

HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT

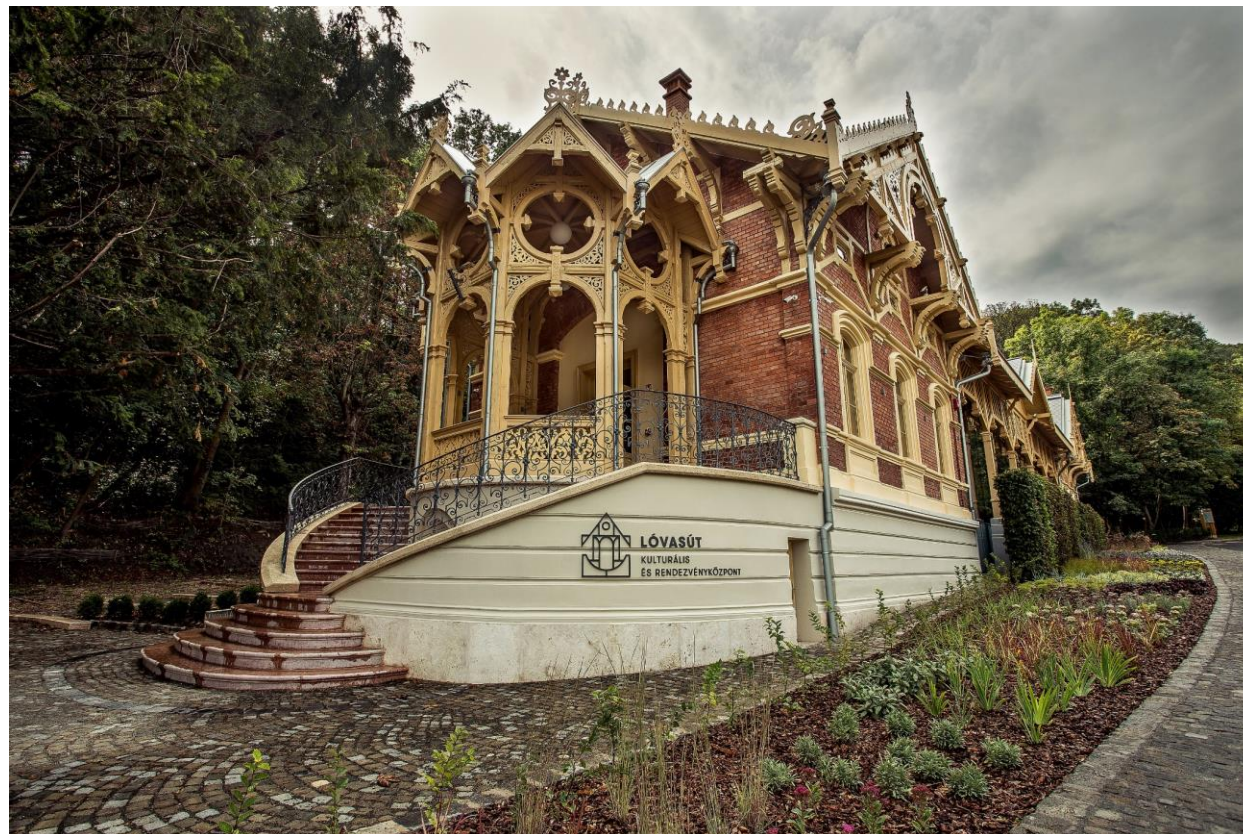
VÁROSRENDEZÉSI ÉS FŐÉPÍTÉSZI IRODA

# TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ÉS ARCULATI KÉZIKÖNYV ÖSSZEFOGLALÓ

# A településképi rendelet célja és feladatai

## A rendelet célja:

- a kerület épített örökségének és egyedi településképének **védelme**, jellegzetes, értékes, vagy hagyományt őrző területei építészeti arculatának és városszerkezetének megőrzésével és ezekre tekintettel lévő alakításával, az építészeti és a táji értékek, valamint az örökségvédelem elveinek együttes figyelembevételével
- a **kerületi helyi építészeti örökség** védelmének és a védelem követelményeinek elrendelése,
- a **településképi szempontból meghatározó területek** kijelölése, továbbá
- a **településképi követelmények**, a **településkép-érvényesítési eszközök** és a településképi önkormányzati támogatási és **ösztönző rendszer** szabályainak megalkotása.



# Településképi rendelet szerkezete

- I. **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK** (a rendelet célja, hatálya, értelmező rendelkezések/fogalom meghatározás)
- II. **KERÜLETI HELYI VÉDELEM**
  - 1) kerületi helyi védelem célja és feladata
  - 2) kerületi helyi védelem fajtái (területi, egyedi) **(1. melléklet)**
  - 3) kerületi helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetésének szabályai
  - 4) kerületi helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása és a dokumentumok megőrzése
- III. **TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK, ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK**
  - 1) településképi követelmények fajtái (területi, egyedi) és alkalmazásuk
  - 2) kerületi helyi védett értékekre vonatkozó településképi követelmények (általános, területi, egyedi) és a kerületi helyi területi védett területek (1/C melléklet)
  - 3) a településképi szempontból meghatározó területek **(2. melléklet - karakter térkép)**
  - 4) a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi **általános** követelmények (területi, egyedi) és **látványvédelem (3. melléklet)**
  - 5) külön követelmények egyes karakterekhez (nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias és svábhegyi villák, telepszerű, csoportos jellegű beépítés, pavilonos elrendezésű intézmények, közparkok)
  - 6) az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére és az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények
  - 7) reklámokra, reklámhordozókra és cégjelzésekre vonatkozó követelmények
- IV. **AZ ÖNKORMÁNYZATI TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK, TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER**
  - 1) településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció
  - 2) településképi véleményezési eljárás
  - 3) településképi bejelentési eljárás
  - 4) a hatósági bizonyítvány
  - 5) településképi kötelezés, településképi bírság
  - 6) településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönzése
- V. **ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK**

# Értékvédelem

## Védett művi értékek a XII. kerületben

### Országos örökségvédelem:

167 db műemlék

55 műemléki környezet

### Fővárosi helyi védelem:

66 védett épületegyüttes

63 védett épület

### Kerületi helyi védelem

279 egyedi védett épület

(+ 23 művészeti alkotás )

3 helyi területi védelem (82 db épület)

### **Szomszédos kerületek kerületi helyi védett értékei**

#### I. kerület:

épület+szobor: 41 db

homlokzat: 4 db

épületrész: 1 db

látványvédelem: 3 db

növényzet: 9 db

#### II. kerület:

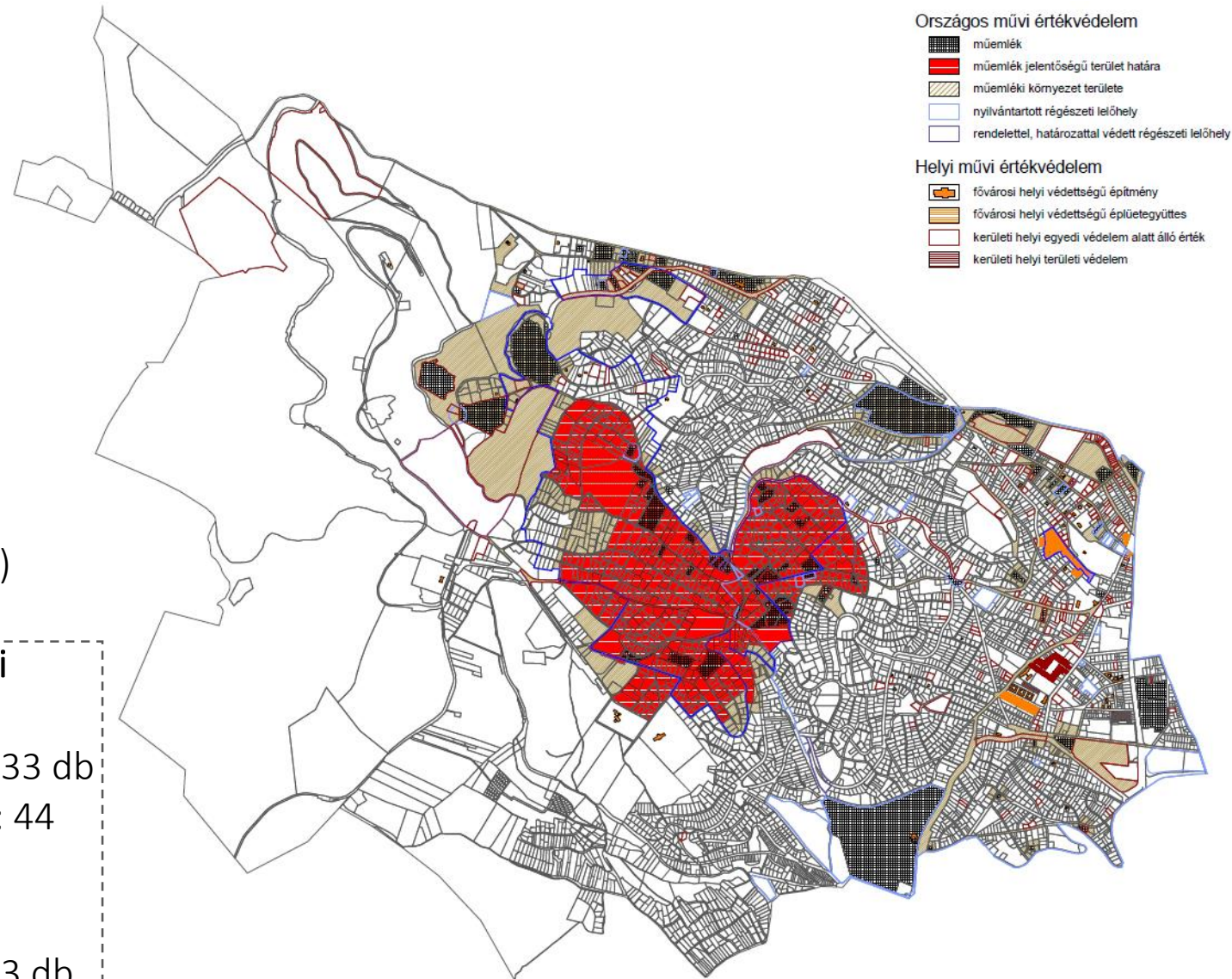
egyedi védelem: 33 db

területi védelem: 44

db

#### XI. kerület

egyedi védelem: 3 db

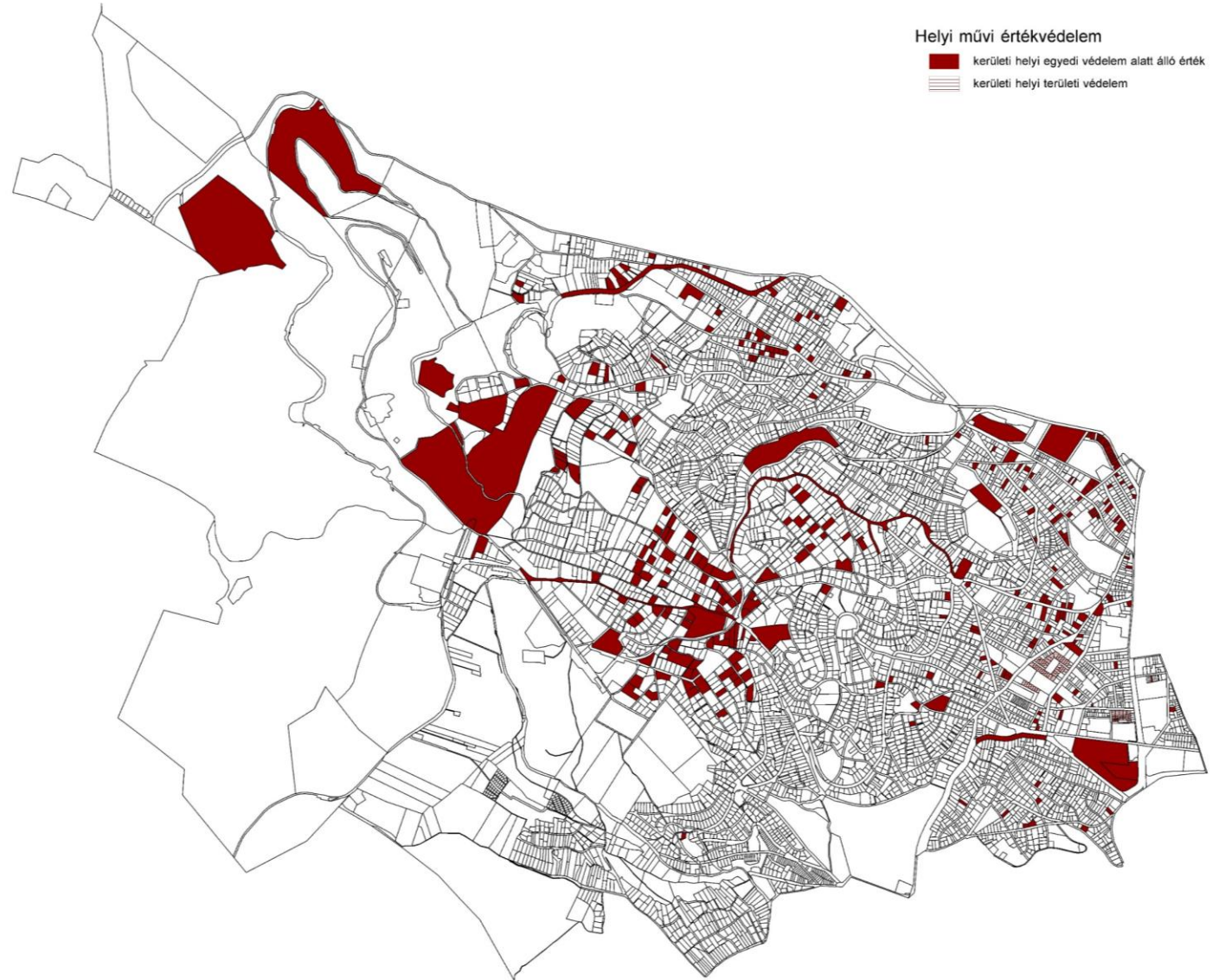
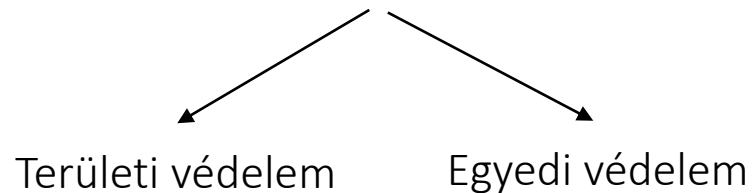


# Kerületi helyi védelem

## Kerületi helyi védelem feladata, célja:

- kerületi helyi védett értékek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megismertetése,
- a kerületi helyi védett értékek károsodásának megelőzése, elhárítása, fenntartásuk és megújulásuk elősegítése érdekében speciális településképi követelményeket fogalmaz meg a rendelet.

### VÉDELEM TÍPUSAI



## Hollósy Simon utcai terület

A telep épületegyüttese mind településtörténeti, mind városépítészeti, mind pedig építészettörténeti szempontból a kerület egyik jelentős objektuma melynek megőrzésére, állagmegóvására, eredeti állapotának helyreállítására törekedni kell.



## Tartsay Vilmos utcai terület

A telkeken megvalósult beépítés a Magyarországon ritkának számító, egyemeletes sorházas beépítés kvalitásos példája. Az épületek többsége családi ház, de a telepen találunk kétlakásos társasházakat és egy ikerházat is.



## Margaréta utcai terület

A területen azonos szélességű telkeken, zárt sorú beépítésben, egyforma méretű előkerttel, párkánymagassággal, nyeregtető gerincmagassággal, beépítési mélységgel épült, modern stílusú, az 1930-as években emelt többlakásos társasházak állnak.



# Kerületi helyi területi védelem

## Területi védelem célja :

- a jellegzetes városszerkezet, telekstruktúra, utcavonal-vezetés,
- utcakép vagy utcakép részlet,
- a város- és tájkarakter elemek megőrzése, védelme.

## Három terület részesül területi védelemben:

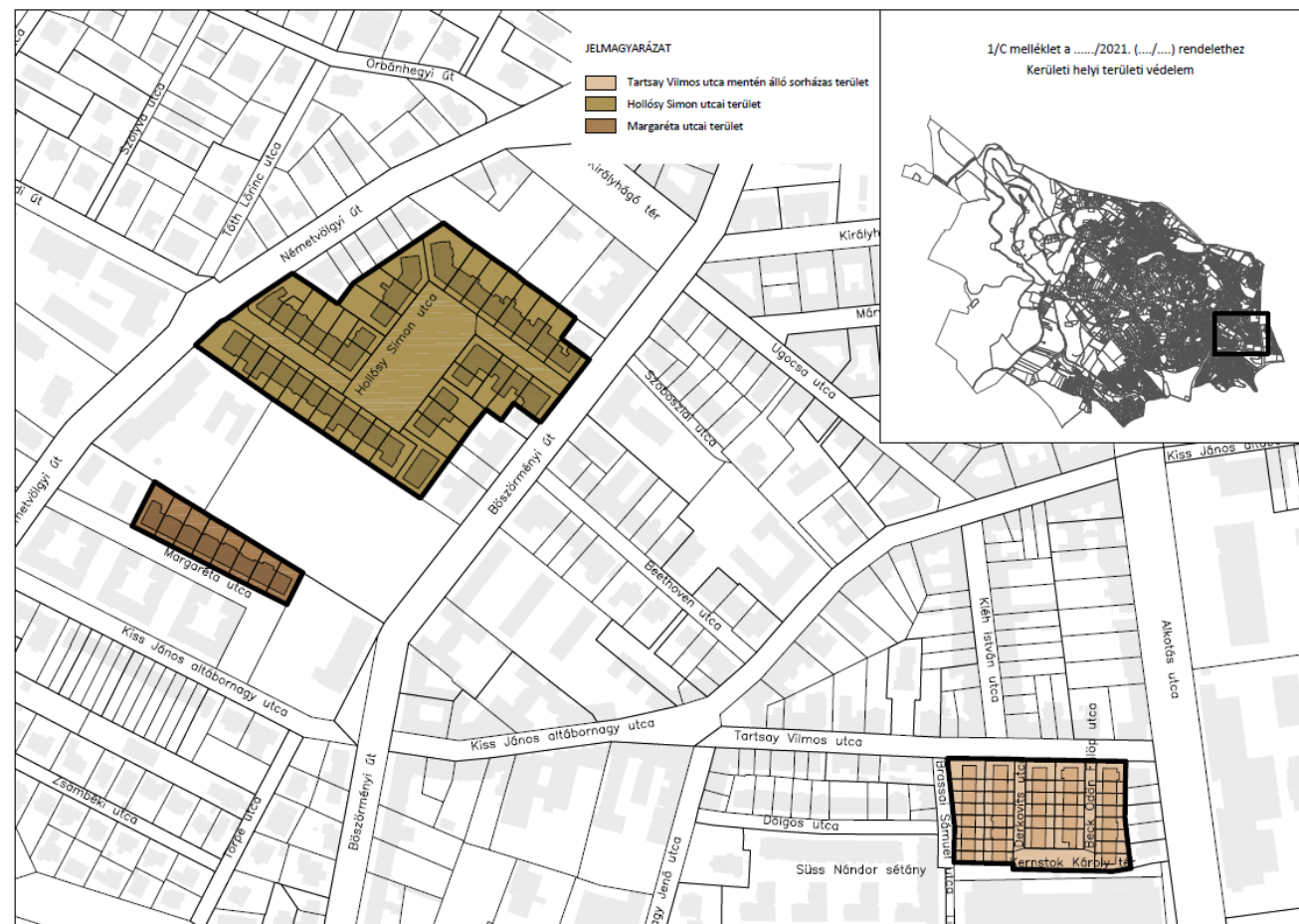
- Hollósy Simon utcai terület
- Tartsay Vilmos utca mentén álló sorházas terület
- Margaréta utcai terület.

## Védett területekre vonatkozó településképi követelmények:

- általános követelmények (minden karakterre vonatkozó),
- védett értékekre vonatkozó általános követelmények,
- területi védettségre vonatkozó speciális követelmények.

(Összesen 82 db ingatlant érint a területi védelem.)

1/C melléklet -térkép



# Kerületi helyi egyedi védelem

## Egyedi védelem célja :

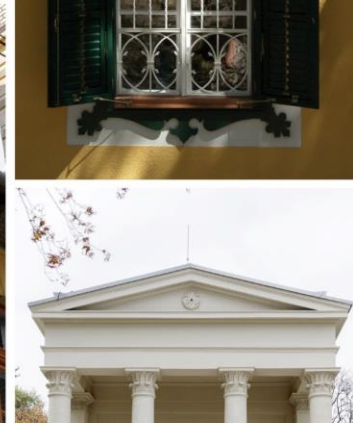
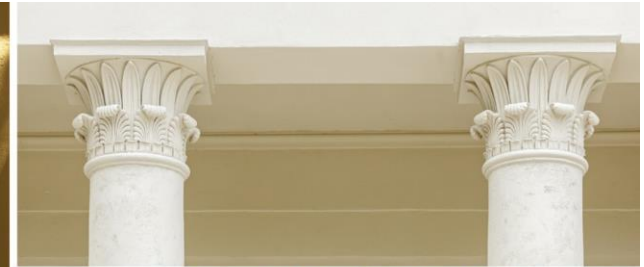
- a kerület jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatának,
- a településkarakteret meghatározó építészeti örökség egyes elemeinek védelme.

## Egyedi védelem kiterjedhet többek között:

- építményre, építményrészletre,
- alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,
- táj- és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékre, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra.

## Egyedi védett értékekre vonatkozó településképi követelmények:

- általános követelmények (minden karakterre vonatkozó),
- védett értékekre vonatkozó általános követelmények,
- egyedi védettségre vonatkozó követelmények.



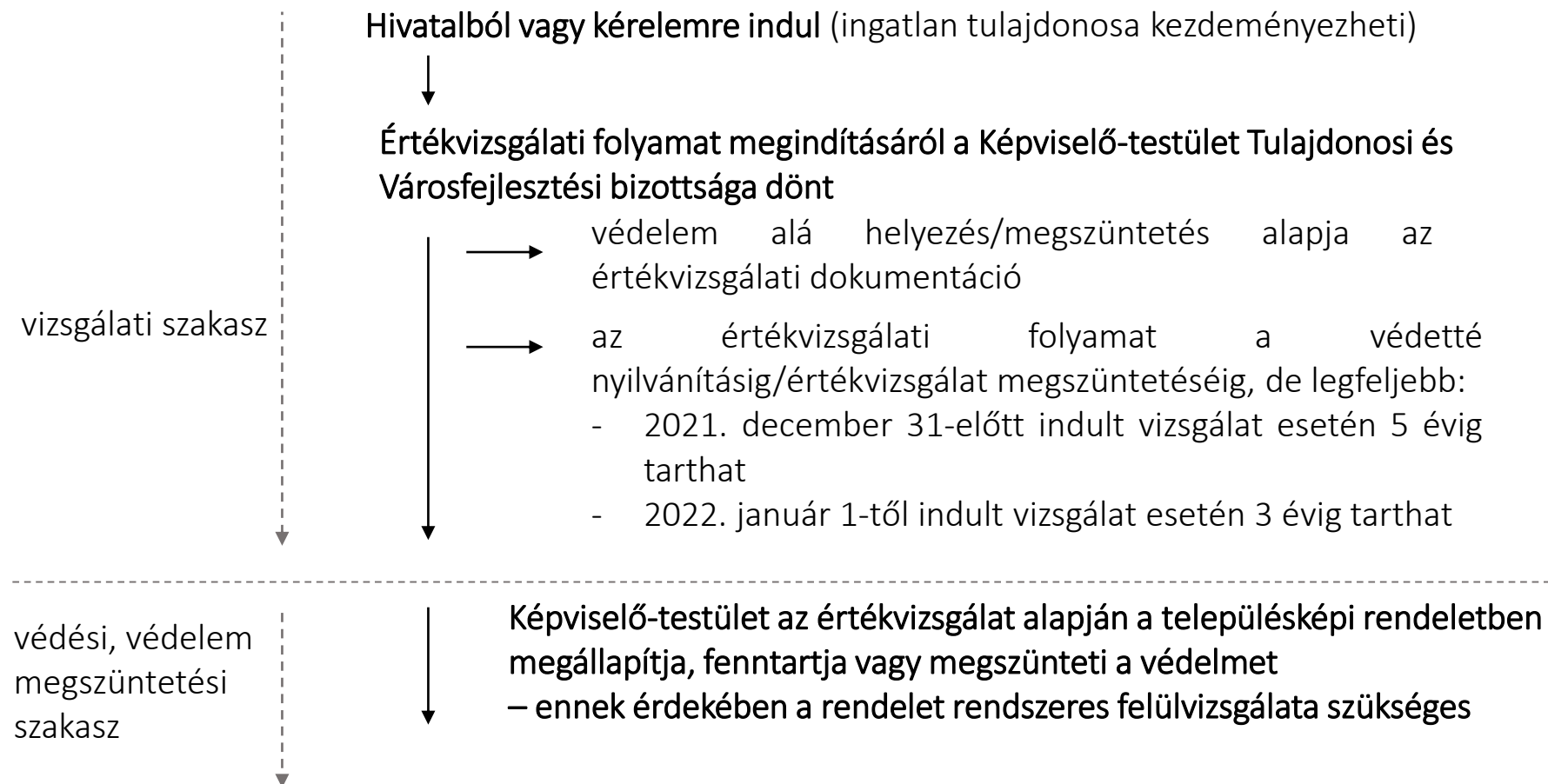


# Kerületi védelem alá helyezés, védelem megszüntetésének szabályai

Az elővédelmet az értékvizsgálati folyamat váltja ki.



















Az értékvizsgálati folyamat alatt a kerületi helyi védett értékekre vonatkozó településképi követelményeket kell alkalmazni.

## Értékvizsgálati folyamat:





















# Településképi szempontból meghatározó területek

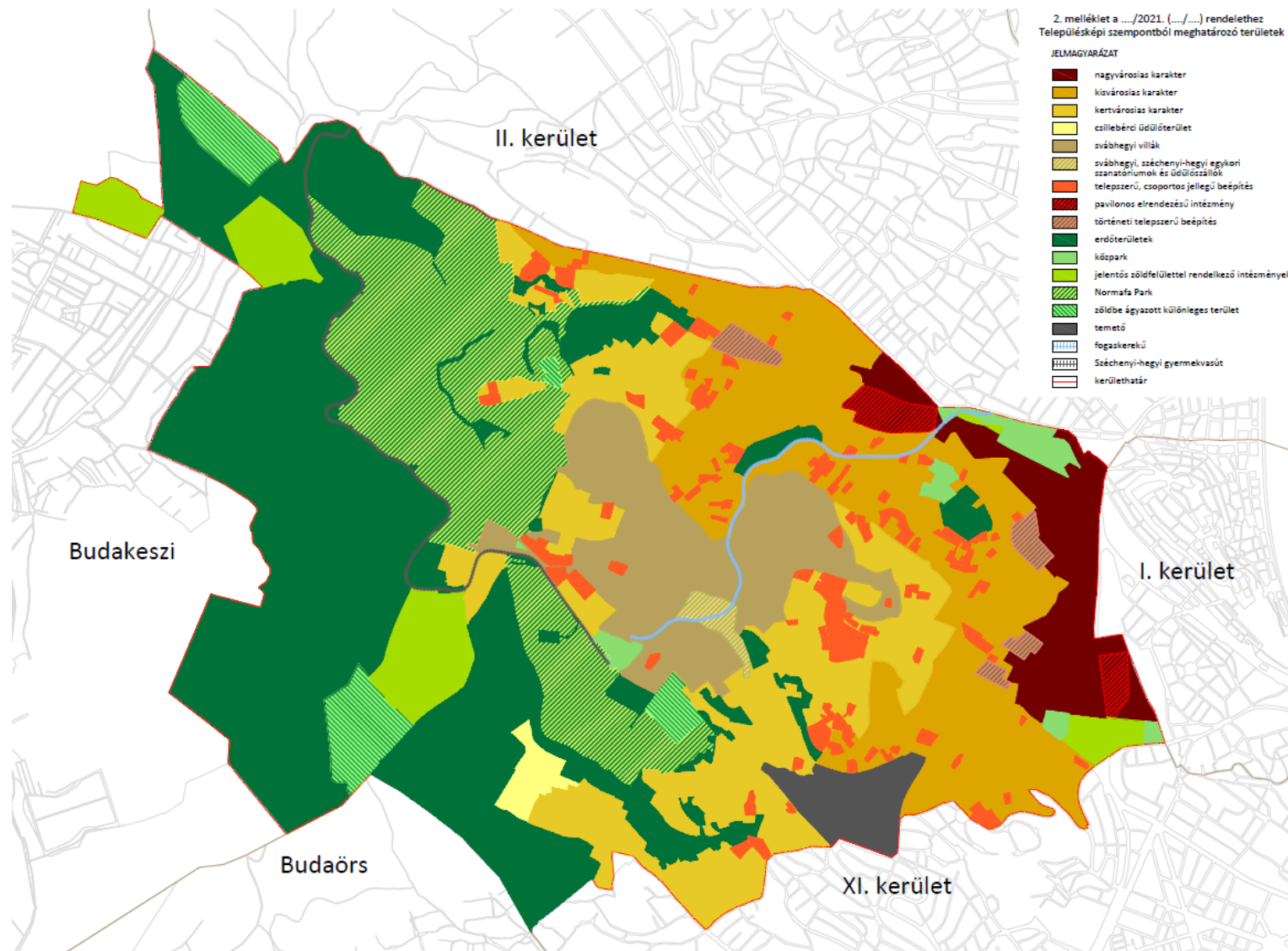
## JELMAGYARÁZAT

-  nagyvárosias karakter
-  kisvárosias karakter
-  kertvárosias karakter
-  csillebércei üdülőterület
-  svábhegyi villák
-  svábhegyi, széchenyi-hegyi egykori szanatóriumok és üdülőszállók
-  telepszerű, csoportos jellegű beépítés
-  pavilonos elrendezésű intézmény
-  történeti telepszerű beépítés
-  erdőterületek
-  közpark
-  jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények
-  Normafa Park
-  zöldbe ágyazott különleges terület
-  temető
-  fogaskerekű
-  Széchenyi-hegyi gyermekvasút
-  kerülethatár

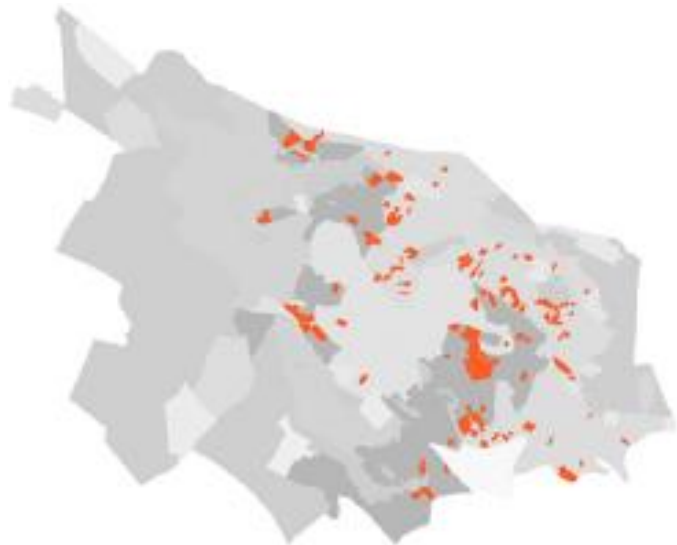
## 2. melléklet a .../2021. (...) rendelethez Településképi szempontból meghatározó területek

### JELMAGYARÁZAT

-  nagyvárosias karakter
-  kisvárosias karakter
-  kertvárosias karakter
-  csillebércei üdülőterület
-  svábhegyi villák
-  svábhegyi, széchenyi-hegyi egykori szanatóriumok és üdülőszállók
-  telepszerű, csoportos jellegű beépítés
-  pavilonos elrendezésű beépítés
-  történeti telepszerű beépítés
-  erdőterületek
-  közpark
-  jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények
-  Normafa Park
-  zöldbe ágyazott különleges terület
-  temető
-  fogaskerekű
-  Széchenyi-hegyi gyermekvasút
-  kerülethatár



## Telepszerű, csoportos jellegű beépítés



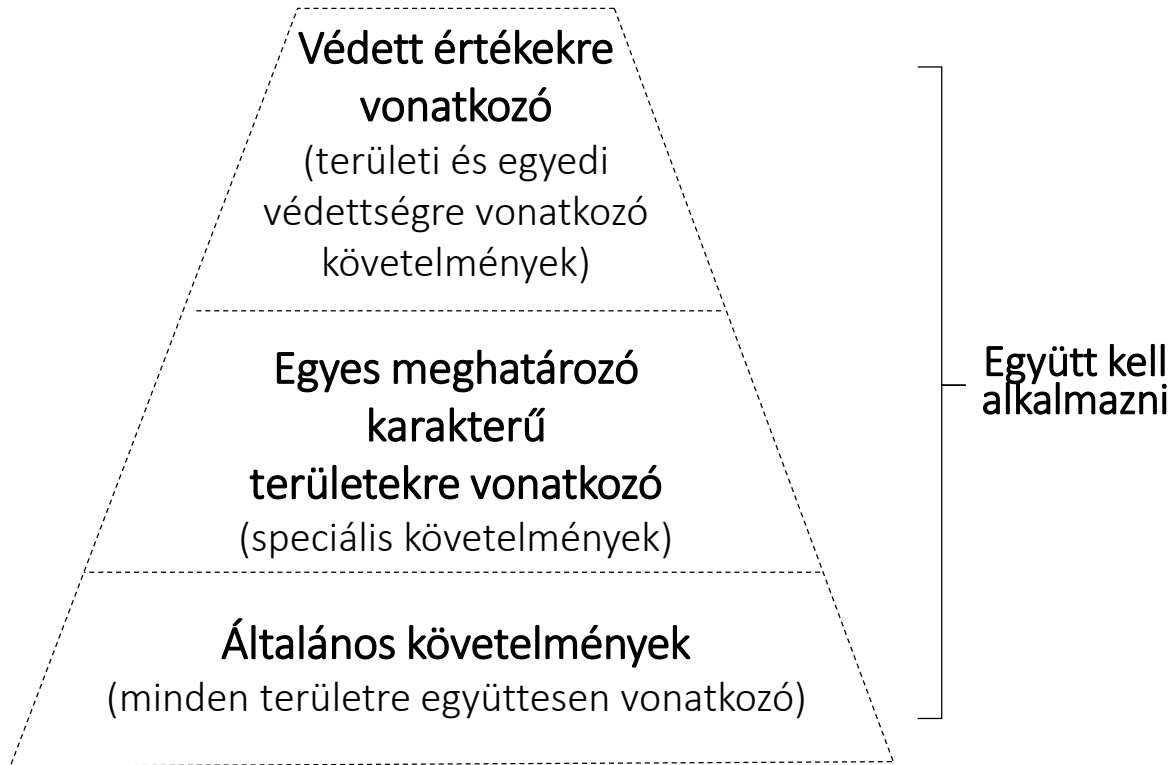
A korábbi lakótelep karakter kiegészítésre került a telepszerű, csoportos jellegű beépítéssel:

- a csoportos beépítési forma elszórtan a Hegyvidék csaknem minden városrészében megfigyelhető,
- jellegzetessége, hogy egyetlen nagyméretű telken általában szabadon álló, földszintes vagy emeletes épületek laza csoportja áll,
- egy épülettípus mechanikus ismétlése, általában zárt tömb, közös kert köré szerveződő épületcsoportok kialakítása jellemzi.



# Településképi követelmények

## Követelményrendszer felépítése:



## Követelmények fajtái:

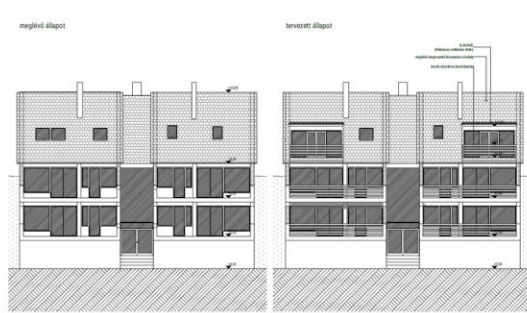
- **területi építészeti**  
*(a beépítés telepítési módjára, az utcakép meghatározására)*
- **egyedi építészeti**  
*(építményre vagy azok csoportjára, vagy az építmény egy részének kialakítására)*
- **egyéb**  
*(reklámok és reklámhordozókra, cégjelzésre, épületfelíratra, egyéb műszaki berendezésekre)*



# Főépítési szakmai konzultációhoz kötött tevékenységek



egyszerű bejelentés



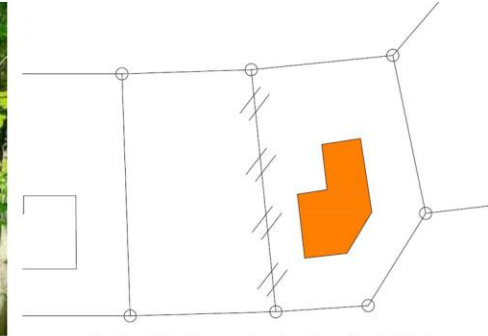
meglévő ép. átalakítása



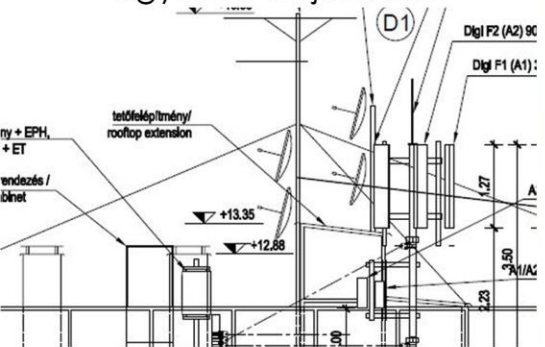
védett épület átalakítása



védett ép. gépészet elh.



védett ép. telekalakítás



elektronikus hírközlési ép.



CityBoard berendezés



4 m2 feletti cégjelzés



épületfelirat



Böszörményi úton utcabútor



vendéglátó terasz

# Településképi véleményezéshez, konzultációhoz kötött tevékenységek (tervtanács)



HEGYVIDÉKI TERVTANÁCS  
Településképi véleményezési eljárás



HEGYVIDÉKI  
TERVTANÁCS  
Településképi  
Konzultációs  
eljárás



# Településképi bejelentéshez kötött tevékenységek



építési tevékenységek



ép. eng.t-ől eltérő megv.



védett épület átalakítása



reklámcélra szolg. utcabútor



cégjelzések



épületfelirat



rekl. hordozó



cégér és üvegfólia



szobor, emlékmű



színpad, pódium



támfal



kerítés



utasváró



rend. mód és egys. sz. változás



hulladék tároló



erdei építmény



# Településképi érvényesítési eszközök - településképi eljárások

Településképi vélemény, tervtanácsi konzultáció (Hegyvidéki Tervtanács)

Főépítési szakmai konzultáció

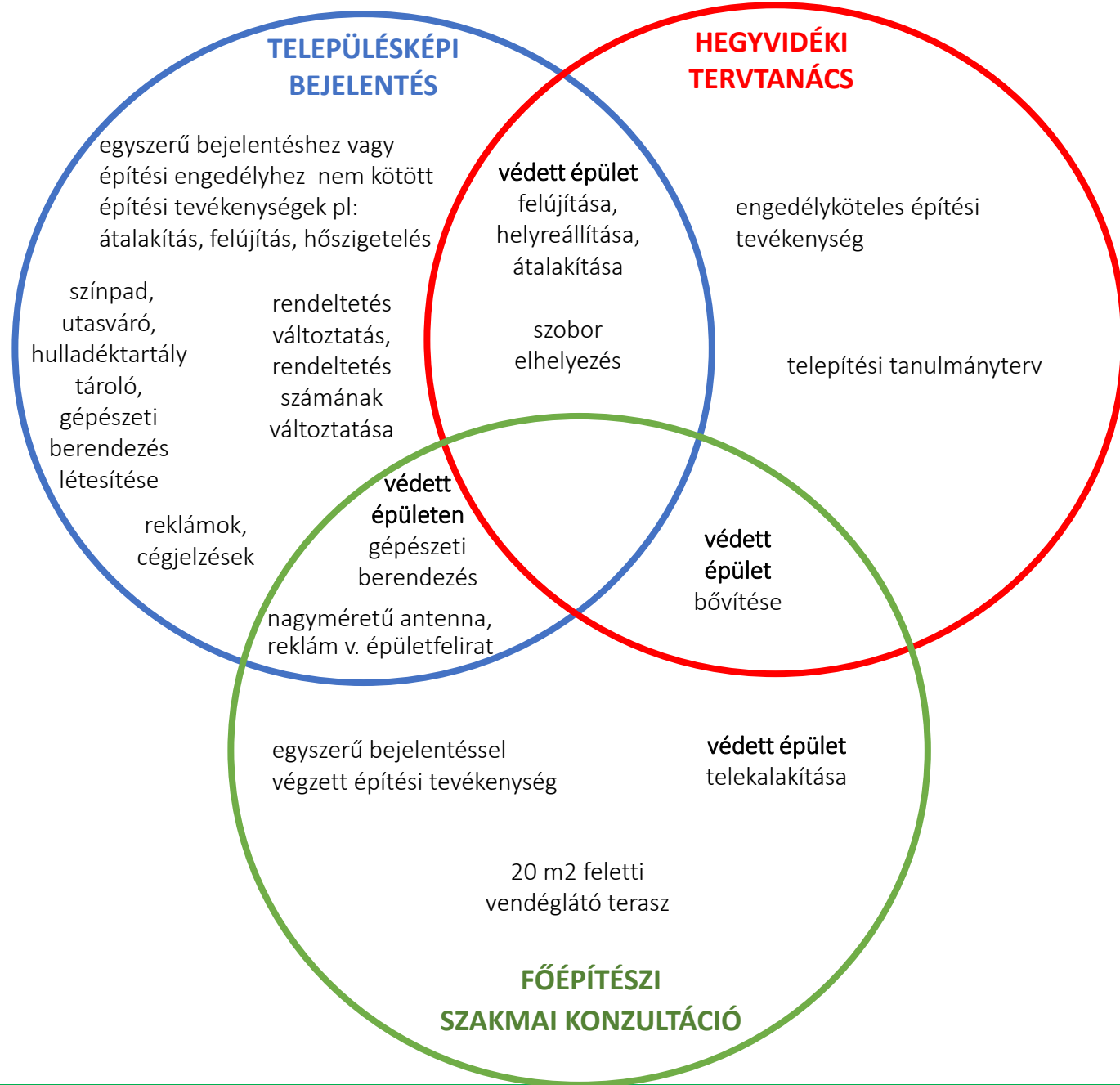
Településképi bejelentés (hatósági eljárás)

Hatósági bizonyítvány (hatósági eljárás)

– településképi bejelentést követően rendeltetés mód váltás, rendeltetési egységek számának változása esetén, földhivatali bejegyzéshez

Településképi kötelezés és bírság (hatósági eljárás)

– településképi követelmény megszegése esetén



# Védett értékek felújítása, támogatási és ösztönző rendszer

A kerületi helyi védett értékek megőrzése, fenntartása, felújítása érdekében évenként kerületi értékvédelmi pályázat kerül kiírásra. Az eddig lefolytatott kerületi értékvédelmi pályázatok keretében közel 100 db ingatlan kapott támogatást a felújításra, összesen 165 millió forint értékben.



