

Előterjesztés az 1-2. napirendi pontokhoz

Hegykő településképi arculati kézikönyvének módosítása A településkép védelméről szóló 16/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosítása

Mint arról korábban már tájékoztatást adtunk, az állami főépítész szakmai véleménye alapján a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv, továbbá a helyi építési szabályzat (HÉSZ) készítésével egyidejűleg a 168/2017.(XII. 7.) határozattal jóváhagyott településképi arculati kézikönyvet (TAK) és a településkép védelméről szóló 16/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendeletet is módosítani kell.

A módosítás arra irányul, hogy a TAK és a Tkvr. összhangban legyen a HÉSZ mellékleteként jóváhagyandó szabályozási tervekkel, valamint a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvénnyel (Vötv.).

A Vötv. 1. § (3) bekezdéséből következően a település teljes területe, mint a Fertő/Neusiedlersee kultúrtáj világörökségi területe, településképi szempontból *kiemelten meghatározó*. Ezért a TAK 33-34. oldalán található településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását-, valamint az eltérő karakterű településrészeket bemutató térképeket módosítani kell. Az új térképek honlapunkon megtalálhatók: https://hegyko.hu/wp-content/uploads/hk_belterulet_es_kulterulet.pdf

A TAK és a Tkvr. módosításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet- és az Önkormányzat partnerségi rendelete szerint a véleményeztetési eljárást lefolytattuk. Az állami főépítész ennek során adott szakmai véleményét mellékeljük.

Az erre figyelemmel felülvizsgált, a Tkvr. módosításáról szóló rendelettervezetet és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt rendeletet mellékeljük.



GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: GY/15/01508-2/2022.

Tárgy: Hegykő Község településképi
rendelet és településképi arcu-
lati kézikönyv módosítása
szakmai vélemény

Ügyintéző: Molnárné Millei Alíz
Telefon: titkárság +(96) 795-678

Hív. szám: -
Melléletek: -

Szigethi István úr
polgármester

Hegykő Község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Hegykő Község Önkormányzatának az E-TÉR egyeztető felületre 2022. november 11. napján feltöltött, a Hegykő Település Településképi Arculati Kézikönyvére (a továbbiakban: TAK) és településképi rendelettervezetere (a továbbiakban: TKR) a *településkép védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: Tktv.) 5. § (2) bekezdése, továbbá a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I.-III. fejezete és a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 66. §-a alapján a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatali Állami Főépítészeti Irodája (a továbbiakban: Állami Főépítészeti Iroda) az alábbi szakmai véleményt adja:

A településképi rendelet és a településképi arculati kézikönyv módosításának tervezetét az alábbi kiegészítésekkel támogatja:

- A 94/2022.(X.27.) képviselő-testületi határozat szövegezése nem megfelelő, nem elegendő csak jóváhagyandó belterületi szabályozási tervlapra hivatkozni, hanem a teljes közigazgatási területet kell figyelembe venni. Hegykő Község teljes közigazgatási területe a világörökségi terület része. Az Állami Főépítészeti Iroda megállapította, hogy ennek ellenére a csatolt térkép a külterületet is meghatározó területként kezeli.
- Az Állami Főépítészeti Iroda kéri, hogy a rendelet tervezetben a „meghatározó külterület a természetvédelem és a tájvédelem által védve” is kerüljön felsorolásra.
- A rendelet tervezet kiegészíti az „égéstermék elvezetőjének és egyéb gépi eszközöknek” a megfogalmazását, egyéb gépi eszközökkel, de ezt csak egy helyen teszi. Az alaprendeletben

ez a szóhasználat több helyen is megjelenik. Javasolt a szóhasználat beemelése az összes, érintett bekezdésbe.

- Az Állami Főépítészeti Iroda felhívja a figyelmet, hogy a TKR 8. §-át hatályon kívül kell helyezni mivel ezek a területek is meghatározó területek a világörökség okán.
 - 3. Egyéb, településképi szempontból nem meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények
- Az Állami Főépítészeti Iroda kéri, hogy a TKR-ben lévő jogszabályi hivatkozásokat, eljárási határidőket vizsgálják felül az időközben megváltozott, hatályos jogszabályok alapján. (Pl.: tervtanács, 314/2012. Korm. rendelet, stb.)

Az Állami Főépítészeti Iroda egyebekben tájékoztatja, hogy a településképi rendelet módosításának jóváhagyásával kapcsolatban a Korm. rendelet 66. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(4) Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül a (2) bekezdésben meghatározott határidőt követő 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, elektronikus hírközlési, sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén kezdeményez, amelyről

a) a partner esetében emlékeztetőt,

b) a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.

(5) A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester a (4) bekezdés szerinti kezdeményezéstől számított 8 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget.

(6) Az emlékeztető és a jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít.

(7) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

(8) A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. A (6) bekezdés szerinti emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.

(9) A (2) bekezdés szerinti vélemény 6 hónapig érvényes.”

Az Állami Főépítészeti Iroda a végső szakmai véleményezési szakasszal kapcsolatban a Korm. rendelet 70. §-a hívja fel a figyelmet:

„A kézikönyv és a településképi rendelet készítése és módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra.”

Az Állami Főépítészeti Iroda emlékezteti, hogy a szakmai véleményt a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

Győr, 2022. november 24.

Tisztelettel

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából



Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2022. (XII. ...) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről szóló 16/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A településkép védelméről szóló 16/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (3) bekezdés i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„i) a védett épület utcai homlokzatán tilos a műszaki berendezések (parabola-antenna, klíma-kültéri egység, égéstermék elvezető, és egyéb gépi eszközök) elhelyezése”.

2. § A Rendelet III. Fejezet címe helyébe a következő fejezetcím lép:

„III. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK”

3. § A Rendelet 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. § (1) A település teljes területe – mint a Fertő/Neusiedlersee kultúrtáj világörökségi területe - kiemelten meghatározó (a továbbiakban: meghatározó terület). A településkép szempontjából meghatározó területek

a) a történeti településrész, azaz a Kossuth utca, a Szent Mihály utca és a Petőfi Sándor utca északi része, amelyek már több száz éve beépítettek,

b) a településközpont, amely a templom, az iskola, a sportpályák, és a fürdő területe,

c) az átalakuló településrész, azaz a Jókai utca, a Mező utca, a Béke utca, a Nyárfa sor, a Fertő utca, amelyek javarészt a múlt században kerültek beépítésre,

d) az új lakóterületek, azaz a Patak utcai gerinccel készült új lakóutcák,

e) az üdülőterület,

f) az ipari és mezőgazdasági telephelyek,

g) a beépítésre nem szánt területek, és

h) a meghatározó külterület a természetvédelem és a tájvédelem által védve.

(2) A településképi szempontból eltérő karakterű településrészek lehatárolását a rendelet 3. melléklete tartalmazza.”

4. § A Rendelet 7. § (1) bekezdés 5. pont g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„g) tilos a műszaki berendezések (parabola-antenna, klíma-kültéri egység, égéstermék elvezető és egyéb gépi eszközök) utcai homlokzatra szerelése.”

5. § A Rendelet 16. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) közterületi homlokzaton a napkollektor, napelem és klíma berendezés kültéri egységének, égéstermék elvezetőjének és egyéb gépi eszközöknek az elhelyezése,”

6. § A Rendelet 17. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) megfelel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.

rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – az előírt követelményeknek.”.

7. § A Rendelet 3. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

8.§ (1) Hatályát veszti a Rendelet III. Fejezetének 3. alcíme.

(2) Hatályát veszti a Rendelet 8. §-a.

(3) Hatályát veszti a Rendelet VI. Fejezete.

9. § Ez a rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba.

Hegykő, 2022. december 20.

Szigethi István
polgármester

dr. Jakab Zsolt
jegyző

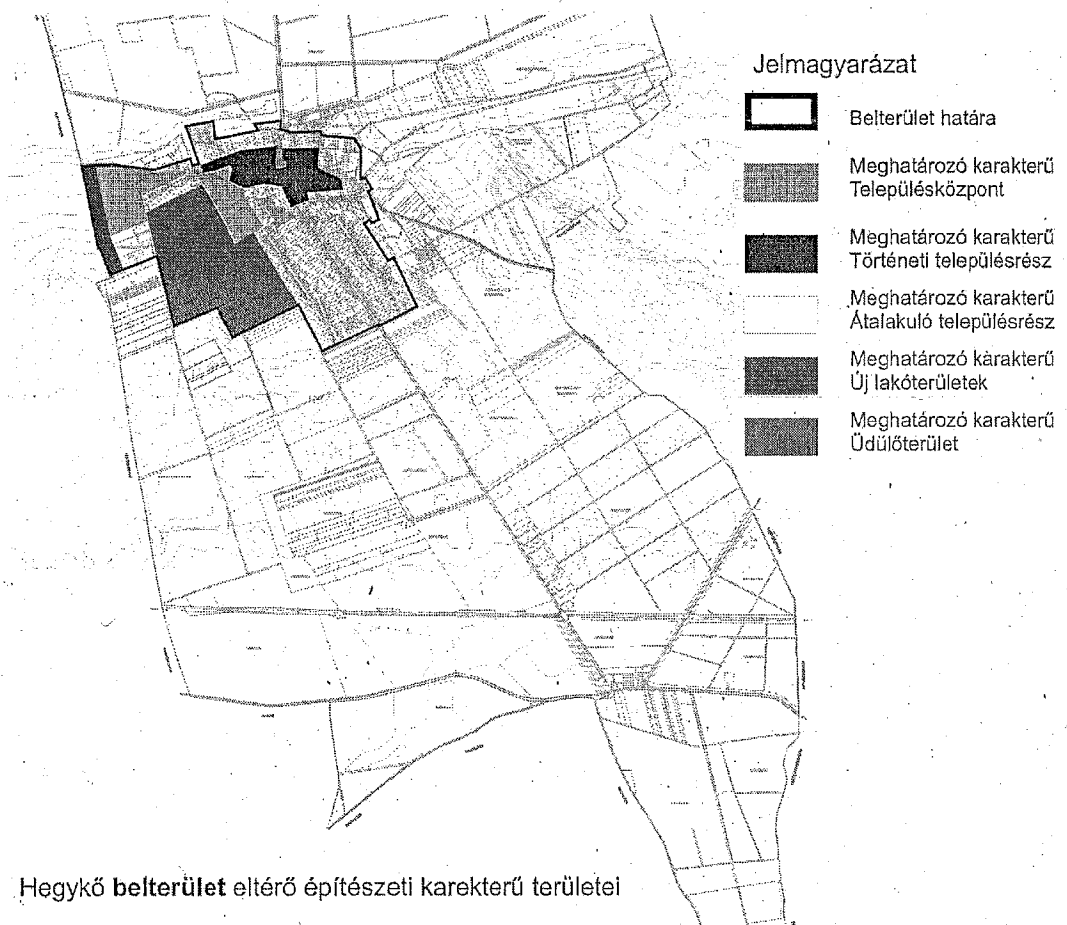
A rendelet kihirdetve:

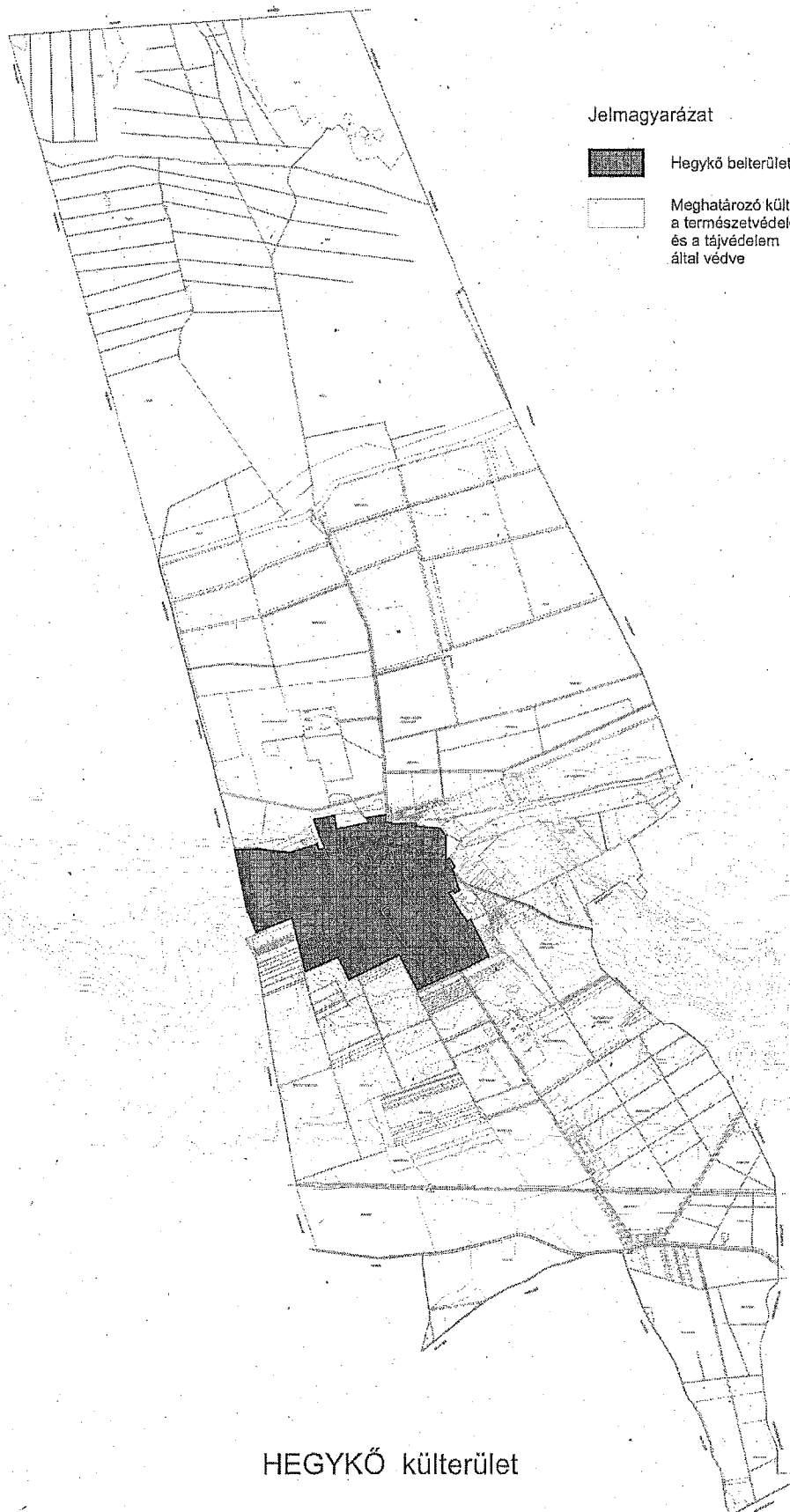
Hegykő, 2022. december ...

dr. Jakab Zsolt
jegyző



1. melléklet a 14/2022.(XII. ...) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 16/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelethez





Jelmagyarázat

-  Hegykő belterület
-  Meghatározó külterület a természetvédelem és a tájvédelem által védve

HEGYKŐ külterület

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. § (1) A rendelet célja Hegykő Község meghatározó településképének – a közösséggel egyeztetett módon való – alakítása és védelme.

(2) A rendelet tárgya:

a) a helyi épített és táji örökölt értékek területi és egyedi védelme alakításának (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás, nyilvántartás és megszüntetés, valamint a tulajdonosi kötelességek szabályozása,

b) a településkép szempontjából jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó, vagy ilyen jellemzőkkel bíró terület, vagy területrészek (továbbiakban településképi szempontból meghatározó területek) meghatározása,

c) a településképi követelmények megállapítása a Településképi Arculati Kézikönyvre alapozva,

d) a településkép érvényesítésének szabályozása,

e) a településkép védelmének önkormányzati eszközökkel történő ösztönzésének módjára vonatkozó szabályok megállapítása.

(3) A rendelet hatálya kiterjed Hegykő község teljes közigazgatási területén végzett építési munkákra – függetlenül attól, hogy az adott munka a jogszabályok szerint építési ügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, vagy településképi bejelentéshez kötött-e.

(4) A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre (a továbbiakban: építtető, illetve tervező), aki/amely Hegykő község közigazgatási területén a (3) bekezdés szerinti építési munkát kíván végezni, az elvégzendő építési munkával összefüggésben építészeti-műszaki tervdokumentációt készít, ahhoz véleményt ad, vagy engedélyez.

II. FEJEZET

A HELYI VÉDELEM

1. A helyi védelem célja, feladata, nyilvántartása

2. § (1) A védelem célja az országos védelmen túl a település és a táj kapcsolatának, a település sajátos arculatának, karaktert teremtő értékeinek megóvása, a kultúrtörténeti, régészeti, történeti, településszerkezeti és építészeti értékek helyi védelme.

(2) A helyi értékvédelem feladata

a) a helyi különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi (kilátás, rálátás), táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari, természeti, esztétikai szempontból védelemre érdemes értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal való megismertetése,

b) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.

(3) A helyi védelem alá helyezést, vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezheti. Ennek során

a) a kezdeményezést indokolni kell, amely fényképes és leíró részből áll,

b) a kezdeményezést nyilvánosságra kell hozni és az érintett tulajdonost (tulajdonosokat) a kezdeményezésről külön értesíteni kell, befogadhatóvá az ő beleegyezésével válik a kezdeményezés,

c) a kezdeményezéstől a képviselő-testületi döntésig terjedő időszakban az építményt védettnek kell tekinteni, és átmeneti szabályozásként a helyi védelemre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

(4) A szakmai előterjesztést a vonatkozó kormányrendelet által meghatározott jogosultsággal rendelkező szakember készítheti, mely tartalmazza a rendeletben meghatározott vizsgálatot és a védelemmel érintett területet.

(5) A helyi védelem nyilvántartása a jegyző feladata. A nyilvántartás tartalmát a vonatkozó kormányrendelet tartalmazza.

(6) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,

b) a védett terület, illetve érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,

c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismerveknek már nem felel meg,

d) a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

(7) A helyi védettség elrendelésétől és megszüntetéséről értesíteni kell:

a) az ingatlan tulajdonosát, hasznélvezőjét, használóját,

b) a kezdeményezőt,

c) helyi építési szabályzat készítésén kívüli esetben a Győr–Moson–Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályát.

2. A helyi védelem tárgya és tartalma

3. § (1) A helyi védelem tárgyait a rendelet 1. és 2. melléklete tartalmazza.

(2) A helyi területi védelemmel érintett utcavonalak

a) fésűs beépítése nem változtatható meg, előkert nem létesíthető, az új épület a lebontott régi ház utcavonalát kövesse,

b) mentén telekegyesítés esetén utcai oldalon a hagyományos oldalhatáron álló beépítés tartandó, nagyobb tömeg csak az utcavonaltól beljebb legalább 12 m-re építhető (utára nyitott félkeretes beépítés létrehozásával).

(3) A helyi egyedi védelem alatt álló épületekre vonatkozó követelmények a következők:

a) nem magasíthatók, sem homlokzatmagasságuk sem gerincmagasságuk nem emelhető,

b) utcai oldalon a hagyományos kétablakos osztás tartandó, illetve visszaépítendő,

c) utcai oromzat megtartandó az oromfalban lévő szellőző nyílások nem nagyobbíthatók,

d) a vakolt homlokzati felületeken a homlokzati díszítések rekonstruálandók, ablakok profilált vagy egyszerű szalag - keretezése egyéb homlokzati díszek (pilaszterek, oromfalat keretező szalagok) visszaállítandók,

e) utcai homlokzaton csak faszerkezetű nyílászáró létesíthető,

f) a kialakult tömör, vakolt kerítés és a fa kapuzat jellege megőrzendő,

g) a tetőzet hajlásszöge nem változtatható, udvar felé helyiségenként legfeljebb egy kiemelt tetőablak létesíthető,

h) a tető héjazata égetett agyagcserép lehet,

i) a védett épület utcai homlokzatán tilos a műszaki berendezések (parabola-antenna, klíma-kültéri egység, égéstermék elvezető, és egyéb gépi eszközök) elhelyezése.

3. A védelemhez kapcsolódó tulajdonosi, használói kötelezettségek

4. § (1) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek elbontása, csak kivételes esetben, a megfelelő műszaki állapot helyreállításának igazoltan aránytalan költségei esetében lehetséges.

(2) Védett épület esetében, a védelem tárgyát képező építészeti elemeket, eredeti formájában kell megtartani, illetve felújítani.

(3) Védett épület bővítése csak azzal harmonikus egységet alkotó épületrész, épület (épületegyüttes) formájában lehetséges, összhangban a védelem tartalmával.

(4) A helyi védett érték jókarban tartását (épületszerkezeti megoldás, alkalmazott anyagok köre, színezés, kiegészítő formai és egyéb elemek), a védelem tárgyának értékvesztése nélkül kell elvégezni.

(5) A helyi védett érték területén, homlokzatán csak a védett környezethez illeszkedő cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat, grafikai megjelenítés, gazdasági reklám helyezhető el.

4. A helyi védelemhez biztosított támogatás

5. § (1) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek felújításához az Önkormányzat vissza nem térítendő támogatást (a továbbiakban: támogatás) biztosít.

(2) A támogatást az épület felújításához készítendő, jelen rendeletben leírt követelményeket teljesítő építészeti tervdokumentációjának elkészítésére lehet fordítani.

(3) A támogatás részletes szabályait a Képviselő-testület külön rendeletben állapítja meg.

III. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

1. A településképi szempontból meghatározó karakterű területek

6. § (1) A település teljes területe – mint a Fertő/Neusiedlersee kultúrtáj világörökségi területe - kiemelten meghatározó (a továbbiakban: meghatározó terület). A településképi szempontjából meghatározó területek

a) a történeti településrész, azaz a Kossuth utca, a Szent Mihály utca és a Petőfi Sándor utca északi része, amelyek már több száz éve beépítettek,

b) a településközpont, amely a templom, az iskola, a sportpályák, és a fürdő területe,

c) az átalakuló településrész, azaz a Jókai utca, a Mező utca, a Béke utca, a Nyárfa sor, a Fertő utca, amelyek javarészt a múlt században kerültek beépítésre,

d) az új lakóterületek, azaz a Patak utcai gerinccel készült új lakóutcák,

e) az üdülőterület,

f) az ipari és mezőgazdasági telephelyek,

g) a beépítésre nem szánt területek, és

h) a meghatározó külterület a természetvédelem és a tájvédelem által védve.

(2) A településképi szempontból eltérő karakterű településrészek lehatárolását a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

2. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények

7. § (1) Meghatározó karakterű, védett részeket is tartalmazó területekre előírt területi követelmények

1. a beépítésre vonatkozóan:

a) az épület tömege csak egyszerű lehet,

b) az épületek arányrendje – utcára merőleges gerincű nyeregtető – nem változhat,

c) a területen csak földszintes, vagy földszint és tetőtér beépítéses, a meglévő, meghatározó épületekkel megközelítőleg azonos párkány- és gerincmagasságú épületek helyezhetők el,

d) a területen a történeti beépítési vonalat változatlanul tartva, jellemzően oldalhatáron álló, utcára merőleges gerincű oromfalas épületek helyezhetők el,

e) felújításkor a hagyományos tornácot nem szabad elbontani, új építés esetén is javasolt a tornác, mint fedett-nyitott átmeneti tér létesítése, mely az oldalkerti kertkapcsolat meghatározó eleme,

f) azokon a szakaszokon, ahol utcával párhuzamos tetőgerincű épületek állnak, új épület is azokhoz illeszkedve létesíthető,

g) a meghatározó területen lévő védett épület telkén, valamint az azzal utcafronton szomszédos telkeken csak a védett épülethez illeszkedő, a védett épület értékeinek érvényesülését biztosító épület helyezhető el,

2. az utcai kerítésekre, kapukra vonatkozóan:

a) a kerítés a történeti minta szerint a főépület homlokzatához kapcsolódó tömör, jellemzően falazott-vakolt jellegű legyen, megengedett legnagyobb magassága 1,80 m,

b) a kapuszerkezetek kialakítása a hagyományos formakincs alkalmazásával, természetes anyagokkal történjen (pl. a kapulábak, kapuoszlopok kialakítása hagyományos falazott-vakolt felületű, a kapuk utcai felülete pedig fával burkolt legyen),

c) a kaput az utcavonalról nem szabad visszahúzni, az a történeti építési vonalon, az épülethomlokzat részeként létesítendő.

(2) Meghatározó karakterű, védett részeket is tartalmazó területekre vonatkozó egyedi településképi követelmények

1. a tetőformára vonatkozóan:

a) a közvetlen környezetébe illeszkedő, 40-45 fokos hajlású magastető készülhet,

b) a tető legnagyobb megengedett szélessége legfeljebb 8,0 m lehet,

c) a tető nem húzható rá az oromzatra, nem állhat túl azon az utca felé,

2. a kiegészítő épülettömegekre vonatkozóan:

a) az utcai oromfalas magastetős épület-főtömeghez kisebb keresztnyerges, vagy lapostetős kiegészítő épülettömeg kapcsolódhat, a teljes tetőfelület legfeljebb 25%-ában,

b) a kereszt szárnyat az épület homlokvonalától mérve legalább 6 méterrel hátra húzva, az utcára merőleges fő tömegnek alárendelt módon kell megformálni,

3. a tetőfelépítményekre, tetőablakokra vonatkozóan:

a) tetőtér-beépítés esetén a hagyományos karaktert és arányokat őrző kialakítású tetőfelépítmény („kutyaól”) készülhet,

b) a tetőfelépítmények megengedett legnagyobb szélessége 1,5 m, a köztük megtartandó megbontatlan tetőfelület megengedett legkisebb szélessége 2,5 m lehet,

c) a tetősíkban fekvő ablak beépítése az utcai tetősíkon, ill. az utcai homlokzat vonalától mért 6 m-en belül nem megengedett,

d) a tetőn napelem, napkollektor is csak az utcavonaltól legalább 6,0 m-el hátra húzva helyeztető el,

4. a tetőhéjazatra vonatkozóan:

a) a tetőhéjazat meghatározóan cserépfedés legyen,

b) kisebb mértékben, kiegészítő építészeti elemként korcolt fémlemez, vagy üvegtetős fedés alkalmazása is megengedett, más héjazati anyag (pl. bitumenzsindely, hullámpala, síkpala, cserepes lemez) használata tilos,

5. a homlokzati arányokra, anyagokra, színekre vonatkozóan:

a) a történeti oromfalas homlokzatok arányrendjét, nyílásrendjét megtartani, követni kell,

b) alapvetően fehér, vagy világos színű vakolt felületképzéstől eltérő nem készülhet,

c) a meglévő vakolati tagozatokat, vakolathímekeket, egyéb kiegészítő elemeket, díszítéseket (oromzati szellőzőnyílásokat, szoborfülkéket) felújításkor meg kell őrizni, helyre kell állítani,

d) tilos a tagozatképző, vagy korábbi tagozatokat takaró elemként a homlokzatra ragasztott csempe- vagy kőlap burkolat használata,

e) a tetőfedés hagyományos vörös színű legyen, attól eltérni nem szabad,

f) a tetőfedés hagyományos vörös színű legyen, attól eltérni nem szabad,

g) tilos a műszaki berendezések (parabola-antenna, klíma-kültéri egység, égéstermék elvezető és egyéb gépi eszközök) utcai homlokzatra szerelése,

6. a homlokzati nyílászárókra vonatkozóan:

a) a meglévő, hagyományos utcai homlokzati nyílászárók megtartása és karbantartása szükséges,

b) nyílászáró-korszerűsítés szándéka esetén legalább a homlokzati külső ablakszárnyakat az eredetivel azonosan fa anyagból, a hagyományos ablakosztással kell elkészíteni, vagy ott az eredetit felújítani és megtartani,

c) az utcai oromfalas homlokzaton a nyílászárók hagyományos rendje követendő új építésnél is, erkély, loggia nem alakítható ki,

d) árnyékolási igény esetén az utcai homlokzaton csak rejtett redőnytokos vagy fatáblás zsalugáteres árnyékoló-szerkezetek alkalmazása megengedett,

e) utólagos felszerelésű műanyag redőnytok nem helyezhető el az utcai homlokzaton, 7. a melléképületekre vonatkozóan:

a) a telken a főfunkciót kiegészítő (mellék-)épületek, építmények építészeti minősége, anyaghasználata nem térhet el a főfunkciójú épületétől,

b) a meglévő pajta – ha rendeltetést kaphat – megtartandó, javasolt a meglévő ilyen rendeltetésű épületek megőrző felújítása, vagy új építés esetén a történeti keresztcsűrős megoldás alkalmazása,

8. a sajátos építmények elhelyezésére vonatkozóan:

a) a villamosenergia elosztóhálózatok, a vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok és egyéb vezetékek létesítésekor az értékes településképi látvány megőrzése érdekében

aa) új létesítés esetén már csak földalatti elhelyezéssel készülhet,

ab) jelenlegi föld feletti elhelyezésű közhálózat helyben megvalósítható hálózati rekonstrukciója esetén a hálózat föld feletti elhelyezése fenntartható, ha azt egyéb előírás nem akadályozza,

ac) új ingatlan bekötése csak földalatti elhelyezéssel építhető,

b) az egyedi vezeték nélküli létesítmények, berendezések az épületek udvari oldalán helyezhetők el,

c) új gázvezeték telken belül is már csak földalatti elhelyezéssel építhető.

(3) A településközpontban található lakóépületek esetében az (1) és (2) bekezdésben előírtakat kell alkalmazni azzal, hogy e terület elsősorban település-szintű közintézmény elhelyezésére szolgál. Fokozottan ügyelni kell a meglévő épületek karakteréhez, a beépítéséhez való léptékkövető illeszkedésre, annak érdekében, hogy a társadalmat és kultúrát szolgáló közösségi épületek dominanciája megmaradjon.

(4) Egységesen alkalmazandó, a részletképzésre vonatkozó és egyéb előírások

1. az anyaghasználatra vonatkozóan:

a) a vakolt homlokzat mellett, látszó téglá, fa alkalmazása, csak kiegészítő jelleggel lehetséges,

b) ragasztott lapburkolat, függőleges (fal, lábazat, kerítés egyéb) felületeken, kiegészítő jelleggel sem alkalmazható,

c) a tetőfedés során, csak pikkelyszerű fedés lehetséges, kívánatos az agyagcserép,

2. a kerítésalakításra vonatkozóan:

a) falazott kerítés és kapuoszlopok készülhetnek,

b) a kapu, ajtó deszkából készülhet a hagyományos felújításával, vagy mai újra értelmezésével,

c) látszóbeton kerítés, trapézlemez borítású kapu nem létesíthető,

3. a színekre vonatkozóan:

a) a falfelületeken elsősorban fehér, vagy halvány tört-színek,

b) a fából készült épületrészekon, nyílászárókon a településen hagyományosan jellemző természetes, barna és zöld, illetve fehér színek alkalmazhatók.

(5) A meglévő növényállományt folyamatosan vizsgálni kell, gondoskodva azok szükség szerinti, tervezett cseréjéről, az alábbiak szerint:

a) az értékes homlokzatokat, kisméleket eltakaró örökzöldeket, a túl nőtt, légkabeleket elérő, és a járdán vagy a közúti közlekedést zavaró egyedeket ki kell vágni, ahol szükséges, helyükön megfelelő fajtákkal pótlást végezni,

b) a közterületi zöldfelületeken tiltani kell a gépkocsik parkolását, arra parkolókat kell kialakítani,

c) az előkertekben és a szűk udvarokban nagy lombkoronát és gyökérzetet növesztő fák – a saját és a szomszéd épületek veszélyeztetése miatt – nem ültethetők,

d) a kertek szép, idős fáit – a lehetséges időtartamig – meg kell őrizni,

e) az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról gondoskodni kell,

f) ha a fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a pótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési, vagy egyszerű eljárással készülő terv részeként meg kell határozni,

g) a telepíthető és tiltott fák, cserjék és lágyszárú növények felsorolását az 1. függelék tartalmazza.

3. Egyéb, településképi szempontból nem meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények

8. § (1) Átépülő, új beépítésű településrészen és üdülőterületen

a) tetőhéjazat kialakításaként pikkelyes fedéstől eltérő anyag, továbbá

b) – ideértve a gazdasági területet is – közterületről látható, függőleges felületen ragasztott lapburkolat nem alkalmazható.

(2) A beépítésre nem szánt területek közül

a) a belterületől északi irányban lévő külterületen (a természetközeli területen) épület, kerítést létesíteni kizárólag a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatósága, mint természetvédelmi kezelő és a természetvédelmi hatóság engedélye birtokában lehet;

b) az 1. pontba nem tartozó külterületen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak abban az esetben lehet, ha az adott terület rendeltetészerű használatát szolgálja.

4. A felszíni közmű létesítményekkel kapcsolatos előírások

9. § (1) A település közcélú ellátását biztosító felszíni és felszín feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek

a) a külterületi közlekedési és közműterületek, továbbá

b) a gazdasági területek.

(2) Az (1) bekezdés szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmasak

a) a természetvédelem területei, és 500 m-es védőtávolságuk,

b) a műemlékvédelem területei, és 500 m-es védőtávolságuk,

c) a településképi szempontból meghatározó területek, és 500 m-es védőtávolságuk,

d) a közparkok, közkertek, közterek területei,

- e) a védelmi és közjóléti rendeltetésű erdőterületek,
- f) a vízgazdálkodási területek.

IV. FEJEZET

A REKLÁMOKRA, SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYEKRE ÉS EGYÉB MŰSZAKI LÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

10. § (1) Hegykő község közterületein és magánterületein (ideértve a közvilágítási berendezéseket és hírközlési oszlopokat is), mint a Fertő-táj világörökség részén, reklámhordozó és reklám – jogszabályban meghatározott kivétellel - nem helyezhető el.

(2) Külterületen és beépítésre nem szánt területen – a közutak mellett szabályozottan létesített módon – reklám és reklámhordozó elhelyezhető.

(3) Közterületen reklám időszakosan kioszkon, utasvárón és közművelődési célú hirdetőoszlopon elhelyezhető. A reklámok a használatot nem gátló felület 50%-ot meg nem haladó részén lehetnek.

(4) Az épületeken elhelyezhető cégérekre, feliratokra és információra vonatkozó településképi követelmények:

a) a lakóépületek szállás céljára történő értékesítése a településen egységes arculattal hirdethető,

b) a homlokzatokon a felirat az épület stílusához illő betűtípussal, a felirat elhelyezésére megtervezett, kialakított tagozaton/felületen lehet,

c) az épületeken cégér (fodrász, cipész, gyógyszertár, borkimérés, stb.) elhelyezhető,

d) tetőfelületre cégér, cégtábla és cégfelirat nem helyezhető el.

(5) Közterületen elhelyezhető mobil hirdetőeszköz, amely kizárólag fa szerkezetű lehet és hirdető felülete az 1,0 m²-t nem haladhatja meg.

(6) A település látogatható értékeit ismertető táblák a településen (lehetőleg a világörökségi teljes területen) egységesen alakítandók ki.

(7) Hirdető-, és információs táblák egységes oszlop és felirat-, vagy piktogram-rendszer alkalmazásával létesíthetők.

11. § Sajátos építmények és egyéb műszaki berendezések elhelyezési követelményei:

a) belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen a közmű infrastruktúra hálózatot, az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni,

b) az új épületek villamosenergia és hírközlési csatlakozását, valamint új ingatlan bekötéseket rejtetten, földkábelrel kell kialakítani,

c) a már beépített területen, ahol a villamosenergia és elektromos hírközlési hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek, új villamosenergia és vezetékes elektronikus hírközlési, egyéb gyengeáramú hálózatokat, a meglévők rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni,

d) a már beépített területeken, ahol a villamosenergia, a vezetékes elektronikus hírközlés és egyéb hálózatok föld feletti vezetési módúak, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell elhelyezni azzal, hogy közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén, az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni,

e) a vezeték nélküli szolgáltatás elektronikus hírközlési létesítményét kellő takarással megfelelő műszaki megoldással, akár templomtoronyban, épület padlásterén is el lehet helyezni, ha ezt egyéb előírás nem tiltja,

f) a megmaradó térszíni műtárgyakat jó karban kell tartani és építészeti eszközzel, vagy telepített növényzettel a műtárgy gazdájának takarnia kell,

g) az elavult eszközök, létesítmények felújításakor a műszakilag lehetséges legkisebb berendezés-méreteket kell alkalmazni, amit lehet, térszín alatt kell elhelyezni,

h) külterületen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási és táképvédelmi okokból a meglévő villamosenergia elosztási, közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell elhelyezni,

i) új, vezeték nélküli szolgáltatás építménye,

ia) elsősorban gazdasági területen (lakóépületek kivételével) lehet elhelyezni, de a hírközlési létesítmény magassága (legmagasabb pontja) nem haladhatja meg 10,0 m-t,

ib) külterületen, nem védett általános mezőgazdasági területen, továbbá beépítésre nem szánt különleges területen csak egyéb hasznosítással összekötve (kilátó, vendéglátóhely, mezőgazdasági gazdasági építmény, egyéb ipari, közműszolgáltatási építmény) telepíthető,

ic) belterületen, beépítésre szánt területen önálló építményként nem telepíthető, azt csak meglévő építményre telepítve lehet elhelyezni, ha az adott építményre, településrésze vonatkozó egyéb előírás ezt nem zárja ki,

id) természetvédelmi területen, továbbá annak 500 m-es körzetében nem helyezhető el,

j) az elektronikus hírközlési és villamosenergia szolgáltató létesítmények karbantartásáról a szolgáltatónak kell gondoskodni,

k) a funkciót veszített létesítmények maradéktalan felszámolása és a környezet állapotának visszaállítása a funkcióvesztés után a szolgáltató feladata.

V. FEJEZET

KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

12. § (1) Hegykő község teljes közigazgatási területén minden építési engedélyezéssel, egyszerű bejelentéssel és bejelentési kötelezettséggel járó építés esetén kötelező lefolytatni a településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt (a továbbiakban: konzultáció).

(2) A konzultáció feladatát a polgármester gyakorolja, aki a konzultációt és a tanácsadást a települési főépítész (a továbbiakban: főépítész) szakértői véleményére alapozva végzi.

(3) A konzultáció szükséges dokumentumait benyújthatja az építtető vagy egyéb módon érintett kérelmező, illetve az általa megbízott tervező.

(4) A kérelmet a rendelkezésre álló adatokkal és információkkal a jegyző részére kell benyújtani. A jegyző – a kérelem csatolásával – haladéktalanul értesíti a főépítészt, egyeztetni a kérelmezővel a konzultáció 8 napon belüli idejét és helyét.

(5) A konzultációra alkalmas dokumentáció tartalma

a) épület esetén helyszínrajz, a rendeltetés megjelölése, a méreteket bemutató alaprajzi vázlat, tömegvázlat,

b) építmény esetén helyszínrajz, rendeltetés, megjelenési vázlat.

(6) A konzultáció és a tájékoztatás eredménye olyan – a hatályos településképi rendeleten és településrendezési eszközökön alapuló – tájékoztató tartalmú (szöveges és térképi adatokat tartalmazó) dokumentum, melyben meg kell jelölni

a) a kötelező (a településképi rendelet és a településrendezési eszköz előzetes megváltoztatása nélkül nem módosítható),

b) az irányadó (orientáló jellegű), valamint

c) a tájékoztató (pl. a műemléki, illetve helyi építészeti értékvédelemmel kapcsolatos), tartalmi és eljárási (pl. a településképi véleményezési eljárásra vonatkozó) elemeket.

(7) A konzultáció és tájékoztató írott formában történő kiadásáról és nyilvántartásáról – a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül – a főépítész gondoskodik.

(8) Konzultáció előzetes tájékoztató jelleggel is kérhető.

VI. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

1. A kötelező véleményezési eljárás esetei

13. § (1) Hegykő község közigazgatási területén, mint világörökségi területen a jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni új épület építéséhez, meglévő épület bővítéséhez, valamint a településképet érintő homlokzati felújításához vagy átalakításához, ha az jogszabály előírása szerint nem tartozik a helyi tervtanácson kívüli, egyéb tervtanács hatáskörébe.

(2) A településképi véleményezési eljárás a helyi tervtanács véleményén alapul. A helyi tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait a Képviselő testület külön rendelete tartalmazza.

2. A véleményezési eljárás részletes szabályozása

14. § (1) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott felelős tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott digitális, vagy papíralapú kérelemre indul. A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt

a) papíralapon 2 példában, vagy

b) digitális adathordozón (CD, DVD), vagy elektronikus levélben küldve adja át.

(2) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre

a) javasolja, vagy feltétellel javasolja, ha a feltétel műszakilag egyértelműen meghatározható;

b) nem javasolja, mert a benyújtott dokumentáció hiányos;

c) nem javasolja, mert a terv nem felel meg a településképi és egyéb elvárásoknak.

(3) A polgármester településképi véleményéhez minden esetben csatolni kell a tervtanács szakmai állásfoglalását, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indokolását.

A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek (digitálisan, pdf. formátumban).

(4) A véleményezési építészeti-műszaki tervdokumentációnak – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 26/A. § (3) bekezdésében foglaltakat kell tartalmaznia (munkaközi, de bírálható szinten).

(5) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

a) megfelel-e a településképi követelményeknek és elvárásoknak,
b) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
c) figyelembe veszi-e az előzetes szakmai tájékoztatóban és a világörökségi kezelési tervben szereplő további – a település táji és építészeti illeszkedésre/harmóniára vonatkozó – javaslatokat, illetve, hogy

d) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.

15. § (1) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve a világörökség miatt is átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,

c) miként veszi figyelembe a tájjal és az időjárással harmóniában élő ember energia-tudatosságának mai igényeit,

d) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását, a telek használatát,

(2) Több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve építmények bővítése esetén vizsgálni kell, hogy

a) biztosított lesz, vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,

b) a beépítés javasolt sorrendje – annak minden ütemében – megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,

b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését,

c) az épület használhatósága és a megrendelői kívánság harmóniában vannak-e, beleértve a kerthasználatot is.

(4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a Fertő táj és a település kialakult, illetve a településképi rendelet és a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,

b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival;

- e) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására;
- d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépeszeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá, hogy
 - e) a tetőzet kialakítása — különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei — megfelelően illeszkednek-e a domináns világörökségi környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
 - a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint-alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát;
 - b) korlátozza, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát;
 - c) logikus-e az épület, a kerthasználat és a közterület kapcsolatrendje;
 - d) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
 - e) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló — a közterületet érintő — beavatkozásokra;
 - f) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra;

VII. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

1. A bejelentési eljárással érintett építmények

16. § Bejelentési eljárással érintett
- a) a nem építési engedély köteles szobor, emlékmű létesítése talapzatával együtt,
 - b) a kerítés,
 - c) közterületi homlokzaton a napkollektor, napelem és klíma berendezés kültéri egységének, égéstermék elvezetőjének és egyéb gépi eszközöknek az elhelyezése,
 - d) a cégérek, feliratok elhelyezése a meghatározó karakterű települési területen.

2. A bejelentési eljárás részletes szabályai

17. § (1) A bejelentési eljárás kérelemre indul. A bejelentési dokumentációt a polgármester részére kell digitálisan, és egy példányban papír alapú dokumentációban benyújtani.

(2) A dokumentáció tartalmazza (a kérelem és a településképi megfelelést alátámasztó indokoknak megfelelően, amennyiben értelmezhető)

- a) az érintett homlokzatot,
- b) az érintett alaprajzot,
- c) a helyszínrajzot, tereprajzot,
- d) a műszaki leírást, benne a rendeltetésre, műszaki megvalósításra és időtartamra vonatkozó leírással,
- e) a kiegészítő látványtervet, fotót, fotomontázst.

(3) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetés-változtatást – kikötéssel, vagy anélkül – tudomásul veszi, és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti, ha a bejelentés

a) megfelel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően - az előírt követelményeknek,

b) a tervezett építési tevékenység, illetve cégér illeszkedik a településképhez,

c) a tervezett rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

(4) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetés-változtatást – kikötéssel, vagy anélkül – elutasítja és a bejelentőt erről a tényről a vélemény megküldésével értesíti, ha a bejelentés

a) nem felel meg a Korm. rendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően az előírt követelményeknek,

b) a tervezett építési tevékenység, illetve cégér nem illeszkedik a településképhez,

c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben zavarja, illetve korlátozza.

(5) Az eljárásért az építtetőnek, illetve a tervezőnek igazgatási szolgáltatási díjat nem kell fizetnie.

(6) A polgármester a településképi bejelentési eljárásban hozott döntését a kérelmező részére 15 napon belül adja meg.

(7) A polgármester véleményét a főépítész – szükség szerint szakértő bevonásával – készíti elő.

(8) A polgármester határozata ellen a Képviselő-testülethez 15 napon belül fellebbezés nyújtható be. A fellebbezést a Képviselő-testület a soron következő ülésén bírálja el.

VIII. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

18. §. (1) A településképi követelmények megtartását a főépítész ellenőrzi. A mulasztásokat, amennyiben tudomására jut, vizsgálja.

(2) A településképi követelmények megtartása érdekében a főépítész kezdeményezi a polgármesternél kötelezési eljárás hivatalból történő lefolytatását.

(3) A főépítész közreműködik a kérelemre indult eljárás lefolytatásában és javaslatot tesz a kötelezésre vonatkozó hatósági határozat tartalmára.

IX. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

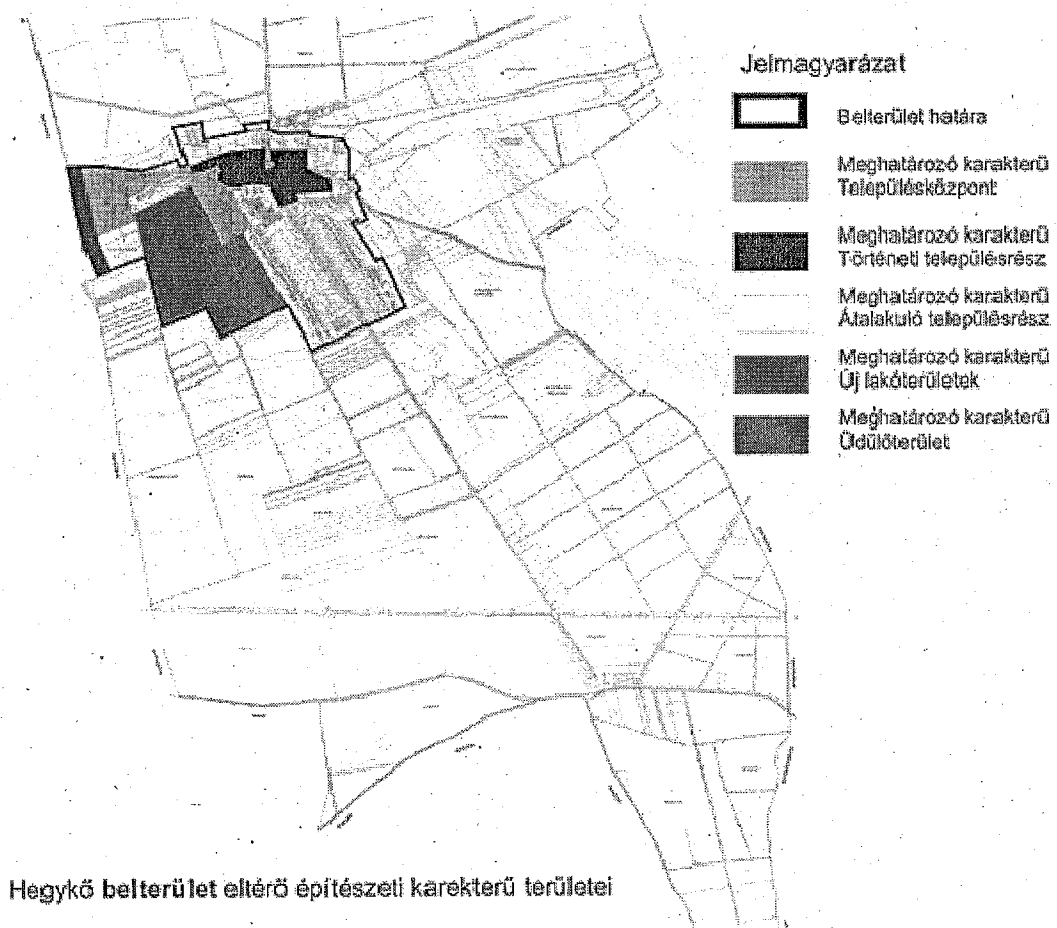
19. § (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - 2018. január 1-jén lép hatályba.

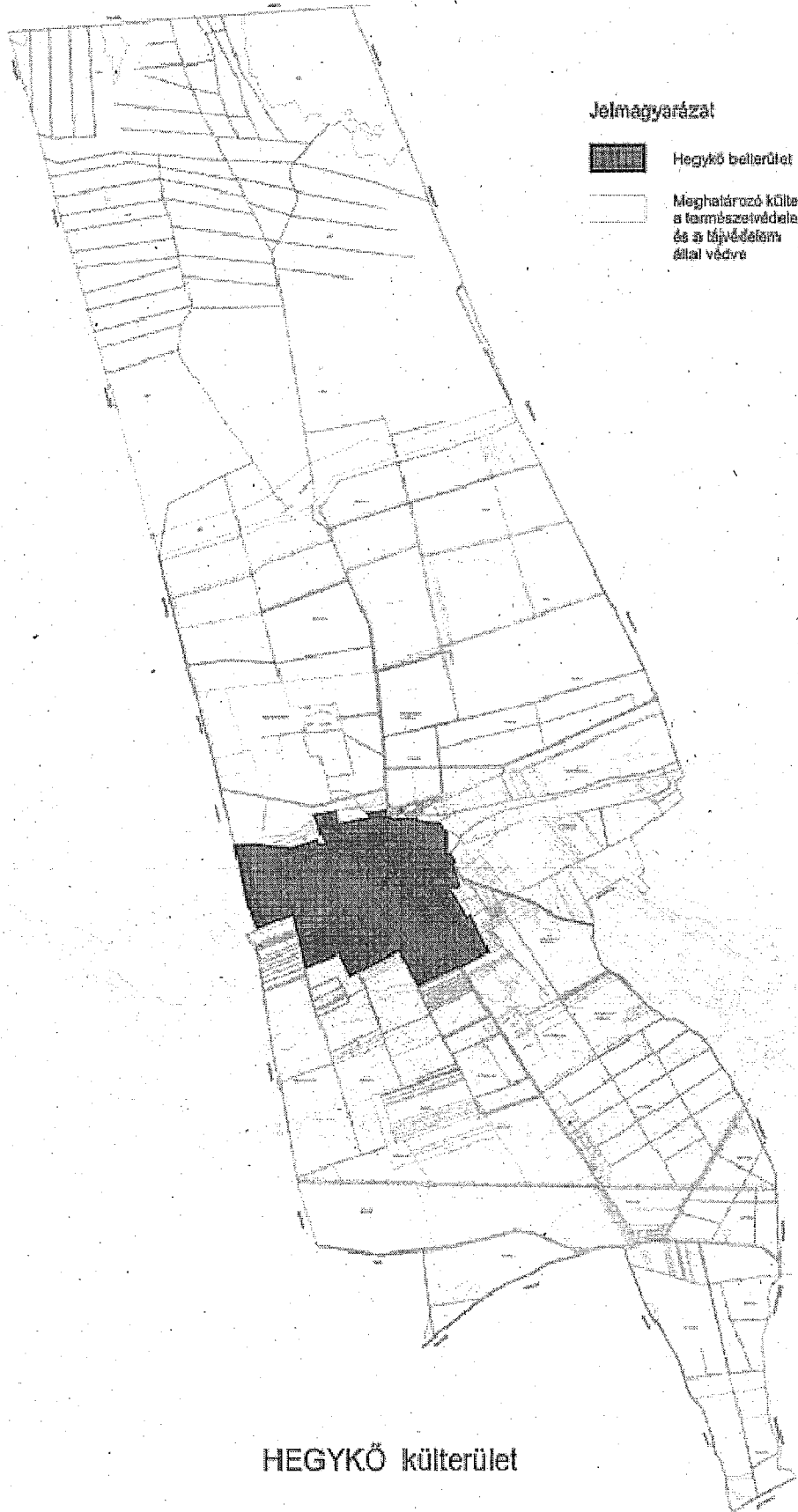
(2) A 13-15. § 2019. január 1-én lép hatályba.

(3) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.



20. § (1) Hatályát veszti a „község teljes közigazgatási területének” helyi építési szabályzatáról szóló 10/2007 (IX. 28.) önkormányzati rendelet

- 1. § (2) bekezdésének „csak és kizárólag e rendelet” szövegrésze,
- 5. § (1) bekezdésének „hirdetőtábla, illetve oszlop, torony” szövegrésze,
- 7. § (2) 6. pontjának „Hullámpala nem lehet” szövegrésze
- 7. § (3) 6. pontjának „Hullámpala nem lehet” szövegrésze
- 7. § (4) bekezdés 6. pontjának „Hullámpala nem lehet” szövegrésze,
- 7. § (5) bekezdés 6. pontjának „Jellemzően magastető* lehet, 38-42° közti hajlásszögű tetőzettel”, „max.9,0/12,0** m” és „Cserépfedés lehet” szövegrésze,
- 7. § (5) bekezdésének 7. pontja,
- 7. § (6) bekezdés 6. pontjának „Jellemzően magastető* lehet, 38-42° közti hajlásszögű tetőzettel”, „max.10,0/12,0**m” és „Cserépfedés lehet” szövegrésze,
- 7. § (6) bekezdésének 7. pontja,
- 7. § (6) bekezdés 9. pontjának „Helyi védett épületek az övezetben: Petőfi S. u. 41. sz. 487. hrsz./ 57. sz.478 hrsz./77. sz. 468. hrsz./ Iskola u. 2. sz.539. hrsz./ Jókai M. u. 5. sz. 496. hrsz./ 12. sz. 566 hrsz./ 50. sz. 595. hrsz./ Mező I. u. 5. sz.405 hrsz./ 27. sz.394 hrsz./” szövegrésze,
- 8. § (2) bekezdésének 7. pontja,
- 8. § (2) bekezdés 9. pontjának „Helyi védett épületek az övezetben: Kossuth L. u. 39. sz. 86.hrsz. régi iskola/ Templom tér 85.hrsz. templom” szövegrésze,
- 10. § (5) bekezdés 6. pontjának „Hullámpala nem lehet” szövegrésze,
- 12. § (9) bekezdése,
- 13. § (3) bekezdésének a) pontja,
- 18. § (4) bekezdésének a) pontja,
- 19. § (9)–(12) bekezdése.





Jelmagyarázat

-  Hegykő bellerület
-  Meghatározó külterület a természetvédelem és a tájvédelem által védve

HEGYKŐ külterület

Előterjesztés a 3-5. napirendi pontokhoz

A településfejlesztési koncepció megállapítása

A településszerkezeti terv megállapítása

A Hegykő község Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása

A hosszútávra szóló *településfejlesztési koncepciót (TFK)* az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el. A koncepciót a megalapozó vizsgálat alapján kell elkészíteni. A tartalmi elemek részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

A hosszútávra szóló *településszerkezeti tervet (TSZT)* az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el. A településszerkezeti tervben kell megállapítani a táj, az épített és a természeti környezet alakításának és védelmének területfelhasználással összefüggő módját, valamint ki kell jelölni a település fejlesztésének területi irányait. A településszerkezeti tervben meg kell határozni, a település egyes területrészeinek területfelhasználását, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését. A településszerkezeti tervet a település teljes közigazgatási területére kell elkészíteni.

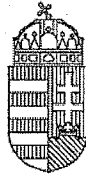
A *helyi építési szabályzat (HÉSZ)* a településszerkezeti tervvel összhangban, a településképi követelmények kivételével, megállapítja - a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal - a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket. Ez is a település teljes közigazgatási területére készül. Mellékletei a *bel- és külterületi szabályozási tervek (Bel_SZT, Kül_SZT)*.

Fenti tervek és a szabályzat részletes tartalmi követelményeit - esetünkben - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet határozza meg.

Fenti dokumentumok jóváhagyásra váró tervezete honlapunkon az alábbi linkről tölthető le (TFK, TSZT tervlap és leírás, HÉSZ, Bel_SZT, Kül_SZT):

https://www.dropbox.com/s/xkdf1v758f14z2c/wetransfer_04_2_hegyko_tsz_2022_1007-pdf_2022-10-13_0949.zip?dl=0

Az állami főépítész záró szakmai véleményét mellékeljük.



GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: GY/15/01391-7/2022.

Tárgy: Hegykő Község településrendezési
eszközeinek felülvizsgálata
Msz: 2022-HK munkaszámú
teljes eljárás, végső szakmai
véleményezési szakasz
záró szakmai vélemény

Ügyintéző: Molnárné Millei Alíz

Telefon: titkárság +36 (96) 795-678

Mellékletek: -

Hiv. szám: HK/2331-31/2022.

Szigethi István úr
polgármester

Hegykő Község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Hegykő Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési eszközeinek **Msz: 2022-HK munkaszámú** felülvizsgálatával kapcsolatos szíves megkeresésére *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 40. §-a alapján a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája (a továbbiakban: Állami Főépítész Iroda) az alábbi záró szakmai véleményt adja:*

Az Állami Főépítész Iroda a településrendezési eszközök felülvizsgálatának képviselő-testület elé terjesztése ellen kifogást nem emel.

INDOKOLÁS

Az Önkormányzat 2022. október 14-én érkezett beadványában kérte az Állami Főépítész Irodát, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatára vonatkozó tervdokumentációt teljes eljárás keretében véleményezze.

Az Állami Főépítész Iroda a GY/15/119-2/2020. számú levelében előzetes tájékoztatást adott ki 2020. március 13-án.

Az Állami Főépítész Iroda a GY/15/01392-2/2022. számú szakmai véleményében leírta az Önkormányzat részére a dokumentáció kiegészítéséhez szükséges adatokat és dokumentumokat.

Az Önkormányzat 2022. november 18-án a véleményezési dokumentáció javítását követően záró szakmai véleményezést kért az Állami Főépítészeti Irodától.

Az Állami Főépítészeti Iroda megküldte a dokumentációt az Országos főépítésznek szakmai véleménye kiadása céljából.

Az Országos főépítész szakmai véleményében megállapította, hogy a tervezett változtatások megfelelnek az országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek, így elfogadásuknak nincs akadálya.

Az Állami Főépítészeti Iroda megállapította, hogy a tervdokumentációt hiánytalanul megküldték, tisztázandó kérdés nem maradt fenn.

A településrendezési eszköz jóváhagyásával kapcsolatban a Korm. rendelet 43. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„A településrendezési eszköz legkorábban:

a) **teljes eljárás** esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon.

A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz **Étv. 8. § (4)** bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az **elfogadást követő 15 napon belül**

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

b) **megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt**

ba) a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont),

bb) az **állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,**

bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek **vagy**

c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szervezetnek.

Amennyiben az állami főépítészeti hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felüyeleti eljárás lefolytatását.”

Az Állami Főépítészeti Iroda felhívja a figyelmet arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII.29.) Korm. rendelet 4. §-a alapján az önkormányzati rendeletet egységes szerkezetű szöveggel kell közzé tenni. A terveket a jelenleg hatályos tervekkel kell összedolgozni úgy, hogy a településre vonatkozóan egy egységes szabályozási tervlap, és szerkezeti tervlap legyen. Amennyiben a tervek összedolgozása nem lehetséges, úgy egy átnézeti helyszínrajzon kell jelölni, hogy melyik területre, melyik tervlap a hatályos.

Az Állami Főépítési Iroda emlékezteti, hogy a településrendezési eszköz elfogadásakor a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

Győr: elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából:

Németh Edina
állami főépítész

Előterjesztés a 6. napirendi ponthoz

A fertőszéplaki víztorony tárgyában a Vodafone Magyarország Zrt-vel kötendő bérleti szerződés jóváhagyása

Az előző ülésen született döntés arról, hogy a fertőszéplaki víztorony tárgyában a Magyar Telekom Nyrt-vel ez év végéig fennálló bérleti szerződés időtartamát 2030-ig meghosszabbítjuk. Az érintett önkormányzatok közül Fertőhomok ezt csak úgy hajlandó megtenni, hogy a szerződés időtartama – a jelenlegi feltételekkel – legfeljebb 2023. év végéig hosszabbodik meg. Ennek oka, hogy bár Fertőhomok tulajdoni részesedése 5/100-ad, a jelen szerződés alapján csak 1,99% illeti meg a bérleti díjból. Ezért Fertőhomok a jövő évben ennek a helyzetnek a rendezését kezdeményezte a többi önkormányzat felé.

A bérleti díj jelenlegi felosztása a Soproni Vízmű Zrt. nyilvántartásából átvett, az egyes önkormányzatok tulajdonában lévő víziközművagyon értéket veszi alapul. Azonban a víztorony már nem képezi a víziközmű vagyon részét.

Hegykő jelenleg 14,62% bérleti díjra jogosult. Ha a megosztás tulajdoni arányban történik, az már csak 9/100-adot jelent.

A témához kapcsolódik, hogy december 13-án Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata szintén a víztoronyon, a Vodafone Magyarország Zrt. tulajdonában lévő antenna bérleti szerződését szeretne volna aláírni. Bár erről 2022. évre vonatkozóan 118/2021.(X. 21.) határozatában a Képviselő-testület 2021. októberében már döntött, a szerződés – általunk nem ismert okból - azóta sem került aláírásra.

A most aláírásra benyújtott szerződésben már nem a Magyar Telekom Nyrt-s szerződésben lévő arányok szerepelnek a bérleti díj felosztásánál, hanem a tulajdoni illetőségek, ráadásul amíg a jóváhagyott szerződésben Sopron nem szerepelt bérbeadóként, most 6/100-ad tulajdoni illetőséggel megjelent (miként a tulajdoni lapon is ez szerepel). Hegykő számára ez annyiban hátrányos, hogy a jóváhagyott szerződésekben szereplő – vagyonarányos – 14,62% (438 600 Ft) helyett a 9%-os tulajdoni illetőség után 270 000 Ft bérleti díjat kapna az évi 3 millió Ft + ÁFA összegből.

Egyébként a szerződés időtartamában is különbség van: 2021-ben 2022. december 31-ig tartó határozott idejű szerződést hagytunk jóvá a Vodafone Magyarország Zrt-vel, a jelenlegi azonban 2030. december 31-ig szólna.

Mivel az új szerződés tartalma eltér a korábban jóváhagyottnál, a Képviselő-testület jóváhagyása nélkül nem írható alá.

Előterjesztés a 7. napirendi ponthoz

Murvás parkoló kialakításának megrendelése a Nyárfa soron

A Nyárfa sor útburkolat felújítását követően megoldandó feladat az út Széchenyi Ödön park melletti szakaszán a piac, a termálfürdő és az egyéb rendezvények miatt itt parkoló gépjárművek által kitaposott jelenleg gyepes, földes terület rendezése.

A területet mindenképpen fel kell tölteni, hosszabb távon az úttal merőleges térburkolatú parkolók kiépítése lehet a megoldás.

Egyelőre a (későbbi térköves parkoló építéshez is felhasználható) murvás felület lehet a megoldás. A murvát fémszegéllyel választanánk el a gyepes résztől, ez a fémszegély „rajzolná ki” a parkolót.

Az útépitést végző Swietelsky Kft-től kértünk ajánlatot, amelyet mellékelünk.

Megrendelő:
Hegykő Község Önkormányzata
9437 Hegykő, Iskola u. 1.

Árajánlat murvás parkoló kialakítására

1. oldal

| MURVÁS PARKOLO KIALAKITÁSA | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| S.sz. | Tétel megnevezése | Mennyiség g | M.e. | A egységár | D egységár | A összeg | D összeg | Mindössz |
| 1. | Cyepnyesés föld leszedése. ~ 5-6 cm vastagságban | 13,80 | m ³ | | 410 Ft | 0 Ft | 5 658 Ft | 5 658 Ft |
| 2. | Fém szegély elhelyezése | 62,50 | m | 3 600 Ft | 3 100 Ft | 225 000 Ft | 193 750 Ft | 418 750 Ft |
| 3. | Csepregi vöröskavics kiegyenlítő ágyazati réteg készítése. | 23,25 | m ³ | 4 820 Ft | 14 040 Ft | 112 065 Ft | 326 430 Ft | 438 495 Ft |
| 4. | Murvás felületű parkoló készítése 10 cm vastagságban. | 23,00 | m ³ | 9 960 Ft | 14 040 Ft | 229 080 Ft | 322 920 Ft | 552 000 Ft |
| 5. | Tömörítés bármely tömörítési osztályban gépi erővel, nagy felületen, tömörségi fok: 95% | 46,25 | m ² | | 200 Ft | 0 Ft | 9 250 Ft | 9 250 Ft |
| 6. | Tükörkészítés tömörítés nélkül, sík felületen gépi erővel, kiegészítő kézi munkával | 230,00 | m ² | | 900 Ft | 0 Ft | 207 000 Ft | 207 000 Ft |
| 7. | Fém szegély melletti 1 m-es sávban tereprendezés készítése humusz fertőzéssel | 62,50 | m ² | | 1 030 Ft | 0 Ft | 64 375 Ft | 64 375 Ft |
| Összesen nettó Ft | | | | | | 566 145 Ft | 1 129 383 Ft | 1 695 528 Ft |

Kelt: Csorna, 2022. 12. 16

Ajánlattevő neve: SWIETELSKY MAGYARORSZAG KFT.

Ajánlattevő székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 13.

Ajánlattevő adószáma: 14300327-2-44

Képviselet: Piczinger Krisztián

SWIETELSKY

MAGYARORSZAG KFT.

9800 Vasvár, Csörnöc u. 5.

Adószám: 14300327-2-44

Cégjegyzékszám: 01-09-897738

cégszerű aláírás, pecsét