

**Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2017. (XII. 21.)
rendelete**

A településkép védelméről

Módosította:

- a) 5/2018. (II. 15.) ör.
- b) 30/2018. (XI. 15.) ör.
- c) 25/2019. (XII. 12.) ör.
- d) 6/2020. (II. 27.) ör.
- e) 36/2020. (VI. 25.) ör.
- f) 68/2020. (XII. 21.) ör.

/2020. I. 1 -

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ - Általános rendelkezések

I. Fejezet – A rendelet alkalmazása

1. A rendelet célja

| | |
|---|--|
| 1. § E rendelet célja Terézváros világörökségi védelem alatt álló, kiemelkedő egyetemes értéket képviselő épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása. | |
| 2. § E rendelet előírásait Budapest Főváros VI. kerület Terézváros településrendezési eszközeivel együtt kell alkalmazni. | |

2. A rendelet hatálya

| | |
|---|--|
| 3. § E rendelet hatálya Budapest Főváros VI. kerület Terézváros közigazgatási területére terjed ki. | |
|---|--|

3. A rendelet mellékletei

| | |
|--|--|
| 4. § ¹ E rendelet mellékletei a következők: | |
| 1. melléklet: A kerületi védelem alatt álló ingatlanok jegyzéke; | |
| 2. melléklet: A településkép szempontjából meghatározó területek lehatárolása; | |
| 3. melléklet: Az értékvizsgálati dokumentáció tartalmi követelményei. | |

II. Fejezet – Értelmező rendelkezések

| | |
|--|--|
| 5. § E rendelet alkalmazásában: | |
| 1.² Cégér, cégtábla, cégfelirat: az építmény, helyiség (csoport) rendeltetésére, jellemzésére utaló, azt megjelenítő, a homlokzaton síkban vagy konzolosan elhelyezett, közterületről látható feliratos, rajzos vagy figurális épülettartozék. | |
| 2.³ Címtábla: intézmény, vállalkozás nevét, egyéb adatait feltüntető tábla. | |
| 3. Értékvizsgálati dokumentáció: a kerületi védelemmel kapcsolatos döntések szakmai megalapozását szolgáló tudományos dokumentáció. | |

¹ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

² módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

³ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|---|--|
| <p>4. Falkutatás: részletes feltárása és dokumentálása az eredeti, építéskori vakolatnak, annak anyagát, színét (színeit) és készítmódját illetően.</p> | |
| <p>5. Ideiglenes védelem: A kerületi értékvédelem alá vonás tárgyában megindított eljárás idejére meghatározott átmeneti védelem, melynek szabályai minden részletükben azonosak a kerületi értékvédelem szabályaival a potenciális érték védelme érdekében.</p> | |
| <p>6. Kirakatszekrény: egyedi megjelenésű, doboz jellegű, közterületen önállóan álló vagy az épület homlokzatához, vagy kerítéshez rögzített, árubemutatásra szolgáló berendezés.</p> | <p>6. Kirakatszekrény: egyedi megjelenésű, doboz jellegű, közterületen önállóan álló vagy az épület homlokzatához, vagy kerítéshez rögzített, az épület kapualjában elhelyezett, árubemutatásra szolgáló berendezés.</p> |
| <p>7. Távközlési eszköz: bármely távközlési, híradástechnikai-informatikai létesítmény, szolgáltató és szolgáltatás, így különösen a televízió és rádió műsorszórók, a mobiltelefon szolgáltatók tevékenységéhez szükséges műszaki-technikai berendezései, egységei és elsősorban vezeték nélküli hálózatai.</p> | |
| <p>8. Védett épület: olyan épület, amely műemléki, fővárosi, vagy kerületi egyedi építészeti értékvédelem alatt áll.</p> | |
| <p>9. Védett érték: azon településszerkezeti, város- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti, természeti érték, melyek megóvása egy adott ingatlan egészének, vagy részének védelem alá helyezését indokolja.</p> | |
| <p>10. Zártudvaros beépítés: olyan tömegkialakítású épület, melynek épületrészei (szárnyai) belső udvart zárnak közre.</p> | |

MÁSODIK RÉSZ – Az örökségvédelemmel kapcsolatos előírások

III. Fejezet – a kerületi védelem

4. A kerületi védelem célja

| | |
|--|--|
| 6. § (1) Az épített környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében Terézváros kiemelkedő építészeti értékeit az Önkormányzat védelem alá helyezi. | |
| (2) A kerületi 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. | |

5. A kerületi védelem fajtái

| | |
|---|--|
| 7. § (1) A kerületi védelem területi vagy egyedi védelem lehet. | |
| (2) Kerületi területi védelem | |
| a) a településszerkezet, a telekstruktúra, az utcavonal- vezetés, | |
| b) az utcakép vagy utcakép részlet, továbbá | |
| c) a település- és tájkarakter elemek | |
| megőrzésére, értékővő fenntartására és fejlesztésére irányul. | |
| (3) Kerületi egyedi védelem a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely | |
| a) építményhez, építményrészlethez | |
| b) táj- és kertépítészeti alkotáshoz, egyedi tájértékhez, növényzethez, | |

| | |
|---|--|
| c) szoborhoz, képzőművészeti alkotáshoz, utcabútorhoz | |
| kapcsolódóan az érintett ingatlan egészére vagy részére terjedhet ki. | |
| (4) Kerületi területi védelem alá vont településrészen belül kerületi egyedi védelem is elrendelhető. | |

IV. Fejezet – A kerületi védelem alá helyezés, valamint megszüntetésének szabályai

6. A kerületi védelem alá helyezés, valamint megszüntetésének kezdeményezése

| | |
|---|--|
| 8. § (1) Ingatlan kerületi védelem alá helyezését, vagy annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet írásban kezdeményezheti a polgármesternél. | |
| (2) A kerületi védelem alá helyezésre irányuló kezdeményezésnek tartalmazni kell: | |
| a) a kezdeményező nevét, megnevezését, címét; | |
| b) a védendő érték megnevezését; | |
| c) a védendő érték pontos helyének megjelölését (cím, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész); | |
| d) a védendő érték rövid leírását; | |
| e) a kezdeményezés indoklását. | |
| (3) A kerületi védelem megszüntetésére irányuló kezdeményezésnek tartalmazni kell: | |
| a) a kezdeményező nevét, megnevezését, címét; | |
| b) a védelem alól kivonandó érték megnevezését; | |
| c) a védelem alól kivonandó érték pontos helyének megjelölését (cím, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész); | |
| d) a kezdeményezés indoklását. | |
| (4) Nem kezdeményezhető kerületi védelem alá helyezésre irányuló eljárás, ha annak tárgyában építésügyi hatósági eljárás van folyamatban, kivéve a fennmaradási engedélyezési, a használatbavételi engedélyezési, a kötelezési eljárásokat. | |
| (5) Nem kezdeményezhető továbbá – a (4) bekezdésben meghatározottakat figyelembe véve – kerületi védelem alá helyezésére, vagy annak | |

| | |
|--|--|
| megszüntetésére irányuló eljárás, ha annak tárgyában öt éven belül ilyen eljárás lefolytatásra került. | |
| (6) A kerületi védelem alá helyezésére, vagy annak megszüntetésére vonatkozó eljárás megindításáról a kezdeményezés alapján a Képviselő-testület dönt. | |
| (7) A kerületi védelem alá helyezésére irányuló eljárás megindításával egyidejűleg a Képviselő-testület az eljárás tárgyát az eljárás lezárásáig ideiglenes védelem alá helyezi. Nem rendelhető el ideiglenes védelem már jogerős és végrehajtható engedéllyel bontani, alakítani kívánt építmény, építményrész védelme érdekében. | |
| (8) A kerületi értékvédelemmel kapcsolatos eljárás megindításáról és – amennyiben erre sor került – az ideiglenes védelem elrendeléséről az önkormányzat írásban értesíti | |
| a) az érintett ingatlan tulajdonosát, társasház esetén a közös képviselőn keresztül | |
| b) az eljárás kezdeményezőjét, | |
| c) a területileg illetékes építésügyi hatóságot, | |
| továbbá hirdetményt tesz közzé az önkormányzat honlapján és a kerületi újságban. | |
| (9) Amennyiben a kerületi értékvédelem tárgyát országos, vagy fővárosi szintű védelem alá vonják, a kerületi védettség – kizárólag a magasabb szintű védelem tárgyában, külön eljárás és döntés nélkül – megszűnik. | |

7. A kerületi védelem alá helyezés, valamint megszüntetésének szakmai megalapozása

| | |
|---|--|
| 9. § (1) A kerületi védelemmel kapcsolatos döntés szakmai megalapozására az értékvizsgálati dokumentáció szolgál, melyet az eljárás tárgyára vonatkozóan az önkormányzat készített el. | |
| (2) Az értékvizsgálati dokumentációt csak a megfelelő jogosultsággal rendelkező szakértő, illetve tervező készítheti el az alábbiak szerint: | |

| | |
|---|--|
| a) építészeti érték tárgyában a műemléki szakértői névjegyzékben szereplő szakértő; | |
| b) növény, növény-együttes tárgyában a természetvédelmi szakértői névjegyzékben szereplő szakértő. | |
| (3) Az értékvizsgálati dokumentációt a 3. melléklet szerinti tartalommal az eljárás megindítását követő 60 napon belül el kell készíteni. (4) Az elkészült értékvizsgálati dokumentációba bárki betekinthez, azzal kapcsolatban az eljárás megindítását követő 90 napon belül írásban észrevételt tehet. | |
| (5) Az eljárással érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője az Önkormányzat megbízásából eljáró, az értékvizsgálati dokumentációt készítő szakértőket az ingatlanra – kizárólag az eljárás tárgyának állapotfelméréshez szükséges legrovidebb időtartamra – beengedni köteles. | |

8. A kerületi védelem alá helyezésről, valamint megszüntetéséről szóló döntés

| | |
|--|--|
| 10. § (1) Kerületi védelem alá helyezésről, vagy a kerületi védelem megszüntetéséről – a 8.§ (9) bekezdésben leírt eset kivételével – a Képviselő-testület rendeletben dönt. | |
| (2) A kerületi védelemmel kapcsolatos önkormányzati rendelet előterjesztésének tartalmaznia kell az értékvizsgálati dokumentációval kapcsolatban határidőben benyújtott észrevételeket és az ezekre adott válaszokat. | |
| (3) A kerületi értékvédelemmel kapcsolatos eljárásban született döntéséről és – amennyiben erre sor került – az ideiglenes védelem megszüntetéséről az önkormányzat írásban értesíti | |
| a) az érintett ingatlan tulajdonosát, | |
| b) az eljárás kezdeményezőjét, | |

| | |
|--|--|
| c) a területileg illetékes építésügyi hatóságot, | |
| d) az értékvizsgálati dokumentációval kapcsolatban észrevételt tevők mindegyikét, | |
| továbbá hirdetményt tesz közzé az önkormányzat honlapján és a kerületi újságban. | |
| (4) Amennyiben a döntés változást eredményez az érintett ingatlan védettségére vonatkozóan, az önkormányzat a (3) bekezdésben meghatározottakon túl írásban értesíti | |
| a) a még élő alkotóját vagy a szerzői (alkotói) jogok ismert birtokosát, | |
| b) a területileg illetékes örökségvédelmi szerveket, | |
| c) a Fővárosi Önkormányzatot, | |
| d) az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalt. | |
| (5) A kerületi egyedi védelem megszüntetésére – a 8.§ (9) bekezdésben leírt eset kivételével – csak akkor kerülhet sor, ha a védett érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel helyre nem állítható, vagy azt az értékvizsgálati dokumentáció javasolja. | |

V. Fejezet – A kerületi védelem alatt álló értékek nyilvántartása

| | |
|--|--|
| 11. § (1) A kerületi védelem alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást közzé kell tenni az Önkormányzat honlapján, abba bárki betekinhet. | |
| (2) A nyilvántartás minimálisan tartalmazza: | |
| a) a védett értéket magába foglaló földrészlet helyrajzi számát, címét, helyszínrajzát; | |
| b) a védett érték vonatkozásában készített értékvizsgálati dokumentációt , | |

| | |
|---|--|
| c) az értékvizsgálati dokumentációra alapozott helyreállítási javaslatot, amennyiben az szükséges, | |
| d) az önkormányzattól kapott támogatások adatait, | |
| e) az állapotfelmérések adatait, | |
| f) az esetleges intézkedéseket. | |
| (3) A kerületi védelem megszűnése esetén a korábban védelem alatt álló érték megnevezésének a hozzátartozó adatokkal és a törlésről szóló döntés pontos megjelölésével együtt, mint védelem alól kivont elemnek, szerepelnie kell a nyilvántartásban. | |
| (4) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a kerületi főépítész gondoskodik. | |
| (5) Kerületi védelem alatt álló építményt az e célra rendszeresített „Kerületi védelem alá vont építmény - évszám” vagy „Kerületi védelem alá vont épület - évszám” feliratú táblával meg kell jelölni. A védelem jelölő táblát az Önkormányzat készítteti és helyezetteti el. A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles. A tábla esetleges cseréje és pótlása az Önkormányzat, karbantartása a tulajdonos feladata. | |
| (6) Kerületi védelem alatt álló növényt, növényegyüttest az e célra rendszeresített „Kerületi védelem alá vont növény - évszám” vagy „Kerületi védelem alá vont növény-együttes - évszám” feliratú táblával kell megjelölni, annak közvetlen környezetében. A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles. A tábla fenntartása és karbantartása a tulajdonos feladata. A védelem jelölő táblát az Önkormányzat készítteti és helyezetteti ki. | |
| (7) A kerületi védelem tényét közlő táblán kívül az önkormányzat elhelyezhet egyéb a védelemmel összefüggő tény, adatot is közlő táblát a védelem alatt vagy annak környezetében. E tábla fenntartása és karbantartása kizárólag az Önkormányzat feladata. | |

VI. Fejezet – A kerületi védelemmel kapcsolatos szabályok

| | |
|--|--|
| 12. § (1) A kerületi védelem alatt álló értékek megőrzése érdekében törekedni kell | |
| a) elsősorban az eredeti (vagy ahhoz közel álló) rendeltetésnek megfelelő használat biztosítására, ha ez nem lehetséges, | |
| b) közcélú hasznosításra, és ha ez sem lehetséges c) valamely közösségi (kulturális, idegenforgalmi, oktatási-művelődési, stb.) funkciók elhelyezésére, továbbá | |
| d) a védett értékek lehetőség szerinti bemutathatóságára. | |
| (2) Kerületi védelem alatt álló építményt egészében elbontani, növény-egyedet, növény-együttest kivágni tilos, kivéve akkor, ha az közvetlen életveszély elhárítása érdekében elkerülhetetlen. | |
| (3) Kerületi védelem alatt álló építményt részben elbontani, illetve növényegyedet, növény-együttest csonkítani csak akkor lehet, ha a védettséget megalapozó értékvizsgálati dokumentáció alapján a védelem tárgyát, a védett értéket az nem károsítja. | |
| (4) A védett épület külső vagy belső felújítási, helyreállítási, bővítési vagy bontási, továbbá a védett épület jellegét, megjelenését bármely módon érintő munkát – függetlenül attól, hogy az építési engedély alapján vagy anélkül végezhető – megkezdeni és végezni, valamint a védett építmény rendeltetését megváltoztatni csak az e rendeletben meghatározott településképi követelményeknek megfelelő módon lehet. | |
| (5) A védett épületek eredeti külső megjelenését, ezen belül | |
| a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, részletképzését, valamint ezek rész- és befoglaló méreteit, | |

| | |
|--|--|
| b) eredeti anyaghatását egészében és részleteiben, | |
| c) az eredeti színezését, vagy ha ez nem ismert, a jellegének és környezetének megfelelő színezést, | |
| d) eredeti épülettartozékait és felszereléseit | |
| az értékvizsgálati dokumentációtól függően az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni, illetve helyreállítani. | |
| (6) A kerületi védelem alatt álló érték megfelelő műszaki állapotának fenntartása a tulajdonos kötelessége. Amennyiben ezen kötelezettségének a tulajdonos nem tesz eleget, a polgármester a védett érték helyrehozatalára kötelezheti, melynek teljesítése érdekében a tulajdonos a 13.§ szerinti Támogatást vehet igénybe. | |

VII. Fejezet – A településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

| | |
|--|--|
| 13. § (1) Az Önkormányzat a jelen rendelet 1. mellékletében szereplő építmények, azok közvetlen környezete felújítása, helyreállítása érdekében végzett munkák megvalósulását a „Terézvárosi Építészeti Értékvédelmi Támogatás”-ból (a továbbiakban: Támogatás) segítheti. | |
| (2) A Támogatás előirányzatát az Önkormányzat éves költségvetésében biztosítja. | |
| (3) A Támogatást pályázat útján lehet igénybe venni. | |
| (4) ⁴ A pályázatot évente egyszer, az éves költségvetés jóváhagyását követően a Tulajdonosi Bizottság írja ki. A pályázat tartalmára vonatkozó részletes feltételeket a pályázati kiírás tartalmazza. | |
| (5) ⁵ A beérkezett pályázatokat a Tulajdonosi Bizottság bírálja el. | |

⁴ módosította a 6/2020. (II. 27.) ö.r., hatályos 2020. március 1. napjától

⁵ módosította a 6/2020. (II. 27.) ö.r., hatályos 2020. március 1. napjától

| | |
|---|--|
| | |
| (6) A pályázat alapján vissza nem térítendő és visszatérítendő támogatás nyerhető el. | |
| (7) A támogatást elnyert pályázókkal a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörben a polgármester megállapodást köt. | |

HARMADIK RÉSZ – Településképi követelmények

VIII. Fejezet – A településkép szempontjából meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

9. A településkép szempontjából meghatározó területek lehatárolása

| | |
|---|--|
| 14. § A kerület területén a településkép szempontjából meghatározó területek a következők: | |
| a) A Bajcsy Zs. út – Deák Ferenc tér – Király utca – Lövölde tér – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca – Dózsa Gy. út – Podmaniczky utc – Teréz krt. – Nyugati tér által határolt terület; | |
| b) A Dózsa Gy. út – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca által határolt terület; | |
| c) A Nyugati tér – Teréz krt. – Podmaniczky utca – Dózsa Gy. út – kerülethatár – Bulcsú utca – Lehel út – Váci út által határolt terület. | |

10. A Bajcsy Zs. út – Deák Ferenc tér – Király utca – Lövölde tér – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca – Dózsa Gy. út – Podmaniczky utca – Teréz krt. – Nyugati tér által határolt területre vonatkozó területi építészeti követelmények

| | |
|---|---|
| <p>15. § (1) A hagyományosan kialakult zárt sorú, zártudvaros beépítéstől eltérni csak kivételesen, a kerületi építési szabályzatban meghatározott módon lehet és csak akkor, ha az érintett telken 1950 előtt szabadonálló beépítés alakult ki, vagy az a beépítés szempontjából kedvezőtlen adottságokkal rendelkezik</p> | |
| <p>(2) Az épületek legmagasabb pontja 37 méternél magasabb nem lehet.</p> | |
| <p>(3) Bármely telket, telekrészt a közterülettől, vagy közforgalom céljára megnyitott telektől, telekrésztől, valamint közterületnek, vagy közforgalom céljára megnyitott teleknek, a telek többi részétől elválasztó terület elhatárolásaként tömör kerítés nem létesíthető. Az áttört kerítés legfeljebb 0,5 m magas lábazatú, a lábazat feletti felületén – szemből nézve – legalább 75 %-ban áttört kerítés létesíthető.</p> | <p>(3) Bármely telket, telekrészt a közterülettől, vagy közforgalom céljára megnyitott telektől, telekrésztől, valamint közterületnek, vagy közforgalom céljára megnyitott teleknek, a telek többi részétől elválasztó terület elhatárolásaként tömör kerítés nem létesíthető. Az áttört kerítés legfeljebb 0,5 m vagy az eredeti, építéskorabeli állapotnak megfelelő magasságú lábazatú, a lábazat feletti felületén – szemből nézve – legalább 75 %-ban áttört kerítés létesíthető.</p> |

11. A Dózsa Gy. út – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca által határolt területre vonatkozó területi építészeti követelmények

| | |
|---|--|
| <p>16. § (1) A hagyományosan kialakult szabadonálló beépítéstől eltérni csak kivételesen, a kerületi építési szabályzatban meghatározott módon lehet és csak akkor, ha az érintett telken 1950 előtt zárt sorú beépítés alakult ki, vagy az a beépítés szempontjából kedvezőtlen adottságokkal rendelkezik.</p> | |
| <p>(2) Az épületek legmagasabb pontja</p> | |
| <p>a) a Dózsa Gy. út mentén 42 méternél;</p> | |
| <p>b) a Benczúr utca és a Szondi utca⁶ mentén 27 méternél;</p> | |
| <p>c) az egyéb közterületek mentén 20 méternél</p> | |
| <p>magasabb nem lehet.</p> | |

⁶ a szövegrészt módosította az 5/2018. (II. 15.) ör, hatályos 2018. március 1. napjától

| | |
|--|--|
| (3) Legfeljebb 0,5 m magas lábazatú, a lábazat feletti felületén - szemből nézve - legalább 75 %-ban áttört kerítés létesíthető. | (3) Legfeljebb 0,5 m vagy az eredeti, építéskorabeli állapotnak megfelelő magasságú lábazatú, a lábazat feletti felületén - szemből nézve - legalább 75 %-ban áttört kerítés létesíthető. |
|--|--|

12. A Nyugati tér – Teréz krt. – Podmaniczky utca – Dózsa Gy. út – kerülethatár – Bulcsú utca – Lehel út – Váci út által határolt területre vonatkozó területi építészeti követelmények

| | |
|---|--|
| 17. § (1) Az újonnan létesített beépítésnek a telepítés tekintetében illeszkednie kell a területtel határos, kialakult városi szövethez, a műszakilag megvalósítható legnagyobb mértékben biztosítva a terület Podmaniczky utca és Váci út – Lehel út közötti átjárhatóságát. | |
| (2) Az épületek legmagasabb pontja 37 méternél magasabb nem lehet. | |

IX. Fejezet – A Bajcsy Zs. út – Deák Ferenc tér – Király utca – Lövölde tér – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca – Dózsa Gy. út – Podmaniczky utca – Teréz krt. – Nyugati tér, valamint a Dózsa Gy. út – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca által határolt településkép szempontjából meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

13. Az épületek homlokzatainak kialakítása

| | |
|---|--|
| 18. § (1) ⁷ Az épület közterületről látható homlokzatának színezése: | |
| a) részleges színezés csak a földszinti kirakatportálok cseréje, átalakítása, az életveszély elhárítás, a homlokzat egyes részeinek erős rongálódása esetén, illetőleg egyéb szükséges javítások során, a földszint feletti osztópárkányig, a homlokzat teljes földszinti sávjában történhet a homlokzat egészére vonatkozó színezési terv alapján; | |

⁷ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|---|---|
| Amennyiben csak az osztópárkányig történik az átfestés, az osztópárkányt is fel kell újítani. | |
| b) védett épület át- és újraszínezése falkutatást követően, ennek alapul vételével történhet, csak előzetesen elkészített és igazoltan elfogadott mintafestés birtokában lehetséges; | |
| c) nem védett épület újraszínezése előzetesen elkészített és igazoltan elfogadott mintafestés birtokában lehetséges; | |
| e) képzőművészeti alkotás tűzfalon való létrehozása – településképi bejelentési tudomásul-vétel birtokában - megengedett. | d) képzőművészeti alkotás tűzfalon való létrehozása – településképi bejelentési tudomásul-vétel birtokában - megengedett. |
| (2) ⁸ Az épület homlokzatát érintő átalakításnál, illetőleg a meglévő - 1950 előtt épült, vagy azelőtt átépített - épület teljes körű vagy részleges felújításánál: | |
| a) az eredeti homlokzatkialakítás megtartandó, illetőleg az eredeti tervek szerint helyreállítandó, | |
| b) az eredeti épületdíz, épületrészlet megtartandó, vagy helyreállítandó, | |
| c) a homlokzaton lévő szabálytalan és avult, használaton kívüli tartót, kábelt, antennát, reklámtartó szerkezetet és minden egyéb, nem az épület homlokzati architektúrájához kapcsolódó elemet el kell távolítani, | |
| d) a homlokzatra szerelt és használatban lévő kábeleket, vezetékeket falba kell süllyeszteni, | |
| e) a homlokzat – a falkutatás eredményétől, a homlokzat díszítettségétől, tagoltságától függően – festett, vagy simított felületű lehet. Kőporos vakolat, vagy kapart, dörzsölt vagy szórt felületű vékonyvakolat nem alkalmazható, | |

⁸ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|---|---|
| <p>kivéve, ha az épület eredeti, építészeti felületképzése igazolhatóan az volt.</p> | |
| <p>(3)⁹ a) Épület külső megjelenését érintő beavatkozást az eredeti építési tervek hiányában az épület stílusjegyeihez és környezetéhez illeszkedve, az építészeti állapot megkutatásával kell elvégezni úgy, hogy a homlokzat vagy az utólag átalakított kirakatportálok az építészeti állapot látványát biztosítsák.</p> | <p>(3) Homlokzati nyílászárók kialakításánál:</p> |
| | <p>a) Épület külső megjelenését érintő beavatkozást az eredeti építési tervek hiányában az épület stílusjegyeihez és környezetéhez illeszkedve, az építészeti állapot megkutatásával kell elvégezni úgy, hogy a homlokzat vagy az utólag átalakított kirakatportálok az építészeti állapot látványát biztosítsák. Kirakatportálok átalakítása történhet új, egységes koncepció alapján, az épület valamennyi kirakatportáljának egyidejű átalakítása esetében.</p> |
| <p>b) Utcai homlokzaton és védett épület udvari homlokzatán a nyílászárók cseréje rendeltetési egységenként az építészeti, eredetivel azonos módon és anyaghasználattal történhet. Az épület egészére vonatkozó nyílászárócseré egységesen, az eredeti épülethomlokzathoz illeszkedő, ritmus és formarend alapján történhet.</p> | |
| <p>c) Meglévő épület emeletráépítése, tetőtér beépítése esetén a nyílászárók illeszkedjenek az alsóbb szintek meglévő, eredeti nyílászáróihoz.</p> | |
| <p>d) Utcai homlokzaton és védett épület udvari homlokzatán külsőtökös redőnyt, műanyag redőnyt nem lehet elhelyezni. Pince- és földszinti ablakok védőrácsát egységes megjelenéssel kell kialakítani.</p> | |
| <p>(4) Új épület létesítése, illetőleg meglévő épület homlokzat felújítása során a közterület felőli földszinti homlokzatsávot a zárt sorú beépítésű területeken anti-grafiti bevonattal kell ellátni.</p> | |
| <p>(5) Összevonással létrejött telken létesülő új épület esetén vizsgálni szükséges és a vizsgálati eredménytől függően meg kell jeleníteni a korábbi telekosztást az épület homlokzati tagolásával.</p> | |

⁹ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

14. A homlokzaton elhelyezhető technikai berendezések

| | |
|--|--|
| <p>19. § (1) Épület homlokzatán semmiféle vezeték (kábelt, csővezeték) a falsíkon kívül vezetni nem lehet, épületgépészeti berendezés kifolyója a homlokzaton kívülre nem vezethető.</p> | |
| <p>(2) Az épület közterület felőli homlokzatán – beleértve a közterületekről látható tetőzetet is:</p> | |
| <p>a) ¹⁰fűtési vagy mesterséges szellőzési célt szolgáló berendezés kültéri egysége, illetve kivezető nyílása, gáznemű égéstermék homlokzati kivezetője nem helyezhető el;</p> | |
| <p>b) épület-gépészeti, távközlési eszköz látható módon nem létesíthető;</p> | |
| <p>c) ¹¹napelem, napkollektor a tetősíkhöz illeszkedve elhelyezhető, kivéve az Andrassy úti, az Oktogon téri ingatlanokon;</p> | |
| <p>d) árusító automata berendezés nem helyezhető el;</p> | |
| <p>e) bankomat berendezés csak a kirakatportálba szerelten, vagy – kizárólag új épületnél - a falsíkba építetten létesíthető;</p> | |
| <p>f) a név és címtáblákat, illetve a kaputelefonokat kapuzatonként egységes kialakítással kell elhelyezni.</p> | |
| <p>g) ¹² új épület, épületrész építése, épület teljes vagy részleges homlokzatfelújítása, portál átalakítása kivételével hűtési célt szolgáló berendezés kültéri egysége 2022. december 31-ig lehet kihelyezve, ez időpont után a berendezést kártérítési</p> | |

¹⁰ módosította a 30/2018. (XI. 15.), hatályos 2018. december 1. napjától

¹¹ módosította a 25/2019. (XII. 12.), hatályos 2020 január 1. napjától

¹² módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|--|--|
| igény nélkül el kell távolítani. | |
| (3) ¹³ Az épület közterület felől nem látható – általában udvari – homlokzatán | |
| a) gáznemű égéstermék homlokzati kivezetője nem védett épületen elhelyezhető, de | |
| aa) igazodni kell a meglévő, illetve a tervezett nyílászárók tengelyéhez, és figyelembe kell venni az épület homlokzati részletképzéseinek elhelyezkedését és rendszerét; | |
| ab) a nyílászáró alatti mellvédfalban gáznemű égéstermék homlokzati kivezetőjének elhelyezése nem engedhető meg, amennyiben az a meglévő épületszobrászati részletek, gipsz-stukkó, falfestmény, mozaik megszüntetését, roncsolását eredményezné, eredeti szimmetriáját negatívan befolyásolná; | |
| b) udvar felé mesterséges szellőzés, helyiség fűtésére szolgáló berendezés kivezetése kizárólag kültéri egység elhelyezése nélkül és csak abban az esetben megengedett, ha az épület eredeti építészeti kialakításával összeegyeztethető és nem jár az épület eredeti díszítő elemeinek károsításával, a homlokzati síkba visszahúzva, takartan helyezhető el; | |
| c) távközlési eszközt elhelyezni csak rejtetten – padlástérben - szabad; | |
| d) napelem, napkollektor a homlokzathoz illeszkedő tetősíkon helyezhető el; | |
| e) villanyóra nem helyezhető el; | |
| f) új épület, épületrész építése, épület teljes vagy részleges homlokzatfelújítása, portál átalakítása kivételével hűtési célt szolgáló berendezés kültéri egysége 2022. | |

¹³ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|--|--|
| december 31-ig lehet kihelyezve, ez időpont után a berendezést kártérítési igény nélkül el kell távolítani vagy a b) pont szerinti módon kell a hűtési célt szolgáló berendezés kivezetését megoldani. | |
| (4) Épület átalakítása, helyreállítása, rendeltetésének megváltoztatása esetén a közterületről is látható távközlési eszköz – a térfigyelő kamerákat kivéve -, tetőfelépítmény, egyéb épületgépészeti berendezés, ezen belül különösen parapetes kialakítású gázkészülék égéstermék kivezetője vagy klímaberendezés közterületről is látható egysége eltávolítandó, vagy a homlokzat adottságaihoz illeszkedő módon átalakítandó. | |
| (5) Új épület csak központi klímaberendezéssel létesíthető, vagy rendeltetési egységenként megtervezetten, az épület eredeti építési tervében szerepeltetett egyedi klímaberendezésekkel látható el. Az eredeti terv szerinti elhelyezést és annak módját kell figyelembe venni utólagos elhelyezés esetén is. | |
| (6) ¹⁴ Villódzó, mozgó, az épület közterületi megjelenését értelmezhetetlenné tevő vagy zavaró, a lakókörnyezetet zavaró hatású világító vagy műsorszóró berendezés nem helyezhető el. | |

15. Kirakatportál, kirakatszekrény

| | |
|---|---|
| 20. § (1) Kirakatportál: | |
| a) Meglévő kirakat átalakításánál vagy cseréjénél az épület eredeti építészeti kialakításától eltérő kirakatportálokat az építéskori tervek alapján, vagy az építéskori nyílások geometriai méreteinek figyelembevételével kell helyreállítani. | |
| | b) Kirakatportálok átalakítása vagy cseréje történhet új, egységes koncepció alapján, az épület |

¹⁴ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ör., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|--|--|
| | valamennyi kirakatportáljának egyidejű átalakítása, cseréje esetében. |
| b) ¹⁵ A kirakatportál üvegfelületét nem átlátszó felületű anyaggal, szerkezettel – fóliával, papírral, műanyaggal, festéssel, vagy más dekorációs felülettel, illetve rávetítéssel – takarni nem szabad. Nem átlátszó fólia, perforált fólia dekorációként legfeljebb az üvegfelület 10%-án alkalmazható. | c) ¹⁶ A kirakatportál üvegfelületét nem átlátszó felületű anyaggal, szerkezettel – fóliával, papírral, műanyaggal, festéssel, vagy más dekorációs felülettel, illetve rávetítéssel – takarni nem szabad. Nem átlátszó fólia, perforált fólia dekorációként legfeljebb az üvegfelület 10%-án alkalmazható. |
| c) Homokfúvott, matt, átlátszatlan üvegfelület a kirakat üvegfelületének legfeljebb 30%-án alkalmazható. | d) Homokfúvott, matt, átlátszatlan üvegfelület a kirakat üvegfelületének legfeljebb 30%-án alkalmazható. |
| d) A kirakatportált védő biztonsági berendezés csak átlátható rácsszerkezetként, vagy hagyományos (hullám profilos) redőnyként alakítható ki. | e) A kirakatportált védő biztonsági berendezés csak átlátható rácsszerkezetként, vagy hagyományos (hullám profilos) redőnyként alakítható ki. |
| e) A kirakatportál biztonsági rácsának elhelyezését és kialakításának módját a kirakatportállal együtt kell megtervezni és megvalósítani: | f) A kirakatportál biztonsági rácsának elhelyezését és kialakításának módját a kirakatportállal együtt kell megtervezni és megvalósítani: |
| ea) biztonsági rácsot a kirakatportál üvegfelületén belül kell felszerelni; | fa) biztonsági rácsot a kirakatportál üvegfelületén belül kell felszerelni; |
| eb) a földszintről nyíló egyes rendeltetési egységek közterület felőli bejáratainak biztonsági rácsait elsősorban a bejárat belső síkján belül kell elhelyezni. | fb) a földszintről nyíló egyes rendeltetési egységek közterület felőli bejáratainak biztonsági rácsait elsősorban a bejárat belső síkján belül kell elhelyezni. |
| f) Kirakatportálon kívül és az üveg síkjától 1 méteren belül nem helyezhető el nagyméretű képernyőjű műsorszóró berendezés. A berendezés nem lehet a | g) Kirakatportálon kívül és az üveg síkjától 1 méteren belül nem helyezhető el nagyméretű képernyőjű műsorszóró berendezés. A berendezés nem lehet a |

¹⁵ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

¹⁶ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|--|---|
| portál felületének 30 %-nál nagyobb. | portál felületének 30 %-nál nagyobb. |
| g) ¹⁷ Villódzó, mozgó, az épület közterületi megjelenését értelmezhetetlenné tevő vagy zavaró, a lakókörnyezetet zavaró hatású világító vagy műsorszóró berendezés, futófényes hirdetőberendezés kirakatportálban sem alakítható ki. | h) ¹⁸ Villódzó, mozgó, az épület közterületi megjelenését értelmezhetetlenné tevő vagy zavaró, a lakókörnyezetet zavaró hatású világító vagy műsorszóró berendezés, futófényes hirdetőberendezés kirakatportálban sem alakítható ki. |
| (2) Kirakatszekrény: | |
| a) Kirakatszekrény a homlokzatok közterület felőli falfelületén, az előkert kerítésén, illetve az előkertben nem helyezhető el. | |
| b) Az épület kapualjában, belső udvari homlokzatán, passzázsban, falra, vagy fal elé kirakatszekrényt csak egységes terv alapján és akkor szabad elhelyezni, ha annak mérete és szerkezeti kialakítása az épület falzatának építészeti részletképzését, építéskori falfestését és falfestményeit, művészi felületképzését (gipszstukkó, dombormű, faragvány stb.) nem takarja el, illetőleg azt figyelembe veszi. | |

16. Cégér, cégtábla, cégfelirat

| | |
|---|--|
| 21. § (1) ¹⁹ Cégér, cégtábla, cégfelirat elhelyezése: | |
| a) épületen csak olyan cégér, cégtábla, cégfelirat helyezhető el, mely az épületben lévő rendeltetési egységre, illetőleg az abban folytatott tevékenységre vonatkozik; | |

¹⁷ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ör., hatályos 2021. január 1. napjától

¹⁸ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ör., hatályos 2021. január 1. napjától

¹⁹ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ör., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|--|--|
| <p>b) az épület udvarában, vagy emeletén lévő helyiséget, rendeltetési egységeket jelző cégér, cégtábla, cégfelirat csak akkor helyezhető el, ha az épület közterületi homlokzati kialakítása és a már elhelyezett cégérek, cégtáblák, cégfeliratok együttes megjelenése nem hat zsúfoltnak, vagy zavaróan soknak, és az elhelyezés az épület homlokzati struktúrájához illeszkedik;</p> | |
| <p>c) az udvari üzlethelyiségeket jelző cégérek, cégtáblák, cégfeliratok összevontan, egy szerkezeten is elhelyezhetők, a b) pont feltételeinek betartása mellett;</p> | |
| <p>d) az elhelyezéssel érintett épület homlokzatán – a szomszédos épületek összefüggő homlokzatainak figyelembevételével – a cégérek, cégtáblák, cégfeliratok összehangoltan létesítendőek, legalább az elhelyezési magasságok, a betűnagyságok, a színvilág tekintetében;</p> | |
| <p>e) a cégér, cégtábla, cégfelirat természetes képeket (pl. ételfotókat, stb.), fotókat, a környezettől és az épület homlokzati színétől idegen – indokolatlanul elütő, vagy erős – színeket nem tartalmazhat;</p> | |
| <p>f) a megvilágítást szolgáló elektromos vezeték csak a berendezésen belül és rejtetten helyezhető el, az épület falán kívül kábelcsatornában nem vezethető.</p> | |
| <p>g) a térfigyelő kamerák közterületre való rálátását nem akadályozhatja.</p> | |
| <p>h) villódzó, mozgó, futófényes hirdetőberendezés homlokzaton nem helyezhető el.</p> | |
| <p>(1a)²⁰ Meglévő cégér, cégtábla, cégfelirat átalakítása, megjelenésének megváltoztatása esetén az új cégér, cégtábla, cégfelirat elhelyezésére vonatkozó előírásokat be kell tartani.</p> | |

²⁰ beiktatta a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|---|--|
| (2) ²¹ Falsíkkal párhuzamos cégér, cégtábla, cégfelirat | |
| a) legfeljebb a földszint szintmagasságában helyezhető el; | |
| b) a homlokzati falsíkon, vagy azzal párhuzamosan a kirakatportál szerkezetén kívül csak önálló betűkből álló, szerelt vagy festett cégér, cégtábla, cégfelirat helyezhető el, kivéve egységenként 1 db, legfeljebb 0,5 m ² -es fém, kerámia, áttetsző anyagú (üveg vagy plexi) táblát vagy krétával írható palatáblákat; | |
| c) a homlokzati falsíkkal párhuzamos, táblaszerű cégér, cégtábla, cégfelirat méretkorlátozás nélkül kizárólag a kirakatportál felületén helyezhető el, a 20. § (1) b), c) pontjában az üvegfelületre előírtak figyelembevételével. | |
| d) az a) és c) pont szerinti kialakítás szervesen illeszkedjen a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. | |
| (3) A falsíkra merőleges cégér, cégtábla, cégfelirat | |
| a) legfeljebb a földszint szintmagasságában helyezhető el úgy, hogy a felső emeleti szintek, és a szomszédos épületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja; | |
| b) mérete nem lehet nagyobb: | |
| ba) egyoldali felülete 0,5 m ² -nél, | |
| bb) a homlokzati falsíktól számított kinyúlása 1,0 m-nél, | |
| bc) szerkezeti vastagsága 0,1 m-nél; | |

²¹ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|---|--|
| | |
| c) utcai homlokzattal nem rendelkező üzletek egy cégéren való felsorolása, valamint üzletközpontok, szállodák, illetőleg kulturális rendeltetési egységek cégéreinek elhelyezése esetén a ba) pont szerinti cégér-méret legfeljebb 2,0 m ² -ig növelhető; | |
| d) földszinti utcai helyiséggel rendelkező kereskedelmi üzlethelyiséghez, vendéglátóhelyhez, szolgáltató tevékenységhez valamint közönségforgalmú irodahelyiségekhez tartozóan, rendeltetési egységenként legfeljebb 1 darab, saroképület mindkét utcára néző helyisége esetén homlokzatonként 1-1 darab helyezhető el. | |
| (4) ²² Épület vagy a rendeltetési egység homlokzatának átalakítása, helyreállítása, felújítása, rendeltetésének megváltoztatása esetén a jelen rendeletnek nem megfelelő, vagy avult cégér, cégtábla, cégfelirat eltávolítandó. | |
| (5) Címtábla | |
| a) felülete a 0,10 m ² -t nem haladhatja meg, | |
| b) ²³ anyaga kizárólag fém vagy áttetsző felületű (üveg vagy plexi) lehet, | |
| c) elsődlegesen a kapubéltben helyezhető el, amennyiben ez nem lehetséges, a kapu két oldalán a falpilléren, d) egy épületben több címtábla elhelyezése során azoknak anyagban és méretben egymáshoz, továbbá a kapuzat architektúrájához illeszkedniük kell. | |
| (6) ²⁴ Kizárólag kulturális intézményre, szolgáltatóra (pl. színház, múzeum, filmszínház, stb.) vagy kulturális szolgáltatásra (pl. kiállítások, egyéb kulturális rendezvények, stb.) figyelmet felhívó, nem tábla jellegű kialakítású felirat, molinó méretkorlátozás nélkül, de környezetébe illően helyezhető el; | |

²² módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

²³ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

²⁴ beiktatta a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|---|--|
| (7) ²⁵ Intézmények épületén, kerítésén a tevékenységükből adódó hirdetmények, tájékoztatási kötelezettségük teljesítéséhez szükséges hirdető doboz elhelyezhető, melynek az épület architektúrájához, a kerítés megjelenéséhez illeszkednie kell, melynek mérete nem lehet nagyobb, mint 2,00 m ² . | |
|---|--|

X. Fejezet – Sajátos építményfajtákra vonatkozó településképi követelmények

| | |
|--|--|
| 22. § Közművek felszíni műtárgyai csak egyéb fő rendeltetésű épületbe integráltnak, vagy térszint alatt alakíthatóak ki. | |
|--|--|

XI. Fejezet – Reklámokra, reklámhordozókra, reklámhordozót tartó berendezésekre vonatkozó előírások

| | |
|---|--|
| 23. § A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény, illetve a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) kormányrendelet szerinti reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése, valamint létesítése a kerület teljes közigazgatási területén tilos. | |
|---|--|

NEGYEDIK RÉSZ – Településképi érvényesítési eszközök

XII. Fejezet - A településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

| | |
|---|--|
| 24. § (1) Az önkormányzat kérelemre – a településképi szempontok tisztázása érdekében – szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást biztosít | |
|---|--|

²⁵ beiktatta a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|---|--|
| (2) A szakmai konzultációval kapcsolatos feladatokat az önkormányzat képviselőjében a főépítész látja el. | |
| (3) A szakmai konzultáció lefolytatásához kérelmező a 4. melléklet szerinti kérelmét papír alapon nyújtja be. | A szakmai konzultáció lefolytatásához a kérelmező az 1. sz. függelék szerinti kérelmét elektronikus úton nyújthatja be. |
| (4) A főépítész a kérelem kézhezvételét követően haladéktalanul tájékoztatja kérelmezőt a szakmai konzultáció időpontjáról és helyszínéről. | 4) A főépítész a kérelem kézhezvételét követően 8 napon belül tájékoztatja a kérelmezőt a szakmai konzultáció időpontjáról és helyszínéről. |
| (5) A szakmai konzultációról emlékeztetőt kell készíteni, amelyben rögzítésre kerül a felvetett javaslatok lényege, valamint az főépítész megállapításai. | |

XIII. Fejezet – Településképi véleményezési eljárás

17. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

| | |
|---|--|
| 25. § Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden építmény építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően, | |
| a) amelynél a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és | |
| b) amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építtető, és | |
| c) amely nem áll fővárosi védelem alatt, és | |
| d) amelynél nem az önkormányzat az építtető. | |

18. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

| | |
|--|--|
| <p>26. § (1) A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmező (építtető) 5. melléklet szerinti kérelmét papír alapon nyújtja be, és a véleményezendő, 6. melléklet szerinti építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre feltölti, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.</p> | <p>26. § (1) A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmező (építtető) a 2. függelék szerinti kérelmét elektronikus úton nyújtja be, és a véleményezendő, 3. függelék szerinti építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre feltölti, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.</p> |
| <p>(2) A kérelemhez csak az (1) bekezdés szerinti építészeti-műszaki dokumentációt kell mellékelni.</p> | |
| <p>(3) A polgármester a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi véleményét az építtetőnek vagy a kérelmezőnek, továbbá véleményét elektronikus formában feltölti az elektronikus tárhelyre.</p> | |
| <p>(4) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre</p> | |
| <p>a) javasolja,</p> | |
| <p>b) feltétellel javasolja,</p> | |
| <p>c) nem javasolja.</p> | |
| <p>(5) A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.</p> | |
| <p>(6) A polgármester véleményét a helyi építészeti-műszaki tervtanács, annak akadályoztatása esetén a főépítész szakmai álláspontjára alapozza.</p> | |

19. A településképi véleményezés szempontja

| | |
|---|--|
| 27. § (1) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy | |
| a) a beépítés módja 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, vagy nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok jogos érdekeit, | |
| 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 kapcsolatos követelményeknek. | |
| (2) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy | |
| a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, | |
| b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését. | |
| (3) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy | |

| | |
|---|--|
| a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, védendő épített környezethez, | |
| b) a homlokzatok tagolása, színezése, a nyílászárók kiosztása, az anyagok minősége, a felületek struktúrája összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival, | |
| c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő információs berendezések elhelyezésére és kialakítására, | |
| d) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy | |
| e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge, héjalásának anyaga és színe és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a környezet meghatározó adottságaihoz. | |
| (4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy | |
| 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, | |
| b) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és | |

| | |
|---|--|
| berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, benapozását, különös tekintettel a térfigyelő kamera rendszerre, a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra. | |
|---|--|

XIV. Fejezet – Településképi bejelentési eljárás

20. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

| | |
|--|---|
| 28. § (1) ²⁶ Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni – az (1b) bekezdés figyelembevételével – minden építési tevékenységet megelőzően kivéve | 28. § (1) ²⁷ Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az (1a) és (1b) bekezdésben foglalt figyelembevételével – minden építési tevékenységet megelőzően, kivéve |
| a) amely a nyilvántartott műemléki értéket vagy műemléket érintő, az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött; | a) amely a nyilvántartott műemléki értéket vagy műemléket vagy műemléki területet érintő, az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött; |
| b) amely az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben építési engedélyhez kötött; | |
| c) amely az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött; | |
| d) amelynek az önkormányzat a kezdeményezője. | |
| (1a) ²⁸ Nem építési engedély köteles építési tevékenység különösen: | (1a) ²⁹ Nem építési engedély köteles építési tevékenység – különösen: Településképi bejelentési eljárásához kötött építési tevékenység: |

²⁶ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

²⁷ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

²⁸ beiktatta a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

²⁹ beiktatta a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|---|--|
| a) Az épület valamely homlokzatát (utcai, udvari, hátsó, árkádok alatti, kivéve légakna) beleértve a tetőzetet is érintő tevékenység: | |
| aa) felújítás, hőszigetelés, festés, színezés, átalakítás, tetőhéjalás-csere; | |
| ab) nyílászárók (ajtó, ablak) beépítése, átalakítása, cseréje (homlokzaton, lépcsőházban); | ab) nyílászárók (ajtó, ablak, kapu) beépítése, átalakítása, cseréje (homlokzaton, lépcsőházban, kapualjban); |
| ac) portálok átalakítása, cseréje, felújítása, megjelenésének megváltoztatása; | |
| ad) technikai berendezések elhelyezése, cseréje (pl.: napenergia-kollektor, szellőző, klíma-, stb.); | |
| ae) cégér, cégtábla, cégfelirat felszerelése, átalakítása; | |
| af) árnyékoló szerkezetek elhelyezése, cseréje, felújítása (redőny, napernyő, napellenző, előtető, stb.); | |
| ag) homlokzat vagy homlokzati elem díszvilágítása; | |
| ah) meglévő homlokzati elem, hirdető berendezés átfestése, átfóliázása, megjelenésének megváltoztatása; | |
| b) Függőfolyosó felújítása (szerkezet, burkolat, korlát); | |
| c) Udvar (szerkezet, burkolat, tárolók, melléképítmények); | |
| d) Helyi védett épületek esetében lépcsőház, kapualj, korlát, liftajtó felújítása, cseréje; | |
| e) Kerítés és kapuzat átalakítása, felújítása, kerítésen hirdetőberendezés elhelyezése; | |
| f) Az épület térfogat növekedését nem eredményező üres padlástér beépítése; | |
| g) Állványzat és/vagy építési háló telepítése; | |
| h) Épületben önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása; | h) Építmények, építményrészek, épületben önálló rendeltetési egységek rendeltetésének |

| | |
|---|--|
| | módosítása, a rendeltetési egységek számának megváltoztatása; |
| i) Szobor, emlékmű, emlékjel építése, ha annak a talapzatával mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t, emléktábla | |
| (1b) ³⁰ Az önálló rendeltetési egységen belül történő belső átalakítás, felújítás esetén csak akkor kell településképi bejelentési eljárást lefolytatni, ha az építési tevékenység védett értéket érint. | |
| (2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az (1) bekezdésben megfogalmazott eseteken túl meglévő építménynek, építményrésznek, önálló rendeltetési egységnek az eredeti rendeltetéstől eltérő használatához, így különösen | (2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az (1) bekezdésben megfogalmazott eseteken túl meglévő építménynek, építményrésznek, önálló rendeltetési egységnek az eredeti rendeltetéstől eltérő használatához, így különösen |
| a) nem lakás céljára szolgáló helyiség lakás célúvá történő, | a) nem lakás céljára szolgáló helyiség lakás célúvá történő, |
| b) lakás céljára szolgáló helyiség nem lakás célúvá történő, | b) lakás céljára szolgáló helyiség nem lakás célúvá történő, |
| c) lakás céljára szolgáló helyiség szálláshely-szolgáltatás célúvá történő | c) lakás céljára szolgáló helyiség szálláshely-szolgáltatás célúvá történő |
| rendeltetés változtatása esetén. | rendeltetés változtatása esetén. |
| (3) A használat változtatásának feltétele az új használatra való alkalmasság igazolása. | (2) A használat változtatásának rendeltetés módosításának feltétele az új használatra való alkalmasság igazolása. |
| (4) ³¹ A (2) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott esetekben a közös képviselő nyilatkozatát a bejelentéshez mellékelni kell arról, hogy az SZMSZ-ben korlátozták-e a lakóépületben külön tulajdonban lévő társasházi lakás használati, vagy hasznosítási módját. | (3) ³² A (2) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott esetekben a közös képviselő nyilatkozatát a bejelentéshez mellékelni kell arról, hogy az SZMSZ-ben korlátozták-e a lakóépületben külön tulajdonban lévő társasházi lakás használati, vagy hasznosítási módját: |
| | a) lakás céljára szolgáló helyiség nem lakás célúvá történő, |
| | b) lakás céljára szolgáló helyiség szálláshely-szolgáltatás célúvá történő |

³⁰ beiktatta a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

³¹ módosította a 36/2020. (VI. 25.), hatályos 2020. július 1. napjától

³² módosította a 36/2020. (VI. 25.), hatályos 2020. július 1. napjától

21. A településképi bejelentési eljárás lefolytatása

| | |
|--|---|
| <p>29. § (1)³³ A településképi bejelentési eljárást az ügyfél bejelentés formájában a polgármesternél írásban kezdeményezi a 7. melléklet szerint hiánytalanul kitöltött nyomtatvánnyal, melyhez a településképi követelményeknek és a településrendezési eszközöknek való megfelelést igazoló, jogosultsággal rendelkező építész tervező által készített építészeti-műszaki tervdokumentációt kell mellékelni a 8. melléklet szerinti tartalommal.</p> | <p>29. § (1)³⁴ A településképi bejelentési eljárást az ügyfél bejelentés formájában a polgármesternél írásban, elektronikus úton kezdeményezi a 7.-melléklet 4. függelék szerint hiánytalanul kitöltött nyomtatvánnyal, melyhez a településképi követelményeknek és a településrendezési eszközöknek való megfelelést igazoló, jogosultsággal rendelkező építész tervező által készített építészeti-műszaki tervdokumentációt kell mellékelni az 8.-melléklet 5. függelék szerinti tartalommal.</p> |
| <p>(2) A polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül hatósági határozatban</p> | |
| <p>a) a tervezett építési tevékenységet, vagy rendeltetés-módosítást - feltétel meghatározásával vagy anélkül - tudomásul veszi, ha</p> | <p>a) a tervezett építési tevékenységet, vagy rendeltetés-módosítást rendeltesváltozást - feltétel meghatározásával vagy anélkül - tudomásul veszi, ha</p> |
| <p>aa) a bejelentés megfelel a 7. és 8. mellékletben meghatározott formai és tartalmi követelményeknek és</p> | <p>aa) a bejelentés megfelel a 7.-és 8.-mellékletben 4. és 5. függelékben meghatározott formai és tartalmi követelményeknek és</p> |
| <p>ab) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás illeszkedik a településképi követelményeknek,</p> | <p>ab) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás illeszkedik a településképi követelményeknek;</p> |
| | <p>ac) a tervezett rendeltetésváltozás megfelel a</p> |

³³ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ör., hatályos 2021. január 1. napjától

³⁴ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ör., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|---|---|
| | helyi építési szabályzatban foglalt követelményeknek. |
| b) megtiltja az építési tevékenységet, vagy rendeltetés-módosítás megkezdését és - a megtiltás indokainak ismertetése mellett - figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha | b) megtiltja az építési tevékenységet, vagy rendeltetés-módosítás rendeltetésváltozás megkezdését és - a megtiltás indokainak ismertetése mellett - figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha |
| ba) a bejelentés nem felel meg a 7. és 8. mellékletben meghatározott formai és tartalmi követelményeknek, vagy | ba) a bejelentés nem felel meg a 7. és 8. mellékletben meghatározott formai és tartalmi követelményeknek, vagy |
| bb) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás nem illeszkedik a településképbbe, vagy | ba) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás nem illeszkedik a településképbbe, vagy |
| bc) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás nem felel meg a településképi követelményeknek, vagy | bb) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás nem felel meg a településképi követelményeknek, vagy |
| bd) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás nem felel meg a településrendezési eszközökben meghatározott követelménynek. | bc) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás rendeltetésváltozás nem felel meg a településrendezési eszközökben helyi építési szabályzatban meghatározott követelménynek. |
| | c) megszünteti az eljárást, ha |
| | ca) a bejelentés nem felel meg a 4. és 5. függelékben meghatározott formai és tartalmi követelményeknek. |
| (3) Amennyiben a polgármester a bejelentés tudomásulvételéről határozatot nem hozott, azt megadottnak kell tekinteni – a bejelentés időpontjától számítva – a (6)-(7) bekezdés szerinti érvényességi időtartamra vonatkozóan. | |

| | |
|--|--|
| <p>(4) A polgármester (2) bekezdés szerinti döntésével szemben az önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni.</p> | |
| <p>(5)³⁵ A településképi bejelentési eljárás során hozott döntés polgári jogi igényt nem dönt el, nem mentesíti a bejelentőt más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.</p> | |
| <p>(6)³⁶ A településképi bejelentési eljárásban bejelentett tevékenység tudomásul vételére kiadott határozat a véglegessé válásától számított egy év után hatályát veszti, ezután a bejelentett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás nem valósítható meg és a megkezdett építési tevékenység nem folytatható, csak újabb településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően.</p> | <p>(6)³⁷ A településképi bejelentési eljárásban bejelentett tevékenység tudomásul vételére kiadott határozat a véglegessé válásától számított egy év után hatályát veszti, ezután a bejelentett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás rendeltetésváltás nem valósítható meg és a megkezdett építési tevékenység nem folytatható, csak újabb településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően.</p> |
| <p>(7)³⁸ Cégér, cégtábla, cégfelirat esetén a bejelentés tudomásul vételére vonatkozó határozat a véglegessé válása dátumától számított 5 évig maradhat fenn, de legfeljebb aktualitása, vagy avulása időpontjáig, ezt követően újabb településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni.</p> | |
| <p>(8)³⁹ A településképi bejelentési eljárásban tudomásul vett tevékenység megvalósításáról a bejelentőnek írásban tájékoztatnia kell az eljáró hatóságot.</p> | |
| <p>(9)⁴⁰ Képzőművészeti alkotás tűzfalon való létrehozásához a Budapest Galéria véleményét a településképi bejelentéshez mellékelni kell.”</p> | |
| <p>(10)⁴¹ Meglévő épület közterületről látható homlokzatának felújításához vagy közterületről látható homlokzata legalább 20%-át érintő átalakításhoz a területi építészeti-műszaki</p> | |

³⁵ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

³⁶ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

³⁷ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

³⁸ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

³⁹ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

⁴⁰ beiktatta a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

⁴¹ beiktatta a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|--|--|
| tervtanács véleményét a bejelentéshez mellékelni kell. | |
| | (11) Emléktábla elhelyezéséhez a Humán Bizottság döntését a településképi bejelentéshez mellékelni kell. |

XV. Fejezet – Településképi kötelezési eljárás

22. A településképi kötelezési eljárás alkalmazási köre

| | |
|--|--|
| 30. § Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni a településképi védelme érdekében | |
| a) ha az építményre vonatkozó településképi követelmények nem teljesülnek, | |
| b) a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglalt megszegése vagy a bejelentés elmulasztása esetén. | |

23. A településképi kötelezési eljárás szabályai

| | |
|---|--|
| 31. § (1)⁴² A településképi kötelezési eljárást a polgármester a kötelezéssel érintett ingatlan, vagy önálló társasházi ingatlan tulajdonosával szemben folytatja le. | 31. § (1) A településképi rendeletben foglalt településképi követelmények megsértése, a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglalt megszegése, a településképi bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenység bejelentés nélkül történő elvégzése esetén a polgármester figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlan tulajdonosát - megfelelő határidő biztosításával - a jogszabálysértés megszüntetésére. |
|---|--|

⁴²módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|--|--|
| (2) A településképi kötelezésnek tartalmaznia kell: | (2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a jogsértőt a településképi követelmények teljesítésére kötelezi, egyidejűleg a kötelezettet településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi. |
| a) a kötelezés alá vont építmény, építményrész, rendeltetés módosítás helyét, | |
| b) a kötelezés alá vont építmény, építményrész, rendeltetés módosítás megjelölését, | |
| d) a kötelezés teljesítésének módját, | |
| e) a kötelezés teljesítésének határidejét. | |
| (3)⁴³ A településképi kötelezéssel szemben az önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni. | (3) A településképi-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, melynek legkisebb összege százezer forint, felső határa természetes személyek esetén egymillió forint, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén tízmillió forint lehet. |
| (4) A településképi kötelezési eljárásban előírt kötelezettségek megszegése, vagy végre nem hajtása esetén 1 000 000 forintig terjedő és ismételhető bírság szabható ki | (4) A polgármester az alábbiakat mérlegelve dönt a bírság összegéről: |
| | a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét, |
| | b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát, |
| | c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát, |
| | d) a jogsértő állapot időtartamát |
| | e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát, |
| | f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, |
| | g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát, valamint |

⁴³ módosította a 68/2020. (XII. 21.) ö.r., hatályos 2021. január 1. napjától

| | |
|--|--|
| | <p>h) a jogsértés érint-e védett épületet, védett értéket.</p> |
| | <p>(5) A kötelezettnek településkép-védelmi bírságot a bírság összegét megállapító határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül az önkormányzatnak a határozatban megjelölt számlájára kell átutalási megbízással teljesítenie vagy készpénzátutalási megbízással postai úton befizetnie.</p> |
| | <p>(6) A polgármester településkép-védelmi bírság befizetésének elmaradása esetén a bírságot behajtatja, továbbá a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtását foganatosítja, mely során a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére önálló bírósági végrehajtó útján elvégzetteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.</p> |
| | <p>(7) A településkép-védelmi bírság befizetése nem mentesíti az ingatlan tulajdonosát a településképi kötelezésben előírt kötelezettség teljesítése alól.</p> |
| | <p>(8) A polgármester (2) bekezdés szerinti döntésével szemben az önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni.</p> |