

**DÖRGICSE KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ**  
**8/2019. (IX.2.) sz.**  
**RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA [KIEGÉSZÍTÉSE]**



Az anyag a Településkép védelméről szóló rendelet tervezett módosítását mutatja be a helyi partnerségi egyeztetés céljából. A szemléltetés érdekében a rendeletalkotás kereteit átlépi, államigazgatási véleményezésre nem alkalmas!

**HELYI PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI**  
**DOKUMENTÁCIÓ**  
**2025. január**

## Tisztelt Dörgicsei Lakosok, Ingatlan-tulajdonosok!

Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testületének Településkép védelméről szóló rendeletével kapcsolatban – az elfogadása és használata óta – annak kiegészítése és módosítása vált indokolttá.

A Képviselő-testület a 103/2023. (XI.23.) sz. határozatával döntött annak módosításáról.

Az államigazgatási véleményeztetéssel párhuzamosan a helyi partnerségi egyeztetési eljárás keretében kérjük véleményüket, észrevételeiket.

A rendeletben tervezett változtatások az alábbiak szerint csoportosíthatók:

- A belterületen már lehatárolt településképi szempontból meghatározó területek előírásait pontosítottuk, továbbá a lehatárolásukat frissítettük az eltelt időszak alatt bővült településrészekkel.
- A szőlőhegyeken eddig meglévő általános, elnagyolt szabályozás helyett – a szőlőhegyi területeket is településképi szempontból meghatározó területek közé soroltuk, csoportosítottuk, így egyedi előírásokat határoztunk meg a Történelmi szőlőhegyekre és a Szőlőműveléssel hasznosított kertes területrészekre. A Történelmi szőlőhegyeket egyúttal és helyi védelemben részesülő területek közé soroltuk.
- Külön előírásokat határoztunk meg a Mezőgazdasági területekre.
- A Magyar építészetéről szóló tv. ("új építési törvény") 2025. okt. 1-től hatályos időállapotában *a településképi rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait nem kell alkalmazni*, így jelen módosítással a rendelet összhangba hozzuk, ezek előírásait is törölni tervezzük.
- Az eddig csak a Településképi Arculati Kézikönyvben javaslatként szereplő Helyi egyedileg védendő épületeket, illetve azok listáját állapotuk szerint frissítve jelen rendelet mellékleteként beiktattuk.

***Kérjük, a tervezet áttanulmányozása után, véleményezzék azt írásban a [foepitesz@dorgicse.hu](mailto:foepitesz@dorgicse.hu) email címre küldve.***

## **Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2019. (IX.2.) önkormányzati rendelete**

A község településképeinek védelméről  
Hatályos: 2022. 01. 01

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképe védelméről szóló 2016. évi LXXIV. Törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 43/A § (6) bekezdés és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság, NMHH Nemzeti Média- és Hírközlési Hatósági Iroda, a Magyar Építész Kamara, továbbá a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján elfogadott, Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségről szóló 8/2017. (VII.14.) számú határozata szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### *I. Fejezet*

#### *Általános rendelkezések*

#### **1. Értelmező rendelkezések**

**1. §** E rendelet alkalmazásában használt fogalmak:

1.<sup>1</sup> –

2. *értékvizsgálat*: olyan, vonatkozó jogszabályban meghatározott szakképzettséggel rendelkező személy, szervezet által készített szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából annak minősülő értéket, amely védelemre érdemes. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, illetve természeti jellemzőit.

3.<sup>2</sup> –

4.<sup>3</sup> –

5.<sup>4</sup> –

6. *helyi jelentőségű egyedi érték*:

a) az építmény (épület és műtárgy) vagy ezek együttese, vagy valamely részlete (anyaghasználat, szerkezet, színezés stb.)

b) az építményhez tartozó földrészlet és annak jellegzetes növénye,

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2020(IV.30.) rendelet 1.§. a) pontja. Hatályba lép:2020.05.01

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2020(IV.30.) rendelet 1.§. a) pontja. Hatályba lép:2020.05.01

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2020(IV.30.) rendelet 1.§. a) pontja. Hatályba lép:2020.05.01

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2020(IV.30.) rendelet 1.§. a) pontja. Hatályba lép:2020.05.01

- c) szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor,
  - d) egyedi tájérték.
7. *Az információs kiegészítő elemek:* cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla.
  8. *Védett értékek:* a védett településszerkezet, utcakép, építmény, épületrész gyűjtőfogalma.
  9. *eredeti állapot:* az eredeti építéskori állapot vagy az a későbbi állapot, amelyet a védelem velrendelésekor védendő értéként határoztak meg.
  10. *területi védelem:* e rendelet szempontjából a településszerkezet, a településképp, a településkataszter, valamint beépítési mód védelmével érintett területek.
  11. *védett műtárgy:* a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, műtárgy, különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.
  12. *védett településképp:* a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településképp az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, sziluetteket, műtárgyakat, közterületi bútorzatot és burkolatokat.
  13. *védett településszerkezet:* a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.
  14. *cégér:* valamely mesterség vagy tevékenység jelvényeként használt, rendszerint üzlet, műhely, illetve vendéglátó létesítmény bejáratához kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra. Cégérnek minősül az a - nem az épület falsíkjára, valamint a kerítésre, kerítéskapura kihelyezett - tábla is, mely csak a cégtáblán szereplő információkat tartalmazza. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető-berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos;
  15. *cégtábla:* kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat;
  16. *címtábla:* az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla;
  17. *egyedi tájékoztató tábla:* olyan - rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú - hirdető berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, illetve megközelítéséről ad információt;

## **1. A rendelet hatálya, célja**

2. § (1) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a község közigazgatási területén:
  - a) jogszabályban meghatározott építési tevékenységet végez, vagy végeztet, illetve azzal összefüggő építészet-műszaki tervdokumentációt készít,
  - b) reklámfeliratot, illetve hirdető-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki,
  - c) meglévő építmény rendeltetését - részben vagy egészben - megváltoztatja.
3. § (1) Dörgicse Község sajátos településképpének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása különösen az alábbiak szerint történik:

- a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával,
  - b) településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával,
  - c) a településképi követelmények meghatározásával,
  - d) településképi-érvényesítési eszközök szabályozásával,
  - e) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.
4. § (1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.
- (2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.
- (3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.
- (4) <sup>5</sup>*A rendelet 3. mellékletben megjelölt alábbi lehatárolt területek helyi védelemben részesülnek*
- 1. *Alsődörgicse – ófalu területe*
  - 2. *Felsődörgicse – ófalu területe*
  - 3. *Kisdörgicse – ófalu területe*
  - 4. *Alsődörgicse – Templomrom környezete*
  - 5. *Történelmi szőlőhegyek*
5. § <sup>6</sup>*(1) A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja, a Településképi Arculati Kézikönyvben (a továbbiakban: TAK) lehatárolt területek:*
- a) *arculatának, telekhálózatának, telekszerkezetének, beépítésének megtartása*
  - b) *kialakult épületállomány védelme*
  - c) *településszerkezet, táji környezet, településkarakter és egyéb helyi adottságok védelme.*
- (2) <sup>7</sup>*A község e rendelet 2. mellékletben megjelölt területei településképi szempontból meghatározó területeknek minősülnek.*

## II. Fejezet

### *A településképi védelmi elemek*

#### **1. Településképi szempontból meghatározó területek**

##### **6. §<sup>8</sup> (1) *Településképi szempontból meghatározó településrészek:***

- 1. *Alsődörgicse – ófalu településrész*
- 2. *Felsődörgicse – ófalu településrész*
- 3. *Kisdörgicse – ófalu településrész*

---

<sup>5</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>6</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>7</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>8</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

- 4. Alsődörgicse – Templomrom környezete*
- 5. Alsődörgicse -Vadkerti településrész*
- 6. Csapásra-dűlői településrész*
- 7. Felsődörgicse – településrész*
- 8. Új beépítésre szánt településrész*
- 9. Történelmi szőlőhegyek*
- 10. Szőlőműveléssel hasznosított kertes területek*
- 11. Mezőgazdasági területek*

#### **4. Az építészeti örökség helyi védelme, a helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek**

- 7. §** (1) A helyi értékvédelem feladatai: a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki- ipari-agrár szempontból védelemre érdemes
- a) településszerkezetek,
  - b) épületegyüttesek,
  - c) épületek és épületrészek, építmények,
  - d) utcaképek és látványok,
  - e) műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek felkutatása,
  - f) a védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése,
  - g) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.
- (2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a megóvandó épített értékeit helyi védettség alá helyezi.
- (3)<sup>9</sup>–
- (4) Nem vonható helyi védelem alá a más módon már műemléki védettséget élvező építmény.
- 8. §** *<sup>10</sup>(1) A helyi védettség alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselő-testület jelen rendelettel dönt.*
- (2) A helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti, erre településrendezési tervművelet vagy önálló értékvizsgálat is javaslatot tehet.
- (3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a) a védendő érték megnevezését,
  - b) pontos hely megjelölést (utca, házszám, helyrajzi szám, épület- illetve telekrész),
  - c) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók),
  - d) a kezdeményezés indoklását.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2020.(IV.30.) rendelet 1.§. a) pontja. Hatályba lép:2020.05.01

<sup>10</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

- 9. § (1)** A védetté nyilvánításhoz vagy annak megszüntetéséhez előzetes értékvizsgálatot kell készíteni, amelyhez be kell szerezni:
- a védendő érték jellegétől függően, külön jogszabályban megállapított jogosultsággal rendelkező szakértő véleményét, és
  - az érintett ingatlan tulajdonos álláspontját
- 10. § (1)** A helyi védettség alá helyezési illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket a helyben szokásos módon közzététellel értesíteni kell. Egyedi értékekre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekelteknek írásban is kézbesíteni kell. A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- (2) A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntés megelőzően – a helyben szokásos módon 30 napra közzé kell tenni. A közzé tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését a településen biztosítani kell.
- (3) A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről értesíteni kell:
- az érdekelteket,
  - a helyi védettség kezdeményezőjét,
  - a helyi védelem alá helyezett ingatlan tulajdonosát,
  - a helyi védelem alá helyezett ingatlan kezelőjét, ha az nem azonos a tulajdonossal,
  - az ingatlan nyilvántartást vezető illetékes hatóságot,
  - az illetékes építésügyi hatóságot,
  - területi védelemnél az érdekelt közműveket.
- (4) <sup>11</sup>–
- (5) Védett építmény bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén, a védettség megszüntetését követően kerülhet sor. A bontási dokumentáció egy példányát meg kell küldeni a polgármester számára.
- <sup>12</sup> **10/A.§ (1)** *A helyi védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.*
- (2)** *A helyi védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését e célnak megfelelő használatlallal kell biztosítani.*
- (3)** *Helyi védett műtárgyak közül a kereszt, szobor, emlékmű áthelyezhető.*
- (4)** *A helyi védett építmények építéskori elemeit lehetőség szerint fizikai valójukban kell megőrizni. Ha károsodásuk olyan mértékű, hogy cserére szorulnak, akkor azonos formában, azonos anyaghasználattal és építéstechnológiával kell őket pótolni.*
- (5)** *Ha a helyi védett építmény egy részét vagy részletét korábban az eredetitől eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható – az átalakított részt is magában foglaló – részegységére kiterjedő felújítás során azt az eredeti állapotnak megfelelően kell helyreállítani.*
- (6)** *Helyi védett építmény bővítése során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát tükröző, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók.*

---

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2020.(IV.30.) rendelet 1.§. a) pontja. Hatályba lép:2020.05.01

<sup>12</sup> Beiktatta a .../2025. (.../2025.) ö.

- (7) Szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – közterületről látható módon elhelyezni nem lehet.
- (8) Védett épület homlokzatán harsány színű vagy fényt kibocsátó cégér, cégtábla, felirat nem helyezhető el.
- (9) A védett épület tulajdonosát, rendeltetését feltüntető rövid felirat csak festve, vonalas jelleggel készülhet.
- (10) Alaprajzi módosítás a jellemző utcai homlokzati nyílászáró kiosztás megtartásával történhet.
- (11) Védett épület utólagos külső hőszigetelése csak abban az esetben engedhető, ha az épület arányai és részletei nem változnak meg.

## **5. A területi védelem meghatározása**

**11. §** A területi védelem a 4. mellékletben meghatározott területeken

- a) a településszerkezet,
- b) a telekstruktúra,
- c) az utcavonal-vezetés,
- d) az utcakép vagy utcakép részlet,
- e) a település- és tájkarakter elemek megőrzésére, értékóvó fenntartására és fejlesztésére irányul.

**12. §** <sup>13</sup>–

## **6. A védett értékek fenntartása, hasznosítása, fenntartásának támogatása**

**13. §** (1) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk fenntartása, megóvása, megőrzése a tulajdonos kötelessége.

(2) A védett értékek megőrzését a rendeltetésnek megfelelő használatall kell biztosítani.

**14. §** (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást nyújthat.

(2) A támogatás mértékét a Képviselő-testület évente a költségvetési rendeletében határozza meg. Az érintettek a támogatást pályázat útján nyerhetik el.

(3) A támogatás ingatlanra eső mértékét - az önkormányzati költségvetés keretei között – a Képviselő-testület állapítja meg.

(4) A támogatás nyújtásának feltétele:

- a) a védett értéket a tulajdonos megfelelő módon fenntartja, karbantartja, azt neki felróható módon nem károsítja,

---

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2020(IV.30.) rendelet 1.§. a) pontja. Hatályba lép:2020.05.01



- b) a karbantartással és az építéssel összefüggő hatósági előírásokat és szabályokat maradéktalanul betartja.
- (5) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkákat. Ez esetben a támogatást vissza kell fizetni. E rendelkezés a szabálytalan beavatkozástól számított 5 évig érvényesíthető.

## **7. A védett értékek nyilvántartása**

**15. § (1)** A helyi védetté nyilvánított értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthes.

(2) A nyilvántartás tartalmazza:

- a) a védett érték megnevezését,
- b) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
- c) a helyszínrajzot,
- d) a rendeltetés és használati mód megnevezését,
- e) az eredeti tervdokumentáció másolatát, ha az rendelkezésre áll,
- f) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés és döntés másolatát, a védettségi kategória meghatározását,
- g) a védett érték felmérési terveit, amennyiben beszerezhetők, illetve előállíthatók,
- h) a védett érték fotódokumentációját,
- i) a védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek jegyzékét (iktatószámát),
- j) minden egyéb adatot, amelyet a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart.

(3) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik.

(4) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt - annak értékeit nem sértő módon - az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni. A tábla szövege: „Helyi építészeti emlék” „Dörgicse” község Önkormányzat védetté nyilvánította.. ..(évszám)”

(5) A tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.

## **8. A védett településszerkezetre, településképre vonatkozó általános építési előírások**

**16. § (1)** A település jellegzetes védett szerkezetének, telekosztásának utcavonal-vezetését meg kell őrizni.

(2) Az új építményeket a jellegzetes településképp, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.

(3) A védett területen, a védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési munka, illetve olyan állapot fennmaradása elfogadott, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei, történeti, helytörténeti értékét.

- (4) A védett területen közterületet, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.
- (5) Védett területen a meglévő épületek átépítése, felújítása a szomszédos két-két épületparamétereinek figyelembevételével történhet, amelyet fotókkal, tömegvázlattal igazolni kell.
- (6) Védett területen új beépítés, a meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése, cégtábla, cégér, hirdetés elhelyezése csak a szakmai konzultáció pozitív minősítése alapján lehetséges.

## **9. Településképi követelmények, előírások**

### Általános településképi követelmények

#### Településképi védelemmel kapcsolatos előírások

- 17. §** (1) Új építményeket, valamint meglévő építmények átalakítását a település meglévő építészeti és környezeti értékeihez igazodva kell megvalósítani. Az új építményeket a településképi, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.
- (2) Kialakult beépítésű telektömbben új épület vagy épületrész elhelyezésénél az elő- és hátsó kert, tetőidom tömegformájának megtervezésénél a környezetében kialakult állapotot kell figyelembe venni,
  - (3) Biztosítani kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképi bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.

#### ***<sup>14</sup>10. A településképi szempontból meghatározó területeken az épületek formálása, anyaghasználata, homlokzati megjelenése, kerítések***

- 18. §** <sup>15</sup>(1) *A harmonikus településképi kialakítása érdekében az alábbiakat kell figyelembe venni:*

- a) a területen 1m-nél nagyobb terepalakítás – feltöltés, bevágás – nem készíthető.
- b) az épületek tömegformálásánál kialakult beépítés esetében az illeszkedés szabályait betartva, a védett értékeket hordozó épített örökség tiszteletben tartása mellett lehet új építményt építeni, vagy a meglévőt felújítani, átalakítani, bővíteni.
- c) új beépítésnél, mértéktartó tömegformálással helyezhető el építmény.
- d) <sup>16</sup>*az épületek anyaghasználatánál törekedni kell a hagyományos építőanyagok alkalmazására, vakolatszínnek: fehér, törtfehér vagy halvány szürke, tört földszínek lehetnek, de a szűkebb tájegységre jellemző kőfelület (pl. mészkő) is kialakítható.*
- e) az épületek a kialakult állapotra vonatkozó eseteket kivéve meghatározóan, a beépítettség 80 %-át meghaladó mértékben magastetővel építhetők.

---

<sup>14</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>15</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>16</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

- f) <sup>17</sup> *a magastető hajlásszöge 35-43 fok, ha az adott terület előírásai másként nem rendelkeznek,*
- g) az épületek magastetős tetőfelületein az adott tetősík legfeljebb 20%-a bontható meg tetőfelépítménnyel, tetősíklakkal, bevilágító felülettel vagy egyéb a tetőfedő anyagtól eltérő anyagú felületrésszel.
- h) <sup>18</sup> *a magastetőn alkalmazható tetőfedő anyag cserép, betoncserép vagy természetes alapanyagú pikkelyes tetőfedő anyag (nád, pala), korcolt fémlemez.*
- i) <sup>19</sup> *a tetőfedő anyag színe a természetben fellelhető vagy hagyományos égetett eljárással készülő tetőfedő anyag színével harmonizáló színű tetőfedő anyag lehet. Fénylő, mázas cserép nem, fekete, antracit színek csak természetes anyagnál (pl. pala, bazalt) alkalmazhatók.*
- j) az épületeken alkalmazható fémlemez fedés, illetve bádogos szerkezetek színe illeszkedjen a tetőfedő anyag színéhez.
- k) a közterület felőli telekhatáron tömör és áttört kerítés egyaránt létesíthető telektömbönként, illetve utcaszakaszonként lehetőleg az utcában kialakult állapothoz, illetve a települési hagyományokhoz illeszkedő egységes módon
- l) <sup>20</sup> *a települési hagyományokhoz illeszkedő kerítés:*
- la) *téglaanyag, vagy betonelem esetén pillérekkel, vakolt felülettel*
- lb) –
- lc) *mindkét esetben 60 cm magas lábazat fölötti fa lécbetétes vagy kovácsoltvas kerítés mezővel, alakítható ki. Egyéb anyag nem alkalmazható.*
- ld) *a kerítések magassága legfeljebb 150 cm lehet.*
- m) <sup>21</sup> *a kerítésmezőhöz hasonló módon kialakított kétszárnyú fa vagy kovácsoltvas kapu, a kapu két oldalán pillérrel készüljön, vakolt kivitelben.*
- n) a kerítésfalat és a kapupillért, valamint a kerítéspilléreket beton vagy műkö fedő fedje
- o) a helyi védetség alatt álló ingatlanon, helyi értékvédelmi területen belül kerítés kizárólag településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően építhető.
- p) telken belül az egyes külön használatú telekrészek drótfonatos kerítéssel vagy élősövényvel választhatók el. Telken belül egyéb más kerítés nem létesíthető.
- q) a helyi védetség alatt álló ingatlanon végzett építési, környezet alakítási tevékenység esetében kizárólag az épület, építmény védetségét megalapozó építéskori állapothoz igazodóan lehet anyagokat felhasználni. Az épület védett értékeit, meghatározó eredeti nyíláshelyeit és arányait, építészeti karaktert hordozó elemeit meg kell óvni, illetve helyre kell állítani. Új, kortárs építőanyagok használata oly mértékben megengedett, hogy azok az eredeti arculatot meghatározóan ne változtassák meg.
- r) helyi védetség alatt álló épületen a védetség tárgyát képező tömegformálás, homlokzat, épületszerkezet, építészeti részlet áll kizárólagos védelem alatt. Minden a védetség szempontjából nem meghatározó szerkezet, anyaghasználat meg szüntethető, elbontható, illetve átépíthető.
- s) <sup>22</sup> *utcai homlokzaton álló téglalap arányú ablakok építhetők. Domború üveg az épület összes homlokzatán tiltott.*

---

<sup>17</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>18</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>19</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>20</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>21</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

- t) tornác lehet a tetőnél alacsonyabb hajlásszögű, fedése a főépülettel azonos vagy fém.
- u) az épületeken épületgépészeti elemek – kültéri klímaegységek, parabolaantenna, szellőző stb. – a csatlakozó közterületről láthatóan nem helyezhetők el. Erkély és a terepszintből kiemelt, fedett terasz csak a hátsó- és oldalkertre nézően alakítható ki.
- v) a Helyi Építési Szabályzatban előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén a főépület távolsága az oldalhatártól legfeljebb 2 méter lehet.

## 11. <sup>23</sup>Melléképületek, kerti építmények kialakítása

<sup>24</sup>19. § (1) Lábon álló, vagy legfeljebb 3 oldalról zárt, fedett kerti kiülő, az ingatlanon 1 db épülhet, fa szerkezetből, a 18. § (1) bekezdés h) és i) pontja szerinti tetőhéjazattal, és magas tetős kialakítással, legfeljebb bruttó 40 m<sup>2</sup> alapterülettel. Kerti gyerekjátékok (homokozó, hinta, csúszda) fából építhetők.

- (2) Nyitott fedetlen gépkocsi beálló kivételével melléképület utcáról nem nyílhat.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltakon kívül az egyéb melléképület homlokzatát hagyományos vakolt felülettel, vagy vakolat és fa fele-fele arányú burkolatával kell készíteni.
- (4) A főépülettel egy tömegben épülő melléképület a főépület anyagából készüljön, azzal egyező homlokzati felület és héjazat kialakítással.
- (5) Melléképületet mobil konténerből, előregyártott faházból, sajtolt acélvázakonténerből, lemezgarázból és egyéb nem épületnek és építménynek nem minősülő tárgyból létrehozni nem lehet.
- (6) Garázkapu az épületek oldalsó vagy hátsó homlokzatán helyezhető el fedett-nyitott gépkocsi beálló utcafronton nem helyezhető el.
- (7) Lakóépülettől különállóan épített pince kizárólag földborítással és fűvesítéssel alakítható ki.
- (8) A táji látványt nem zavaró, a növényzettel harmonikus, természetes anyagokból készülő; az épületek, építmények összhangjára ügyelő kerti építmények, műtárgyak helyezhetők el.
- (9) Az épületeken épületgépészeti elemek – kültéri klímaegységek, parabolaantenna, szellőző stb. – a csatlakozó közterületről láthatóan nem helyezhetők el. Napelemeket csak tervezetten, lehetőség szerint a nem látható vagy hátsó tetőszakaszokon kell elhelyezni.

## 12. Növényzet, növénytelepítés

20. § (1) A tájba illő, helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzetet kell alkalmazni.
- (2) Magánszemélyek közterületi növénytelepítést kizárólag tulajdonosi hozzájárulás alapján végezhetnek. A tulajdonosi hozzájárulást – lehetőség szerint kertész szakember szakmai véleménye alapján - a polgármester adja ki.

---

<sup>22</sup> Beiktatta a .../2025. (.....) ör.

<sup>23</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>24</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

## III. Fejezet

Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények

14. <sup>27</sup>Alsódörgicse – ófalu településrész

1. számú terület: Történelmi településrész - Alsó-Dörgicse ófalu

22. § <sup>28</sup>(1) *Alsódörgicse - ófalu területének lehatárolását, a 2. melléklet tartalmazza.*

- (2) Új épület építése, épület újjáépítése esetén meg kell tartani az eredeti beépítési módot, utcai beépítési síkot, igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épületmagasságához, tetőidomához, a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.
- (3) Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése során az építéskori állapotnak megfelelő beépítési arányokat, valamint a homlokzati megoldásokat, tetőformákat meg kell őrizni. Az eredetitől eltérő, tetősíkból kiugró tetőfelépítmény nem készíthető, tetőtérbeépítés csak a tető tömegén belül, az épület tetőzetének tetősíkban fekvő, egyedi bevilágító megoldással történhet

<sup>25</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2025. (.....) ör.

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2025. (.....) ör.

<sup>27</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>28</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.



- (4) Nádfedés esetén az egyenes és íves vonalú álló tetőablak megengedett.
- (5) A 18. § (1) bekezdésben megfogalmazott általános szabályokon felül az alábbi előírások betartása kötelező:
- a) új épület építése esetén a környezetnek megfelelő, kialakult állapot szerinti beépítés követendő,
  - b) a meglévő telekformák megőrzendők, a telkek hossz tengellyel párhuzamos további osztása nem megengedett
  - c) *<sup>29</sup>az épületek elhelyezése illeszkedjen a két szomszédos ingatlan beépítési vonalához*
  - d) *<sup>30</sup>az épület jellemző tetőidoma merőleges legyen az utca vonalára, de figyelembe kell venni az utcában kialakult állapotot. Az épületek tetőcseréje esetén a jellemző tetőidom merőleges legyen az utca vonalára, tetőhajlás 43°.*
  - e) tetőfedő anyagként kerámiaacserép és természetes palafedés és nádfedés alkalmazható; hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindelel fedés nem készülhet. A tetőfedő anyag színe vörös, vöröses barna, természetes palafedés esetén grafit. Fémborítás kizárólag kiegészítő szerkezetként készülhet – épületbádogozás - grafit színben
  - f) tetőfelépítmény, többszörösen tagolt tetőszerkezet kialakítása nem megengedett,
  - g) tetőfelület eresznél történő törésével járó előtető kialakítás nem megengedett, helyette a tetőszerkezettel fedett tornác készülhet,
  - h) *<sup>31</sup>új épület építése esetén az épület utcafronti maximális szélessége illeszkedjen a környezetben kialakult homlokzati szélességekhez. Lakóépület esetén a legnagyobb közterület felőli homlokzatszélesség 7,5 méter. A közterület felőli homlokzatszélességet az épület hosszának 1/3-án meg kell tartani. Az előírást saroktelek esetén csak az egyik határoló közterület felőli oldalon kell tartani.*
  - i) a homlokzat színezése fehér, világos szürke,
  - j) az épület utcafrontján garázkapu nem létesíthető,
  - k) nyílászáró színezése természetes, natúr fa vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színek (fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalatai), az ablakok külső árnyékolására a spaletta vagy zsalugáter ajánlott, redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni,
  - l) *<sup>32</sup>az épületeken csak fából, fa hatását keltő műanyagból, vagy alumíniumból készült nyílászárók, a földszínek tompa és világos tónusú árnyalataival (törtfehér, szürke, szürkésbarna, szürkéskék, szürkészöld) helyezhetők el, illetve csak ilyen anyagú nyílászárókra cserélhetők le,*
  - m) nem szabályos, vékony hasítottkő burkolás az ablakok körül nem megengedett,
  - n) utcafronti kerítés nem lehet fémoszlopos, drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes. A meglévő tömör kőkerítéseket meg kell tartani
  - o) az utcafronti kerítések építésénél, felújításánál figyelembe kell venni a területen történelmileg kialakult „bástyás” rendszert, miszerint a kerítés mezőket egymástól falazott pillérek választják el. Jellemzően a nagykapu a kiskapu mellé kerüljön, széleiken, és közöttük választó pillérekkel. A pillérek fedkövel zárulnak.
  - p) az utcafronti kerítés betonelemből – zsalukőből – kizárólag vakolt felületképzéssel készülhet, a 18. § (1) bekezdés 1) pontja szerint

---

<sup>29</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>30</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>31</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

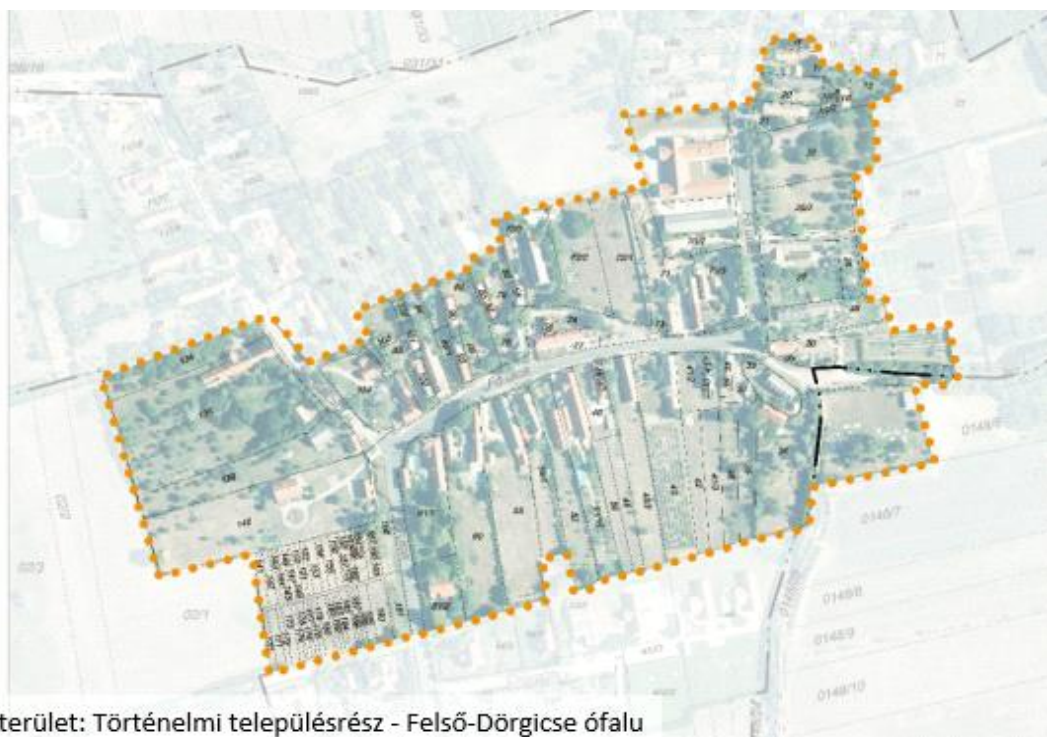
<sup>32</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

- q) az utcafronti kerítés tömören kőből akkor készülhet, ha felületét legalább 50%-ban örökzöld futónövény fedi. Az új kőkerítés átlagos szemmagasság felett nem készülhet.
  - r) a területen kerítés, előre gyártott beton és fémkerítéselemből nem készülhet.
  - s) a területen látszó szerelt kémény nem készülhet
  - t) az állattartó építmények és egyéb melléképületek, a főépület vonalában, azzal azonos építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhetnek.
- (6) <sup>33</sup>A területen konténerház, mobilház és faanyagú épület (rönkház, gerendaház) nem helyezhető el,**
- (7) Az új, vagy cserére szoruló nyílászárók utcai homlokzati megjelenés felől csak hagyományos, faanyagúak, illetve fa hatását keltő műanyag nyílászárók lehetnek.
  - (8) Tagozatos, díszítések, falazott, húzott párkányok javításakor és felújításakor az építészeti tagozatok, homlokzati felületek helyreállítása, javítása, színezése csak az eredeti megjelenéssel azonosan, az eredeti anyagokkal és építési megoldásokkal kompatibilis módon készülhet.
  - (9) Napelem az épületek közterület és utca felőli tetőfelületein nem helyezhető el.
  - (10) A XIX. századi kataszteri térkép alapján beazonosítható, megmaradt épületek helyükön újítandók fel, bontásuk esetén teljes, megfelelő dokumentálásuk szükséges. Elbontásuk után az új épület az előzővel azonos helyen és méretben a helyi építési hagyományoknak megfelelően kell felépülnön.
  - (11) A területen, új építések esetén, törekedni kell a karakteres (jellegzetes) falusi léptéket megtartó tömeg- és homlokzatalakítású, a falusi jelleget erősítő, építészeti megoldásokra.

---

<sup>33</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

## 15. <sup>34</sup>Felsődörgicse – ófalu településrész



2. számú terület: Történelmi településrész - Felső-Dörgicse ófalu

### 23. § <sup>35</sup>(1) *Felsődörgicse - ófalu területének lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.*

- (2) Új épület építése, épület újjáépítése esetén meg kell tartani az eredeti beépítési módot, utcai beépítési síkot, igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épületmagasságához, tetőidomához, a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.
- (3) Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése során az építéskori állapotnak megfelelő beépítési arányokat, valamint a homlokzati megoldásokat, tetőformákat meg kell őrizni. Az eredetitől eltérő, tetősíkból kiugró tetőfelépítmény nem készíthető, tetőtérbeépítés csak a tető tömegén belül, az épület tetőzetének tetősíkban fekvő, egyedi bevilágító megoldással történhet
- (4) Nádfedés esetén az egyenes és íves vonalú álló tetőablak megengedett.
- (5) A 18. § (1) bekezdésben megfogalmazott általános szabályokon felül az alábbi előírások betartása kötelező:
  - a) új épület építése esetén a környezetnek megfelelő, kialakult állapot szerinti beépítés követendő,
  - b) a meglévő telekformák megőrzendők, a telkek hossz tengellyel párhuzamos tovább osztása nem megengedett
  - c) <sup>36</sup>*az épület elhelyezése illeszkedjen a két szomszédos ingatlan beépítési vonalához*

<sup>34</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>35</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>36</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.



- d) <sup>37</sup>*az épület jellemző tetőidoma merőleges legyen az utca vonalára, de figyelembe kell venni az utcában kialakult állapotot. Az épületek tetőcseréje esetén a jellemző tetőidom merőleges legyen az utca vonalára, tetőhajlás 43°*
- e) tetőfedő anyagként kerámiaacserép és természetes palafedés és nádfedés alkalmazható; hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindegy fedés nem készülhet. A tetőfedő anyag színe vörös, vöröses barna, természetes palafedés esetén grafit. Fémborítás kizárólag kiegészítő szerkezetként készülhet – épületbádogozás - grafit színben
- f) tetőfelépítmény, többszörösen tagolt tetőszerkezet kialakítása nem megengedett,
- g) tetőfelület eresznél történő törésével járó előtető kialakítás nem megengedett, helyette tetőszerkezettel fedett tornác készülhet,
- h) <sup>38</sup>*új épület építése esetén az épület utcafronti maximális szélessége illeszkedjen a környezetben kialakult homlokzati szélességekhez. Lakóépület esetén a legnagyobb közterület felőli homlokzatszélesség 7,5 méter. A közterület felőli homlokzatszélességet az épület hosszának 1/3-án meg kell tartani. Az előírást saroktelek esetén csak az egyik határoló közterület felőli oldalon kell tartani.*
- i) a homlokzat színezése fehér, világos szürke
- j) az épület utcafrontján garázskapu nem létesíthető,
- k) nyílászáró színezése természetes, natúr fa vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színek (fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalatai), az ablakok külső árnyékolására a spaletta vagy zsalugáter ajánlott, redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni,
- l) <sup>39</sup>*az épületeken csak fából, fa hatását keltő műanyagból, vagy alumíniumból készült nyílászárók, a földszínek tompa és világos tónusú árnyalataival (törtfehér, szürke, szürkésbarna, szürkéskék, szürkészöld) helyezhetők el, illetve csak ilyen anyagú nyílászárókra cserélhetők le,*
- m) nem szabályos, vékony hasítottkő burkolás sem a homlokzaton sem az ablakok körül nem megengedett,
- n) utcafronti kerítés nem lehet fémoszlopos, drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes,- a meglévő tömör kőkerítéseket meg kell tartani
- o) az utcafronti kerítések építésénél, felújításánál figyelembe kell venni a területen történelmileg kialakult „bástyás” rendszert, miszerint a kerítés mezőket egymástól falazott pillérek válasszák el. Jellemzően a nagykapu a kiskapu mellé kerüljön, széleiken, és közöttük választó pillérekkel. A pillérek fedkövel zárulnak.
- p) az utcafronti kerítés betonelemből – zsalukőből – kizárólag vakolt felületképzéssel készülhet, a 18. §(1) bekezdés l) pontja szerint
- q) az utcafronti kerítés tömören kőből akkor készülhet, ha felületét legalább 50%-ban örökzöld futónövény fedi. Az új kőkerítés átlagos szemmagasság felett nem készülhet.
- r) a területen kerítés, előre gyártott beton és fémkerítéselemből nem készülhet.
- s) a területen látszó szerelt kémény nem készülhet
- t) az állattartó építmények és egyéb melléképületek, a főépület vonalában, azzal azonos építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhetnek.

---

<sup>37</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>38</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>39</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

- (6) *A területen konténerház, mobilház és faanyagú épület (rönkház, gerendaház) nem helyezhető el.*
- (7) <sup>-40</sup>
- (8) Tagozatos, díszítések, falazott, húzott párkányok javításakor és felújításakor az építészeti tagozatok, homlokzati felületek helyreállítása, javítása, színezése csak az eredeti megjelenéssel azonosan, az eredeti anyagokkal és építési megoldásokkal kompatibilis módon készülhet.
- (9) Napelem az épületek közterület és utca felőli tetőfelületein nem helyezhető el.
- (10) A XIX. századi kataszteri térkép alapján beazonosítható, megmaradt épületek helyükön újítandók fel, bontásuk esetén teljes, megfelelő dokumentálásuk szükséges. Elbontásuk után az új épület az előzővel azonos helyen és méretben a helyi építési hagyományoknak megfelelően kell felépülni.
- (11) A területen, új építések esetén, törekedni kell a karakteres (jellegzetes) falusi léptéket megtartó tömeg- és homlokzatalakítású, a falusi jelleget erősítő, építészeti megoldásokra.

### 16. <sup>41</sup>Kisdörgicse – ófalu településrész



<sup>40</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2025. (.....) ör.

<sup>41</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

**24. § (1) <sup>42</sup>Kisdörgicse területének lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.**

- (2) Új épület építése, épület újraképzése esetén meg kell tartani az eredeti beépítési módot, utcai beépítési síkot, igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épületmagasságához, tetőidomához, a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.
- (3) Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése során az építéskori állapotnak megfelelő beépítési arányokat, valamint a homlokzati megoldásokat, tetőformákat meg kell őrizni. Az eredetitől eltérő, tetősíkból kiugró tetőfelépítmény nem készíthető, tetőtérbeépítés csak a tető tömegén belül, az épület tetőzetének tetősíkban fekvő, egyedi bevilágító megoldással történhet
- (4) Nádfedés esetén az egyenes és íves vonalú álló tetőablak megengedett.
- (5) A 18. § (1) bekezdésben megfogalmazott általános szabályokon felül az alábbi előírások betartása kötelező:
- a) új épület építése esetén a környezetnek megfelelő, kialakult állapot szerinti beépítés követendő,
- b) a meglévő telekformák megőrzendők, a telkek hossz tengellyel párhuzamos további osztása nem megengedett
- c) <sup>43</sup>az épületek elhelyezése illeszkedjen a két szomszédos ingatlan beépítési vonalához*
- d) <sup>44</sup>az épület jellemző tetőidoma merőleges legyen az utca vonalára, de figyelembe kell venni az utcában kialakult állapotot. Az épületek tetőcseréje esetén a jellemző tetőidom merőleges legyen az utca vonalára, tetőhajlás 43°*
- e) tetőfedő anyagként kerámiaacserép és természetes palafedés és nádfedés alkalmazható; hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindelel fedés nem készülhet. A tetőfedő anyag színe vörös, vöröses barna, természetes palafedés esetén grafit. Fémborítás kizárólag kiegészítő szerkezetként készülhet – épületbádogozás - grafit színben
- f) tetőfelépítmény, többszörösen tagolt tetőszerkezet kialakítása nem megengedett,
- g) tetőfelület eresznél történő törésével járó előtető kialakítás nem megengedett, helyette tetőszerkezettel fedett tornác készülhet,
- h) <sup>45</sup>új épület építése esetén az épület utcafronti maximális szélessége illeszkedjen a környezetben kialakult homlokzati szélességekhez. Lakóépület esetén a legnagyobb közterület felőli homlokzatszélesség 7,5 méter. A közterület felőli homlokzatszélességet az épület hosszának 1/3-án meg kell tartani. Az előírást saroktelek esetén csak az egyik határoló közterület felőli oldalon kell tartani.*
- i) <sup>46</sup>a homlokzat színezése: fehér, világos szürke, vagy az épületen megjelenő kő, fa természetes színe,*
- j) az épület utcafrontján garázskapu nem létesíthető,
- k) nyílászáró színezése természetes, natúr fa vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színek (fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalatai), az ablakok külső árnyékolására a spaletta vagy zsalugáter ajánlott, redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni,

<sup>42</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>43</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>44</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>45</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>46</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

- l) <sup>47</sup> az épületeken csak fából, fa hatását keltő műanyagból, vagy alumíniumból készült nyílászárók, a földszínek tompa és világos tónusú árnyalataival (törtfehér, szürke, szürkésbarna, szürkéskék, szürkészöld) helyezhetők el, illetve csak ilyen anyagú nyílászárókra cserélhetők le,
- m) nem szabályos, vékony hasítottkő burkolás sem a homlokzaton sem az ablakok körül nem megengedett,
- n) utcafronti kerítés nem lehet fémoszlopos, drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes. A meglévő tömör kőkerítéseket meg kell tartani
- o) az utcafronti kerítések építésénél, felújításánál figyelembe kell venni a területen történelmileg kialakult „bástyás” rendszert, miszerint a kerítés mezőket egymástól falazott pillérek választják el. Jellemzően a nagykapu a kiskapu mellé kerüljön, széleiken, és közöttük választó pillérekkel. A pillérek fedkövel zárulnak.
- p) az utcafronti kerítés betonelemből – zsalukőből – kizárólag vakolt felületképzéssel készülhet, a 18. §(1) bekezdés l) pontja szerint
- q) új utcafronti kerítés tömören kőből akkor készülhet, ha felületét legalább 50%-ban örökzöld futónövény fedi. Az új kőkerítés átlagos szemmagasság felett nem készülhet.
- r) a területen kerítés, előre gyártott beton és fémkerítéselemből nem készülhet.
- s) a területen látszó szerelt kémény nem készülhet
- f) az állattartó építmények és egyéb melléképületek, a főépület vonalában, azzal azonos építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhetnek.
- (6) <sup>48</sup> A területen konténerház, mobilház és faanyagú épület (rönkház, gerendaház) nem helyezhető el,
- (7) – <sup>49</sup>
- (8) Tagozatos, díszítések, falazott, húzott párkányok javításakor és felújításakor az építészeti tagozatok, homlokzati felületek helyreállítása, javítása, színezése csak az eredeti megjelenéssel azonosan, az eredeti anyagokkal és építési megoldásokkal kompatibilis módon készülhet.
- (9) Napelem az épületek közterület és utca felőli tetőfelületein nem helyezhető el.
- (10) A XIX. századi kataszteri térkép alapján beazonosítható, megmaradt épületek helyükön újítandók fel, bontásuk esetén teljes, megfelelő dokumentálásuk szükséges. Elbontásuk után az új épület az előzővel azonos helyen és méretben a helyi építési hagyományoknak megfelelően kell felépülni.
- (11) A területen, új építések esetén, törekedni kell a karakteres (jellegzetes) falusi léptéket megtartó tömeg- és homlokzatalakítású, a falusi jelleget erősítő, építészeti megoldásokra.

---

<sup>47</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>48</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>49</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2025. (.....) ör.

## 17. <sup>50</sup>Alsódörgicse - Vadkerti településrész



4. számú terület: Alsó-Dörgicse - Vadkerti

25. § (1) <sup>51</sup>Alsódörgicse – Vadkerti terület lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.

(2) <sup>52</sup>Általános elvárás, hogy az új beépítés igazodjon a környező lakóterület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkedjen építészeti megjelenéshez (beépítés módja, az épületek elhelyezése, tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat).

(3) A 18. § (1) bekezdésben megfogalmazott általános szabályokon felül az alábbi előírások betartása kötelező:

a) <sup>53</sup>lakóépület építése esetében 35-43 fokos magastető készülhet. Tetőfelépítmény kialakítása nem megengedett.

b) <sup>54</sup>az előkert mélysége illeszkedjen a kialakult állapothoz, az új lakóépület utcafronti maximális szélessége 7,5 m.

c) az épület utcafrontján garázkapu nem létesíthető.

d) tetőfedő anyagként kerámiacserép, betoncserép, természetes pala, és nádfedés alkalmazható; hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindeley fedés nem készülhet. A tetőfedő anyag színe vörös, vöröses barna, antracit, természetes palafedés esetén grafit. Fémborítás kizárólag kiegészítő szerkezetként készülhet – épületbádogozás - grafit színben.

<sup>50</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>51</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>52</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>53</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>54</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.



- e) új kerítés építése esetén, az utca és közterület felőli kerítésszakaszok alacsony lábazatú, falazott natúr kő, vakolt téglá-, beton felülettel, egyszerű kialakítású fa, vagy acél anyagú áttört betétekkel, kapuzattal készüljenek,
  - f) kerítés falazott része vakolat nélkül, kizárólag előregyártott felületképzéssel ellátott kiselemes, falazott technológiával készülő kerítés létesíthető,
  - g) utcai kerítés nem lehet nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes.
  - h) közterület felől tömör kerítés készíthető, ha felületét 50%-ban növény borítja.
  - i) homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, kő, a vakolat pasztell földszínekben, harsány és telt színek nem alkalmazhatók.
  - j) új beépítésű területeken az épületek földszinti padlóvonal magassága a csatlakozó telken lévő szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
  - k) az épületek homlokzata az összes homlokzati felület nagyságának maximum 25%-ig burkolható fával.
  - l) *<sup>55</sup> vékony kő burkolólapok, vagy hasított kő alkalmazása homlokzatburkolatként, lábazatként, illetve az ablakok körül nem megengedett,*
  - m) a területen látszó szerelt kémény nem készülhet
  - n) az állattartó építmények és egyéb melléképületek, lehetőség szerint a főépület vonalában, azzal azonos építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhetnek.
  - o) *<sup>56</sup> az épületeken csak fából, fa hatását keltő műanyagból, vagy alumíniumból készült nyílászárók, a földszínek tompa és világos tónusú árnyalataival (törtfehér, szürke, szürkésbarna, szürkéskék, szürkészöld) helyezhetők el, illetve csak ilyen anyagú nyílászárókra cserélhetők le,*
  - p) az ablakok külső árnyékolására a spaletta vagy zsalugáter ajánlott, redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni.
- (4) Új épületek építése esetén igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épületmagasságához, tetőidomához – sátor és Manzard-tető nem készülhet - a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.
- (5) *<sup>57</sup> A területen konténerház, mobilház és faanyagú épület (rönkház, gerendaház) nem helyezhető el.*

<sup>55</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>56</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>57</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

17/A. <sup>58</sup>Alsódörgicse-Templomrom környezete



7. számú terület: Alsó-Dörgicse – Templomrom

25/A. <sup>59</sup>

- (1) *Alsódörgicse – Templomrom területének lehatárolását, a 2. melléklet tartalmazza.*
- (2) *Új épület építése, épület újjáépítése esetén igazodni kell a településre jellemző hagyományos anyaghasználatához, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.*
- (3) *A 18. § (1) bekezdésben megfogalmazott általános szabályokon felül az alábbi előírások betartása kötelező:*
- a) tetőfedő anyagként kerámiaacserép és természetes palafedés és nádfedés alkalmazható; hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindeley fedés nem készülhet. A tetőfedő anyag színe vörös, vöröses barna, természetes palafedés esetén grafit. Fémborítás kizárólag kiegészítő szerkezetként készülhet – épületbádogozás - grafit színben*
  - b) tetőfelépítmény, többszörösen tagolt tetőszerkezet kialakítása nem megengedett,*
  - c) tetőfelület eresznél történő törésével járó elötető kialakítás nem megengedett, helyette a tetőszerkezettel fedett tornác készülhet,*
  - d) a homlokzat színezése fehér, világos szürke*
  - e) nyílászáró színezése természetes, natúr fa vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színek (fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalatai), az ablakok külső árnyékolására a spaletta vagy zsalugáter ajánlott, redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni,*
  - f) a nyílászárók csak hagyományos, faanyagúak, illetve fa hatását keltő műanyag nyílászárók lehetnek.*
  - g) nem szabályos, vékony hasítottkő burkolás az ablakok körül nem megengedett,*

<sup>58</sup> Beiktatta a .../2025. (.....) ör.

<sup>59</sup> Beiktatta a .../2025. (.....) ör.

*h) kerítés nem építhető*

*i) a területen látszó szerelt kémény nem készülhet.*

### 18. <sup>60</sup>Csapásra-dűlői településrész



5. számú terület: Csapásra-dűlő

**26. §** <sup>61</sup>(1) *A Csapásra – dűlői terület lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.*

(2) <sup>62</sup> *Általános elvárás, hogy az új beépítés igazodjon a környező lakóterület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkedjen építészeti megjelenéshez (beépítés módja, épületek elhelyezése, tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat).*

(3) A 18. § (1) bekezdésben megfogalmazott általános szabályokon felül az alábbi előírások betartása kötelező:

*a) <sup>63</sup> lakóépület építése esetén 35-43 fokos magastető készülhet, tetőfelépítmény kialakítása nem megengedett.*

b) az előkert mélysége illeszkedje a kialakult állapothoz

c) az épület utcafrontján garázkapu nem létesíthető.

d) tetőfedő anyagként kerámiaacserép, betonacserép, természetes pala, alkalmazható; hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindeley fedés nem készülhet. A tetőfedő anyag

<sup>60</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>61</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>62</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>63</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.



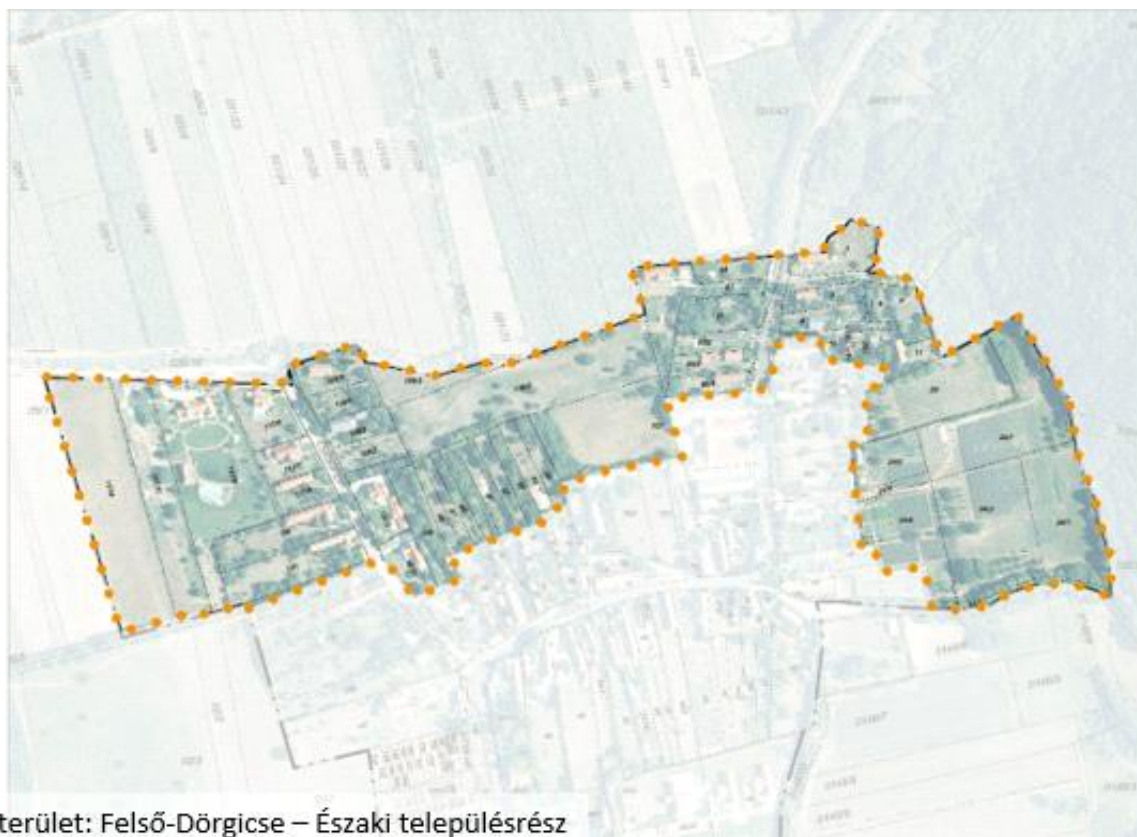
színe vörös, vöröses barna, antracit, természetes palafedés esetén grafit. Fémborítás kizárólag kiegészítő szerkezetként készülhet – épületbádogozás - grafit színben.

- e) új kerítés építése esetén, az utca és közterület felőli kerítésszakaszok alacsony lábazatú, falazott natúr kő, vakolt téglá-, beton felülettel, egyszerű kialakítású fa, vagy acél anyagú áttört betétekkel, kapuzattal készüljenek,
  - f) kerítés falazott része vakolat nélkül, kizárólag előregyártott felületképzéssel ellátott kiselemes, falazott technológiával készülő kerítés létesíthető,
  - g) utcai kerítés nem lehet nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes.
  - h) homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, kő, a vakolat pasztell földszínekben, harsány és telt színek nem alkalmazhatók.
  - i) új beépítésű területeken az épületek földszinti padlóvonal magassága a csatlakozó telken lévő szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
  - j) az épületek homlokzata az összes homlokzati felület nagyságának maximum 25%-ig burkolható fával.
  - k) nem szabályos anyagú, vékony kő burkolólapok vagy hasított kő alkalmazása lábazatként, vagy az ablakok körül nem megengedett,
  - l) a területen látszó szerelt kémény nem készülhet
  - m) az állattartó építmények és egyéb melléképületek, lehetőség szerint a főépület vonalában, azzal azonos építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhetnek.
  - n) *az épületeken csak fából, fa hatását keltő műanyagból, vagy alumíniumból készült nyílászárók, a földszínek tompa és világos tónusú árnyalataival (törtfehér, szürke, szürkésbarna, szürkéskék, szürkészöld) helyezhetők el, illetve csak ilyen anyagú nyílászárókra cserélhetők le,*
  - o) az ablakok külső árnyékolására a spaletta vagy zsalugáter ajánlott, redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni.
- (4) Új épületek építése esetén igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épületmagasságához, tetőidomához – sátor és Manzard-tető nem készülhet - a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.
- (5) *<sup>64</sup>A területen konténerház, mobilház és faanyagú épület (rönkház, gerendaház) nem helyezhető el.*

---

<sup>64</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

## 19. <sup>65</sup>Felsődörgicse – Északi településrész



6. számú terület: Felső-Dörgicse – Északi településrész

**27. § <sup>66</sup>(1) A Felsődörgicse – Csicsói út és a Kisdörgicse-re vezető út általi terület lehatárolását a 2.melléklet tartalmazza.**

**(2) <sup>67</sup>Általános elvárás, hogy az új beépítés igazodjon a környező lakóterület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkedjen építészeti megjelenéshez (beépítés módja, épületek elhelyezése, tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat).**

**(3) A 18. § (1) bekezdésben megfogalmazott általános szabályokon felül az alábbi előírások betartása kötelező:**

**a) <sup>68</sup>lakóépület építése esetén 35-43 fokos magastető készülhet, tetőfelépítmény kialakítása nem megengedett.**

**b) <sup>69</sup>az épületek elhelyezése illeszkedjen a kialakult állapothoz**

**c) tetőfedő anyagként kerámiacserép, betoncserép, természetes pala, alkalmazható; hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindely fedés nem készülhet. A tetőfedő anyag színe vörös, vöröses barna, antracit, természetes palafedés esetén grafit. Fémborítás kizárólag kiegészítő szerkezetként készülhet – épületbádogozás - grafit színben**

**d) új kerítés építése esetén, az utca és közterület felőli kerítésszakaszok alacsony lábazatú, falazott natúr kő, vakolt téglá-, beton felülettel, egyszerű kialakítású fa, vagy acél anyagú áttört betétekkel, kapuzattal készüljenek,**

<sup>65</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>66</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>67</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>68</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>69</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

- e) kerítés falazott része vakolat nélkül, kizárólag előregyártott felületképzéssel ellátott kisélemes, falazott technológiával készülő kerítés létesíthető,
  - f) utcai kerítés nem lehet nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes.
  - g) közterület felől tömör kerítés készíthető, ha felületét 50%-ban növény borítja.
  - h) homlokzati felületek anyagai, lehetnek fa, kő, az összes homlokzati felület nagyságának maximum 25%-ig; a vakolat pasztell földszínekben készülhet, harsány és telt színek nem alkalmazhatók.
  - i) új beépítésű területeken az épületek földszinti padlóvonal magassága a csatlakozó telken lévő szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
  - j) nem szabályos anyagú, vékony kő burkolólapok vagy hasított kő alkalmazása lábazatként, vagy az ablakok körül nem megengedett,
  - k) a területen látszó szerelt kémény nem készülhet
  - l) az állattartó építmények és egyéb melléképületek, lehetőség szerint a főépület vonalában, azzal azonos építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhetnek.
  - m) <sup>70</sup> az épületeken csak fából, fa hatását keltő műanyagból, vagy alumíniumból készült nyílászárók, a földszínek tompa és világos tónusú árnyalataival (törtfehér, szürke, szürkésbarna, szürkéskék, szürkészöld) helyezhetők el, illetve csak ilyen anyagú nyílászárókra cserélhetők le,
  - n) az ablakok külső árnyékolására a spaletta vagy zsalugáter ajánlott, redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni.
- (4) Új épületek építése esetén igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épületmagasságához, tetőidomához – sátor és Manzard-tető nem készülhet - a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.
- (5) <sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>71</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2025. (.....) ör.

## 20. Új beépítésre szánt településrész



28. § <sup>72</sup>(1) Az „Új beépítésre szánt településrész” lehatárolását a 2.melléklet tartalmazza.

- (2) A területen az új épületek kialakításánál törekedni kell a karakteres, jellegzetes falusi léptéket megtartó tagolt tömeg- és homlokzatalakítású, a falusias jelleget erősítő, modern szemléletű építészeti megoldásokra.
- (3) Az épületek és ingatlanuk kialakításánál alábbi előírások betartása kötelező:
- a) a főút felől egységes kerítést kell készíteni, mely a településre jellemző rakott kőfalból, élő sövényből és faanyagú kerítés mezőkből állhat.
  - b) a közterületi – utcai - telekhatáron megépülő kerítés sövényvel készülhet, melyeket a kapuk szakítanak meg. A nagykaput és a kiskaput egymás mellett kell építeni. Az ingatlanok között az alacsony kőfal és a sövény egyaránt megengedhető. Nem létesíthető drótfonatos, és előregyártott elemekből készülő kerítés.
  - c) <sup>73</sup> az épületek hagyományosan földszintesek, vagy földszint + tetőteresek, a magastetős tömeg a bruttó alapterület 30%-áig lapostetővel, vagy alacsony hajlású tetővel megbontható.
  - d) <sup>74</sup> lakóépület tetőhajlásszöge 35-43 fokos, a magastető kizárólag nyeregtető lehet
  - e) többszörösen összetett tetőidom nem készülhet
  - f) az utcafronti homlokzat nem lehet lekontyolt, oromfalat kell készíteni
  - g) az országos közúttal határos telkeken az épületek közút felőli hátsó homlokzata csak magastetős oromfalas tömeg lehet.

<sup>72</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>73</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>74</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.



- h) <sup>75</sup>a héjazat anyaga jellemzően kerámia cserép, de megengedett a betoncserep és a természetes palafedés is. Nádfedés nem készülhet. A héjazat színe vörös, vöröses barna árnyalatú, illetve természetes palafedés esetén grafit színű. A lapostetős részekben extenzív zöldtető, vagy állókorcos fémlemez fedés készülhet. Az épületbádogos elem színe a héjazathoz illeszkedjen.*
- i) az épületek utcafronti homlokzati szélessége alkalmazkodjon a településen kialakult formákhoz, a maximális épületszélesség 8,5m lehet az utcafrontra merőleges elhelyezésnél.
- j) <sup>76</sup> az épületeken csak fából, fa hatását keltő műanyagból, vagy alumíniumból készült nyílászárók, a földszínek tompa és világos tónusú árnyalataival (törtfehér, szürke, szürkésbarna, szürkéskék, szürkészöld) helyezhetők el, illetve csak ilyen anyagú nyílászárókra cserélhetők le,*
- k) az épületek színezése alkalmazkodjon a településen kialakulthoz – fehér, világos szürke.
- l) a tetősíkfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakkal vagy tetőfelépítménnyel.
- m) homlokzatot vakoltan, vagy natúr anyagú burkolt falazatokkal kell képezni, fa –és kőburkolatot legfeljebb a homlokzati felületek 30%-án lehet alkalmazni.
- n) <sup>77</sup>*
- o) az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda csatlakozási szintjétől mért 0,02-0,60 m között lehet.
- (4) A területen sem lakó, sem tároló funkcióval konténerház, mobilház és faanyagú épület (rönkház, gerendaház) nem helyezhető el.

## ***21. Történelmi szőlőhegyek és szőlőműveléssel hasznosított területrészek általános előírásai<sup>78</sup>***

- 29. §** (1) Az övezet területén az épületek, építmények kizárólag tájba illő szerkezettel, anyaghasználattal, színezéssel alakíthatók ki.
- (2) Kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával.
- (3) A létesítendő épületek a helyi építészeti hagyományokat figyelembe vevő, a táj jellegét erősítő, gazdagító építmények legyenek, művelt telken. Épületek az alábbi feltételekkel helyezhetők el, újíthatók fel:
- a) <sup>79</sup> az épületek a helyi hagyományoknak megfelelően hossz tengelyükkel a szintvonalakra merőlegesen helyezhetők el,*
- b) <sup>80</sup> az épületek vakolt, vagy kő homlokzati felülettel építhetők,*
- c) <sup>81</sup>*

<sup>75</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>76</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>77</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2025. (.....) ör.

<sup>78</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>79</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>80</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>81</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2025. (.....) ör.

d) <sup>82</sup>tetőfedő anyagként kizárólag vörös vöröses barna színű kerámia cserép, illetve nád alkalmazható; hullámpala, hullámlemez és bitumenes zindelyfedés nem készülhet

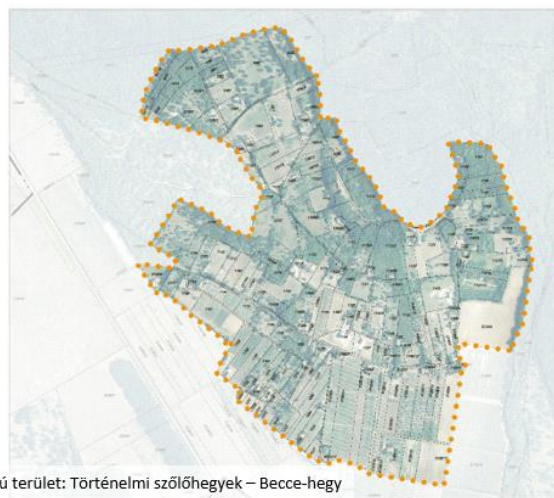
(4) –<sup>83</sup>

(5) Az építmények építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhetnek.

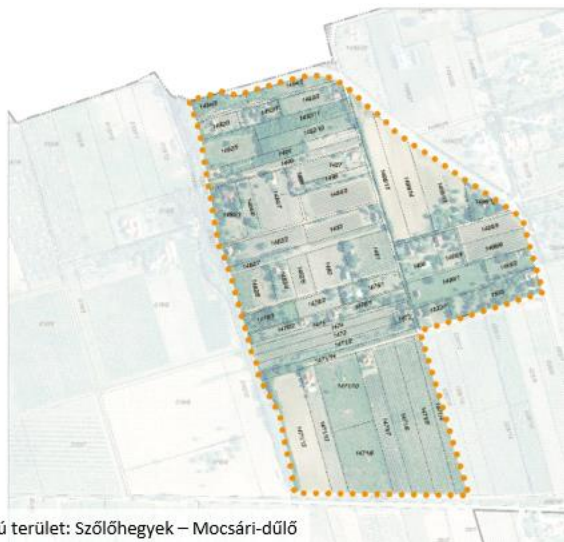
### 21/A. Történelmi szőlőhegyek – Agyaglik, Becce-hegy, Erdei-dűlő, Kis-leshegy, Mocsári-dűlő



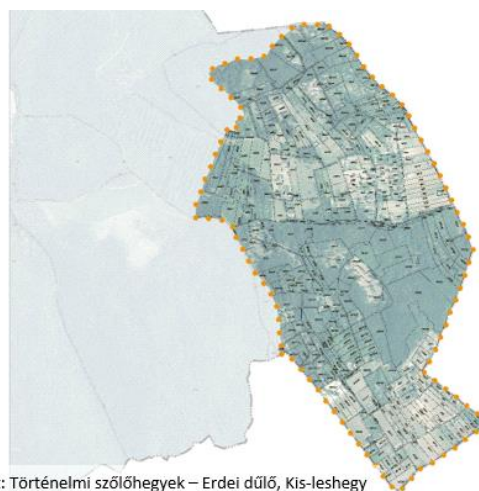
9. számú terület: Történelmi szőlőhegyek - Agyaglik



10. számú terület: Történelmi szőlőhegyek – Becce-hegy



12. számú terület: Szőlőhegyek – Mocsári-dűlő



11. számú terület: Történelmi szőlőhegyek – Erdei dűlő, Kis-leshegy

<sup>82</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>83</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2025. (.....) ör.

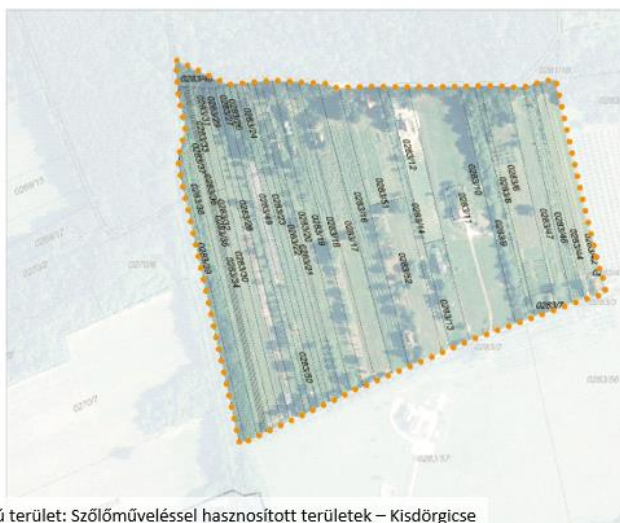
## 29/A.§

- (1) A „Történelmi szőlőhegyek” lehatárolását a 2.melléklet tartalmazza.
- (2) A területen a 29.§ előírásain túlmenően az épületek és ingatlanuk kialakításánál alábbi előírások betartása kötelező.
- (3) Az épülettömegre vonatkozóan:
  - a) épület csak egytraktusos, téglalap alaprajzzal építhető,
  - b) keresztzárny nem alakítható ki
- (4) A tetőzet kialakítására vonatkozóan:
  - a) az épület sima, egyenes vonalú nyeregtetővel, egyes épületrészekben (pl. „kódissálláson”) keresztirányú tetővel építhető,
  - b) legfeljebb egy előtető építhető, oldal- vagy hátsó homlokzaton,
  - c) tornác esetén előtető nem építhető,
  - c) a tető főidoma 37-43 fokos, nádfedés esetén 43-45 fokos lehet, a tetőtoldalék alacsonyabb hajlású is lehet,
  - d) a tetőfedés anyaga:
    - da) nád, hódfarkú, hornyolt vörös cserép, lehet,
    - db) cserép esetén fénylő, mázas cserép nem használható, helyette az agyag természetes égetett színei választhatók,
  - e) tetőfelépítmény nem épülhet, csak tetőfelületenként legfeljebb 1 darab, legfeljebb 0,4 m<sup>2</sup> felületű tetősíki ablak, vagy oromzati ablak, vagy ökörszemablak alakítható ki.
- (5) Homlokzatképzésre vonatkozóan:
  - a) épület csak macskalépcsővel, vagy bádofedéssel lezárt oromfalas kialakítással építhetők,
  - b) új épület építése esetén az épület utcafronti homlokzati szélessége illeszkedjen a környezetben kialakult homlokzati szélességekhez, a maximális épületszélesség 6,5 m lehet,
  - c) fehér, vagy tört, világos árnyalatú, földszínű vakolt-festett felület és terméskő, valamint kisebb felületeken, betét-jelleggel deszkaburkolat,
  - d) a nyílászárók körüli vakolatkeret csak fehér, törtfehér vagy szürke színű lehet
  - e) oromfalon az (6) bekezdés h) pontjában foglalt nyílás üvegezésén túlmenően egyéb üvegfelület (pl. beüvegezett oromfal, üvegtégla) nem alakítható ki.
- (6) Nyílászárók kialakítására vonatkozóan:
  - a) az utcafrontról látható ajtó csak tömör fa, egyszínű, halszálka betétes, vagy faragott napsugaras mintázatú lehet.
  - b) üvegfal, tolóajtó csak a hátsókert felőli homlokzaton alakítható ki, legfeljebb 3 méter szélességben,
  - c) az épületen egyéb nyílászáró csak fából, fa hatását keltő műanyagból, vagy alumíniumból készülhet, illetve csak ilyen anyagú nyílászárókra cserélhetők le. A nyílászárók színezése kizárólag a környezetbe illeszkedő, natúr fa színű lehet,
  - d) az épületen álló téglalap alakú ablakok nyithatók, legfeljebb két vízszintes osztással,
  - e) az ablakok a főhomlokzaton csak szimmetrikusan helyezhetők el,
  - f) főhomlokzaton csak egyforma ablakok helyezhetők el,

- g) az ablakokon fa zsalugáter, ablaktábla, árnyékoló építhető. Zsaluzia, redőny nem alkalmazható,*
- h) oromfalon legfeljebb az oromfal területének 10%-án alakítható ki nyílás,*
- i) terepszint alatti építmény, építményrész helyiségein egyenként 0,3 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű üvegezett nyílás nem nyitható.*
- (7) Egyéb építményekre, berendezési tárgyakra vonatkozóan:**
- a) önálló vagy épülethez csatlakozó, lábon álló árnyékoló szerkezet (pergola, szőlőlugas) csak fa tartószerkezettel építhető legfeljebb 5,0 méteres szélességben, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterülettel. A késztermékként vásárolt fém tartószerkezetű napvitorla elfogadható,*
- b) az épülethez csatlakozó, lábon álló árnyékoló szerkezet a magastetővel azonos (magastető vonalában túlfutó) geometriában nem alakítható ki,*
- c) törekedni kell a napelemeknek az épület hátsó részén lévő tetőfelületre helyezésére,*
- d) tornác csak a hosszanti homlokzat mentén legfeljebb 2,0 méter szélességben, terasz csak a hátsó udvarra néző homlokzat mentén legfeljebb 5,0 méter szélességben építhető,*
- e) garázs nem építhető, épületen garázskapu nem alakítható ki,*
- (8) A telekhasználatra és tereprendezésre vonatkozóan:**
- a) támfalak csak a tájegységre jellemző kőből alakíthatók ki.*
- b) borászati berendezések tartályok, hordók a telken látható módon nem helyezhetők el.*
- c) az ingatlanok között kerítésként kizárólag élősövény telepíthető. Csak a szőlőheggyel szomszédos erdőterületekkel határos ingatlanokon, az erdő határán létesíthető lábazat nélküli, drótfonatos kerítéssel vagy vadvédelmi hálóval átszőtt élősövény.*
- (9) Az új építményeket a jellegzetes tájkép, valamint az épített és élő környezet összhangját erősítő módon, e § részletes előírásai szerint, fotóba illesztett látványtervvel igazoltan kell elhelyezni és megépíteni.**
- (10) Felvonulási épület a szőlőtelepítéstől számított 3 évig maradhat fenn, de csak akkor, ha már érvényes telepítési engedéllyel rendelkezik.**



## *21/B. Szőlőműveléssel hasznosított kertes területek – Mocsári-dűlő, Kisdörgicse*



14. számú terület: Szőlőműveléssel hasznosított területek – Kisdörgicse



13. számú terület: Szőlőműveléssel hasznosított területek – Mocsári-dűlő

### **29/B.§**

- (1) A „Szőlőműveléssel hasznosított kertes területek” lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.*
- (2) A területen a 29.§ előírásain túlmenően az épületek és ingatlanuk kialakításánál alábbi előírások betartása kötelező.*
- (3) Az épülettömegre vonatkozóan:*
  - a) épület egyszerű tömeggel, téglalap alaprajzzal építhető,*
  - b) indokolt esetben kereszt szárnyú épületrész is kialakítható*
- (4) A tetőzet kialakítására vonatkozóan:*
  - a) az épület sima, egyenes vonalú nyeregtetővel, vagy egyszerű, kevés síkból álló tetőformával alakítható ki*
  - b) a tető főidoma 37-43 fokos, nádfedés esetén 43-45 fokos lehet, a tetőtoldalék alacsonyabb hajlású is lehet,*
  - d) a tetőfedés anyaga:*

- da) nád, hódfarkú, hornyolt vörös cserép, állókorcos fémlemez fedés lehet,*
- db) cserép esetén fénylő, mázas cserép nem használható, helyette az agyag természetes égetett színei választhatók. Fémlemez esetén: matt, sötét szürkés árnyalatok jelenhetnek meg*

**(5) Homlokzatképzésre vonatkozóan:**

- a) épület csak macskalépcsővel, vagy bádofedéssel lezárt oromfalas kialakítással építhetők,*
- b) új épület építése esetén az épület utcafronti homlokzati szélessége illeszkedjen a környezetben kialakult homlokzati szélességekhez,*
- c) fehér, vagy tört, világos árnyalatú, földszínű vakolt-festett felület és terméskő, valamint kisebb felületeken, betét-jelleggel deszkaburkolat,*
- d) a nyílászárók körüli vakolatkeret csak fehér, törtfehér vagy szürke színű lehet*

**(6) Nyílászárók kialakítására vonatkozóan:**

- a) üvegfal, tolóajtó csak a hátsó homlokzaton alakítható ki, legfeljebb 4 méter szélességben,*
- b) az épületeken egyéb nyílászáró csak fából, fa hatását keltő műanyagból, vagy alumíniumból készülhet, illetve csak ilyen anyagú nyílászárókra cserélhetők le. A nyílászárók színezése kizárólag a földszínű tompa és világos tónusú árnyalata (törtfehér, szürke, szürkésbarna, szürkéskék, szürkészöld) lehet,*
- c) az ablakokon fa zsalugáter, ablaktábla, árnyékoló építhető. Zsaluzia, redőny nem alkalmazható,*
- d) terepszint alatti építmény, építményrész helyiségein egyenként 0,3 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű üvegezett nyílás nem nyitható.*

**(7) Egyéb építményekre, berendezési tárgyakra vonatkozóan:**

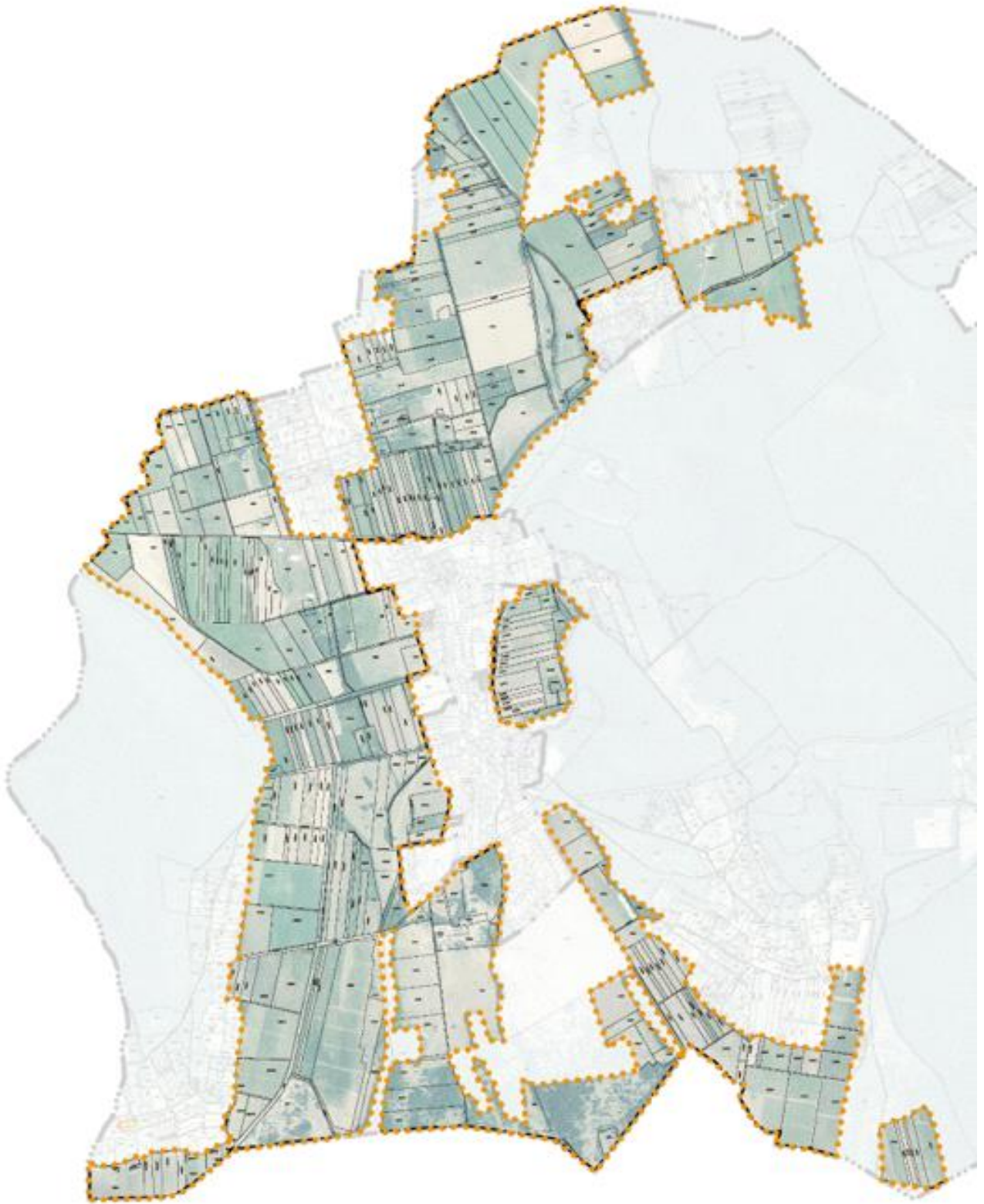
- a) önálló vagy épülethez csatlakozó, lábon álló árnyékoló szerkezet (pergola, szőlőlugas) csak fa tartószerkezettel építhető. A késztermékként vásárolt fém tartószerkezetű napvitorla elfogadható,*
- b) az épülethez csatlakozó, lábon álló árnyékoló szerkezet a magastetővel azonos (magastető vonalában túlfutó) geometriában nem alakítható ki,*
- c) törekedni kell a napelemeknek az épület hátsó részén lévő tetőfelületre helyezésére,*

**(8) A telekhasználatra és tereprendezésre vonatkozóan:**

- a) támfalak csak a tájegységre jellemző, rakott kőből alakíthatók ki.*
- b) az ingatlanok között kerítésként kizárólag élősövény telepíthető. Csak a szőlőheggyel szomszédos erdőterületekkel határos ingatlanokon, az erdő határán létesíthető lábazat nélküli, drótfonatos kerítéssel vagy vadvédelmi hálóval átszőtt élősövény.*

**(9) Szőlő termőhelyi kataszteri terület által érintett telken felvonulási épület a szőlőtelepítéstől számított 3 évig maradhat fenn, de csak akkor, ha már érvényes telepítési engedéllyel rendelkezik.**

*21/C. Mezőgazdasági területek*



15. számú terület: Mezőgazdasági területek

## 29/C.§

- (1) *A „Mezőgazdasági területek” lehatárolását a 2.melléklet tartalmazza.*
- (2) *Az épülettömegre vonatkozóan:*
  - a) *a főépület téglalap alaprajzzal, „U” vagy „H” alaprajzzal építhető, vagy legfeljebb két keresztzárnyal építhető*
  - b) *a főépület és a melléképület egy épületegyüttesként, de egymástól legalább 10 méteres távolságban helyezhetők el.*
  - c) *pince csak az épületkontúron belül építhető.*
- (3) *A tetőzet kialakítására vonatkozóan:*
  - a) *az épületek egyenes vonalú nyeregtetővel vagy keresztirányú tetővel építhető,*
  - b) *a tető főidoma 35-45 fokos, nádfedés esetén 43-45 fokos lehet, a tetőtoldalékok alacsonyabb hajlásúak is lehetnek,*
  - c) *a tetőfedés:*
    - ca) *anyaga hullámpala nem lehet,*
    - cb) *fémlemez esetén matt, sötét szürkés árnyalatok és az agyag természetes égetett színárnyalatai jelenhetnek meg,*
    - d) *tetőfelület legfeljebb 30%-a bontható meg tetőfeléptménnyel vagy tetősíklakkal.*
- (4) *Homlokzatképzésre vonatkozóan:*
  - a) *anyaga vakolt-festett felület, látszó terméskő, valamint kisebb felületeken, betétjelleggel deszkaburkolat,*
  - b) *fehér, törtfehér vagy világosszürke árnyalatú anyagok használhatók,*
  - c) *oromfalon az (5) bekezdés b) pontjában foglalt nyílás üvegezésén túlmenően egyéb üvegfelület (pl. beüvegezett oromfal, üvegtégla) nem alakítható ki.*
- (5) *Nyílászárók kialakítására vonatkozóan:*
  - a) *üvegfal, tolóajtó legfeljebb 4 méter szélességben alakítható ki,*
  - b) *oromfalon legfeljebb az oromfal területének 20%-án alakítható ki nyílás,*
  - c) *terepszint alatti beépítés helyiségein egyenként 0,6 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű üvegezett nyílás nem nyitható.*
  - d) *melléképület tető felülvilágítóval rendelkező, vagy legalább 170 cm-es mellvédmagassággal kialakított ablakokkal rendelkező lehet.*
- (6) *Egyéb építményekre, berendezési tárgyakra vonatkozóan:*

*önálló vagy épülethez csatlakozó, lábon álló árnyékoló szerkezet (pergola, szőlőlugas) csak fa tartószerkezettel építhető,*
- (7) *A telekhasználatra és tereprendezésre vonatkozóan:*
  - a) *támfalak csak a tájegységre jellemző, rakott kőből alakíthatók ki.*
  - b) *kerítés kizárólag élősövényként; fából készült karámkerítésként; vagy lábazat nélküli, drótfonatos kerítéssel vagy vadvédelmi hálóval átszőtt élősövényként létesíthető. Tömör kerítés nem alakítható ki.*
- (8) *Az új építményeket a jellegzetes tájkép, valamint az épített és élő környezet összhangját, a szőlőtermesztő táj karakterét erősítő módon, fotóba illesztett látványtervvvel igazoltan kell elhelyezni és megépíteni.*
- (9) *Szőlő termőhelyi kataszteri terület által érintett telken felvonulási épület a szőlőtelepítéstől számított 3 évig maradhat fenn, de csak akkor, ha már érvényes telepítési engedéllyel rendelkezik.*



## *IV. Fejezet*

### *Reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények<sup>84</sup>*

## *V. Fejezet*

### *Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése*

#### **27. Általános előírások**

- 37. §** (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetések, új energiaellátási elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (4) Már beépített területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
- műemléki környezetben,
  - településközpontban,
  - sétáló utcává alakítandó utcában,
  - területgazdálkodási igény miatt így közlekedés célú területbővítési igény miatt,
  - helyi védettségű területen,
  - közparkokban csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (5) Településsztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen új 120kV-os nagyfeszültségű, közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási villamos-energia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukciót végezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (6) A nem használt, felhagyott légvezetékeket és tartóelemeiket a szolgáltatónak, vagy a vezeték tulajdonosának az oszlopsorokról el kell távolítani, valamint az épületekhez való becsatlakozást el kell bontani.
- (7) Új közműkiépítéseknél a kiefeszültségű erőátviteli- és közvilágítási hálózatokat föld alatt kell kiépíteni.
- (8) Gazdasági területeken kívül önálló antennatartó szerkezet (torony) nem építhető.

---

<sup>84</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2025. (.....) ör.

## **28. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

- 38. §** (1) Új antenna csak a településképi szempontok érvényesítésével és a környezethez illeszkedően helyezhető el. Az illeszkedést tervtanácsai véleménnyel kell igazolni.
- (2) Belterületen belül, valamint a külterület beépítésre szánt területein az antennák elhelyezésénél a következő követelményeknek kell megfelelni:
- a) antenna csak már meglévő építményre telepíthető a lakóövezetek kivételével.
  - b) ha meglévő épület, építmény tetejére valamely okból nem lenne telepíthető az új antenna, akkor - lakóövezetek kivételével - az antenna önállóan csak multifunkcionális így különösen a sportpálya térvilágítás, vendéglátó egységgel együtt építve, kilátó, vadles kialakítással telepíthető,
  - c) antenna templomtoronyra nem helyezhető el,
  - d) helyi védettséggel érintett építményen, területen, közparkban, lakó építési övezetben antenna nem telepíthető,
  - e) gazdasági övezetekben önálló tartószerkezettel telepített antenna lakóépületektől csak legalább 100 méter távolságra helyezhető el,
- (3) A mikrohullámú összeköttetés biztosításához szükséges magassági korlátozást minden esetben be kell tartani.

## **29. Egyedi előírások**

- 39. §** (1) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek és gazdasági területek
- (2) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alapvetően nem alkalmas területek: védett területek.
- (3) Helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyak terepszint feletti kialakítása esetén:
- a) az építmény anyagaként kő vagy téglá,
  - b) vakolt homlokzatképzés,
  - c) héjazatként korcolt fémlémezfedés használható

## *VI. Fejezet*

### *Településképi-érvényesítési eszközök*

## **30. Beépítési és településképvédelmi tájékoztatás**

- 40. §** (1) Az építtető, illetve az általa megbízott tervező az építési tevékenységgel érintett ingatlanra vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírásairól, valamint a településképi követelményekről tájékoztatást kérhet.
- (2) A tájékoztató iránti kérelem - a kérelmező egyértelmű megjelölésével és aláírásával – papír alapon illetve digitális formában (.pdf formátumban) nyújtható be.
- (3) A tájékoztató - a hatályos településrendezési eszközökön és településképi rendeleten alapuló - szöveges és térképi adatokat tartalmazó dokumentum. A tájékoztatóban meg kell jelölni

- a) kötelező tartalomként a településrendezési eszközök, településképi rendelet előzetes megváltoztatása nélkül nem módosítható részeit,
  - b) az irányadó TAK ajánlásait, és
  - c) a tájékoztató (pl. a műemléki, illetve helyi építészeti értékvédelemmel kapcsolatos) a tartalmi és eljárási (pl. a településképi véleményezési eljárásra vonatkozó) elemeket.
- (4) A tájékoztatóban szereplő irányadó szabályozási elemektől, településképi előírásoktól, ajánlásoktól, illeszkedési követelményektől való eltérés esetén a tervezőnek tervdokumentáció műleírásában indokolni kell az eltérés szükségességét és megalapozottságát.
- (5) A tájékoztatóban szereplő kötelező összes követelményt és adatot (a beépítésre, valamint az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket és egyéb előírásokat) - az építési munkával érintett ingatlan és környezete adottságait is figyelembe véve -, együttesen kell értelmezni és alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- (6) A tájékoztató nem mentesíti a tervezőt attól, hogy a tervezés során a helyszínen ellenőrizze a tervezési feladattal összefüggő, azt befolyásoló adottságokat, így különösen a telek tényleges beépítését, a telken álló, valamint a szomszédos telkeken lévő építmények elhelyezkedését, kialakítását, megjelenését és műszaki állapotát, az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét,
- (7) Az építési munkával érintett ingatlan, illetve a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében az önkormányzat javaslatot tehet a tervvel kapcsolatos koncepcionális, illetve tartalmi kérdések előzetes tisztázását célzó szakmai konzultációra.
- (8) A tájékoztató építési munka végzésére nem jogosít.

**41. §** (1) A tájékoztatót a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell megadni.

### ***31. Kötelező szakmai konzultáció<sup>85</sup>***

- 42. §** (1) A településképi védelme érdekében az alábbi eljárásokban a szakmai konzultáció kötelező.
- a) egyszerű bejelentési eljárás alá tartozó új lakóépület építése, meglévő lakóépület bővítése esetén
  - b) az építési engedélyezési eljárással létesülő egyéb épületek építése, bővítése esetén
- (2) A szakmai konzultáció keretében lehetőség van:
- a) a tervezés során felmerült megoldások értékelésére,
  - b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
  - c) a tájékoztatóban foglalt irányadó szabályozási elemek, illetve e rendelet szerinti illeszkedési követelmények egyeztetésére,
  - d) az esetleges tervtanácsi bemutatással összefüggő tartalmi és eljárási szabályok pontosítására. valamint
  - e) a hatályos rendezési tervvel kapcsolatos tájékoztatásra.
- 43. §** (1) A szakmai konzultációt a tervezéssel érintett ingatlan, valamint a tervezett tevékenység megjelölésével az építtető vagy az általa megbízott tervező kezdeményezi.

---

<sup>85</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

(2) A tervezés során ugyanazzal az építési tevékenységgel kapcsolatban az építtető, vagy az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

**(3) Építési tevékenység esetén szakmai konzultációra a tervezőnek elektronikus tervdokumentációt kell emailben elküldenie.**

**(4)<sup>86</sup> –**

(5) Amennyiben a szakmai konzultáción az illeszkedés megítélése tekintetében a felek véleménye nem egyezik, az építtető kérheti, a főépítész kezdeményezheti a helyi építészeti műszaki tervtanács összehívását.

**44. § (1)** A szakmai konzultációt a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell megtartani, és az arról készült emlékeztetőt elektronikus úton meg kell küldeni a tervezőnek.

(2) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció műleírása a szakmai konzultációra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a terviratok között az (1) bekezdés szerinti emlékeztetőt és az azokhoz tartozó munkaközi dokumentáció tervlapjainak másolatát is szerepeltetni kell.

## VII. Fejezet

### 32. Településképi véleményezési eljárás

**45. § (1)** Építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti műszaki tervekkel kapcsolatban településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni

a) új építmény építésére,

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 eljárások esetén.

**(2)<sup>87</sup> A településképi véleményezési kérelmet emailben elküldve, vagy E-papíron keresztül kell kezdeményezni.**

(3)<sup>88</sup> A rendszerbe való feltöltéssel egy időben a polgármester felé be kell nyújtani

a) a melléklet szerinti nyomtatvány kitöltve

b)<sup>89</sup> –

c)<sup>90</sup> –

d)<sup>91</sup> –

(4) E Fejezet előírásait nem kell alkalmazni a területi építészeti-műszaki tervtanács hatásköre alá eső, valamint az összevont telepítési eljárás, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakasz kezdeményezésére vonatkozó esetekre.

---

<sup>86</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2025. (.....) ör.

<sup>87</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>88</sup> Módosította a 6/2020.(IV.30.) rendelet 1.§. h) pontja. Hatályba lép:2020.05.01.

<sup>89</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2020.(IV.30.) rendelet 1.§. j) pontja. Hatályba lép:2020.05.01.

<sup>90</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2020.(IV.30.) rendelet 1.§. j) pontja. Hatályba lép:2020.05.01.

<sup>91</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2020.(IV.30.) rendelet 1.§. j) pontja. Hatályba lép:2020.05.01.



- (5) A polgármester véleményét általánosan az önkormányzati főépítész véleménye, e rendeletben meghatározott esetekben a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontja alapján alakítja ki.
- (6) Amennyiben a tervtanács határozatképessége objektív okok miatt nem biztosítható, kivételes esetben a tervtanácsi állásfoglalást az önkormányzati főépítész szakmai állásfoglalása helyettesítheti.
- (7) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben a polgármester kezdeményezheti a helyi építészeti-műszaki tervtanácsi véleményezését.
- (8)<sup>2</sup> A településképi véleményezési eljárást az önkormányzat átruházott hatáskörében a polgármester folytatja le.

### **33. Általános szabályok**

#### A településképi véleményezési eljárás szabályai

- 46. §** (1) A polgármester településképi véleményét az önkormányzati főépítész készíti elő, szakmailag megvizsgálja a véleményezésre benyújtott dokumentációt, megadja szakvéleményét vagy a tervtanácsról szóló önkormányzati rendeletben szabályozott esetekben összehívja a tervtanácsot.
- (2) A településképi véleményhez csatolni kell a tervtanácsi vagy főépítési állásfoglalást, melynek elutasítás esetén tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.
  - (3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a beépítési tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció, illetve e rendelet, valamint a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától eltérő megoldást tartalmaz, az eltérést a műleírásban indokolni kell.
  - (4) A településképi vélemény kiadására 15 napos határidő áll rendelkezésre.
  - (5) Polgármester a tervezett építési tevékenységet feltétel nélkül vagy feltétel meghatározásával javasolja, vagy engedélyezésre nem javasolja.

### **34. A településképi vélemény kialakításának szempontjai**

- 47. §** (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
- a) megfelel-e a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
  - b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
  - c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, valamint, hogy
  - d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) 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, rendeltetészerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,

- d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága, a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) <sup>92</sup>–
- (4) Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,
  - b) a külső megjelenés megfelel-e a rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,
  - c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - d) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések, felületek elhelyezésére és kialakítására,
  - e) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,
  - f) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz,
  - g) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (5) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(4) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi, illetve az önkormányzati főépítész minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

### VIII. Fejezet

#### Településképi bejelentési eljárás

#### 35. Általános szabályok

**48. §** (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

*a)<sup>93</sup> aa) Új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.*

*ab) Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zártsorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.*

*ac) Meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítése.*

*ad) Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.*

*ae) Új, 6,0 méter magasságot meg nem haladó, épített égéstermék-elvezető építése vagy az épített égéstermék-elvezető 6,0 méter magasságig történő bővítése.*

<sup>92</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2020.(IV.30.) rendelet 1.§. l) pontja. Hatályba lép:2020.05.01.

<sup>93</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

- af) Kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése.
- ag) Növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény-, illetve gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építése, bővítése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
- ah) Temető területén: sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése, urnafülke, sírhely, sírjel építése, elhelyezése.
- ai) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése.
- aj) Emlékfal építése.
- ak) Park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező műtárgyainak építése, bővítése.
- al) A megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, legfeljebb 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sátor szerkezetet is.
- am) XX. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti, legfeljebb 180 napig fennálló és megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező és maximum 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építmény építése, bővítése.
- an) Magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó, kerti építmény építése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
- ao) Támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot.
- ap) Közterület felőli kerítés létesítése, építése, bővítése.
- aq) Mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék, illemhely (kivéve csoportos illemhely) elhelyezése, építése, bővítése.
- ar) Napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzautomata épületen vagy épületben való elhelyezése, amennyiben közterületről látható helyen kerül elhelyezésre
- as) Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló elhelyezése.
- at) Telken belüli közműpótló műtárgy építése, kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
- ax) Zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
- ay) Magasles és kilátó építése, bővítése, amennyiben annak járófelülete a terepcsatlakozástól mért 6,0 métert nem haladja meg, továbbá vadetető és erdei építmény építése, bővítése, ha a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja a 6,0 m-t nem haladja meg.
- b)<sup>94</sup> –
- c) építmények rendeltetés változtatásának megkezdése előtt.

<sup>94</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2025. (.....) ör.

(2) <sup>95</sup>–

(3) <sup>96</sup> *A településképi bejelentési eljárást az önkormányzat átruházott hatáskörében a polgármester folytatja le.*

### **36. A településképi bejelentési eljárás szabályai**

**49. §** <sup>97</sup> *(1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben (a továbbiakban: Eüsztv.) meghatározott elektronikus úton – vagy az Eüsztv. hatálya alá nem tartozó személyek - papíralapon, vagy elektronikusan benyújtott bejelentésre indul, melyhez mellékelni kell 1 példány papíralapú, vagy elektronikus dokumentációt.*

(2) A dokumentációnak tartalmazni kell: a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet, műszaki leírást, továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolást a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről.

**50. §** <sup>98</sup> *(1) Polgármester feltétel meghatározásával vagy anélkül tudomásul veszi vagy megtiltja az építési tevékenységet, vagy rendeltetésváltoztatást.*

(2) Az 48. § (2) szerinti tevékenység a bejelentés alapján akkor kezdhető meg, ha

a) ahhoz más hatósági engedély nem szükséges, és

b) a polgármester a bejelentést tudomásul veszi, vagy a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem bírálja el.

(3) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenységet, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás 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 az e rendeletben előírt követelményeknek,

b) a tervezett építési tevékenység, illetve hirdető berendezés, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, terület nem illeszkedik a településképbe,

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 rendeltetészerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

### **37. A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai**

**51. §** (1) A 48. § (2) bekezdése szerinti tevékenység esetén a településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció:

a) megfelel-e a HÉSZ-ben és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,

b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,

---

<sup>95</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2025. (.....) ör.

<sup>96</sup> Beiktatta a .../2025. (.....) ör.

<sup>97</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

<sup>98</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.

- c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, valamint, hogy
  - d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) 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, illetve építmények kilátását,
  - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén
    - i) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,
    - ii) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az építmény, épületrész megjelenésével kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,
  - b) a külső megjelenés megfelel-e a rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,
  - c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései tartozékai elhelyezésére, továbbá, hogy
  - e) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei - megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét.
- (5) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének - részleges vagy teljes - megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat
- a) telephely engedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
  - b) a korábbi rendeltetéshez képest környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
  - c) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, valamint
  - d) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhely, rakodóhely kialakítását teszi szükségessé, érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket, növényzetet, valamint ha érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.
- (6) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység előírásoknak megfelelő végzését



## *IX. Fejezet*

### *Településképi kötelezés*

- 52. §** (1)<sup>4</sup> A Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését, a bejelentett tevékenység folytatását, és ha bejelentési eljárás lefolytatásának elmulasztását észleli, vagy a tevékenység folytatását a bejelentési eljárás során megtiltotta vagy azt tudomásul vette, azonban attól eltérő végrehajtást tapasztal, kötelezési eljárást folytat le.
- (2)<sup>5</sup> A Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel – a jogszabályokban és az e rendeletben megfogalmazott településképi követelmények be nem tartása esetén az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi.
- (3)<sup>6</sup> A jogszabályokban és a településképi rendeletben meghatározott településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetén, e magatartás elkövetőjével szemben a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester (2) bekezdésben foglalt jogkövetkezményeken túl településképi - védelmi bírságot szab ki.
- (4) A településképi-védelmi bírság legmagasabb összege 1.000.000 forintig terjedhet:
- a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén,
  - b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén,
  - c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén,
  - d) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén.
- (5) A polgármester a településképi kötelezési eljárást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016.évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) törvény szabályai szerint folytatja le.
- (6)<sup>7</sup>
- (7) A bírság megfizetése nem mentesíti a kötelezettet a jogsértő állapot megszüntetésének kötelezettsége alól.

## *X. Fejezet*

### *Záró rendelkezések*

- 53. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a község településképi védelméről szóló 14/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet.

I. melléklet: Dörgicse Község műemlékei - a község településképeznek védelméről szóló 8/2019. (IX. 02.) önkormányzati rendelethez

törzssz.	azonosító	cím	név	védelem	bírság kateg.	helyrajzi szám
11120	12809	Templom tér	Római katolikus templom műemléki környezete	Műemléki környezet		321/1, 197/1, 197/2, 198, 199, 200, 201, 202, 253, 308, 309/5, 309/6, 310/2, 309/1, 295, 316, 318, 320
11121	12810	Fő utca	Evangélikus templom műemléki környezete	Műemléki környezet		30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41/1, 41/2, 41/3, 42, 43, 63, 64, 70/3, 71, 73, 27, 28, 24/7, 24/6, 24/5, 24/4, 24/3, 24/2, 24/1
11122	12811	Diófa utca	Evangélikus templom műemléki környezete	Műemléki környezet		513, 514/2, 515, 516, 524, 530, 531, 532, 533, 538, 539, 540, 507, 511, 542
10816	14021	Erdei dűlő	istálló	Műemlék	II.	084/3
9215	15385	Fő u. 38.	gazdasági épület	általános műemléki védelem	III.	45/2
9215	15931	Fő u. 38.	Lakóház	általános műemléki védelem	III.	45/2
11480	18497		Présház-pince műemléki környezete	Műemléki környezet		1651, 1625, 094, 093/16, 093/15, 093/10, 092, 091/32, 091/31, 091/30, 091/2
9179	24037		présház-pince ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		1335, 1137/2, 1137/1, 1137/3
9356	24038		Présház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		1323/2, 1333, 1335, 1337/1, 1332
10816	24039		présház-pince ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		084/2, 083/2, 080/137, 080/136
8909	24044		présház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		092, 1635/1, 1633, 1632, 1634, 091/12, 1208/4
9636	24045		présház-pince ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		094, 093/9, 093/17, 093/18, 087/175, 087/177, 093/22, 093/19
5504	24046		Híd ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		64, 040, 039/2, 045/10, 70/1, 565, 045/11, 031/43, 034, 031/31, 65, 1, 043/2, 039/1, 038, 037
5486	9848	ALSÓ-DÖRGICSE	Templomrom	Műemlék	I.	0157
5488	9849	FELSŐ-DÖRGICSE	Kettős tpl. romja	Műemlék	I.	30

törzssz.	azonosító	cím	név	védelem	bírság kateg.	helyrajzi szám
5504	9860	Felsődörgicse-Vászoly közötti út mellett	Híd	Műemlék	II.	046
5505	9862	KIS-DÖRGICSE, Pusztatemplomi dűlő	Templomrom	Műemlék	I.	0266/2
6623	9850		Dörgicse, Alsódörgicse-i templomrom műemlék "műemléki környezet"	Műemléki környezet		0157, 245/9, 245/7, 245/6, 245/5, 245/4, 245/3, 245/2, 278, 281, 280, 279, 0163/3, 0163/4, 0195/1, 0195/2, 0163/2, 0164, 0196, 0162, 248, 0159
6634	9851		Dörgicse, Felsődörgicsei templomrom műemlék "műemléki környezet"	Műemléki környezet		28, 32, 33, 34, 63, 64, 70/3, 30, 24/2, 24/3, 24/4, 31, 0147, 0146
6809	9861	KIS-DÖRGICSE	Kisdörgicsei, templomrom műemlék "műemléki környezet"	Műemléki környezet		039/1, 0266/2, 524, 525, 523, 546, 545, 0266/1
8909	9858	Kishegy dűlő	présház	Műemlék	II.	1635/2
9062	9856	Iskola köz 2.	Lakóház	általános műemléki védelem	III.	81
9179	9852	Agyaglik dűlő	présház-pince	Műemlék	II.	1336
9215	9855	Fő u. 38.	Lakóház és gazdasági épület	általános műemléki védelem	III.	45/2
9356	9853	Agyaglik dűlő	Présház	Műemlék	II.	1334
9636	9859	Kisleshegy	présház-pince	Műemlék	II.	093/7
10615	9857	Fő u. 6.	népi lakóház	általános műemléki védelem	III.	250
10816	9854	Erdei dűlő	présház-pince	Műemlék	II.	084/3
11120	11439	Templom tér	római katolikus templom	Műemlék	II.	319
11121	11453	Fő u.	evangélikus templom	Műemlék	II.	31
11122	11452	Diófa u.	evangélikus templom	Műemlék	II.	512
11480	12541	Kisleshegy	Présház-pince	Műemlék	II.	1652

1. függelék az 1. melléklethez

Növénylista a Balaton-felvidéki Nemzeti Park ajánlásával

**Természetközeli gyep kialakításához:**

- francia perje, karesú fényperje, prémes gyöngyperje, sziklai csenkesz, kései perje, vékony csenkesz;
- a fű felületét apró növésű lágyszárúakkal díszíthetjük: százsorszép, vajsínű ördögsem, kakukkfű, veronika fajok, hasznos földitömjén, fehér here
- a gyep széleinél, vagy kevésbé taposott foltokban telepíthetők: török hóvirág, széles levelű salamonpecsét, illatos ibolya, gyöngyvirág

A kertet szegélyezhetik alacsony növésű, ill. helyenként magasabb virágos növények. Kedvező a fűszer és gyógynövények használata is. A kerítések, támfalak felületét díszcserjék sora élénkítheti. Nagyobb terület esetén feltétlenül szükséges a kőbástyára, kerítésre felkúszó, vagy lecsüngő növényzet telepítése.

**Alacsony növésű szegélyvirágok:**

porcsinrózsa, petúnia, árvácska, körömvirág, jácintok, lila sáfrány, fehér nárcisz, arany-sáfrány, csupros nárcisz, kék nőszirm, tazetta nárcisz, pompás nárcisz, törökszegfű, törpe bársonyvirág, kerti szegfű, búzavirág, habszegfű fajok, szikla-bőrlevél

**Magasabb kerti virágok:**

nefelejcs, tornyos harangvirág, ezüstös pipitér, kerti margaréta, estike, mezei margaréta, erdei szellőrózsa, kerti szarkaláb, fehér liliom, japán árnyliliom, tűzliliom, pálmaliliom, tulipánfélék, bugás lángvirág, orosz-lánszaj, kerti fátyolvirág, báránnyarok, nagy meténg

**Kerti díszként is használható fűszer- és gyógynövények:**

izsóp, levendula, rozmarin, kerti ruta, orvosi zsálya, kakukkfű, bazsalikom, szurokfű

**Kerítést kísérő díszcserjék:**

kerti madárbirs, tűztövis, egybibés galagonya, nyári orgona, mályva

**Felkúszó és lecsüngő növényzet (támfalra, kerítésre, kőfal elé)**

trombita folyondár, sarkantyúka, tatár lonc, magyar lonc, borostyán, kék hajnalka, ligeti szől, bíboros hajnalka, lila akác

**Kőfalakat, támfalakat élénkítő növényzet:**

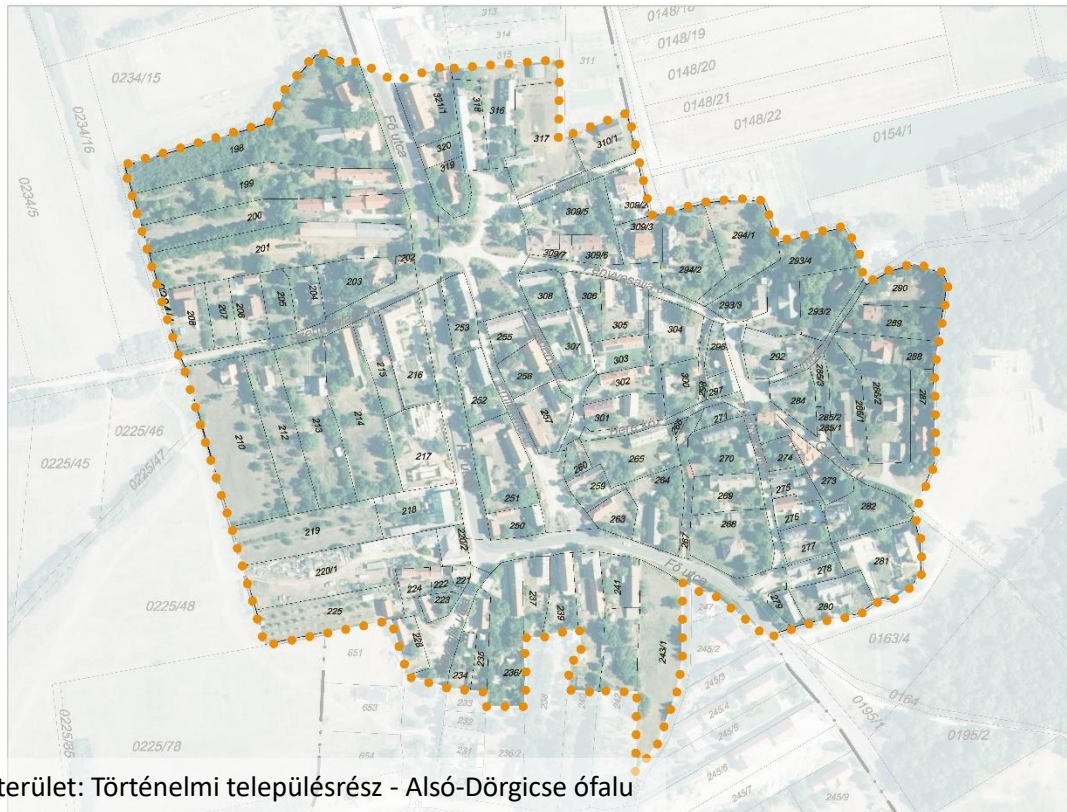
sziklai ternye, fehér varjúháj, rózsás kövirózsa, borsos varjúháj

**Lakótelkek fái:**

gyümölcsfák és cserjék: dió, kajszi-barack, őszibarack, mandula, szilva, meggy, cseresznye, alma, körte, eperfa, szőlő, füge, málna, piros ribizli, egres, mogyoró

2. melléklet:<sup>99</sup> Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása – a község településképi védelméről szóló 8/2019. (IX. 02.) önkormányzati rendelethez

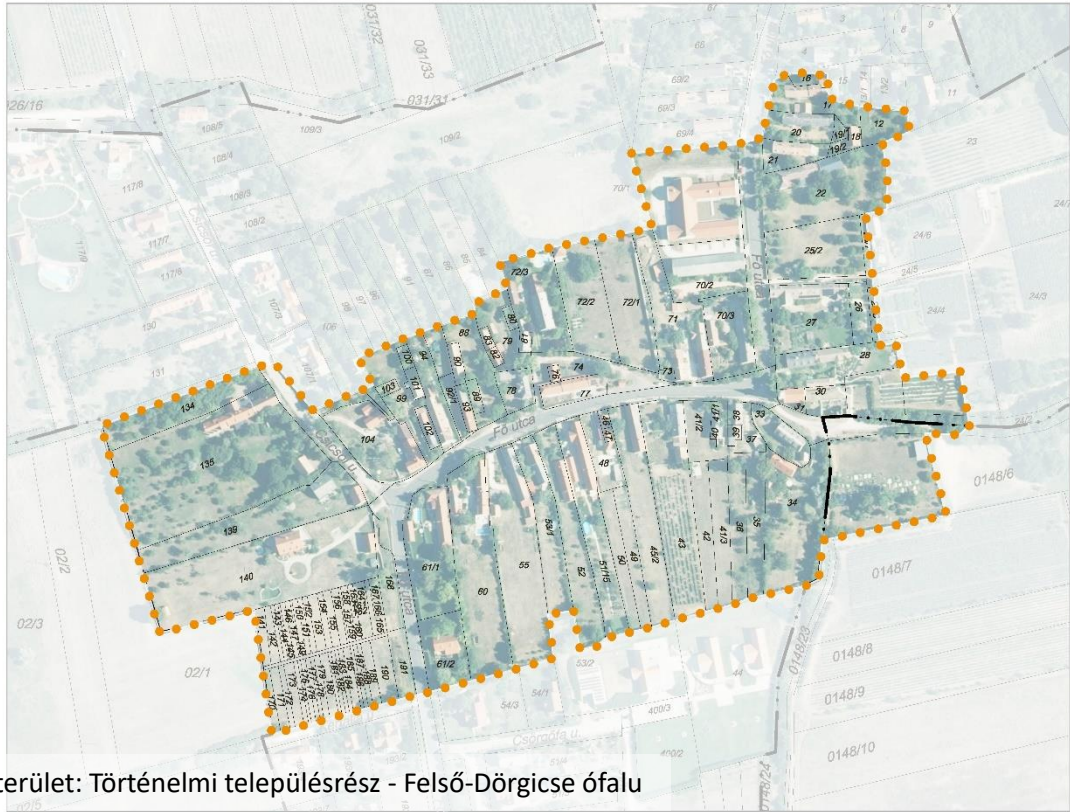
Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása:



1. számú terület: Történelmi településrész - Alsó-Dörgicse ófalu

<sup>99</sup> Módosította a .../2025. (.....) ör.





2. számú terület: Történelmi településrész - Felső-Dörgicse ófalu



3. számú terület: Történelmi településrész - Kis-Dörgicse ófalu





4. számú terület: Alsó-Dörgicse - Vadkerti

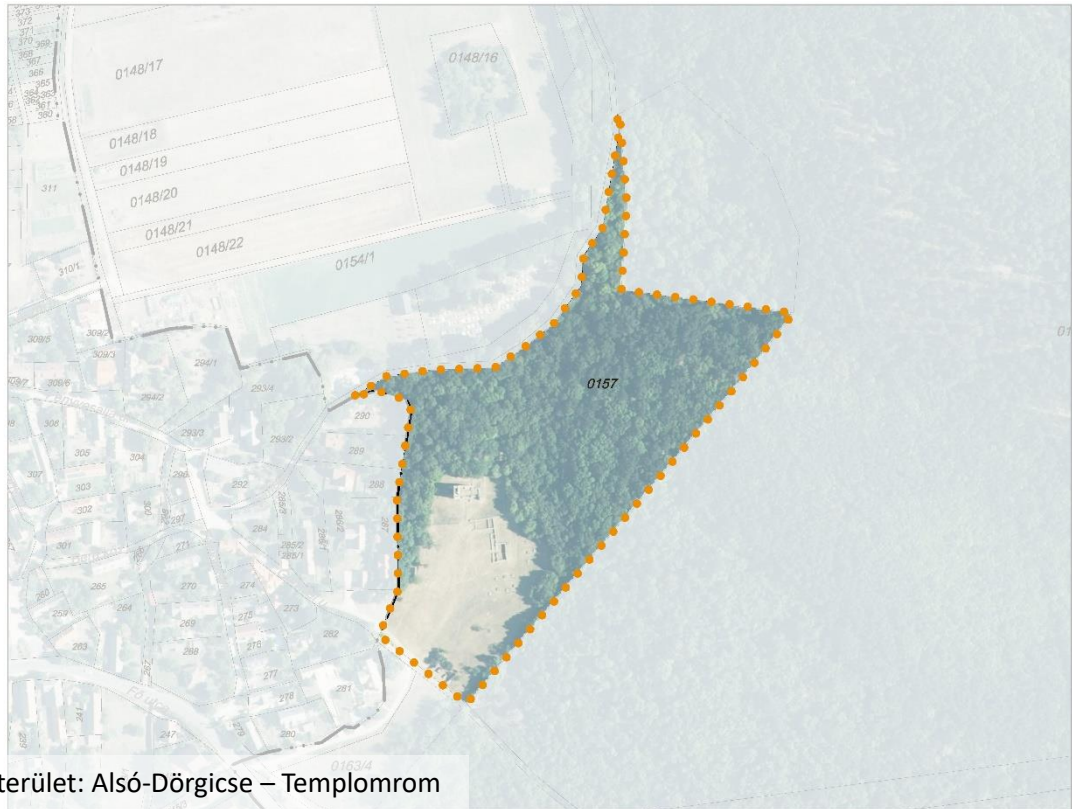


5. számú terület: Csapásra-dűlő



6. számú terület: Felső-Dörgicse – Északi településrész

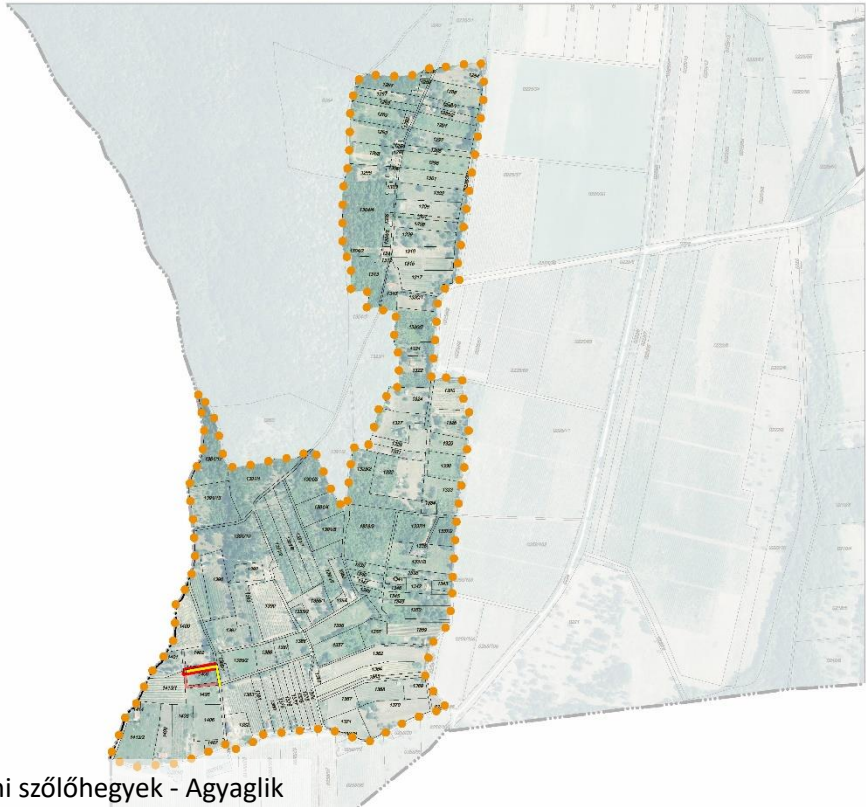




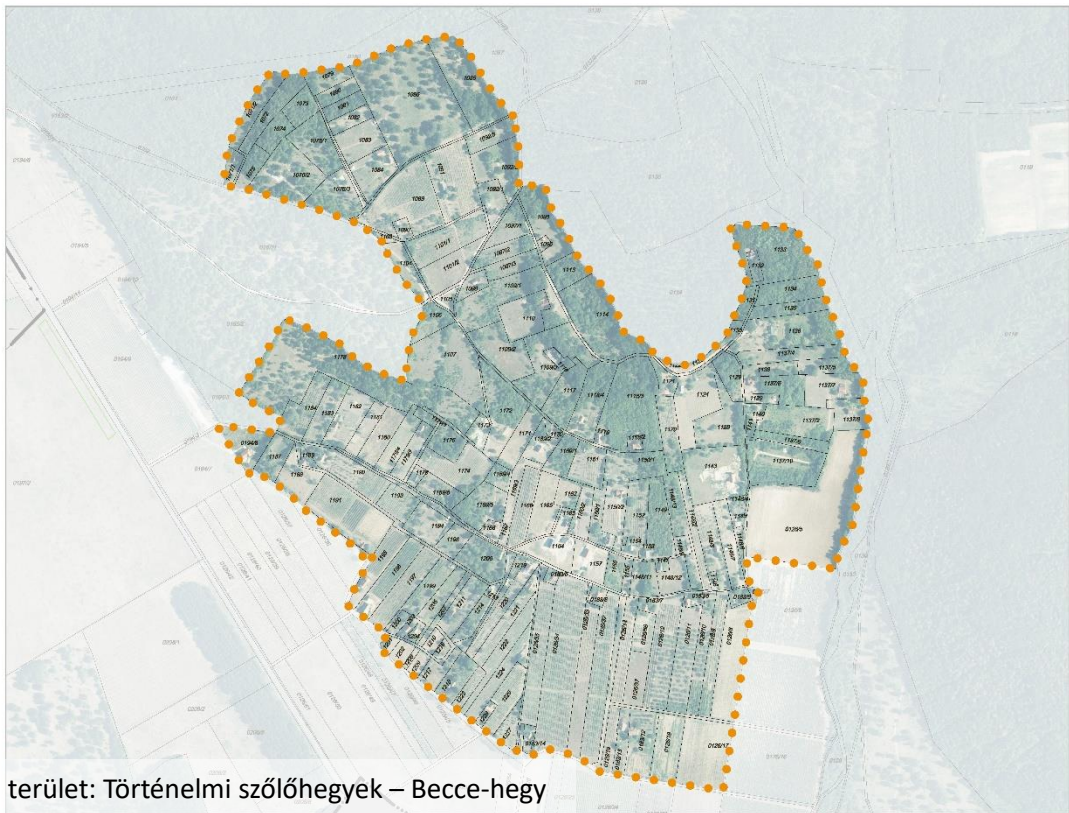
7. számú terület: Alsó-Dörgicse – Templomrom



8. számú terület: Új beépítésre szánt településrész

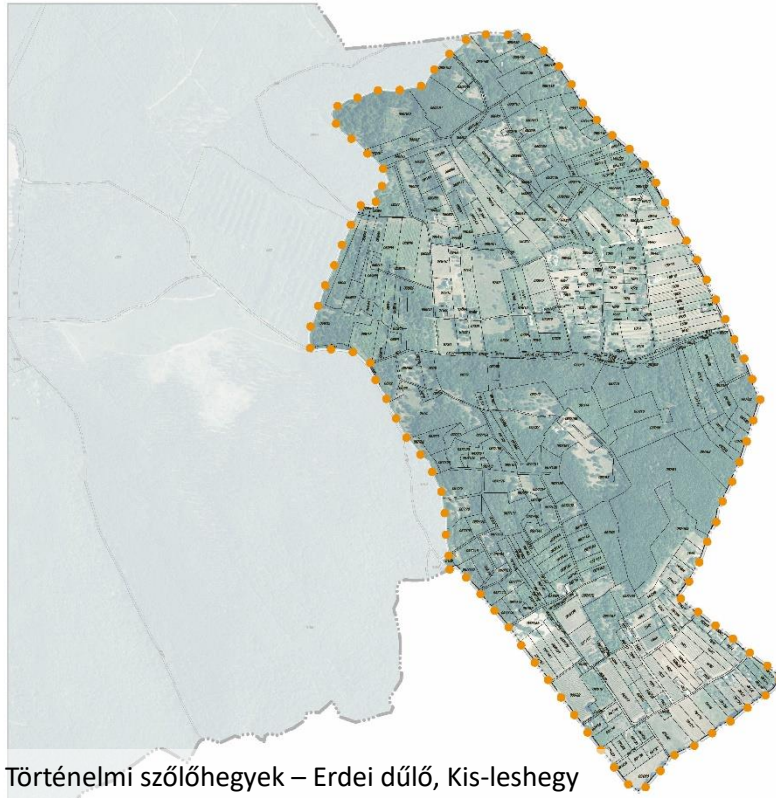


9. számú terület: Történelmi szőlőhegyek - Aggtelek

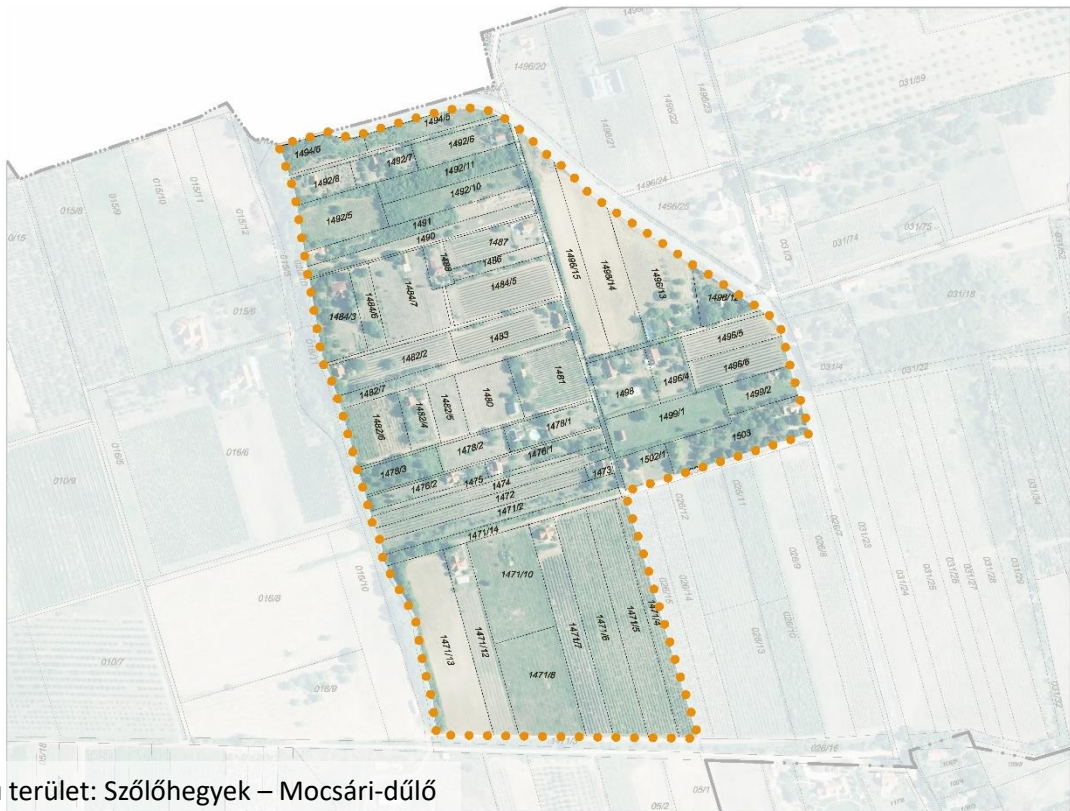


10. számú terület: Történelmi szőlőhegyek – Becse-hegy

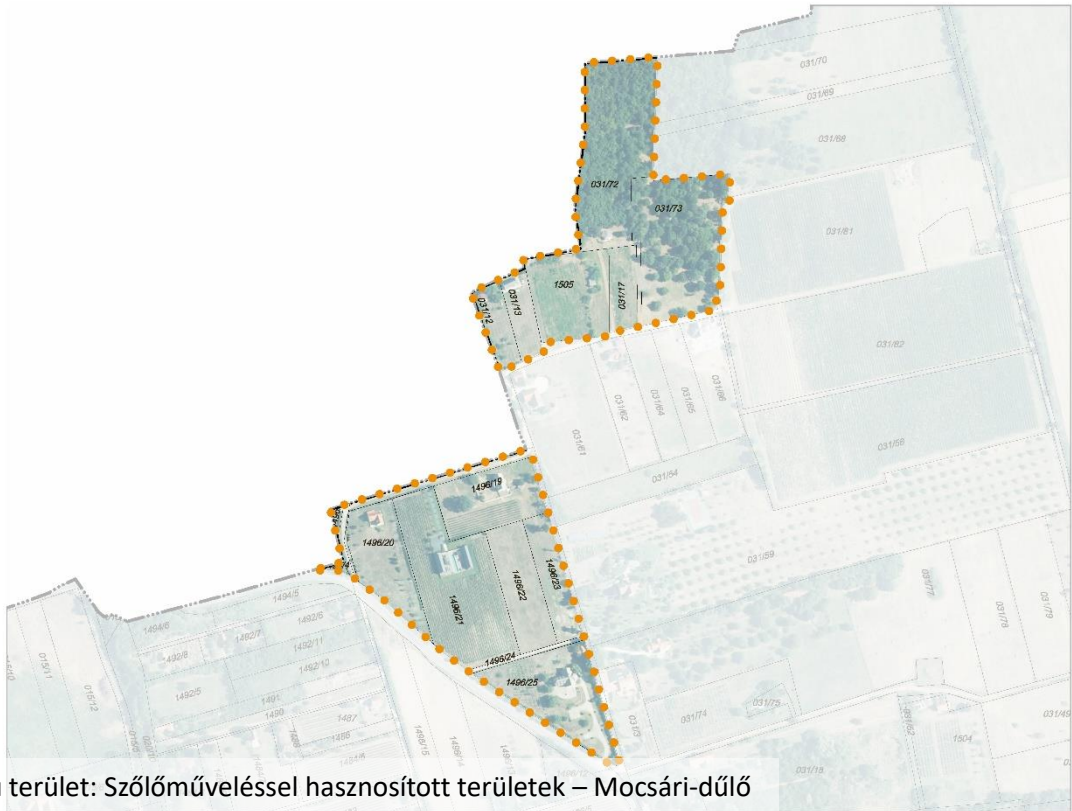




11. számú terület: Történelmi szőlőhegyek – Erdei dűlő, Kis-leshegy



12. számú terület: Szőlőhegyek – Mocsári-dűlő

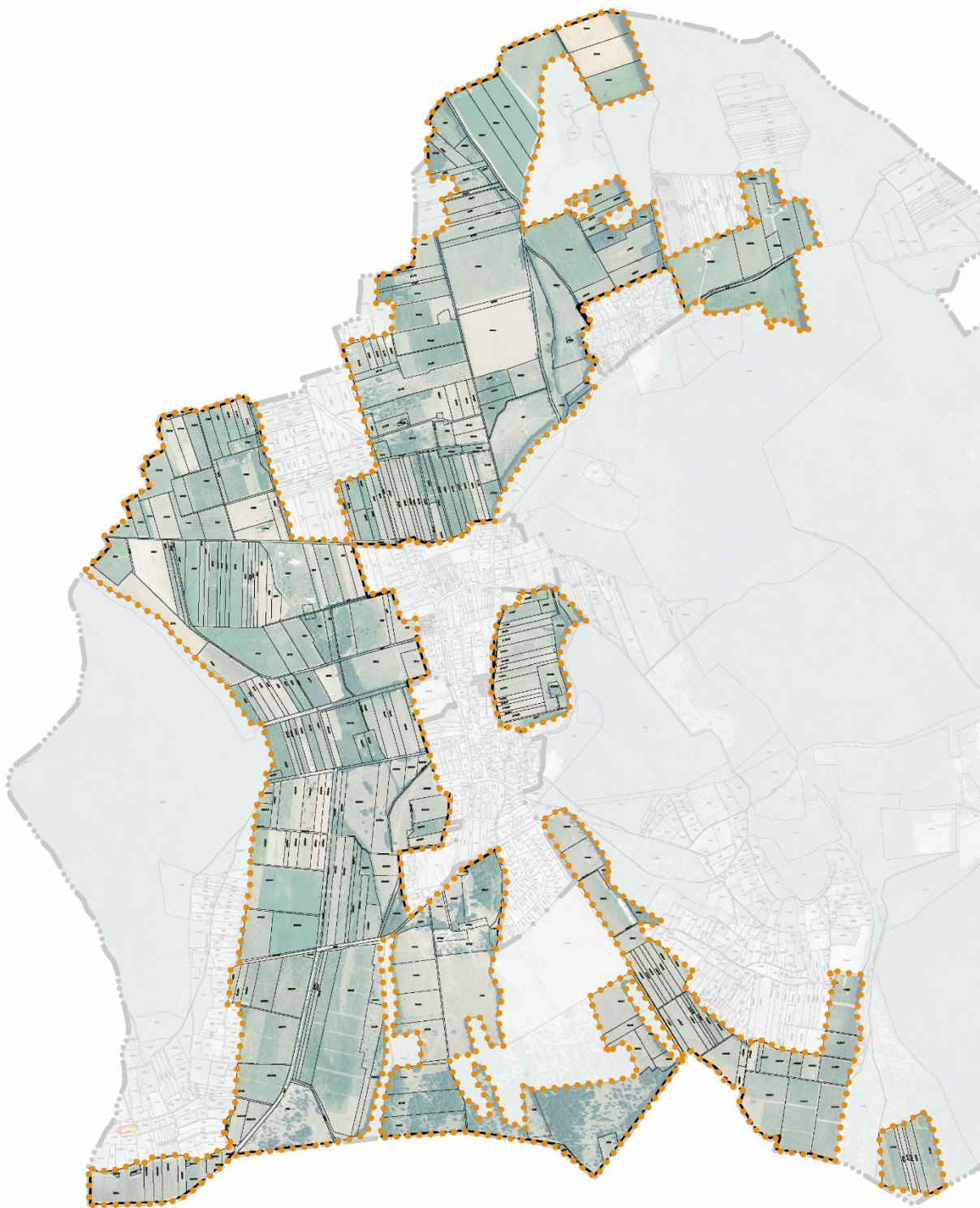


13. számú terület: Szőlőműveléssel hasznosított területek – Mocsári-dűlő



14. számú terület: Szőlőműveléssel hasznosított területek – Kisdörgicse





15. számú terület: Mezőgazdasági területek

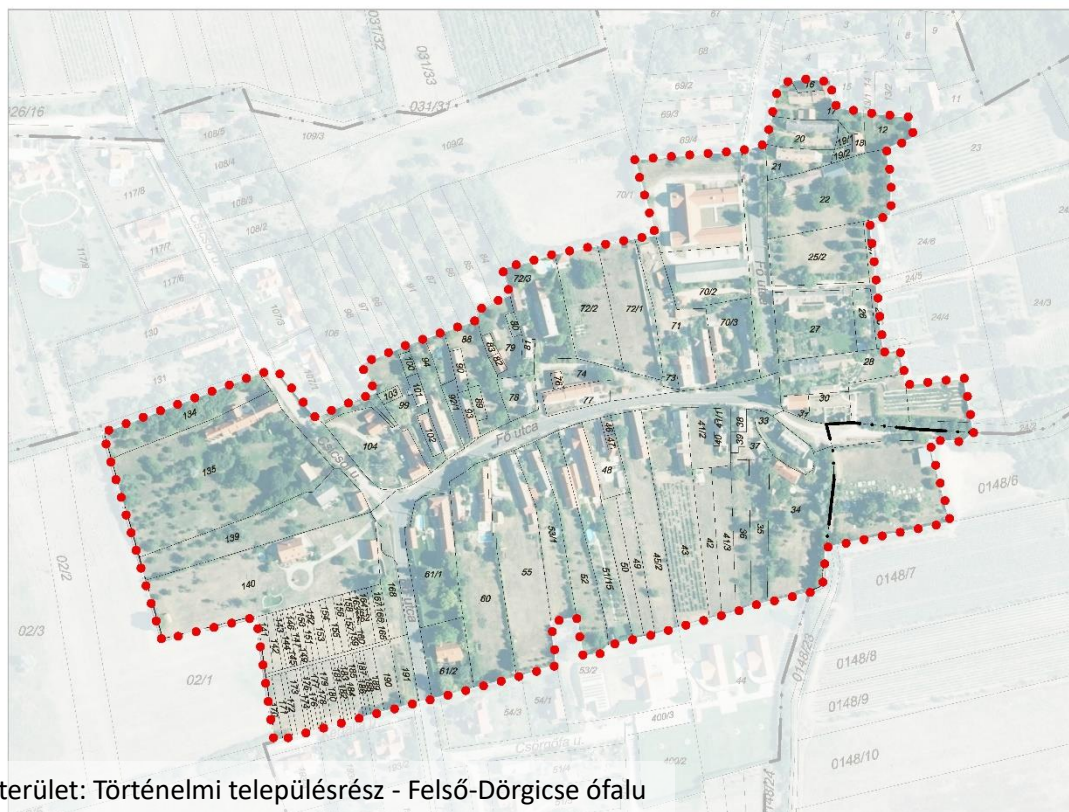


3. melléklet: Helyi védett területek lehatárolása – a község településképének védelméről szóló 8/2019. (IX. 02.) önkormányzati rendelethez

Helyi védett területek lehatárolása



1. számú terület: Történelmi településrész - Alsó-Dörgicse ófalu

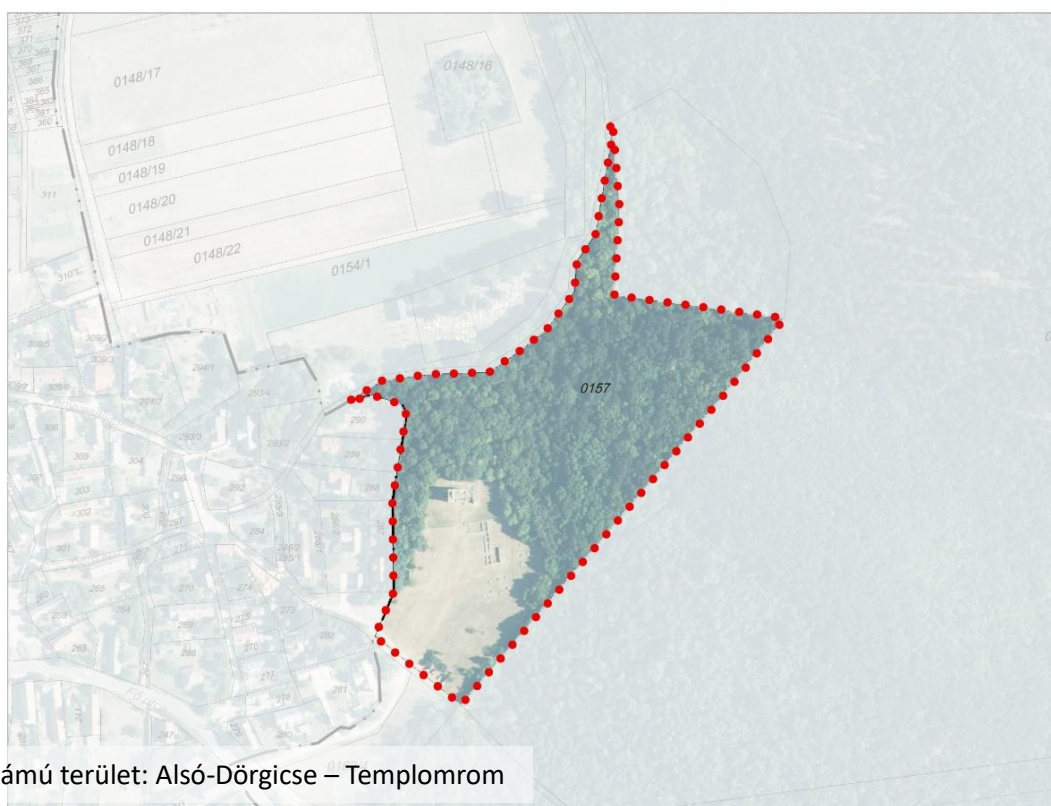


2. számú terület: Történelmi településrész - Felső-Dörgicse ófalu





3. számú terület: Történelmi településrész - Kis-Dörgicse ófalu

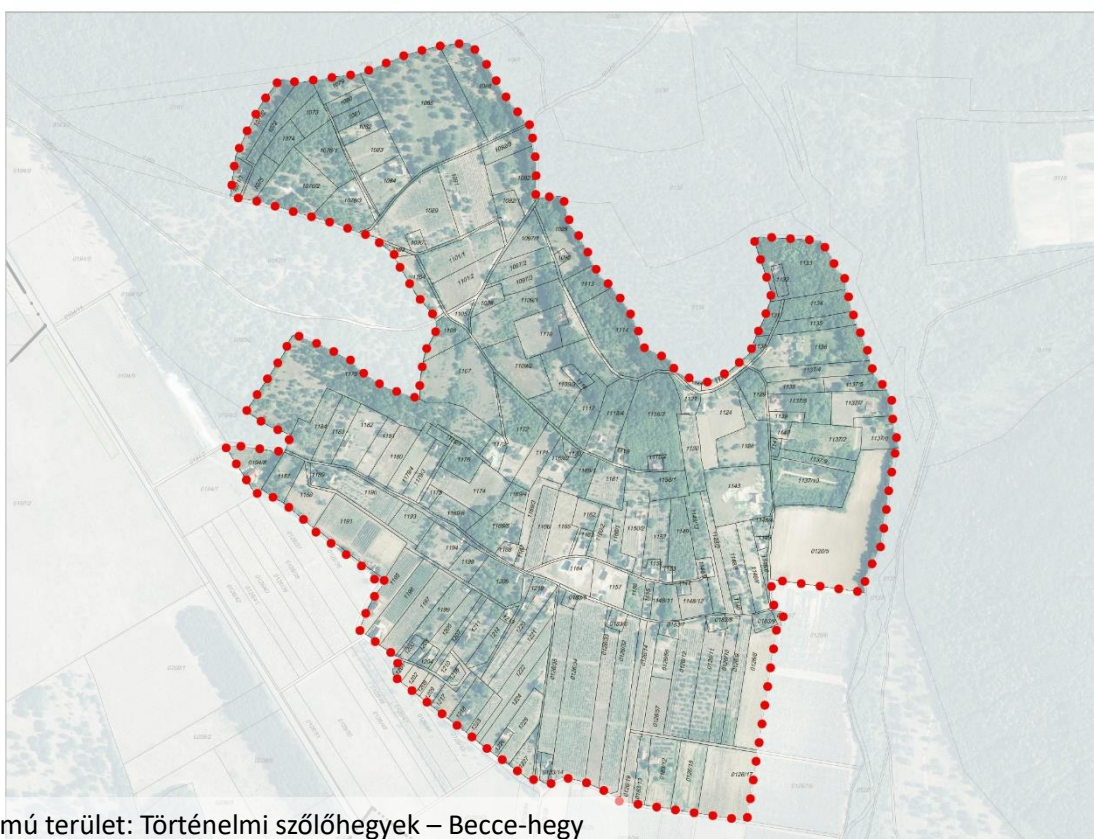


4. számú terület: Alsó-Dörgicse – Templomrom

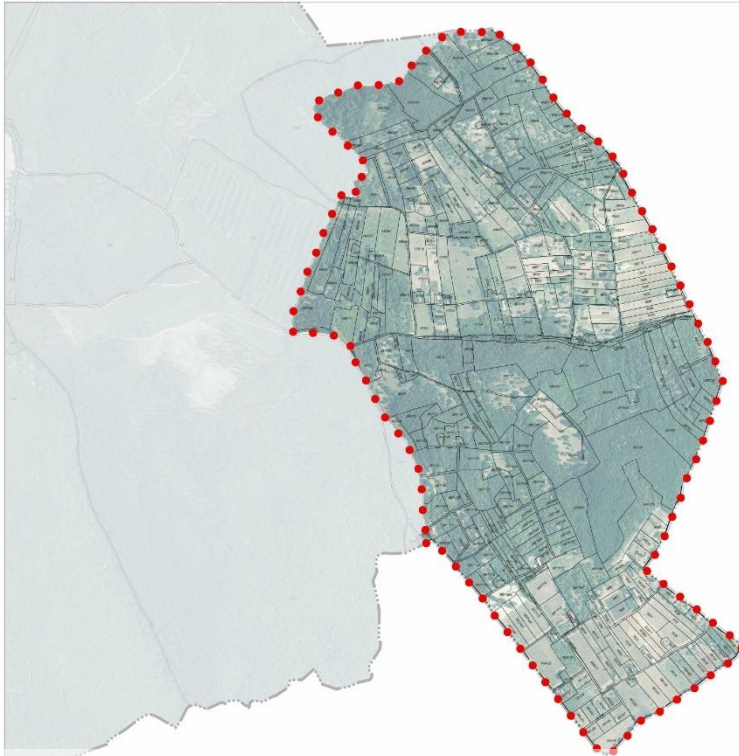




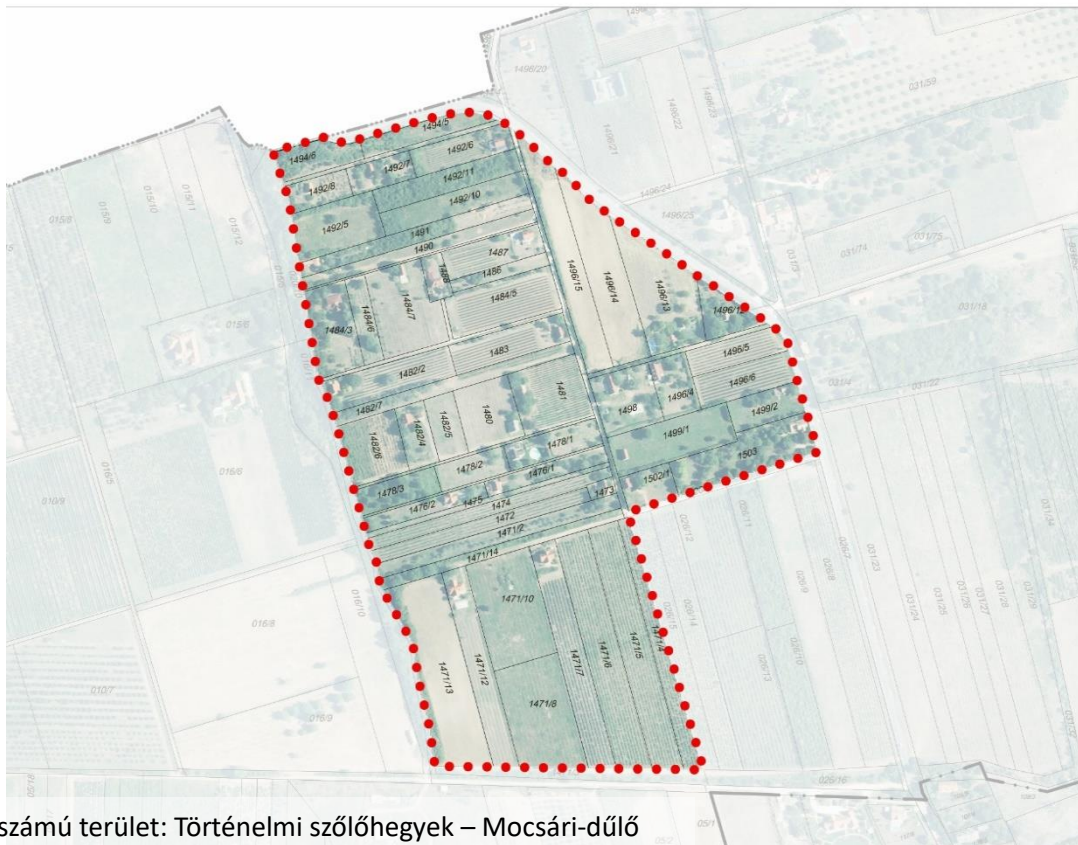
5. számú terület: Történelmi szőlőhegyek - Agyalik



6. számú terület: Történelmi szőlőhegyek – Becce-hegy








7. számú terület: Történelmi szőlőhegyek – Erdei dűlő, Kis-leshegy







8. számú terület: Történelmi szőlőhegyek – Mocsári-dűlő








**4. melléklet:<sup>100</sup> Helyi egyedi védett épületek - a község településképezének védelméről szóló 8/2019. (IX. 02.) önkormányzati rendelethez**

sorsz.	megnevezés	utca, házszám	hrsz.	fotó
<b>Alsódörgicse:</b>				
1.	Alsódörgicse – Evangélikus templom és paplak	Fő u. 43.	198	
Az alsódörgicsei régies stílusú, boltíves kiképzésű templom építését 1771-ben kezdték meg, felszentelésére 1794-ben advent 2. vasárnapján került sor. A templomot többször renoválták, illetve bővítették, de mindmáig megőrizte klasszikus szerkezetét. Tornyában két harang lakik.				
2.	Alsódörgicse – Egykori magtár, pince és jószágkormányzói iroda	Templom tér	316; 318	
Az eredményes gazdálkodás érdekében építették fel 1812-ben a kor egyik legszebb gazdasági épületét a pincével közösen kialakított magtárat, a Piaristák. Hossza 52 méter, szélessége 12 még magassága 15 méter. A pince kőből rakott boltozata még eddig semmi javításra nem szorult.				
3.	Alsódörgicse - Lakóház	Fő u.	199	
4.	Alsódörgicse - Lakóház és kőkerítés	Fő u.	200	
5.	Alsódörgicse - Lakóház és gazdasági épületek	Fő u.	201	
Kiemelkedő régiségértékkel és esztétikai értékkel bíró épület, folytatásában melléképületek – keresztboltozatos istálló és „egy légtérű” szénatároló - és egy különálló melléképület. Az utcára barokkos vonalú oromzattal néző, oromfalán 1871-es évszámot hordozó épület.				







<sup>100</sup> Beiktatta a .../2025. (.....) ör.






sorsz.	megnevezés	utca, házszám	hrsz.	fotó
6.	Alsódörgicse - Lakóépület	Szent Balázs u. 4	214	
Kiemelkedő építészeti, műemléki értéket képviselő, gazdagon díszített, cseréptetős épület. Ablakai hagyományosan hatos osztásúak. Utcai homlokzata csodálatos, a címer alatti vakolatdíszben 1885-ös évszám látható.				
7.	Alsódörgicse - Lakóépület	Fő u.	216	
„L” alaprajzú, szürke palával fedett, kifejezetten szép arányú és formájú, jellegzetes alsódörgicsei lakóház.				
8.	Alsódörgicse - Lakóépület	Fő u. 19	239	
Kiemelkedően szép formájú, gazdagon díszített lakóépület a falu hangsúlyos pontján. Állapota lehetőség szerint javítandó. Oromfalán NI 1886 felirat szerepel. A faluban jellegzetes típusú és díszítésű épület.				
9.	Alsódörgicse - Lakóépület	Bere köz	297	

sorsz.	megnevezés	utca, házszám	hrsz.	fotó
10.	Alsódörgicse - Lakóépület	Bere köz	284	
11.	Alsódörgicse - Lakóépület	Bere köz	300	
Kiemelkedően értékes, nádtetős lakóépület. Tetőterét beépítették, értékőrző felújításon esett át. Utcai homlokzata szép, díszes, oromfalán 1883-as évszám látható.				
12.	Alsódörgicse - Lakóépület	Zsedenyi utca	307	
Értékőrző felújításon átesett, kiemelkedő szépségű, cseréppel fedett épület. Udvarát és a melléképületet is rendezték. Az utca felé néző homlokzat vakolatdíszekben gazdag, az oromfalon a keretbe foglalt, két négyzetes szellőzőnyílás között, felirati táblában 1880-as évszám és KL monogram olvasható.				
13.	Alsódörgicse - Kőkereszt a katolikus templom kertjében			
A kőkeresztet Keller József és Vas Anna álitatta 1880-ban.				
14.	Alsódörgicse - Lakóépület	Agyaglikai utca	223	
Egyszerű, hagyományos képet mutató épület, szép környezetben.				












sorsz.	megnevezés	utca, házszám	hrsz.	fotó
15.	Alsődörgicse - Kút	Fő u. közterület		
16.	Alsődörgicse - Kút	Katolikus templom előtti közterület		
<b>Felsődörgicse:</b>				
17.	Felsődörgicse - Lakóépület	Fő u.	104	
18.	Felsődörgicse – régi iskola épülete, mellette pince	Fő u.	76; 77	
Védelemre javasoljuk az épület tömegalakítását. A keleti oldalán található az egykori jégverem földdel fedett építménye.				
19.	Felsődörgicse - Lakóépület	Fő u.	72/3	
A XIX. századi kataszteri térképen jól kivehető az épület, melyhez egykoron nagyméretű parkosított kert is tartozott. A nádtetős épület gazdag oromzati vakolatdíszekben. Az épület, a kőkerítés és a területe szépen rendben tartott.				
20.	Felsődörgicse - Lakóépület	Fő u.	33	





sorsz.	megnevezés	utca, házszám	hrsz.	fotó
21.	Felsődörgicse - Lakóépület	Fő u.	28	
22.	Felsődörgicse - Földdel fedett pince	Fő u.	27	
23.	Felsődörgicse - Lakóépület	Fő u.	27	
24.	Felsődörgicse – Gazdasági épület	Fő u.	70/2	
25.	Felsődörgicse - Lakóépület	Fő u.	16	
26.	Felsődörgicse - Kőkereszt	Fő u.	73	

sorsz.	megnevezés	utca, házszám	hrsz.	fotó
27.	Felsődörgicse - Kút	Fő u. közterület		
<b>Kisdörgicse:</b>				
28.	Kisdörgicse - Lakóépület	Diófa utca	518	
Jellegzetes népi építészeti sajátosságokat tükröző, palafedésű, kódisállásos, oromfalas épület. Ablakai hagyományosan hatos osztásúak. Homlokzatán 1885-ös évszám szerepel.				
29.	Kisdörgicse - Lakóépület	Diófa utca	516	
Értékőrző felújításon átesett, kiemelkedően értékes, gazdagon díszített épület. Cseréptetős, kéményfeje míves. Utcai homlokzatán egy ablak nyílik, a felület tagolt, vakolatdíszekkel ellátott. Koncentrikus körökben rozettát, füzérdíszet, szellőzőt keretező díszitményt, és számos motívum mellett 1825-ös évszámot is visel.				
30.	Kisdörgicse - Lakóépület	Diófa utca	515	
Közel eredeti állapotában megmaradt, cseréptetős, kis csonkakontyos épület. Gyönyörű, díszes arccal tekint az utca felé. A vakolatsávós megoldás mellett ablakai körül hullámvonalas keretezést alkalmaztak.				
31.	Kisdörgicse – Lakóépület és gazdasági épület	Diófa utca	570	
A hosszházas ellentmondó, párhuzamosan, elrendezésnek utcavonallal utcavonalra épített álló, nyeregtetővel fedett, rendkívül nagyméretű lakóház. Szürke pala fedi, ablakai hatos osztásúak. A telken szintén az utcafronton álló nagyméretű, de az utcára merőleges gerincű gazdasági épület is védelmet érdemel.				












sorsz.	megnevezés	utca, házszám	hrsz.	fotó
32.	Kisdörgicse - Lakóépület	Diófa utca	532	
<p>Hagyományos képet mutató, településképebe illeszkedő épület. Náddal fedett, csipkefalas. Ablakai különlegesen és szépek.</p>				
33.	Kisdörgicse - Lakóépület	Diófa utca	529	
<p>Eredeti állapotát tükröző, kiemelkedő étéssel bíró épület. Oromfala macskalépcsős, két padlásszellőző nyílása körül vakolathím, alatta felirati táblán, jól láthatóan KK 1883 felirat található.</p>				
34.	Kisdörgicse - Lakóépület „Sárffy Ház”	Diófa utca	528	
<p>A Sárffy család egykori birtokközpontja, kúria épület és gazdasági épület. „A gazdasági épületet Sárffy János 1890-ben építtette. Fénykorában hatalmas gazdaság központja volt, több ház a faluból, nagy földterületek, kőbánya tartozott hozzá. A kúriát néhány évvel később építették át, ekkor kapta meg mai arányait. Az államosítás után volt tsz, mozi, kultúr, falusi bálók színhelye. Az értékőrző módon megújított épületek ma Sárffy uradalmi vendégház néven szálláshelyként, vendéglátóhelyként funkcionálnak.</p>				
35.	Kisdörgicse – Lakóépület és gazdasági épület	Diófa utca	527	
<p>Közel eredeti állapotában megmaradt, vakolatdíszes lakóépület és felújított melléképület. Kiemelkedően szépek az ablakok feletti és alatti díszek, az oromfalon a szellőzőnyílások között 1875-ös évszám szerepel. Udvarán szépen felújított gazdasági épület van.</p>				

sorsz.	megnevezés	utca, házszám	hrsz.	
36.	Kisdörgicse - gémeskút	Közterület	524	
Az állatok itatására használt gémeskút látványa igen ritka ezen a területen. Jó állapotban van, védelme minden képen fontos.				
<b>Szőlőhegyi épületek:</b>				
37.	Présház	Agyaglik	1305	
Felújításon átesett, értékeit továbbra is mutató, oldalbejárátú, kétosztatú pince présház. Nyílászáróit kékre mázolták. Oromfalán 1904-es évszám van, a félköríves végződésű padlásszellőző nyílásait szépen kiemelték.				
38.	Présház	Agyaglik	0258/19	
Értékőrző módon megújított, vélhetően nyaralóként funkcionáló, hagyományos képet mutató épület. Udvarán óriási körtefa áll.				
39.	Présház	Agyaglik	1355/2	
A környéken jellegzetes, T alaprajzú pince-présház. Kissé átalakították, de értékeit őrző állapotban látható. Szép diófák övezik, az előtte elterülő szőlő sajnos elhagyottnak tűnik. Ajtaja szép, mives, zárcímkéje különleges.				
40.	Présház	Agyaglik	1392	
Kivételesen szép helyen álló, T alaprajzú, funkciójában is értékőrző, cseréptetős épület. Belsejében régi faprés is látható. Elülső homlokzatán három ablak nyílik. Ajtaja mértani díszítésű, környezetében példásan művelt szőlő él, és sok gyümölcsfa.				

sorsz.	megnevezés	utca, házszám	hrsz.	fotó
41.	Présház	Becce - hegy	1206	
<p>Átalakításon átesett, de hagyományos, tájba illeszkedő képét őrző, kétszintes épület. Kéménye nem eredeti, pinceajtaja szép, rombuszos mintázatú. Középső részén, felirati táblán MBJ felirat szerepel.</p>				
42.	Présház	Becce - hegy	0183/5	
<p>Közel eredeti képét megtartó, megújított kétszintes, kontyolt tetős épület. Az alsó, pince szint elé pincelejárót építettek, ami cseréppel fedett. A pinceajtó kiemelkedően szép és értékes, felső mezőiben mértani díszítményű. A présház bejárati ajtaja még ősibb, három pallóból áll össze.</p>				
43.	Présház	Becce - hegy	1184	
<p>Megújításon átesett, hagyományos értékeit őrző iszlinges, egyszerű és nagyszerű épület. Ajtaja kiemelkedően értékes, több évszázados. Felette gyönyörű, ívelt szemöldökgerenda fut végig, ami mérhetetlen értéket képvisel.</p>				
44.	Présház	Becce - hegy	1119	
<p>Példásan, értékőrző módon felújított kétszintes épület. Oromzatán és a pincelejárát szemöldökfáján, továbbá a régi- ma már a házon kívül tartott- faprésen 1745-ös évszám szerepel!</p>				



sorsz.	megnevezés	utca, házszám	hrsz.	fotó
45.	Présház	Becce - hegy	1173	
Eredeti formáját őrző, nádtetős, egyszerű és nagyszerű kétosztatú présház. Oromzata macskalépcsős.				
46.	Présház	Becce - hegy	1138	
Értékőrző megújításon átesett (Pető János és Balogh Rózsa munkájának köszönhetően), a kilencvenes évektől érintetlen, kétosztatú épület. Egyszerű és nagyszerű, sajnos szőlő évtizedek óta nincs a közelében. Belső pinceajtaja kiemelkedően szép, napsugaras.				
47.	Présház	Becce - hegy	1140	
Eredeti állapotában fenntartott, háromosztatú, egyszerű és nagyszerű épület. Bár nevéből adódó funkciója megváltozott, értékeit gazdája hagyománytisztelő és példamutató magatartásának köszönhetően a mai napig sugározza.				
48.	Présház	Erdei - dűlő	1617	
Út mellett álló, közel eredeti formájában megmaradt, részben kiegészített, istállós jellegű háromosztatú épület. Teteje cseréppel fedett, arca különösen szép, oromfala vakolatdíszekkel gazdagított. A motívumok még láthatóak, de állapotuk romlik. Bejárati ajtaja rendkívül értékes, kiemelkedő-rombuszos kialakítású.				

sorsz.	megnevezés	utca, házszám	hrsz.	fotó
49.	Présház	Erdei - dűlő	080/123	
Klasszikus elrendezésű, közel eredeti képet mutató, romló állapotú nádtetős épület. Istállós, kéménye szép, színe kedvező, sárgás. A padlásszellőző alatt felirati tábla van, de írás nem látszik rajta. Ajtaja kiemelkedően értékes, mértani-rombuszos mintázatú, a szemöldökfa végig faragott.				
50.	Présház	Kisdörgicse	0283/13	
Az idők során megújított, de hagyományos képet mutató épület. Oromzata macskalépcsős, nyílászáróit díszes fémlemezes borítás fedi, zöld színben.				
51.	Pajta	Becserpuszta	0112	
Helyi kőből épített, részben megújított, több évszázados eredettel bíró gazdasági épület, pajta. Mérete nagy, összképe jó, hangsúlyos elem.				
52.	Fakereszt	Becce - hegy		
Egyszerű fakereszt, INRI felirattal és korpusszal a földutak kereszteződésében. Talapzata helyi kő, körülötte virágok is helyet kaptak.				
53.	Régi temető - sírkövek		0151	
Egykori temető, régi sírkövekkel.				
54.	Kőkereszt	Alsó-Dörgicse	0195/1	
55.	Kőkereszt	Kis-Dörgicse	579	

5. melléklet: Nyomtatványok - a község településképinek védelméről szóló 8/2019. (IX. 02.) önkormányzati rendelethez

## DÖRGICSE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA



Telefon: (+36 87) 444-321  
onkormanyzat@dorgicse.hu

8244 DÖRGICSE, FŐ UTCA 16

<b>KÉRELEM</b>	
Dörgicse község Önkormányzatának 8/2019. (IX.2.) rendelete alapján, lefolytatandó <b>szakmai konzultációhoz</b>	
Beérkezés dátuma:	Iktatószám:
Átvevő neve:	
Konzultáció időpontja:	
Kérelmező tölti ki!	
<b>1. Kérelmező Adatai:</b>	Tervező adatai: (amennyiben releváns)
Név:	Név:
Lakcím vagy székhely:	Tervezői jogosultság száma:
Levelezési cím (amennyiben az előzőtől eltér):	Levelezési cím:
Kapcsolattartó:	Kapcsolattartó:
telefon/e-mail:	telefon/e-mail:
<b>2. Szakmai konzultáció tárgya:</b> (A tervezett tevékenység rövid leírása)	
<b>3. Az érintett ingatlan adatai:</b>	
címe:	helyrajzi szám:
<b>Alulírott kérelmező, a fent megjelölt hrsz.-ú ingatlanon, a 2. pont szerinti tárgyban kérelmezem a településképi szakmai konzultáció biztosítását.</b>	
Kelt. Dörgicse, ..... év ..... hónap ..... nap*	
..... kérelmező aláírása	



## DÖRGICSE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8244 DÖRGICSE, FŐ UTCA 16

Telefon: (+36 87) 444-321

onkormanyzat@dorgicse.hu

<b>BEJELENTÉSI KÉRELEM</b>					
Dörgicse Önkormányzat 8/2019. (IX.2.) rendelete alapján, <b>településképi bejelentési eljárás</b> lefolytatásához					
Beérkezés dátuma:		Iktatószám:			
Átvevő neve:					
Kérelmező tölti ki!					
<b>1. Bejelentő (építető) adatai:</b>			Tervező adatai:		
Lakcím vagy székhely:			Tervezői jogosultság száma:		
Levelezési cím (amennyiben az előzőtől eltér):			Levelezési cím:		
Kapcsolattartó:			Tervező szervezet:		
Telefon/e-mai:			Telefon/e-mai:		
2. Bejelentés tárgya:					
reklámhordozó elhelyezése		építési tevékenység		rendeltetésváltozás	
A tervezett tevékenység rövid leírása:					
Korábbi településképi védelmi szakmai konzultáció időpontja:					
<b>3. Az érintett ingatlan címe:</b>			Helyrajzi száma:		
<b>4. Tevékenység megvalósításának tervezett időtartama:</b>		.....év .....hó ..... nap ; .....év .....hó ..... nap			
<b>5. mellékelt dokumentáció tartalma:</b>				2 példány szükséges	
műszaki leírás					
helyszínrajz					
alaprajz(ok)					
homlokzat(ok)					
helyszínre illesztett látványterv:					
tulajdonosi hozzájárulás / társasházi hozzájárulás:					
egyéb (pl. kertészeti munkarészek stb.): .....					
Alulírott építető, a.....hrsz.-ú ingatlanon, a bejelentés tárgya szerinti tevékenység megvalósítására vonatkozóan, a fent megjelölt időtartamra kérelmezem a településképi bejelentési eljárás lefolytatását.					
Kelt: Dörgicse, ..... év ..... hónap ..... nap					
..... Építető aláírása					





## DÖRGICSE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8244 DÖRGICSE, FŐ UTCA 16

Telefon: (+36 87) 444-321

onkormanyzat@dorgicse.hu

### VÉLEMÉNYEZÉSI KÉRELEM

Dörgicse község Önkormányzatának 8/2019. (IX.2.) rendelete alapján,  
településképi véleményezési eljárás folytatásához

Beérkezés dátuma:	Iktatószám:		
Átvevő neve:			
<b>Kérelmező töltsi ki!</b>			
<b>1. Építető adatai:</b>		<b>Tervező adatai:</b>	
Név:		Név:	
Lakcím vagy székhely:		Tervezői jogosultság száma:	
Levelezési cím (amennyiben az előzőtől eltér):		Levelezési cím:	
Kapcsolattartó:		Tervező szervezet:	
Telefon/e-mai:		Telefon/e-mai:	
<b>2. Véleményezés tárgya:</b>			
A tervezett tevékenység rövid leírása:			
A megvalósítás tervezett dátuma:			
Korábbi településképi védelmi szakmai konzultáció időpontja:			
<b>3. Az érintett ingatlan adatai:</b>			
címe:		Helyrajzi szám:	
övezet besorolása:		jelenlegi beépítettség:	
ingatlan mérete:		Tervezett beépítettség:	
<b>4. A településképi véleményezési dokumentáció tartalma:</b>		2 példány szükséges	
műszaki leírás:			
helyszínrajz:			
eltérő szintek alaprajzai:			
minden eltérő megjelenésű homlokzat:			
legalább kettő metszet:			
tulajdonos hozzájáruló nyilatkozata (amennyiben releváns):			
<b>Alulírott 1. pont szerinti Építető, a 3. pontban megjelölt ingatlanon, a 2. pont szerinti hatósági engedélyhez kötött tevékenységre vonatkozóan kérelmezem a településképi véleményezési eljárás folytatását.</b>			
Kelt: Dörgicse, ..... év ..... hónap ..... nap			
..... Építető aláírása			