

## Építéssel és településképpel kapcsolatos helyi elírások

### Tisztelt Olvasó!

Dunaújvárosban az építésekkel és a településképet érintő változásokkal (pl. homlokzatot érintő beavatkozások, klímaelhelyezés, erkélyek beépítése, épületszínezés stb.) kapcsolatos elírásokat helyi szabályozások egészítik ki.

Az építési elírásokat a településrendezési eszközök, a településképpel kapcsolatos elírásokat a [Településképi Arculati Kézikönyv](#) és a [Településképvédelmi szülőrendelet](#) tartalmazza.

A településrendezési eszközök közé a [településszerkezeti terv](#) és a [helyi építési szabályzatról szóló rendelet](#) tartozik, melynek része a [szabályozási terv](#).

A településszerkezeti terv egy általános tájékoztatást ad a város beépíthetőségével kapcsolatban.

A konkrét telkekre vonatkozó szabályozást az építési szabályzat szövege és a szabályozási terv rajzi része adja. Az építési szabályzatot és a szabályozási tervet együtt kell használni: a szabályozási terv a város minden egyes telkére lebontva mutatja meg az övezeti besorolást, melyeket betűk és egy szám kombinációja mutat (pl.: Lke-5, Vt-2).

Az építési szabályzat szövege és a szabályzat végén található táblázat megmutatja:

- a telek beépíthető-e,
- ha beépíthető, akkor az övezetben milyen célú épületeket/építményeket lehet elhelyezni,
- a táblázatból kiolvasható, hogy a telek hány százaléka beépíthető, hány százalékának kell zöldfelületnek maradnia, milyen magas épület helyezhető el és egyéb fontos információk.

A város nagy része a lösz altalaj miatt geológiailag veszélyeztetett területen található, melyeket a szabályozási terv is jelöl. A geológiai veszélyeztetett területek több zónára oszthatók, melyek a szabályozási terven is különböző jelölést kaptak:

- a. Az életvédelmi zóna: a szabályozási terven piros rácsozással jelölve; a terület emberi tartózkodásra alkalmatlan, ezért semmilyen építmény nem helyezhető el, tartózkodásra és tárolásra sem használható.
- b. Teljes védelmi zóna: a szabályozási terven piros sraffozással jelölve; a területen épület nem helyezhető el.
- c. Korlátozottan beépíthető védelmi zóna és geotechnikai szempontból érzékeny terület: a szabályozási terven zöld sraffozással jelölve; minden építéskor szakvélemény alapján kell meggyőződni arról, hogy a tervezett műszaki megoldások megfelelnek a lösz talaj tulajdonságaiból következő követelményeknek.
- d. Egyéb, az építési szabályzatban elírt esetben is szükséges a geotechnikai szakvélemény elkészítése.

A településképpel kapcsolatos elírásokat a [Településképi Arculati Kézikönyv](#) (továbbiakban TAK) és a [Településképvédelmi szülőrendelet](#) (továbbiakban TKR) tartalmazza.

A TAK bemutatja a város településképi jellegzetességeit és javaslatokat, ajánlatokat fogalmaz meg az épületek, építmények kialakításával kapcsolatban.

A TKR a településképvédelmével összefüggő elírásokat és a helyi védelem alá került területeket, épületek, épületrészek felsorolását tartalmazza.

A helyi védelem alatt lévő területek az Újváros szocreál beépítései és az Óváros hagyományos polgári és paraszti beépítési módú területei, melyek lehatárolása a [TKR 1. sz. mellékletében](#) találhatóak meg.

A védelem alatt lévő épületeket, épületrészeket a [TKR 2. sz. melléklete](#) tartalmazza.

A helyi védelem alá helyezésről és a helyi védelem megszüntetéséről szóló elírások a **TKR II. fejezetében** találhatóak.

A TKR elírásai a helyi egyedi védelem alatt lévő épületekre és a helyi védett területen található épületekre részletes szabályozást írt elő.

A helyi védett épületek helyreállítását az önkormányzat támogathatja, amellyel kapcsolatos elírásokat a TKR VI. fejezete részletezi. A támogatási kérelem nyomtatványa a **TKR 10. melléklete**.

A város nem védett, de településképi szempontból meghatározó területeire vonatkozó elírásokat is tartalmazza a rendelet. A településképi szempontból meghatározó területek:

- nagyvárosias területek
- sorházas területek
- Búzavirág utca zárt sorú beépítés terület
- tradicionális családi házas beépítés terület
- tervezett lakópark
- átalakuló kertvárosias lakóterület
- Duna-part és szigetek, valamint az arborétum terület
- kertés gazdasági területek és a hétvégi házas területek
- a városközpont átalakuló része, az egyetem környéke
- Pálhalma és Sándorháza
- érzékeny helyen fekvő, átalakuló gazdasági területek.

A területek térképen a **TKR 4. sz. mellékletén** megtekinthetők.

A TKR szabályozza az üzletfeliratok, reklámok elhelyezésével kapcsolatos településképi követelményeket is a város teljes területére.

A településképi védelme érdekében a településképi módosításával járó építéseket vagy akár csak kisebb változásokat is be kell jelenteni. A településképi kisebb változásaival pl. klíma elhelyezés, épületszínezés stb. kapcsolatban elég településképi bejelentési eljárást indítani, amelynek díja 3000 Ft. A településképi bejelentési eljárás alá eső tevékenységek felsorolását a **TKR 6. melléklete** tartalmazza, az eljáráshoz szükséges nyomtatvány a **TKR. 8. sz. melléklete**.

A településképi véleményezési az építési engedélyhez kötött a **TKR 5. sz. mellékletében** felsoroltak esetében kötelező eljárás. Az eljárás díjtalan, az eljáráshoz szükséges nyomtatvány a **TKR 7. sz. melléklete**.

A településképi elírások be nem tartása esetén településképi kötelezés bocsátható ki.

#### **Végül a leggyakoribb problémákat kiemelve:**

- A város tömbházas területein lévő épületek homlokzatán az árkádok, loggiák, erkélyek nem építhetők be, nem üvegezhetők be és nem fedhetők le semmilyen szerkezettel.
- A klímaberendezések elhelyezési településképi bejelentési eljárás kötelező. A klímák kültéri egysége a homlokzat erkéllyel vagy loggiával terek részén helyezendő el, vagy ha nincs, akkor ablaksoronként az ablak ugyanazon oldalán.
- Az tömbépületek színezése, vagy szigetelése is településképi bejelentési eljárás kötelező. A végleges színt a dunaújvárosi önkormányzat határozza meg a TKR figyelembe vételével és amennyiben a lakóközösség javaslatát figyelembe véve.
- A helyi védett területen vagy a településképi szempontból meghatározó területen történő tetőterbeépítés településképi véleményezési eljárás kötelező.
- A védett épületek és a védett területeken található épületek homlokzatain található bármilyen nyílászáróval kapcsolatos változtatás településképi bejelentési eljárás kötelező.

A fentiekkel kapcsolatban észrevételeiket, véleményüket emailben a [foep@pmh.dunanet.hu](mailto:foep@pmh.dunanet.hu) címre, levélben a Dunaújváros MJV Polgármesteri Hivatal Főépítési, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztály 2400 Dunaújváros,

Városháza tér 1. címre kérjük elküldeni.

Szabó Imre  
városi f?építész

**Dokumentumok:** Csatolmány

-  [TKR 1. sz. melléklet](#)
-  [TKR 2. sz. melléklet](#)
-  [TKR 4. sz. melléklet](#)
-  [TKR 5. sz. melléklet](#)
-  [TKR 6. sz. melléklet](#)
-  [TKR 7. sz. melléklet](#)
-  [TKR 8. sz. melléklet](#)
-  [TKR 10. sz. melléklet](#)

- Frissítve: 2018. október 31.