, azokhoz illeszkedő formai kialakításban elhelyezhető antenna.
- (14) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeinek telepítése országos és helyi védelem alatt álló építményen és területen tilos, kivéve a templomok harangtornyában takarásban elhelyezhető antennát.
- (15) Külterületen, beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területen új vezeték nélküli szolgáltatás építménye önálló építményként is elhelyezhető.
- (16) Külterületen lévő erdőterületen, mezőgazdasági területen - a (3) bekezdésben rögzítettek kivételével - új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak egyéb hasznosítással összekötve (kilátó, vendéglátóhely, erdei pihenő, mezőgazdasági gazdasági építmény, stb.) létesíthető, amennyiben az egyéb hasznosítású építmény rendelkezésre áll.

## V. Fejezet – Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

### 18. Helyi védelemmel érintett ingatlanok támogatási rendszere

#### 18.§

- (1) Az ingatlantulajdonosnak a védelemmel összefüggésben szükségessé váló, a jó karbantartást meghaladó munkálatok – ezen belül szakértés, előkészítő kutatás, rekonstrukciós tervezés, értékvizsgálati munkarészek elkészítése, építési munkák – finanszírozásához az Önkormányzat évente meghatározott keretösszeg erejéig támogatást, adókedvezményt, illetve adómentességet adhat.
- (2) A támogatás forrását az Önkormányzat tárgyévi költségvetési rendelete tartalmazza, melynek felhasználására pályázatot kell kiírni.
- (3) A támogatás mértéke nem lehet több, mint a bekerülési összeg legfeljebb 50 %-a, amely tartalmazza az áfát, az egyéb adókat és a közterheket is.
- (4) Támogatásban csak az a pályázó részesülhet, aki a tervezett felújításhoz támogatáson felül szükséges önrésszel rendelkezik, és a saját forrás rendelkezésre állását pénzügyi intézet által kiállított dokumentummal igazolja.
- (5) A pályázat benyújtásának időpontja előtt megkezdett előkészítési és építési munkához támogatás nem nyújtható.
- (6) A pályázatokról Telki Község Önkormányzat Képviselőtestülete: a benyújtási határidőt követő 30 napon belül dönt.
- (7) A nyertes pályázóval a Képviselőtestülete támogatási szerződést köt.
- (8) A Képviselőtestület a támogatás összegéből legfeljebb 10% előleget biztosíthat, melyet a támogatási szerződés aláírását követően 8 napon belül kell folyósítani.
- (9) A támogatási szerződésben foglaltak teljesítéséről a támogatott írásban nyilatkozik, melyhez a támogatás felhasználását bizonyító számlákat eredeti példányban becsatolja. A teljesítést a Polgármesteri Hivatal ellenőrzi.



## **VI. Fejezet – Településkép-érvényesítési eszközök**

### **19. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció**

#### **19.§**

- (1) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció kötelező
  - a) minden olyan építési tevékenység esetén, mely a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet hatálya alá esik és helyi védett utcaképpel érintett, vagy településképi szempontból meghatározó területen található,
  - b) minden olyan építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység esetén, melyet a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete tartalmaz.
  - c) településképi szempontból meghatározó területen az építmények homlokzatán cégérek, cégtáblák, cégfeliratok, címtáblák és címfeliratok elhelyezése esetén.
- (2) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció a települési főépítész, annak hiányában a polgármester feladata.
- (3) A településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül - bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet írásban kezdeményezheti a főépítésznél, annak hiányában a polgármesternél.
- (4) A településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt legalább 8 nappal az építési tevékenység megkezdése előtt, illetve a kérelem benyújtását követő 8 napon belül le kell folytatni.
- (5) A településkép-védelmi tájékoztatásról és szakmai konzultációról a főépítész, illetve annak hiányában a polgármester emlékeztetőt készít, amelyben rögzített javaslatok és nyilatkozatok mindkét félre nézve kötelezőek.
- (6) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció díjmentes.

### **20. A településképi véleményezési eljárás**

#### **20.§**

- (1) Jogszabályban építési hatósági engedélyhez kötött építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően lehet lefolytatni településképi véleményezési eljárást:
  - a) építési engedélyezési eljárással létesíthető új építmény építésére, bővítésére, elmozdítására,
  - b) meglévő építmény (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) - a beépített szintterület növekedését eredményező - bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti műszaki tervekkel kapcsolatban.

### **21. A településképi véleményezési eljárás szabályai**

#### **21.§**

- (1) A településképi véleményezési eljárásra irányuló kérelemről a beérkezésétől számított 2. napon belül a polgármester tájékoztatja a települési főépítészt.
- (2) A főépítész a szakmai álláspontját a kérelem számára történő beérkezését követő 8 naptári napon belül írásban alakítja ki, amelyet elektronikus levél formájában küld meg a Polgármesteri Hivatal Titkársága részére.
- (3) A polgármester véleményét legkésőbb a kérelem beérkezésétől számított 15. napon adja ki, melyet a település honlapján közzé kell tenni.

### **A településképi véleményezési eljárás lefolytatásához szükséges dokumentáció tartalmáról**

#### **22. §.**

A kérelmező a véleményezési eljárás lefolytatásához szükséges építészeti-műszaki tervdokumentációról - a kérelem benyújtása előtt - a főépítésznél előzetes szakmai konzultációt kezdeményezhet. A főépítész a konzultációt az erre irányuló kérés beérkezésétől számított 8 napon belül lefolytatja.

### 23. §.

- (1) A településképi véleményezési eljárás lefolytatásához szükséges kérelmet az Önkormányzat polgármesteréhez a **3. melléklet** szerinti nyomtatványon, az építészeti-műszaki dokumentációt a Korm. r. 26/A. §. (1) bekezdésében meghatározott formában kell benyújtani.
- (2) A Korm. r. 26/A. §. (3) bekezdése szerinti munkarészeket tartalmazó építészeti-műszaki dokumentációt olyan tartalommal kell benyújtani, hogy arról egyértelmű vélemény legyen alkotható.
- (3) Ugyanazon ténybeli állapot mellett azonos építészeti megoldást tartalmazó építészeti-műszaki dokumentáció ismételten nem bírálható el.

### A településképi vélemény kialakításának szempontjai

#### 24. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelel-e a településrendezési eszközökben foglalt kötelező előírásoknak.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
  - a) a beépítés módja - az (1) bekezdésben foglaltakon túl - megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
  - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
    - da) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
    - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel,
  - e) védett, vagy védelemre javasolt építmény esetén a beavatkozás nem ellentétes-e a védelem céljával, szolgálja-e a védelem látványban is jelentkező szempontjait;
  - f) károsan érinti-e a beavatkozás a természeti környezetet,
  - g) az előzetes szakmai konzultáció (19. §.) igénybevétele esetén a tervező mennyire vette figyelembe a településképi illeszkedésre vonatkozó javaslatokat.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
  - a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
  - b) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - c) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz,
  - d) a tervezett megoldás tartalmazza-e meglévő épület esetén a korábban kialakult, de oda nem illő építészeti elemek megszüntetését, átépítését, vagy takarását,
  - e) új épület esetében, amennyiben a funkció ezt indokolja, tartalmazza-e a cégérek, cégtáblák, cégfeliratok, címtáblák, címfeliratok, reklámok, antennák, vagy ehhez hasonló egyéb berendezések épített környezetbe illő, és jogszabályoknak megfelelő megoldásait,
  - f) az épület homlokzatának és tetőzetének karaktere illeszkedik-e a környezethez, a választott funkcióhoz, megfelel-e a HÉSZ vonatkozó előírásainak,
  - g) a homlokzati látvány és struktúra illeszkedik-e a környezetéhez, harmonizál-e az épülettömeggel,
  - h) a tervezett anyaghasználat alkalmazkodik-e az épület karakteréhez, funkciójához, a környezetben alkalmazott anyagokhoz, illetve látványukhoz, eleget tesz-e a korszerű épület-energetikai követelményeknek.

- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata
    - aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
    - ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
    - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően,
    - ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra, beleértve, de nem korlátozva a közút, járda, átereszt, árok, vízelvezető rendszer, tereplépcső, támfal, közműaknák műtárgyaira, illetve azok szükséges kialakítása, átalakítására,
  - b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (6) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.
- (7) A benyújtandó tervpéldányok 2 példányban nyomtatott formátumban, illetve 1 példányban elektronikus PDF formátumban szükségesek.

## **25. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre**

### **25.§**

- (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 1. mellékletében felsorolt építési munkák közül
1. Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zártosú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
  2. Nem engedély köteles bontási munkák esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét nem érintik.
  3. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
  4. Meglévő építményben új égéstermék-elvezető kémény létesítése.
  5. Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.
  6. Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot.
  7. Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
  8. Temető területén:
    - a) sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m<sup>2</sup> alapterületet, vagy a 3,0 m magasságot
    - b) urnafülke, sírhely, sírjel építése, elhelyezése
  9. Park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése.
  10. Megfelelőség-igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló
    - a) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény
    - b) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,

- c) levegővel felfújít vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
  - d) ideiglenes fedett lovarda,
  - e) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építmény építése.
11. Növénytermesztésre szolgáló fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása.
  12. A 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, a 60 m<sup>3</sup> vagy annál kisebb térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
  13. A magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése.
  14. A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 m-nél nem nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása.
  15. Támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot.
  16. Kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, építménynek minősülő növénytámasz, növényfelfuttató rács építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
  17. Mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
  18. Telken belüli közmű becsatlakozási és -pótló műtárgy építése.
  19. Telken belüli geodéziai építmény építése.
  20. Zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése, amelynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg.
  21. Közforgalom elől elzárt, telken belüli áteresztő, bejáró-, átjáró-híd építése.
  22. A legfeljebb 2,0 m mélységű és legfeljebb 20 m<sup>3</sup> légterű pince építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
  23. Közterületen, filmforgatáshoz kapcsolódó építmény építése.
  24. A rendelet **5. mellékletében** felsorolt utcákban közterületi kerítés, valamint közterületről látható kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén.
  25. Szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, építmény közterületről látható felületén való elhelyezése esetén.
  26. Építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló közterületről látható területen történő elhelyezése esetén.
  27. Utasváró fülke létesítése esetén.
  28. Közterületi kerítés és azzal egybeépített építmények építése, átépítése esetén.

## 26. §

- (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat
  - a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
  - b) a korábbi rendeltetéshez képest
    - ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
    - bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve
    - bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,

- c) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha
  - d) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.
- (2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni továbbá minden olyan esetben, amikor településrendezési eszköz a rendeltetés-módosítást feltételekhez köti, illetve járulékos beavatkozásokra vagy intézkedésre vonatkozó kötelezettséget ír elő.

## 27. §

- (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz nem kötött reklám-elhelyezések közül
- a) az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített
    - aa) cégér, cégtábla, cégfelirat, címtábla és címfelirat vagy cégérszerű reklámtábla
    - ab) egyedi tájékoztató tábla,
    - ac) kirakat,
    - ad) reklám-felületet is tartalmazó előtető, napvédő ponyva
  - b) az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített, illetve közterületen, vagy közhasználatra átadott magánterületen elhelyezett
    - ba) hirdetőtábla, hirdetővitrin, reklámvitrin
    - bb) reklámtábla (hirdetőtábla), integrált információ-hordozó berendezés vagy szerkezet,
    - bc) totemoszlop jellegű információs vagy más célú berendezés és cégzászló
    - bd) reklám-célú építési védőháló, molinó
  - c) közterületen vagy közhasználatú magánterületen elhelyezett
    - ca) hirdetőoszlop,
    - cb) citylight berendezés,
    - cc) megállító tábla,
    - cd) reklámkorlát,
    - ce) transzparens elhelyezése esetén.

## 28. A településképi bejelentési eljárás szabályai

### 28.§

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul **(4. melléklet)**. A bejelentéshez 2 példány papíralapú dokumentációt kell mellékelni. A bejelentést elektronikus formában, e-mailen (mellékletként PDF formátumban is) be kell nyújtani a hivatal@telki.hu email címre.
- (2) A bejelentési eljárást megelőzően a polgármester minden esetben konzultációs lehetőséget biztosít a kérelmezőnek.

### 29. §

- (1) A 25-27. § szerinti tevékenység a bejelentés alapján akkor kezdhető meg,
- a) ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges,
  - b) ha a polgármester a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem tiltja meg vagy kikötéssel, vagy anélkül tudomásul veszi.
- (2) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetésváltoztatást – feltétel meghatározással, vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti, ha a bejelentés
- a) megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletben meghatározott,

- továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a 28. § (2) bekezdésében előírt követelményeknek,
- b) a tervezett építési tevékenység, illetve reklám illeszkedik a településképhez,
  - c) a tervezett rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.
- (3) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetés-változtatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés
- a) nem felel meg a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a 28. § (2) bekezdésében előírt követelményeknek,
  - b) a tervezett építési tevékenység, illetve reklám nem illeszkedik a településképhez,
  - c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, illetve ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

### **30. §.**

- (1) A településképi bejelentésről a polgármester a beérkezésétől számított 2 napon belül tájékoztatja a települési főépítészt.
- (2) A településképi bejelentés tudomásulvételét hatósági határozat igazolja.
- (3) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó határozatot, illetve tudomásulvétel megtagadást tartalmazó határozatot a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül adja ki.
- (4) A főépítész a szakmai álláspontját a bejelentés kézhezvételétől számított hat naptári napon belül írásban alakítja ki, amelyet elektronikus levél formájában küld meg a titkárságnak. Ha a főépítész szakmai álláspontját a fenti határidőig nem alakítja ki, akkor azt a polgármester a bejelentés észrevétel/kifogás nélküli tudomásul vételének tekinti.
- (5) A polgármester által a hatósági határozatot legkésőbb a kérelem beérkezésétől számított 15. napon a honlapon közzé kell tenni.

### **31. A településképi kötelezés**

#### **31.§<sup>3</sup>**

- (1) A polgármester a településképi követelmények teljesítése érdekében - hivatalból, vagy kérelemre – településképi kötelezést rendelhet el.
- (2) Aki e rendelet előírásait megszegi és a településképi kötelezésnek határidőre nem tesz eleget településképi-védelmi bírsággal sújtható.
- (3) A polgármester a kötelezési eljárásban az érintett ingatlan tulajdonosát – az egyedi és területi védelem alatt álló építészeti, természeti, táji értékek településképi védelme érdekében – településképi véleményezési eljárás eredményeként az építmény, építményrész megőrzésére, felújítására, átalakítására vagy elbontására, a védett természeti, táji érték, tájkarakter megőrzésére kötelezheti, melyet határozatban rögzít.
- (4) A polgármester a határozatban foglaltak be nem tartása esetén figyelmeztetést tartalmazó felszólító levelet küld az érintettnek.

---

<sup>3</sup> Módosította a 18/2019. (X.01.) önkormányzati rendelet 3. §-a

- (5) Amennyiben a felszólításra az elkövető 8 napon belül nem reagál, a polgármester településképi-védelmi bírságot szabhat ki. A településkép védelmi bírság az önkormányzat bevételét képezi.
- (6) A bírság összege 10.000.- Ft-tól 1.000.000.- Ft-ig terjedő közigazgatási bírságnak minősülő településkép-védelmi bírság. A településkép védelmi bírság kiszabásánál figyelembe veendő mérlegelési szempontok
- a) a jogellenes tevékenység súlya és a felróhatóság mértéke
  - b) a bírságnak ugyanazon mulasztás esetén történő ismételt kiszabása esetén az előző bírságok száma és mértéke
- (7) A kötelezettség érvényesítésére a közigazgatási végrehajtás szabályait kell alkalmazni, ha annak önkéntes teljesítése elmaradt.

## **VII. Fejezet - Záró rendelkezések**

### **32. Hatálybalépés**

#### **32.§**

Ez a rendelet 2017. november 1. napján lép hatályba.

### **33. Átmeneti rendelkezések**

#### **33.§**

E rendelet előírásait csak a 2017. november 1. után indult eljárásokban kell alkalmazni.

Deltai Károly  
polgármester

dr. Lack Mónika  
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva 2019. október 2-án

dr. Lack Mónika  
jegyző

## A HELYI VÉDELEM TÁRGYAI

### 1. TERÜLETI VÉDELEM<sup>4</sup>

Név (lehatárolás)	Hrsz.
Történelmi településmag (Fő utca - Petőfi utca - Rákóczi utca környezete)	3/14, 3/13, 5/1, 6/1, 7/2, 8/1, 9, 10, 11, 12, 13/3, 14/1, 15, 16, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 19, 48, 49, 50/1, 50/2, 51, 52, 53/1, 53/2, 53/3, 54/1, 54/2, 55, 56, 57, 58/1, 58/2, 59/1, 59/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66/1, 66/2, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82/1, 82/2, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 90/1, 90/2, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 110/1, 110/2, 111, 112, 113, 114, 115/1, 115/2, 116, 118/1, 119, 121/1, 122/5, 123/1, 124/1, 125/1, 126/1, 127/1, 128/3, 128/4, 129/1, 132, 133/3, 133/5, 134/3, 134/4, 148, 155/1, 156, 157/2, 158, 159/1, 159/2, 160, 167/1, 167/2, 168, 169, 170/2, 171/1, 171/2, 181, 182, 646
Szőlőhegyi szőlőterület	0121/2 - 0121/52,

### 2. UTCAKÉPI VÉDELEM

Név (lehatárolás)	Lehatárolás
Védett utcakép	Fő utca északi oldala a Polgármesteri Hivataltól a Fő u. 15. számú telekig, a Petőfi utca 2. és 4. szám alatti ingatlanok, valamint a Fő utca déli oldala a Gyöngy utca - Fő utca 8. közötti szakaszon
Védett utcakép kötelezően oromfalas beépítéssel	Petőfi utca 3. - 25. és 6. - 20. alatti telkek, valamint a Fő utca déli oldalán a Gyöngy utcától a Fő utca 28.-ig, továbbá a Rákóczi utca 2.-28. és 1.-25. közötti ingatlanok

5



<sup>4</sup> Módosította a 18/2019. (X.01.) önkormányzati rendelet 4. §-a

<sup>5</sup> Módosította a 18/2019. (X.01.) önkormányzati rendelet 5. §-a



### 3. HELYI EGYEDI VÉDELEM

Sorszám	Típus	Név/cím	Hrsz.
1.	Lakóház	Fő u. 31.	126/1
2.	Lakóház	Fő u. 22.	170/2
3.	Lakóház	Petőfi u. 4.	85
4.	Lakóház	Petőfi u. 11.	118/1
5.	Lakóház	Rákóczi u. 3.	63
6.	Lakóház	Rákóczi u. 7.	60
7.	Lakóház	Rákóczi u. 31.	48
8.	Intézmény	Petőfi u. 1. (Polgármesteri hivatal épülete)	124/1
9.	Intézmény	Pajta	83
10.	Intézmény	Temető melletti kápolna	792/1
11.	Intézmény	Kápolna (Budajenő felől külterületen)	046



helyi védelem  
történelmi településmag



**4. AZ ÉRTÉKES ÉS HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEKET HORDOZÓ, VAGY EREDETI TÖMEGRENDJÜKET ŐRZŐ ÉPÜLETEK**

Sorszám	Cím	Hrsz.
1.	Fő utca 14/b.	159/2
2.	Fő utca 16.	167/1
3.	Fő utca 24.	171/1
4.	Fő utca 26.	181
5.	Fő utca 28.	182
6.	Fő utca 17.	134/4
7.	Fő utca 23.	130/3
8.	Fő utca 25.	129/1
9.	Fő utca 29.	127/1
10.	Petőfi utca 2.	84
11.	Petőfi utca 6.	86
12.	Petőfi utca 8.	87
13.	Petőfi u. 10.	88
14.	Petőfi u. 14/b.	90/2
15.	Petőfi u. 18.	92
16.	Rákóczi utca 1.	64
17.	Rákóczi u. 2.	5/1
18.	Rákóczi u. 4.	6/1
19.	Rákóczi u. 15.	56
20.	Rákóczi u. 19.	54/2
21.	Rákóczi u. 26.	17
22.	Rákóczi u. 27.	49
23.	Rákóczi u. 28.	18
24.	Rákóczi u. 40.	101



értékes és hagyományos  
építészeti jegyeket hordozó,  
vagy eredeti tömegrendjüket  
őrző épületek

történelmi településmag



### **5. A PINCÉK EGYÜTTESÉNEK VÉDELME**

Helyi védett pincék együttese a szabályozási terv jelölése szerint a 76, 77, 78, 79, 80 és 81 hrsz.-ú telkekre terjed ki.

### **6. AZ ÚT MENTI KERESZTEK, SZOBORFÜLKÉK VÉDELME**

Út menti kereszt található a Fő utca - Kórház fasor találkozásánál, a katolikus templom előtt, valamint a Fő utca 5. számú ingatlan előtt.

### **7. A KÖZTERÜLETI KUTAK ÉS FELÉPÍTMÉNYEIK VÉDELME**

Közterületi kutak és felépítményeik találhatóak a Rákóczi utca 2. és, a Fő utca 20. előtt, valamint a Tulipán utca 11. közelében.





**A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK JEGYZÉKE ILLETVE TÉRKÉPI BEMUTATÁSA**

Telki község területe az alábbi eltérő karakterű területekre osztható:

Ófalu

Szőlőhegy

Hosszúhát

1. Településkapu
2. Egykori üdülőterületek

Újfalu

Heterogén beépítésű területek

1. Annalejtő
2. Annalejtő erdő alatti része
3. Boszorkányvölgy
4. Völgyrét
5. Legelődomb

Egységes arculatú területek

1. Erdőalja lakóterület
2. Muskátli utca - Kökörös útca - Kamilla utca - Harangvirág utca által határolt lakóterület

Egyedi funkciójú szigetszerű területek

A településképi szempontból kialakult területeken

1. MLSZ központ területe
2. Egykori Magánkórház területe
3. Újfalu központ

A településképi szempontból kialakulatlan területeken

4. Laza, zöldbe ágyazott, egyedi intézmények területe
5. Újfalu fejlesztési területe
6. Vállalkozásfejlesztési terület

Öreghegy

1. Öreghegy
2. Öreghegy hegylábi része

Szőlőterületek

Erdőterületek

Budajenői-patak menti területek/Korlátos mezőgazdasági területek

Mezőgazdasági területek