

Szám: HG/47-10/2022.

## J e g y z ő k ö n y v

**Készült:** Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. december 20-án (kedden) 15,00 órai kezdettel megtartott *rendkívüli* üléséről.

**Ülés helye:** Hidegség, Önkormányzat ülésterme

<b>Jelen vannak:</b>	Dévényi Zoltánné	polgármester
	dr. Jakab Zsolt	jegyző
	Tömördy Kristóf	alpolgármester
	Hipságh Gábor	képviselő
	Horváth Istvánné	képviselő
	Horváth Tamás	képviselő

Dévényi Zoltánné polgármester köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a Képviselő-testület határozatképes, mivel annak valamennyi tagja jelen van. Az ülést megnyitotta. Napirendnek a meghívóban közölt témákat javasolta.

Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 5 fő vett részt. A Képviselő-testület **5 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

**95/2022.(XII. 20.) képviselő-testületi határozat:**

Hidegség Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2022. december 20-i napirendjét az alábbiak szerint hagyja jóvá:

1. Napirendi pont:

Hidegség településképi arculati kézikönyvének módosítása

Előadó: Dévényi Zoltánné polgármester

2. Napirendi pont:

A településképi védelméről szóló 13/2017.(XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása

3. Napirendi pont:

A településfejlesztési koncepció megállapítása

Előadó: Dévényi Zoltánné polgármester

4. Napirendi pont:

A településszerkezeti terv megállapítása

Előadó: Dévényi Zoltánné polgármester

5. Napirendi pont:

A Hidegség község Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előadó: Dévényi Zoltánné polgármester

## 6. Napirendi pont:

A Helyi Esélyegyenlőségi Program áttekintése

Előadó: Dévényi Zoltánné polgármester

## 7. Napirendi pont:

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

## 8. Napirendi pont:

Döntés településgondnoki feladatok ellátásáról

Előadó: Dévényi Zoltánné polgármester

**Felelős:** Dévényi Zoltánné polgármester**Határidő:** azonnal**1-2. Napirendi pont:**

**Dévényi Zoltánné polgármester:** 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 108/2017.(XII. 19.) határozattal jóváhagyott településképi arculati kézikönyvet (TAK) és a településképi védelméről szóló 13/2017.(XII. 28.) 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 22-23. oldalán található településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását-, valamint az eltérő karakterű településrészeket bemutató térképeket módosítani kell. Az új térképeket honlapunkon közétettük. 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 az előterjesztés részeként megküldtük. Az erre figyelemmel felülvizsgált, a Tkvr. módosításáról szóló rendelettervezetet és a tervezett módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt rendelet szövegét az előterjesztés részeként szintén megküldtük.

**Dr. Jakab Zsolt jegyző:** A könnyebb áttekinthetőség érdekében az egységes szerkezetű rendelet szövegét is elkészítettem. A világörökségi törvényből eredő módosítás - amiről korábban többször beszéltünk -, hogy a világörökségi törvény *kiemelten meghatározónak* nyilvánítja a világörökség teljes területét, így Hidegség teljes területét is. Szerintem a *kiemelten meghatározó* és a *meghatározó* nem ugyanazt jelenti. A *kiemelten meghatározó* területen a törvény a kormánynak ad felhatalmazást arra, hogy településképi követelményeket határozzon meg. Ezért a magam részéről vitatom, hogy a *kiemelten meghatározó* világörökségi területünkön egyáltalán lenne felhatalmazásunk településképi követelményeket megállapítani. Véleményem szerint a Fertő-táj világörökség teljes területére a kormánynak kellene - például a kezelési terv részeként - településképi követelményeket megállapítani. Mert a védendő érték egyetemesebb annál, mint amit mi, települési szinten meghatározhatunk... További módosítást jelent, hogy az utcai homlokzaton nem elhelyezhető műszaki

berendezések köre a klíma-kültéri egységen és az égéstermék elvezetőn túl kibővül az egyéb gépi eszközökkel (pl. parabola antenna). Ugyanígy, a településképi bejelentésköteles, közterületről látható homlokzatokon elhelyezésre kerülő napkollektor, napelem, klíma kültéri egység és égéstermék elvezető felsorolás is bővül az egyéb gépi eszközökkel. Módosítás, hogy a településképi véleményezési eljárás - tehát a teljes ötödik fejezet - hatályon kívül helyezésre kerül. Ez egy olyan eszköz a települési önkormányzat kezében, ami abban segít, hogy a településképi követelményeket betartassuk. Fő szabályként egy településen van településképi konzultáció és településképi véleményezés. A véleményezéshez már célszerű helyi tervtanácsnak működni. A mi esetünkben ez a jogintézmény - amúgy is egy évvel később léptettük hatályba ezt a fejezetet - a gyakorlatban soha nem működött, mert igazából nem volt rá szükség. Világörökségi terület lévén szinte minden építkezést véleményeznie kell a területi tervtanácsnak. Így nyilván nem indokolt, hogy a településképi konzultációt követően - ami jellemzően a tervezés munkái közötti fázisában biztosít konzultatív segítséget az építetőnek - legyen egy helyi tervtanácsi véleményezés, majd utána még a területi tervtanács előtt is be kelljen mutatni a tervet.

Dévényi Zoltánné polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: „*Hidegség Község Önkormányzatának Képviselő-testülete - a jelen határozat mellékletében foglaltak szerint - jóváhagyja Hidegség Településképi Arculati Kézikönyvét.*”

Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 5 fő vett részt. A Képviselő-testület **5 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

**96/2022.(XII. 20.) képviselő-testületi határozat:**

Hidegség Község Önkormányzatának Képviselő-testülete - a jelen határozat mellékletében foglaltak szerint - jóváhagyja Hidegség Településképi Arculati Kézikönyvét.

**Felelős:** Dévényi Zoltánné polgármester

**Határidő:** folyamatos

Dévényi Zoltánné polgármester javasolta a településképi védelméről szóló 13/2017. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet megalkotását az előterjesztett rendelet-tervezet szerint.

Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 5 fő vett részt. A Képviselő-testület **5 igen** szavazattal megalkotta a településképi védelméről szóló 13/2017. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 12/2022. önkormányzati rendeletet (4. melléklet).

**3-4-5. Napirendi pont:**

**Dévényi Zoltánné polgármester:** A hosszútávra szóló koncepciót 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 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* 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 kül- és belterületi szabályozási tervek. 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 tervezetét a honlapunkon közzétettük.

Dévényi Zoltánné polgármester ismertette az állami főépítész záró szakmai véleményét (6. melléklet).

**Dr. Jakab Zsolt jegyző:** A rendezési terv elkészítésére még 2018. év végén szerződünk a településtervezővel. Legutóbb a tervvel kapcsolatosan a partnerek és az államigazgatási szervek által megfogalmazott véleményekről és az ezekre adott válaszokról tárgyaltunk és hoztunk döntést arról, hogy a véleményezési szakaszt lezárva, a tervdokumentációt a polgármester küldje meg az állami főépítésznek záró szakmai véleményezésre. Az állami főépítésznek 15-, az országos főépítésznek további 15 napja volt a záró vélemény kiadására. Az állami főépítész levele arról szól, hogy nem emel kifogást az elkészült településrendezési eszközök Képviselő-testület elé terjesztése ellen. Legutóbb még arról beszéltünk, hogy a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök készítésére irányuló eljárást december 31-ig döntéssel le kell zárni. Ehhez képest pénteken megjelent a Magyar Közlönyben, hogy ezt a határidőt 2023. december 31-ig meghosszabbítják. Függetlenül attól, hogy immár nem sürgős a jóváhagyás, az eljárás végére értünk, így mindenképpen javaslom a több éve tartó folyamat lezárását és a szükséges döntések meghozatalát. A településfejlesztési koncepció az, ami legelőször készült. Hosszú távra szól, azok a településfejlesztési átfogó célok vannak benne meghatározva, amelyek mentén a rendezési terv készült. A településszerkezeti tervnek van egy szöveges része, és van egy térképi része, ami a település egészét tartalmazza. A szöveges mellékletek között szerepel a szerkezeti terv leírása, a változások bemutatása, a területrendezési tervvel való összhang igazolása és a biológiai aktivitás érték. A helyi építési szabályzat rendeletként kerül elfogadásra. Ennek is több melléklete van, közte a belterületi- és külterületi szabályozási terv. Ez a rendelet mondja meg, hogyan lehet és mekkora telket kialakítani, az milyen övezetbe tartozik, az adott övezetben legfeljebb milyen magas épület létesíthető, milyen hajlásszögű tető alakítható ki, stb.



Dévényi Zoltánné polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: „Hidegség Község Önkormányzatának Képviselő-testülete - a jelen határozat mellékletében foglaltak szerint - jóváhagyja Hidegség településfejlesztési koncepcióját.”

Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 5 fő vett részt. A Képviselő-testület **5 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

**97/2022.(XII. 20.) képviselő-testületi határozat:**

Hidegség Község Önkormányzatának Képviselő-testülete - a jelen határozat mellékletében foglaltak szerint - jóváhagyja Hidegség településfejlesztési koncepcióját.

**Felelős:** Dévényi Zoltánné polgármester

**Határidő:** folyamatos

Dévényi Zoltánné polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: „Hidegség Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodájának GY/15/00836-8/2022. számú záró szakmai véleménye alapján Hidegség község településszerkezeti tervét a jelen határozat 1. és 2. mellékletei szerinti tartalommal jóváhagyja. A határozat 1. melléklete a településszerkezeti tervlap (jele: T-1, munkaszáma 26/2018). A határozat 2. melléklete a településszerkezeti terv leírása”.

Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 5 fő vett részt. A Képviselő-testület **5 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

**98/2022.(XII. 20.) képviselő-testületi határozat:**

Hidegség Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodájának GY/15/00836-8/2022. számú záró szakmai véleménye alapján Hidegség község településszerkezeti tervét a jelen határozat 1. és 2. mellékletei szerinti tartalommal jóváhagyja.

A határozat 1. melléklete a településszerkezeti tervlap (jele: T-1, munkaszáma 26/2018). A határozat 2. melléklete a településszerkezeti terv leírása.

**Felelős:** Dévényi Zoltánné polgármester

**Határidő:** folyamatos

Dévényi Zoltánné polgármester javasolta Hidegség község Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelet megalkotását az előterjesztett rendelet-tervezet szerint.

Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 5 fő vett részt. A Képviselő-testület **5 igen** szavazattal megalkotta Hidegség község Helyi Építési Szabályzatáról szóló **13/2022.** önkormányzati rendeletet (8. melléklet).

**6. Napirendi pont:**

**Dévényi Zoltánné polgármester:** Önkormányzatunk Képviselő-testülete 76/2018. (XII. 4.) határozatával fogadta el Hidegség Község Önkormányzata Helyi Esélyegyenlőségi Programját, amely a település honlapján elérhető. Ez a program

lényeges abból a szempontból, hogy a települési önkormányzat az államháztartás alrendszereiből, az európai uniós forrásokból származó, egyedi döntés alapján nyújtott, pályázati úton odaítélt támogatásban csak akkor részesülhet, ha az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény (Ebktv.) rendelkezéseinek megfelelő, hatályos helyi esélyegyenlőségi programmal rendelkezik. A törvény 31. § (4) bekezdése alapján a helyi esélyegyenlőségi program időarányos megvalósulását, illetve a helyzetelemzésben a hátrányos helyzetű társadalmi csoportokat érintően feltárt problémákkal kapcsolatos helyzet esetleges megváltozását két évente át kell tekinteni, az áttekintés alapján szükség esetén a helyi esélyegyenlőségi programot felül kell vizsgálni, illetve a helyzetelemzést és az intézkedési tervet az új helyzetnek megfelelően kell módosítani. 2020-ban a HEP át lett tekintve, erről született a 71/2020. (XII. 4.) polgármesteri határozat. Azóta ismét eltelt két év. Az áttekintés során azt kellett megvizsgálnunk, hogy a helyben élő hátrányos helyzetű csoportok helyzetében – így a HEP helyzetelemzésében rögzített statisztikai mutatókban és tartalmi részekben – történt-e olyan változás, ami a HEP felülvizsgálatát, módosítását indokolná. A HEP-et áttekintve, álláspontunk szerint annak felülvizsgálata, módosítása továbbra nem indokolt. 2023-ban azonban új HEP-et kell készítenünk.

**Dr. Jakab Zsolt jegyző:** A Belügyminisztérium 2021. július 1-től új módszertani útmutatót adott ki a HEP-ek elkészítésének szempontjaihoz és a program felülvizsgálatához. A módszertani útmutató alkalmazását előíró jogszabályi rendelkezések 2021. július 1-től hatályosak. Alkalmazni az ezen időponttól esedékes HEP áttekintés és felülvizsgálat, illetve új HEP elkészítéskor szükséges. Jelenlegi feladatunk, hogy az Ebktv. 31. § (4) bekezdésének megfelelően – lévén, a második két évben vagyunk - áttekintsük a HEP megvalósulását. Az áttekintés során azt kell megvizsgálnunk, hogy a helyben élő hátrányos helyzetű csoportok helyzetében – így a HEP helyzetelemzésében rögzített statisztikai mutatókban és tartalmi részekben – történt-e változás. Az áttekintés alapján felül kell vizsgálni és az új helyzetnek megfelelően módosítani kell a HEP-et. A HEP-et áttekintve, álláspontunk szerint annak felülvizsgálata, módosítása továbbra sem indokolt. A Nyugat-Dunántúli Társadalmi Esélyteremtési Igazgatóság megyei koordinátora tájékoztatása szerint a HEP ilyen áttekintése nem megfelelő. Szerinte az új módszertani útmutatónak megfelelően már most új HEP-et kellene készítenünk. Én ezzel nem értek egyet: a mi HEP-ünk 5 évre készült, ez jövő év végéig érvényes. Véleményem szerint akkor kellene a HEP-et felülvizsgálni és az új módszertani útmutatónak megfelelően – mivel a régi módszertan szerint készült dokumentumot már nem lehet módosítani – új HEP-et készíteni, ha az áttekintés során a helyben élő hátrányos helyzetű csoportok helyzetében – így a HEP helyzetelemzésében rögzített statisztikai mutatókban és tartalmi részekben – érdemi változás következett volna be. Viszont, mivel a pályázataink miatt lényeges, hogy megfelelő HEP-ünk legyen, a jövő évben mielőbb neki kell állni és el kell készíteni. HEP-et csak az Önkormányzattal jogviszonyban álló köztisztviselő vagy közalkalmazott készíthet, aki elvégezte az ehhez szükséges tanfolyamot. Ilyen tanfolyamot a hivatalunkban Zsirai Alajosné végzett, még 2014-ben. Hogy az új módszertannak ez a tanfolyam megfelelő-e, nem tudom... Állítólag jövő áprilisban indulnak új tanfolyamok.

Dévényi Zoltánné polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: „Hidegség Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat, 76/2018. (XII. 4.) határozattal elfogadott Helyi Esélyegyenlőségi Programját (a továbbiakban: HEP) az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvényben foglaltaknak megfelelően áttekintette. A Képviselő-testület az éttekintés során megvizsgálta, hogy a helyben élő hátrányos helyzetű csoportok helyzetében – így a HEP helyzetelemzésében rögzített statisztikai mutatókban és tartalmi részekben – történt-e változás. Ennek során a Képviselő-testület megállapította, hogy a HEP felülvizsgálata, módosítása jelenleg nem indokolt, így azt változatlan formában fenntartja”.

Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 5 fő vett részt. A Képviselő-testület **5 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

**99/2022.(XII. 20.) képviselő-testületi határozat:**

Hidegség Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat, 76/2018. (XII. 4.) határozattal elfogadott Helyi Esélyegyenlőségi Programját (a továbbiakban: HEP) az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvényben foglaltaknak megfelelően áttekintette.

A Képviselő-testület az éttekintés során megvizsgálta, hogy a helyben élő hátrányos helyzetű csoportok helyzetében – így a HEP helyzetelemzésében rögzített statisztikai mutatókban és tartalmi részekben – történt-e változás. Ennek során a Képviselő-testület megállapította, hogy a HEP felülvizsgálata, módosítása jelenleg nem indokolt, így azt változatlan formában fenntartja.

**Felelős:** Dévényi Zoltánné polgármester

**Határidő:** folyamatos

**7. Napirendi pont:**

**Dévényi Zoltánné polgármester:** A fertőszéplaki víztorony tárgyában az előző ülésen már született döntés a Magyar Telekom Nyrt-vel kötendő bérleti szerződés jóváhagyásáról. Ezt a szerződést Önkormányzatunk részéről december 13-án aláírtuk, de nem biztos, hogy ebben a formában létrejön, mivel Fertőhomok Község Önkormányzata a bérleti díj felosztási arányával nem ért egyet. A bérleti díj felosztása ebben a szerződésben a Soproni Vízmű Zrt. nyilvántartásában az egyes önkormányzatok tulajdonában lévő víziközművagyon értéket veszi alapul. A víztorony azonban már nem képezi a víziközmű vagyon részét, ezért Fertőhomok Község Önkormányzata a víztorony ingatlanon fennálló tulajdoni arányban kéri a bérleti díjat felosztani. Fertőhomok a jóváhagyott tartalommal 2023. december 31-ig hajlandó a szerződést aláírni azzal, hogy a következő egy évben szülessen megállapodás az Önkormányzatok között a tulajdon arányos felosztásról. Ehhez kapcsolódik, hogy december 13-án Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata szintén a víztoronyon, a Vodafone Magyarország Zrt. tulajdonában lévő antenna bérleti szerződését szerette volna aláírni. Bár erről 2022. évre vonatkozóan 51/2021.(X. 19.) határozatában a Képviselő-testület 2021. októberében már döntött, a szerződés – részünkről 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). Hidegség számára ez annyiban hátrányos, hogy a jóváhagyott szerződésekben szereplő - vagyonarányos - 11,59% helyett csak a 2%-os tulajdoni illetőség után kapna bérleti díjat. Az évi 3 millió Ft + ÁFA összegből ez 347 700 Ft helyett 60 000 Ft-ot jelent. Egyébként a szerződés időtartamában is különbség van: 2021-ben 2022. december 31-ig tartó határozott idejű szerződést hagytunk jóvá, a jelenlegi azonban 2030. december 31-ig szólna. Mivel az új szerződés hátrányosabb a korábban jóváhagyottnál, a Képviselő-testület jóváhagyása nélkül nem írható alá.

**Dr. Jakab Zsolt jegyző:** Fertőhomok tájékoztatta a társ önkormányzatokat, hogy a Magyar Telekom Zrt-vel kötendő szerződés módosítását legfeljebb további 1 évre írja alá. Az egy évet Fertőhomok annak érdekében vállalta be, hogy ne hiúsuljon meg a szerződés időtartamának meghosszabbítása. A bérleti díj felosztása ebben a szerződésben a Soproni Vízmű Zrt. nyilvántartásában az egyes önkormányzatok tulajdonában lévő víziközmű vagyon értékét veszi alapul. A víztorony azonban már nem képezi a víziközmű vagyon részét, ezért Fertőhomok Község Önkormányzata a víztorony ingatlanon fennálló tulajdoni arányban kéri a bérleti díjat felosztani. A Vodafone szerződése valamilyen okból nem került vissza aláírva hozzánk tavasszal, amikor a másik négy szolgáltató szerződése alá lett írva. Most Sopron Megyei Jogú Önkormányzata hozta el ezt a szerződést a kistérségi társulás decemberi tanácsülésére, általuk már aláírva. Ebben a szerződésben a bérleti díj felosztása tulajdoni illetőség arányában történik.

**Dévényi Zoltánné polgármester:** Azt javaslom, a Vodafone szerződést mi is csak egy évre, 2023. december 31-ig írjuk alá.

Dévényi Zoltánné polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: *„Hidegség Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában is lévő, az ingatlan-nyilvántartásban a fertőszéplaki 268/2 hrsz alatt nyilvántartott „kivett víztároló” ingatlanon lévő víztorony bázisállomás üzemeltetéséhez szükséges 30 m<sup>2</sup>-es ingatlanrésze tárgyában - a tulajdonostársakkal közösen - a Vodafone Magyarország Zrt-vel (1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6.) kötendő bérleti szerződést a jelen határozat mellékletében foglaltak szerint azzal az eltérő feltétellel hagyja jóvá, hogy a bérleti szerződés határozott időtartama 1 év, amely 2022. január 1-től 2023. december 31. napjáig tart. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére”.*

Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 5 fő vett részt. A Képviselő-testület **5 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

**100/2022.(XII. 20.) képviselő-testületi határozat:**

Hidegség Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában is lévő, az ingatlan-nyilvántartásban a fertőszéplaki 268/2 hrsz alatt nyilvántartott „kivett víztároló” ingatlanon lévő víztorony bázisállomás üzemeltetéséhez szükséges 30 m<sup>2</sup>-es ingatlanrésze tárgyában - a tulajdonostársakkal közösen - a Vodafone Magyarország Zrt-vel (1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6.) kötendő bérleti szerződést a jelen határozat mellékletében foglaltak

szerint azzal az eltérő feltétellel hagyja jóvá, hogy a bérleti szerződés határozott időtartama 1 év, amely 2022. január 1-től 2023. december 31. napjáig tart.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

**Felelős:** Dévényi Zoltánné polgármester

**Határidő:** azonnal

#### 8. Napirendi pont:

**Dévényi Zoltánné polgármester:** Önkormányzatunk Tömördy Kristófot bízta meg a nyár folyamán a zöldterületek karbantartásával, illetőleg a településgondnoki feladatok ellátásával, aki ezt a tevékenységét KATA-s vállalkozóként végezte. A jövő évtől változik Kristóf adózása, 40%-kal növekednek a közterhei, így az eddigi havi 200 ezer Ft helyett 280 ezer Ft díjért tudja ellátni ezeket a feladatokat, amíg nem találunk rá alkalmazottat. Fűvet nyírni télen ugyan nem kell, de hóeltakarításra szükség van. Meghirdetjük, hátha valaki jelentkezik.

**Horváth Tamás képviselő:** Hat órás részmunkaidőben senki nem fogja elvállalni, inkább kimegy Ausztriába.

**Hípságh Gábor képviselő:** Hirdetjük valahol?

**Dévényi Zoltánné polgármester:** Most nem, mert nem olcsó a hirdetés sem...

**Horváth Istvánné képviselő:** Nem a Kisalföldben, hanem a Facebookon kell hirdetni.

**Tömördy Kristóf alpolgármester:** Nem lehetne 8 órában felvenni?

**Dévényi Zoltánné polgármester:** Szerintem nem tölti ki a munkaidejét. Tamás hat órában dolgozott. Akkor hirdessük meg.

**Horváth Tamás képviselő:** Nem lenne érdemes megkeresni Tamást, nem jönne-e vissza...?

**Dévényi Zoltánné polgármester:** És szerinted lenne változás...?

**Dr. Jakab Zsolt jegyző:** Érdemes lenne a munkaügyi központot is megkeresni, talán valakit ki tudnának közvetíteni...

**Horváth Istvánné képviselő:** Ha visszahívjuk, kikötésekkel tegyük.

**Dévényi Zoltánné polgármester:** Mi van, ha nem esik a hó és nem kell semmit csinálni?

**Tömördy Kristóf alpolgármester:** Nem tudom.

**Horváth Tamás képviselő:** Létezik rendelkezésre állási díj is...

**Dévényi Zoltánné polgármester:** A kerékpáros pihenőben a padokat át lehet helyezni. A kukák alatti területet is le kell betonozni.

**Tömördy Kristóf alpolgármester:** Ezeket meg tudom csinálni.

Tömördy Kristóf alpolgármester személyes érintettségét jelentette be, továbbá azt, hogy emiatt távol marad a döntéshozataltól.

Dévényi Zoltánné polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: „Hidegség Község Önkormányzatának Képviselő-testülete vállalkozási szerződést köt Tömördy Kristóf 9491 Hidegség, Fő utca 5/A. székhelyű egyéni vállalkozóval a község egyes településgondnoki feladatainak ellátására. A vállalkozás díja havi 280 000 Ft. A vállalkozási szerződés időtartama 2023. január 1-től 2023. március 31-ig tart”.

Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 4 fő vett rész. A Képviselő-testület **4 igen** szavazattal – Tömördy Kristóf alpolgármester szavazástól történő távolmaradása mellett - a következő határozatot hozta:

**101/2022.(XII. 20.) képviselő-testületi határozat:**

Hidegség Község Önkormányzatának Képviselő-testülete vállalkozási szerződést köt Tömördy Kristóf 9491 Hidegség, Fő utca 5/A. székhelyű egyéni vállalkozóval a község egyes településgondnoki feladatainak ellátására. A vállalkozás díja havi 280 000 Ft. A vállalkozási szerződés időtartama 2023. január 1-től 2023. március 31-ig tart.

**Felelős:** Dévényi Zoltánné polgármester

**Határidő:** azonnal

Mivel egyéb hozzászólás nem volt, Dévényi Zoltánné polgármester az ülést 16 óra 03 perckor bezárta.

Kmf.

*Dévényi Zoltánné*

Dévényi Zoltánné  
polgármester



*dr. Jakab Zoltán*  
jegyző

*Melléklet:*

1. melléklet (meghívó);
2. melléklet (jelenléti ív);
3. melléklet (melléklet a 96/2022. (XII. 20.) képviselő-testületi határozathoz – Településképi Arculati Kézikönyv);
4. melléklet (12/2022.(XII. 30.) önkormányzati rendelet a településképi védelméről szóló 12/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról);
5. melléklet (indokolás a 12/2022.(XII. 30.) önkormányzati rendelethez);
6. melléklet (állami főépítész záró szakmai véleményje);
7. melléklet (melléklet a 97/2022. (XII. 20.) képviselő-testületi határozathoz – településfejlesztési koncepció);
8. melléklet (1. és 2. melléklet a 98/2022. (XII. 20.) képviselő-testületi határozathoz – településszerkezeti terv terolap, településszerkezeti terv leírás);
9. melléklet (13/2022.(XII. 30.) önkormányzati rendelet Hidegség község Helyi Építési Szabályzatáról);
10. melléklet (indokolás a 13/2022.(XII. 30.) önkormányzati rendelethez);
11. melléklet (melléklet a 100/2022.(XII. 20.) képviselő-testületi határozathoz – bérleti szerződés).

## **1. melléklet**



**Szám: HG/47-10/2022.**

## **M e g h í v ó**

Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének *rendkívüli* ülését

*2022. december 20-án (kedden) 15.00 órára összehívom.*

Az ülésre tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Hidegség Község Önkormányzatának ülésterme

### **Javasolt napirendi pont:**

**1. Napirendi pont:**

Hidegség településképi arculati kézikönyvének módosítása

**Előadó:** Dévényi Zoltánné polgármester

**2. Napirendi pont:**

A településkép védelméről szóló 13/2017.(XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása

**Előadó:** Dévényi Zoltánné polgármester

**3. Napirendi pont:**

A településfejlesztési koncepció megállapítása

**Előadó:** Dévényi Zoltánné polgármester

**4. Napirendi pont:**

A településszerkezeti terv megállapítása

**Előadó:** Dévényi Zoltánné polgármester

**5. Napirendi pont:**

A Hidegség község Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása

**Előadó:** Dévényi Zoltánné polgármester

**6. Napirendi pont:**

A Helyi Esélyegyenlőségi Program áttekintése

**Előadó:** Dévényi Zoltánné polgármester

**7. Napirendi pont:**

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

**Előadó:** Dévényi Zoltánné polgármester

**8. Napirendi pont:**

Döntés településgondnoki feladatok ellátásáról

**Előadó:** Dévényi Zoltánné polgármester

Az ülésen történő megjelenésére feltétlenül számítok.

Hidegség, 2022. december 14.

Tisztelettel:



*Dévényi Zoltánné*

Dévényi Zoltánné  
polgármester

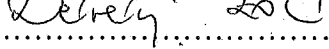
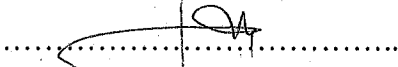


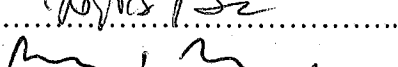
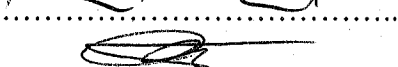
## 2. melléklet

Szám: HG/47-10/2022.

## Jelenléti ív

Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2022. december 20-án (kedden) 15,00 órakor megtartott *rendkívüli* üléséről

Az ülés helye: Hidegség, az Önkormányzat ülésterme

Dévényi Zoltánné	polgármester	
dr. Jakab Zsolt	jegyző	
Tömördy Kristóf	alpolgármester	
Hipságh Gábor	képviselő	
Horváth Istvánné	képviselő	
Horváth Tamás	képviselő	

### **3. melléklet**

*melléklet a 96/2022.(XII. 20.) számú képviselő-testületi határozathoz*

[https://www.dropbox.com/s/t5xdca61cvgl53e/HIDEGSEG Telepules arculati kez  
'ikonyv 2022.pdf?dl=0](https://www.dropbox.com/s/t5xdca61cvgl53e/HIDEGSEG%20Telepules%20arculati%20kez%20ikonyv%202022.pdf?dl=0)

## **4. melléklet**

## Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének

### 12/2022. (XII. 30.) önkormányzati rendelete

#### *a településkép védelméről szóló 13/2017. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról*

Hidegség 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 13/2017. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) II. Fejezet címe helyébe a következő fejezetcím lép:

#### „II. FEJEZET

#### TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK”

2. § A Rendelet II. Fejezetének 1. alcím címe helyébe a következő alcím cím lép:

„1. A településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területek meghatározása”

3. § A Rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. § (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 Fertő utca és a Hősök terébe torkolló utcaszakaszok, amelyek már több száz éve beépítettek,

b) a településközpont, azaz a Hősök tere, valamint az önkormányzati hivatal épülete és környéke,

c) az átalakuló településrész, azaz az Iskola utca, a Petőfi Sándor utca keleti része, a Fő utca déli és Fertőhomok felé leszakadó része, amelyek javarészt a múlt században beépített területek, továbbá a Bödőhegyi utca Fertőhomok, Rózsá utcába csatlakozó néhány épülete,

d) az új lakóterületek, azaz a Csillahegy meglévő és leendő utcái, valamint a Fertő utcával párhuzamosan kialakítandó új utca,

e) az ipari és mezőgazdasági telephelyek,

f) a beépítésre nem szánt területek, továbbá

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

(2) Az eltérő karakterű településrészeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.”

4. § A Rendelet 3. § (1) és (2) bekezdésében a „történeti településrészre” szövegrész helyébe a „meghatározó településrészre” szöveg lép.

5. § A Rendelet 3. § (2) bekezdés 5. pontjának f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

6. § A Rendelet 12. § 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.”



7. § A Rendelet 13. § (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,”.

8. § A Rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

9. § (1) Hatályát veszti a Rendelet II. Fejezetének 3. alcíme.

(2) Hatályát veszti a Rendelet 4. §-a.

(3) Hatályát veszti a Rendelet V. Fejezete.

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

Hidegség, 2022. december 20.

*Dévényi Zoltán*  
Dévényi Zoltánné  
polgármester



*dr. Jakab Zsolt*  
dr. Jakab Zsolt  
jegyző

A rendelet kihirdetve:

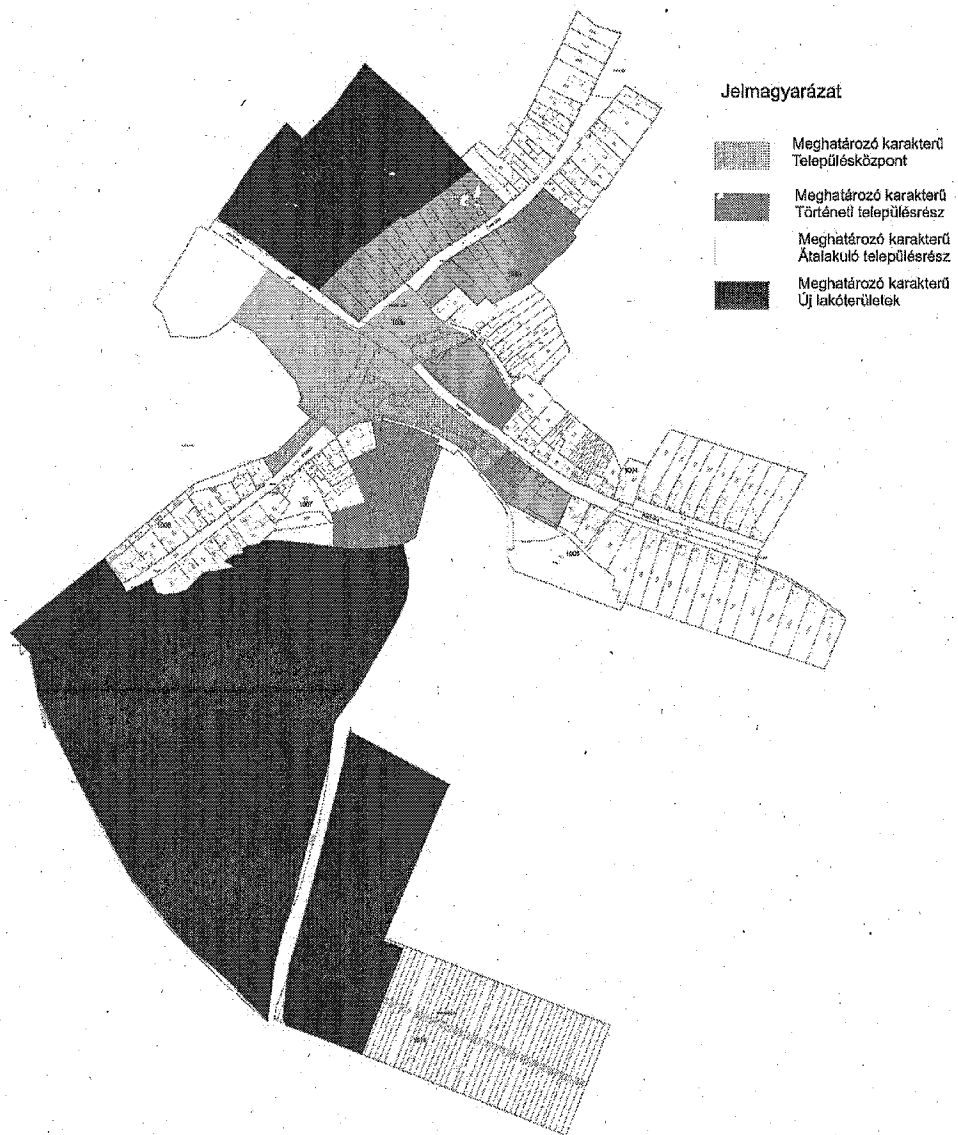
Hidegség, 2022. december 30.



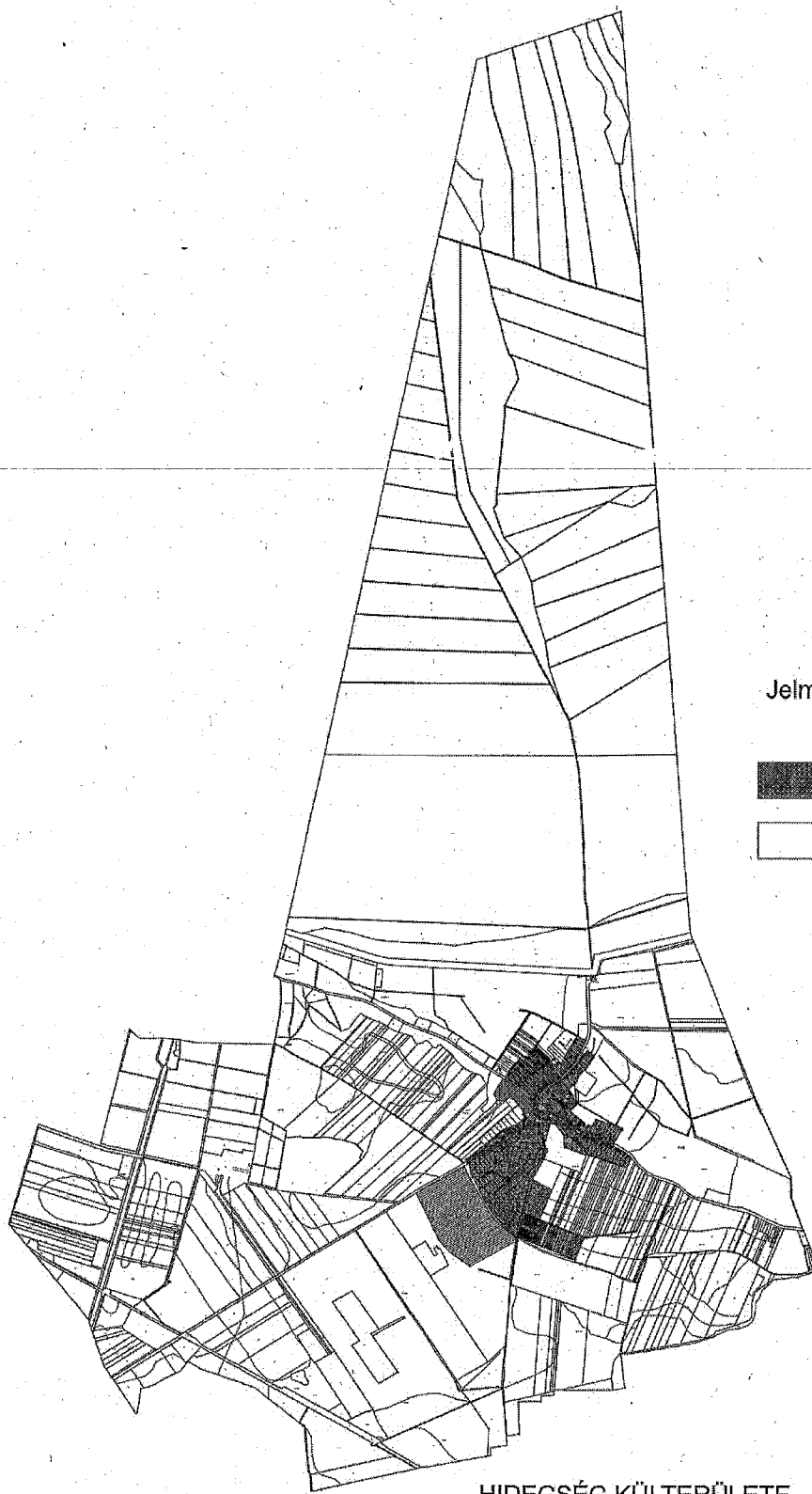
*dr. Jakab Zsolt*  
dr. Jakab Zsolt  
jegyző

1. melléklet a 12/2022.(XII. 30.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 13/2017. (XII. 28.) önkormányzati rendelethez



## HIDEGSÉG belterület ELTÉRŐ ÉPÍTÉSZETI KARAKTERŰ TERÜLETEI



Jelmagyarázat



Hidegség beltérület



Meghatározó külterület  
a természetvédelem  
és a tájvédelem  
által védve

HIDEGSÉG KÜLTERÜLETE

## **5. melléklet**

**12/2022. (XII. 30.) önkormányzati (Hidegség) rendelet indokolása**  
**a településkép védelméről szóló 13/2017. (XII. 28.) önkormányzati rendelet**  
**módosításáról**

**Általános indokolás**

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdése arra hatalmazza fel az önkormányzat képviselő-testületét, hogy településképi rendeletben állapítsa meg – többek között - a településképi követelményeket; a szakmai konzultációra, a településképi véleményezési-, bejelentési eljárásra vonatkozó részletes szabályokat; azon építési tevékenységek körét, amelyek megkezdését településképi véleményezési eljáráshoz köti; továbbá azon építési tevékenységek körét, amelyek megkezdését településképi bejelentési eljáráshoz köti. A településképi rendelet a település teljes közigazgatási területére, részterületére vagy a településképi szempontból meghatározó területekre, az építési tevékenységgel érintett építmények településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó településképi követelményeket tartalmazhat.

**Részletes indokolás**

Az 1-4. §-hoz

A településkép védelméről szóló 13/2017. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (Tkvr.) hatályba lépését követően a 2019. évi LXIV. törvény módosította a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvényt. A módosítás következtében a Vötv. 1. § (3) bekezdése alapján „a világörökségi terület egyben a településkép védelméről szóló törvény szerinti településképi szempontból kiemelten meghatározó területnek is minősül”. Ebből következően a település teljes területe, mint a Fertő/Neusiedlersee kultúrtáj világörökségi területe településképi szempontból meghatározó.

Fentiekén túl a módosítás arra is irányul, hogy a Tkvr. összhangban legyen a település helyi építési szabályzata mellékletét képező szabályozási tervekkel.

Az 5. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó területeken álló épületekkel kapcsolatos korlátozásokat bővíti azáltal, hogy az utcai homlokzaton a parabola-antenna, a klíma-kültéri egység, és az égéstermék elvezető mellett egyéb gépi műszaki berendezések elhelyezése is tilos.

A 6. §-hoz

A településképi bejelentési eljárással érintett építmények körét bővíti az egyéb gépi eszközök elhelyezésével.

#### A 7. §-hoz

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet vonatkozó részét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte, így a továbbiakban ez utóbbi Korm. rendeletet kell alkalmazni.

#### A 8. §-hoz

A Tkvr. 1. melléklete a település eltérő karakterű területeit tartalmazza. Az új térképmelléklet a Vötv. 1. § (3) bekezdésével és a település új helyi építési szabályzatával összhangban a település bel- és külterületének meghatározó területeit mutatja be.

#### A 9. §-hoz

Az egyéb, településképi szempontból nem meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények szabályozása okafogyottá vált azzal, hogy a település teljes területe meghatározó terület, így a Tkvr. II. Fejezetének 3. alcímét és 4. §-át hatályon kívül kell helyezni.

A Tkvr. V. Fejezete a településképi véleményezési eljárást, mint az egyik önkormányzati településképi-érvényesítési eszközt szabályozza. A településképi-érvényesítési eszközök között a településképi védelme érdekében az Önkormányzat ugyanakkor tájékoztatást is adhat és szakmai konzultációt is biztosíthat a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára. A szakmai konzultációra vonatkozó részletes szabályokat a Tkvr. tartalmazza. A Tkvr. hatályba lépése óta a szakmai konzultáció gyakorlata kialakult, mint településképi-érvényesítési eszköz jól működik, hiszen nem utólagosan, kész tervdokumentációt véleményez, hanem előzetesen, illetőleg a tervezés munkaközi fázisában igyekszik konzultatív módon, javaslatokat megfogalmazva „jó” irányba terelni a településképi követelmények biztosítása érdekében a tervezést. Mivel a település teljes területe a Fertő/Neusiedlersee kultúrtáj világörökségi területe, vonatkozik rá a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 9. § (5) bekezdés ca) pontja. E szerint a területi építészeti-műszaki tervtanács véleményezi az új épület építéséhez vagy a meglévő épület bővítéséhez, valamint a meglévő építmény közterületről látható homlokzatának felújításához vagy közterületről látható homlokzata legalább 20%-át érintő átalakításához szükséges építészeti-műszaki dokumentációt. A települési főépítész véleményére alapozott, jellemzően munkaközi tervezési állapotban megtartott településképi szakmai konzultáció és a területi építészeti-műszaki (illetőleg világörökségi) tervtanács véleményezése között egy – akár a települési főépítész, akár egy helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményére alapozott – további véleményezés nem indokolt. A Tkvr. V. Fejezete 2019. január 1-től lépett hatályba, de a településképi véleményezési eljárás a gyakorlatban – az előzőekben leírtak miatt - nem került

alkalmazásra, helyi építészeti-műszaki tervtanács a településen nem működött. Ezért a Tkvr. V. Fejezete hatályon kívül helyezésre kerül.

A 10. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

## 6. melléklet





## GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: GY/15/00836-8/2022.

Tárgy: Hidegség Község településrendezési  
eszközeinek felülvizsgálata  
MEANDER SOPRON Építész Iroda  
Kft. által készített dokumentáció  
teljes eljárás, végső szakmai  
véleményezési szakasz  
**záró szakmai vélemény**

Ügyintéző: Molnárné Millei Alíz

Telefon: titkárság +36 (96) 795-678

Mellékletek: -

Hiv. szám: HG/12-49/2022.

**Dévényi Zoltánné asszony**  
polgármester

**Hidegség Község Önkormányzata**

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hidegség Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési eszközeinek MEANDER SOPRON Építész Iroda Kft. által készített 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-Ménfőcsanak 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 2021. augusztus 9-én érkezett beadványában kérte az Állami Főépítész Irodát, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatára vonatkozó tervdokumentációt teljes eljárás keretében véleményezze.

Az Állami Főépítész Iroda a GYD-02/710-2/2019. számú levelében előzetes tájékoztatást adott ki 2019. december 6-án.

Az Önkormányzat 2021. június 18-i megkeresésében szakmai véleményezésre nyújtotta be tervanyagát.

Az Állami Főépítész Iroda a GY/15/123-2/2021. számú szakmai véleményében leírta az Önkormányzat részére a dokumentáció kiegészítéséhez szükséges adatokat és dokumentumokat.

Az Önkormányzat 2022. szeptember 30-án ismételt szakmai véleményezésre nyújtotta be tervanyagát.

Az Állami Főépítész Iroda a GY/15/00836-2/2022. számú levelében ismételten kérte az Önkormányzattól a dokumentáció átdolgozását.

Az Önkormányzat Hidegség Község településrendezési eszközeivel kapcsolatban 2022. október 26-án egyeztető tárgyalást kért az Állami Főépítész Irodától. Az egyeztetésen elhangzottak alapján az Önkormányzat kijavította a véleményezési dokumentációját, melyet 2022. november 18-án záró szakmai véleményezésre benyújtott.

Az Állami Főépítész Iroda megküldte azt az Országos főépítésznek szakmai véleménye kiadása céljából.

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

Az Állami Főépítész 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 szerveknek.*

*Amennyiben az állami főépítész 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 felügyeleti 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 Főépítészeti 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:

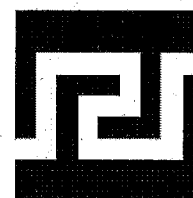
Németh Edina  
állami főépítész

## **7. melléklet**



**Hidegség**  
**Településfejlesztési koncepció**  
melléklet a 97/2022. (XII.20.)  
képviselő-testületi határozathoz

2022



MSZ: 26/2018

## Hidegség Község Településfejlesztési koncepciója

Melléklet a 97/2022. (XII.20.) képviselő-testületi határozathoz

Msz: 26/2018

### Aláírólap

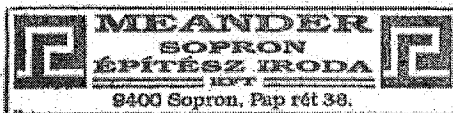
**MEGBÍZÓ:**

**HIDEGSÉG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
H-9491 HIDEGSÉG, Petőfi Sándor utca 1.

**TERVEZŐ:**

**MEANDER SOPRON ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.**  
H-9400 SOPRON, PAPRÉT 38.

**TELEPÜLÉSTERVEZÉS:**



.....  
**SIMON VALÉR**

okl. településmérnök, okl. inf. építőmérnök  
TT-08-0538

.....  
**Supka- Kovács Tamás**  
okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök  
TT-08-0095, É1-08-0095



**Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

---

**SZAKÁGI TERVEZŐK:**

*Szily Adrién*

.....  
**SZILY ADRIÉN**

okl. táj- és kertépítész mérnök  
TK/1-18-0055, K/1 18-0055

*Freiler László*

.....  
**FREILER LÁSZLÓ**

építőmérnök  
Tkö-08-0455

*Szabó Ádám*

.....  
**SZABÓ ÁDÁM**

okl. építőmérnök, vízellátási és csatornázási mérnök  
TV-08-0838

*Nagy András*

.....  
**NAGY ANDRÁS**

okl. gépészmérnök  
TE-08-0134

*Zsámboki Károly*

.....  
**ZSÁMBOKI KÁROLY**

okl. villamosmérnök  
TE-08-0556  
TH-08-0556

*Gömöri János*

.....  
**Gömöri János**

régész  
Szakértői nyilvántartási száma: 15/2011



## **Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

---

### **Tartalomjegyzék**

#### **1. JÖVŐKÉP**

1.1. A TELEPÜLÉS JÖVŐKÉPE A TÁRSADALMI, GAZDASÁGI, TÁJI, TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓAN

1.2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK RÖGZÍTÉSE

1.2.1. HAGYOMÁNYOK TISZTELETE, ÉRTÉKEK VÉDELME

1.2.2. FELELŐSSÉG A JÖVŐÉRT - PARTNERSÉG A KÖZÖSSÉGBEN

1.2.3. FENNTARTHATÓ FEJLESZTÉS

1.3. HIDEGSÉG JÖVŐKÉPE

#### **2. CÉLOK**

2.1. A TELEPÜLÉS ÁTFOGÓ FEJLESZTÉSÉT SZOLGÁLÓ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

2.2. RÉSZCÉLOK ÉS A BEAVATKOZÁSOK TERÜLETEI EGYSÉGEINEK MEGHATÁROZÁSA

2.2.1. A JÖVŐKÉP, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK, AZ ÁTFOGÓ CÉL ÉS A RÉSZCÉLOK KAPCSOLATA

2.2.2. A FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉRTELMEZÉSE AZ EGYES TELEPÜLÉSRESZEKRE

#### **3. FEJLESZTÉSI STRATÉGIÁK - KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ**

3.1. LAKÓHELY FEJLESZTÉSI STRATÉGIA

3.2. VILÁGÖRÖKSÉGI FEJLESZTÉSI STRATÉGIA

3.3. TURISZTIKAI FEJLESZTÉSI STRATÉGIA

3.4. GAZDASÁGFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

#### **4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE**

4.1. A KONCEPCIÓ MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZER

4.2. JAVASLAT A KONCEPCIÓ ÉS A VÁLTOZÁSOK NYOMON KÖVETÉSÉRE, A FELÜLVIZSGÁLAT RENDJÉRE

#### **5. SWOT ANALÍZIS**





## **Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

---

### **1. JÖVŐKÉP**

#### **1.1. A TELEPÜLÉS JÖVŐKÉPE A TÁRSADALMI, GAZDASÁGI, TÁJI, TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓAN**

Hidegség társadalmi fejlődése a közelmúltban az határozta meg, hogy a történelmi településmagot alkotó településrészen élő „ős” lakosok (Völgyiek), valamint az akkori a település léptékéhez képest nagy, egy településépítészeti koncepcióban kialakított Csilla hegyi beépítés , nagvobbrészt külső betelepülő lakóinak (Hegyeiek) viszonya, integrációja mi szerint alakult. A helyiek véleménye és tapasztalata szerint a kapcsolat folyamatosan javult, a közösség az elmúlt 10 évben összekovácsolódott és a kezdeti ellentétek feloldódtak.

A jövőben a település kedvező geopolitikai elhelyezkedése, vglamint a térség folyamatos gazdasági fejlődése, valamint a határgazdaság folyamatainak köszönhetően, egy hasonló népesség betelepülési hullám vizionálható. A folyamat társadalmi feszültségeit megelőzve úgy kell a végbemenő változásokat koordinálni, hogy mind az itt élők leszármazottjainak igény szerinti letelepedése, mind a külső betelepülők mielőbbi integrálódását segítse. A helyi gazdasági, táji, természeti és épített környezet komplex védelme a világörökségi helyszín, mint kultúrtáj, alapvető feladata a településen élőknek. Minden ezekben bekövetkező változtatás csak ezekkel történő értékmegőrző, érték teremtő tudatos gazdálkodás szerint valósulhat meg. Így maradhat Hidegség továbbra is lakóinak közösség, teljes értékű lakóhely és érték éltető tájban, ellátó hálózatban teljes településben nyugodt, békés környezet. Így ismerhetik meg minden vonatkozásában a vonzó, értékeit reprezentáló települést az ide látogató turisták erre érzékeny rétege.

#### **1.2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK RÖGZÍTÉSE**

A falu fejlesztési elveit a település több mint 800 éves múltja, jól szervezett közössége és a világörökségi státusza jelöli ki. Mindhárom fogalomhoz köthető



## **Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

---

érték feltétel nélküli szeretete és ragaszkodása lehet Hidegség záloga a jövőbeli fejlődésnek.

### **1.2.1. HAGYOMÁNYOK TISZTELETE, ÉRTÉKEK VÉDELME**

Két út kereszteződése, egy forrás, a megélhetést és védelmet jelentő nádas és napsütötte hegy lankái. Ezek azok a tényezők, amelyek közel egy évszázada letelepedésre bátorították az itt élőket. Letelepődtek és közösséget alkottak. Folyamatos jelenlétükkel és cselekedeteikkel mind a mai napig hozzáadnak valamiféle értéket, olyannyira, hogy életük, munkájuk, gazdaságuk és a tájjal szorosán együttélő szimbiózisukat az UNESCO 2001-ben a Fertő-tó menti településekkel együtt világörökségi státuszra emelte.

Hidegség jelenlegi és jövőbeni lakóinak a történelmük, hagyományaik, értékeik ismerete, szeretete, folyamatos ápolása, tudatos használata, bennük élni tudása és másokkal való megismertetése a település fennmaradásának záloga. A faluban tervezett változások csak szervesen a múlttal, a település és táj beállt egyensúlyával, jellegének optimális fejlesztésével történhet.

### **1.2.2. FELELŐSSÉG A JÖVŐÉRT - PARTNERSÉG A KÖZÖSSÉGBEN**

A társadalmi részvétel, a közösség erősítése a legfontosabb fejlesztés. A közösségnek érdeke, hogy a település jelenlegi és jövőbeli lakói érintetteknek és partnereknek tekintsék egymást a településen tervezett és spontán végbemenő változásokban. Csak akkor tekinthető egy változás legitimnek, ha azt a helyi közösség minél nagyobb körben ismeri és támogatja. A bizalmon és folyamatos kommunikáción alapuló közösség őszintévé, erősé, vonzóvá válik. Így nem csak népesség megtartó képessége lesz, hanem képesség megtartó népessége is.

A felelősség a jövőért abban fogalmazható meg, hogy a megvalósult változás erősíti és nem megosztja a közösséget, az hosszú távon a település más ügyeiben



## **Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

---

is kedvezővé válhat. A közösség ereje abban is mérhető, hogy az egyéni, szubjektív érdekek alul maradnak a közösségi érdekek tervezése és végrehajtásakor. Ennek felelősségét, koordinálását a mindenkor megválasztott településvezetők és a lakosságot képviselő személyek viselik, úgy hogy büszkén tekintsen az utókor a jelenkor döntéseire, méltó folytatásként tekintsenek elődeik történelmi jelentőségű munkájára: Hidegség, mint ember és táj harmonikus együttélésére.

### 1.2.3. FENNTARTHATÓ FEJLESZTÉS

Hidegség, mint világörökségi helyszín a kultúrtáj definíciója szerint az emberi tevékenység által alakított, kulturális jelentőségű természeti terület, amely az ember és természet együttélését, a civilizáció és a természet kölcsönhatását reprezentálja, a változások lehetőség szerinti redukálását követeli meg. A fenntartható fejlődés a jövő generációit figyelembe vevő, a jelenlegi rendszerek az erőforrások minimum szükséglet szerinti felhasználását követeli meg. A két iránymutatás egymást korreláló folyamatnak is tekinthető. Ezen elvek szerint a település érintő szükségszerű, befolyásolható folyamatok úgy alakítandóak, hogy azok fejlődés esetén a helyi erőforrásokra támaszkodjanak, a helyi gazdaságot erősítve, úgy, hogy figyelembe vegye és ne degradálhassák az ember és természet beállt együttélését. A változásokat, amelyek a pillanatnyi siker és haszon reményében, visszafordíthatatlan károkat okozhatnak a település értékeiben és egyediségében, már a folyamatok kezdeti fázisaiban modellezendők és negatív hatást bizonyító jövőképe esetén újragondolandók.

### 1.3. Hidegség jövőképe

Hidegség legyen az a Fertő-tó parti falu, ahol az idő előrehaladtával olyan változatosan tudnak az oda vágyó emberek élni, környezetüket értékelni és fejleszteni, mint a települést magába foglaló sokszínű táj, ahol található tó, mocsár, völgy és hegy, és ahol eme együttes harmóniája kizökenthetetlen kerete az



**Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

---

életnek. Az ember, mint alakító tényező társa a tájnak, mint ahogy társa az örökségnek és múltnak, mint szülő a gyermekért, felelősséggel tartozik a jövő alakításáért. Mert alakítani, fejleszteni kell a jövőben is, hisz az ember részvételnek köszönhetően lett azzá ami: kultúrtáj. Mindenhol a modernizálás és a jobba alakítás a fejlődés, annyi különbséggel, hogy itt a történelem során kialakult értékeket és elért eredményeket is figyelembe véve kell cselekednünk.



## Hidegség Településfejlesztési Konceptió

### 2. CÉLOK

#### 2.1. A TELEPÜLÉS ÁTFOGÓ FEJLESZTÉSÉT SZOLGÁLÓ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

A település fejlődésének fő irányainak kijelölése a világörökségi státusz megléte miatt egy olyan speciális a szokásos fejlesztési modellektől eltérő feladat. Úgy kell cselekedni, hogy az egyensúlyban lévő viszonyok, település és körülölelő táj észrevétlenül változzon. A modern ember által alakított trendek, elvárások úgy épüljenek be a település mindennapjaiba, hogy azok a meglévő hibákon javítsanak, új értékeket teremtsenek, ugyanakkor a jól működő rendszereket érintetlenül, zavartalanul hagyják.

A jövőkép megfogalmazása olyan lehet, amelybe illeszkednie kell Hidegség 2020-2024-es gazdasági programjának. A program célja a község, közösség, intézményrendszer zavartalan működtetése a település polgárai életkörülményeinek javítása, a település vonzó turisztikai célpont jellegének a fentiek mellett történő erősítése az aktívan és/vagy passzívan pihenni vágyók számára vonzóbbá tétele.

Az Önkormányzat azokat a fejlesztéseket kívánja előtérbe helyezni, amelyek új munkahelyeket teremtenek és közben növelik a turisztikai vonzerőt és hosszútávon a népességszám növekedését idézik elő.

Az Önkormányzat hosszú távú érdeke, hogy az itt lakók megszokott életkörülményei biztosítottak legyenek és közben növelje a turizmus szerepét a település gazdasági életében.

Fő fejlesztési célok:

I. Vonzó települési környezet kialakítása - továbbélés és integrálódás a tájban

II. Életminőség javítása - elérhető alapellátás helyben és/vagy közelben

III. A világörökség fogalmának tudatos erősítése, népszerűsítése



## **Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

---

### IV. Fertő-tó RELOAD

#### V. A település tradicionális gazdasági ágazatainak fejlesztésének elősegítése

### 2.2. RÉSZCÉLOK ÉS A BEAVATKOZÁSOK TERÜLETEI EGYSÉGEINEK MEGHATÁROZÁSA

- a.) Települési rehabilitáció - a meglévő településrészek megújítását célzó beavatkozások
- b.) Települési expanzió - új lakóterület kijelölése illeszkedve a meglévő morfológiai és táji környezethez
- c.) Közlekedés és közmű infrastruktúra fejlesztés - Kapcsolatok javítása, hiányok pótlása a település teljes területére vetítve
- d.) Önkormányzati ingatlanfejlesztési koncepció - önkormányzati ingatlanvagyon jövőbeli kezelése
- e.) Települési értékek menedzselése a település egész területén
- f.) Természeti környezet - Fertő-tó és környezetének újbóli felfedezése a táj törvények adta keretek közti használata
- g.) Gazdaságélénkítő kezdeményezések a településközpontban, Ilona majorban, a Fertő-tó periferikus részein



**Hidegség Településfejlesztési Konceptió****2.2.1. A JÖVŐKÉP, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK, AZ ÁTFOGÓ CÉL ÉS A RÉSZCÉLOK KAPCSOLATA**

Jövőkép	Családbarát, nyugodt életkörülményeket megőrző, turisztikai vonerővel bíró világörökségi település.						
Főbb elemek	Hagyományok tisztelete, értékek védelme		Felelősség a jövőért - partnerség a közösségben		Fenntartható fejlesztés		
Átfogó célok	Vonzó települési környezet kialakítása -továbbélés és integrálódás a tájban		Életminőség javítása- elérhető alapellátás helyben és/vagy közelben		A világörökség fogalmának tudatos erősítése, népszerűsítése	Fertő tó RELOAD	A település tradicionális gazdasági ágazatainak fejlesztésének elősegítése
Tematikus célok	Települési rehabilitáció - a meglévő településrészek megújítását célzó beavatkozások	Települési expanzió - új lakóterületek kiépítése illeszkedve a meglévő morfológiai és táji környezethez	Közlekedés és közmű infrastruktúra fejlesztés - Kapcsolatok javítása, hiányok pótlása a település teljes területére kiterjedőleg	Önkormányzati ingatlanfejlesztési koncepció - önkormányzati ingatlanvagyon jövőbeli kezelése	Települési értékek menedzselése a település egész területén	Természeti környezet -Fertő tó és környezetének újbóli felfedezése a táj törvények adta keretek közötti használata	Gazdaságélénkítő kezdeményezések a településközpontban, Ilona majorban, a Fertő tó periférikus részein
Részcélok, feladatok	- meglévő be nem épített telkek, foghíjak beépítésének elősegítése, - utcák térfalainak rendezése, - irányított telekmegosztási lehetőségek biztosítása - Petőfi Sándor utca forgalomcsillapítása	- új lakóterületek kijelölése, - új lakóterületek kiszolgáló közterületek (zöldfelületek és utak) kijelölése	- meglévő utak állapotának javítása, - balesetveszélyes szakaszok forgalmbiztonságának növelése, - meglévő mezőgazdasági utak általi kapcsolatok megerősítése, - rázók kialakítása, - parkolók kialakítása a településközpontban, - közmű ellátottság fejlesztése, - felszíni vízelvezetés javítása, - hulladékgyűjtés fejlesztése	- Volt kisiskola épületének felújítása, - Az ún. Kincsesház épületének felújítása, - Parkertben új attrakciók, látványosságok kialakítása, - A Szent András-templomhoz vezetett út felújítása, - A faluház épületében közösségi színtér kialakítása, - korszerű sportolási feltételek biztosítása	- A település természeti és épített értékeinek fennszerinti védelme, - Az ún. Kincsesház épületének karbantartási terv szerinti kezelése. - Felelősök kijelölése és a feladat ellátásához szükséges anyagi források és eszközök biztosítása, - az értékek tematikus rendszerben történő bemutatása, figyelemfelkeltés modern technikai eszközökkel (Honlap, applikációk, Facebook) valamint hagyományos marketing elemek (papír alapú kiadványok térképpel és javasolt útvonallal, helyi vállalkozások reklámozásával) - Polgármesteri hivatal környékének komplex megújítása, - A "Forrás", mint Hidegség egyik szimbólumának vizuális élményekkel történő bemutatása.	- Fertőhoz és Fertőhomok irányába folytatódó, alternatív turista és élmény útvonalak madártal és kiépített pihenőhelyek a régi határsáv és mezőgazdasági utak felhasználásával,	- a település központi részén található meglévő üzemen kívüli vendéglátóhelyek épületeinek és környezetük hangulatát javító megoldások támogatása, - a település vendéglátási lehetőségeinek és szokásainak újragondolása, - vízi-termesztjáró turizmus feltételeinek megteremtése a régi határorház és csatorna végék környezetében. Vendéglátó egység kialakítása, kerékpáros pihenőhely, kilátó pont a határór torony felújításával. - Ilona majorban működő lovarda infrastruktúrális fejlesztésének segítése.



## **Hidegség Településfejlesztési Koncepció**

---

### 2.2.2. A FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉRTELMEZÉSE AZ EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEKRE

I. Települési rehabilitációval érintett településrészek:

- a.) Petőfi Sándor utca forgalomcsillapítása
- b.) beépítendő foghíjak és közterületi kapcsolatok biztosítása az Iskola utcában
- c.) alternatív telekmegosztási lehetőségek a Fertő utca Fertőboz felőli oldalán a tervezett új út felé.

II. Új lakóterületek kijelölése:

- a.) Új utca nyitása és új lakóterület kijelölése a Fertő utca Fertőboz felőli, már belterületbe vont ingatlanok területén.
- b.) Új építési teleksor kijelölése a Csillahegy keleti oldalán.

III. Településközpont megújítását célzó beavatkozás:

Polgármesteri hivatal - Szt. András sétány - lépcsősor - Petőfi utca által határolt területen

IV. Fertő utca vége - volt határőrház, őrtorony környezetének újragondolása

V. Ilona major fejlesztése

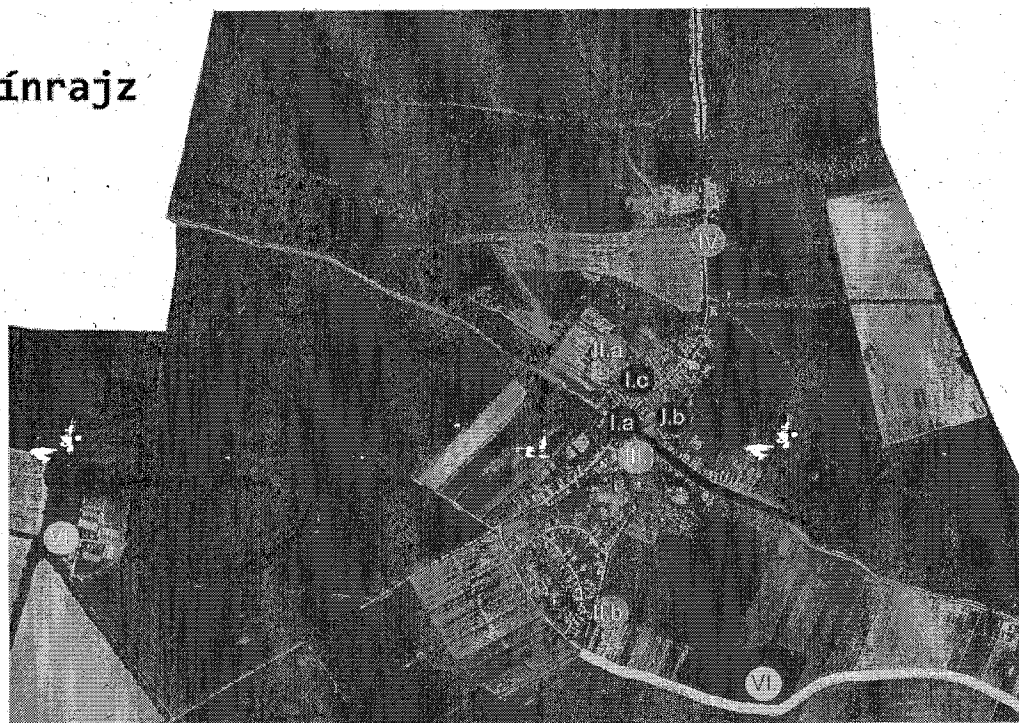
VII. Fertőhomok felőli mezőgazdasági gépforgalmat levezető mezőgazdasági utak erősítése





## Hidegség Településfejlesztési Konceptió

### Akció helyszínrajz



I.a.) Petőfi Sándor utca forgalomcsillapítása

I.b.) Beépítendő foghíjak a településközpontban

I.c.) Fertő utcai pajtasor újraértelmezése

II.a.) Fertő utcai pajták mögötti beépítés

II.b.) Csillahegyi beépítés keleti lezárása

III.) Településközpont fejlesztése

IV.) A régi határórház és környezetének fejlesztése

V.) Ilona major fejlesztése

VI.) A település külterületi kapcsolatainak fejlesztése



**Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

**3. FEJLESZTÉSI STRATÉGIÁK - KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ**



## **Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

---

### **3.1. Lakóhely fejlesztési stratégia**

Új lakóhelyek kijelölése a településen, a meglévő és fejleszthető lakóterületek változtatásának biztosítása.

*I. A település várható és célzott népességnövekedésével arányos területnagyság kijelölése*

A település népességnövekedés növekedési trendje szerint 12 - 22 fő /év , 4 - 7 új család/év prognosztizálható. Ez a következő 10 évben 50 - 70 új építési telek kijelölését teszi szükségessé.

*II. Meglévő infrastruktúrákhoz való kapcsolódás (közlekedés és egyéb közmű)*

Már meglévő, kiépített, kiszabályozott vonalas létesítményekhez (út, közművek) kétoldali beépítésre szánt területtel történő csatlakozása. Így a kialakítandó, még hiányzó

infrastruktúrák fajlagos kiépítési költségei gazdaságosabb megvalósítása.

*III. A kialakult ingatlanszerkezet szerves részéhez való igazodás (a megvalósíthatóság racionalizálása a világörökségi tájjal harmóniában)*

A kijelölt beépítésre szánt területek megvalósíthatóságát elősegíti a meglévő telek és tulajdonosi szerkezet figyelembe vétele, így az új telekállapotok kialakítása (amely összevonásokkal, telekosztások telekrész útlejegyzésével, közterületre történő leadásával járnak) gördülékenyebben és racionálisabb időintervallum alatt végrehajthatóak.

*IV. A kialakítandó telekméret a mai trendekhez/meglévő és várható igényekhez (fenntarthatóság, életvitel) való alkalmazkodás*



## **Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

---

A település változatosságát megtartva a kijelölésekkor a falusi életformát akceptáló 1800- 2000 m<sup>2</sup>-es teleknagyságtól a kertvárosias, inkább hobbi és díszkereteket előnyben részesítő 800-1000 m<sup>2</sup>-es telkek kijelölés tervezett.

### *V. A meglévő telekhasználat elemzése, fejlesztése a településkép figyelembevételével*

A meglévő telekhasználat többségében már nem a mezőgazdasági tevékenységet szolgálja ki, hanem újabb, egyéb funkciók térigényének ad lehetőséget. (hobbi, díszkert, kutyafuttató, TEHER, egyéb gazdasági funkció, tárolás, generációk együtt élése, stb.) A telekhasználat segítségének lehetősége a hátsó régi "pajtasor" felőli feltárás kialakítása.

### *VI. Jövőbeli esetleg szükségesnek látszó bővítése és fejlesztetősége*

Az új beépítésre szánt területek kijelölésekor gondolni kell a jövőbeli igény szerinti bővítések előkészítésére, az ütemezettség racionális megállapítása és a kiszolgáló infrastruktúrák gazdaságos kiépítésének lehetőségeire.

### *VII. A várható növekedéssel arányos alapinfrastruktúrák fejlesztése*

A lakosság prognosztizált növekedésével arányosan az alapfokú humán- (bölcsőde, óvoda, "iskolajárat") és műszaki infrastruktúra (közvilágítás, járda, zöldfelület) kiépítésének, megvalósulásának térbeli lehetőségeinek az előkészítése főként önkormányzati tulajdonú területen.



## **Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

---

### *VIII. Az önkormányzati ingatlanvagyon fejlesztési/használati lehetőségei*

A települési önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok jövőbeli felhasználása, fejlesztése.

a. Közutak, gyalogutak, mezőgazdasági földutak infrastruktúra menedzsmentje

b. A közterület-közparkként funkcionáló területek egységes arculat szerinti fenntartása és fejlesztése.

c. Az Önkormányzat tulajdonában lévő épületek fejleszthetőségének vizsgálata.

Az egyes ingatlanok műszaki állapotának felmérése, az ingatlanok jövőbeli felhasználása. Az önkormányzat ingatlanokkal kapcsolatos fejlesztéseinek az összefoglalása. (FÉSZEK program, nyugdíjas klub, tájház, stb.)



## **Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

---

### **3.2. Világörökségi fejlesztési stratégia**

A világörökség, mint kultúr-táj megismerése, megszeretése, a kultúra éltetése és ezáltal a védelme, bemutathatóságának fenntartása.

*I. Új beépítésre szánt területek morfológiailag és tájképi szempontból optimális elhelyezése.*

A követelmények, főként a látványvédelem, a közterületek esztétikai megjelenése, az épített környezet alap formai megjelenése, minél szélesebb társadalmi körben elfogadott követelményeinek rögzítése. (A kevesebb néha több!) Az új településrészek szervesen illeszkedjenek a meglévő úthálózathoz, beállt utcaképekhez, a Fertő táj gyökereinek figyelembevételével. A régi településmag adottságainak felülvizsgálata, értékeinek megőrzése, a már korszerűtlen jellemzők újragondolása.

*II. A település értékeinek menedzselése, a velük való „gazdálkodás”*

Az új településrészek szervesen illeszkedjenek a meglévő úthálózathoz, beállt utcaképekhez. A régi településmag adottságainak felülvizsgálata, értékeinek megőrzése, a már korszerűtlen jellemzők újragondolása. A település beállt, tájban történő megjelenése is hozzájárult a világörökségi helyszín (kultúrtáj) cím elnyeréséhez, ennek megőrzése érdekében a tájképben törvényszerűen, az ember jelenléte miatt bekövetkező változások kontrolláltan, a helyi közösség által is elfogadott szabályok szerint menjenek végbe.



## **Hidegség Településfejlesztési Koncepció**

---

*III. A településközpont társadalmi és kulturális szerepének erősítése, a használhatóság fokozása, épületek bevonása*

A település természeti és épített értékeinek terv szerinti védelme, fenntartási és karbantartási terv szerinti kezelése. Az értékek bemutatása és annak megszervezése Felelősök kijelölése és a feladat ellátásához szükséges anyagi források és eszközök biztosítása.

*IV. A település épített környezetének világörökséghez méltó fejlesztése, a helyi építési szabályzat és a településképi követelmények egységes egészé tétele*

A Polgármesteri Hivatal és környezetének megújítása a helyi közösségi ünnepek, vásárok helyszíneinek biztosítása céljából. A területen javasolt biztosítani a településre érkező vendégek "fogadását", a településről indulóérkező kijelölt turistaútvonalak kiinduló és érkező pontját. A "Forrás", mint Hidegség egyik szimbólumának vizuális élményekkel történő bemutatása.

*V. A település épített környezetének világörökséghez méltó fejlesztése, a helyi építési szabályzat és a településképi követelmények egységes egészé tétele*

A világörökségi területekre esztétikailag és funkcionálisan magas elvárásoknak megfelelő, minta értékű közösségi épületeket szabad csak elhelyezni. Az önkormányzat épületállományának megújításakor vagy új épület létesítése esetén példát kell hogy mutasson a lakosságnak, melyek azok a formák, anyagok amelyek legjobban szimbolizálják a helyi közösség értékrendjét, műveltségét és a világörökséghez méltó világát.

*VI. A település és természet közös értékeinek megóvása, megismertetése, fejlesztése, a táj megőrzése, a település szerves növelése.*



## **Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

---

A település területének kb. 57 % (960 ha) a Fertő Hanság Nemzeti Park része. A település és a természeti világ több száz éves szimbiózisának kutatása, bemutatása, hagyományok szimbolikus újjáélesztése, bemutatása a jövő generációinak.





### 3.3. TURISZTIKAI FEJLESZTÉSI STRATÉGIA

#### *I. A település értékeinek népszerűsítése, bemutatása (településmarketing)*

Turisztikai információs rendszerek (információs táblák a település kijelölt pontjain, honlap, applikáció, szezonális és állandó nyomtatott bemutatóanyagok) Több, kijelölt turista útvonal a nevezetességek érintésével. Új kijelölt pihenők szociális blokk kiépítése a nevezetességek körül. Helyi önkéntes aktivisták szervezése, felkészítése, segítése, honorálása.

#### *II. A különböző turisztikai ágazatok összekötése és közös népszerűsítése.*

A különböző turisztikai ágazatok lehetőség szerinti térben, időben célzott összekapcsolása, vagy éppen elválasztás az egymás erősítése okán. Kerékpáros turizmus, horgász turizmus, természetjáró turizmus, zarándok turizmus, lovasturizmus közös működési feltételrendszerének megtalálása. Közös metszéspontok keresése: minőségi szállások, kijelölt útvonalak, pihenők, szociális blokkok. A különböző turisztikai ágakból érkezőknek intermodiális lehetőségek, eszközök biztosítása, tárolása, átmenti őrzése. (kerékpárról, lóra vagy kerékpárról sup-ra, kenura) A különböző korcsoportok differenciálódásának lehetősége az egyes turisztikai szolgáltatások között.

#### *III. A településre tervezett színvonalas turisztikai befektetések támogatása.*

A település önkormányzata támogatja a település turisztikai vonzerejét növelő beruházások létrejöttét. A folyamatos egyeztetésekért, tájékoztatásokért cserébe segíti a beruházásokhoz kapcsolódó eljárások lebonyolítását. A beruházások megvalósíthatósága érdekében pályázatfigyelés és segítségnyújtás megszervezése.

A támogatott turisztikai beruházások:

- minőségi szálláshelyek létrejötte,



## **Hidegség Településfejlesztési Koncepció**

---

- minőségi vendéglátást biztosító helyek,
- környezetre nem zavaró hatást gyakorló, a turisztikához kapcsolódó gazdasági-, szolgáltató tevékenységek,
- a helyi értékek megismertetésére irányuló turisztikai attrakciók létrejöttét.

*IV. Érdekképviselő felállításának a település területén található állami földterületek turisztikai célokra történő felhasználásának elősegítéséért.*

a.) Hidegség külterületén található régi határőr őrház és őrtorony hasznosítási lehetőségei

hrsz.: 039 , 032/12

b.) Hidegség külterületén húzódó állami erdők lehetőségeinek vizsgálata

hrsz.: 066/2 , 068, 070, 071/1, 075, 078

*V. A szomszédos településekkel szoros együttműködés és egységes stratégia a turisztika területén.*

a.) Feladatmegosztás

b.) Specifikációkban való megállapodás

c.) Kapacitásbeli kiegészítés

d.) Közös információs csatorna kiépítése

e.) Közös infrastruktúra fejlesztés és hálózatkiépítés (turista útvonalak, lovagló útvonalak)

f.) Közös programok a lakosságnak, ill. az érdeklődőknek: (jó példa: Tízforrás fesztivál, Stangli fesztivál), szüreti felvonulás-vásár, adventi vásárnapokon megosztva településenként vásár, mise; főző versenyek; nosztalgia vetítések; közös határsáv túrák;

horgászversenyek, megmérettetések egymás népszerűsítésére

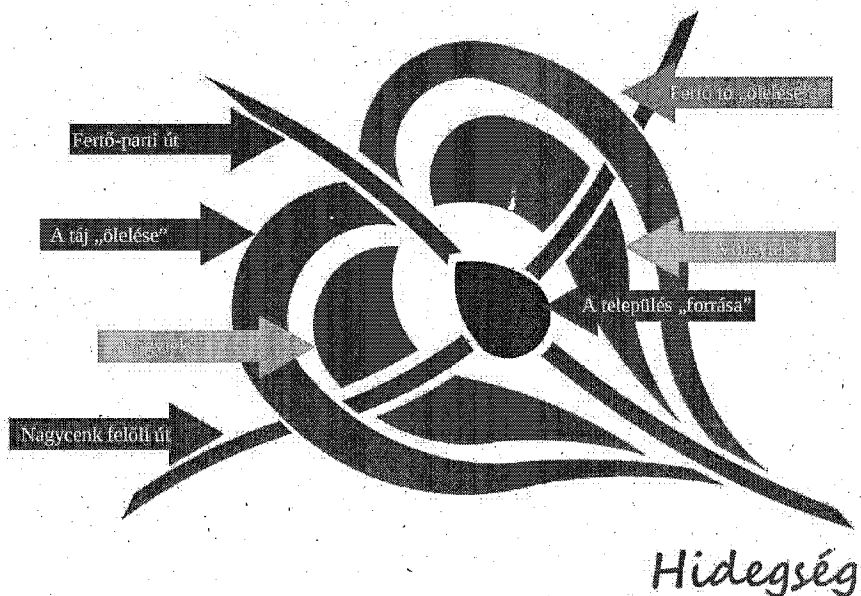
g.) Közös érdekképviselő

Tervezett településmarketing stratégia kezdeti lépései :



## **Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

Egy település jól működő marketing beindításához palátokon és hirdetésekén kívül jól felépített tartalommal, letisztult dizájnnal és arculattal rendelkező település központi weboldallal kell rendelkeznie. Az arculattervezés első lépése a logó elkészítése:



- figyelemfelkeltő,
- könnyen megjegyezhető
- bizalom gerjesztő
- egyszerű

Főleg turisztikai szempontokból lényeges a logó, de fontos az Önkormányzati kommunikációban is. A tervezett logót úgy kell megalkotni, hogy a tervezett felületeken nyomtatott anyagokon, plakátokon, honlapon, fekete-fehérben és színesben is dekoratív és jól értelmezhető legyen.



## **Hidegség Településfejlesztési Koncepció**

---

### 3.4. GAZDASÁG FEJLESZTÉSI STRATÉGIA

*1. A település területén már működő gazdasági társaságok fejlesztésének segítése.*

A település önkormányzata támogatja a település gazdasági potenciálját növelő beruházások létrejöttét. A folyamatos egyeztetések (A helyi gazdasági társaságok igényfelmérései, rövid és közepes távú terveinek ismertetése) és tájékoztatásokért cserébe segíteni kell a beruházásokhoz kapcsolódó eljárások lebonyolítását. Elő kell segíteni a jelenleg működő, zavaró hatású gazdasági tevékenységek a lakóterületektől elszeparált helyre történő áthelyezését.

*2. A település gazdasági profiljainak rögzítése*

Hidegség fő gazdasági profilja a mezőgazdaság. A növénytermesztés (zöldség, gyümölcs), állattenyésztés, szőlőtermesztés történelmi hagyományokra épülő és meghatározó tájalakító jelleggel bíró megélhetési formák. Ezek működtetése, újak létrejöttének elősegítése nem csak gazdasági, hanem mint világörökségi településnek morális kötelessége is. Habár a turizmus, amely a világörökségi tájra épül, fő bevételi forrását jelenti közvetlenül a településnek, csak alárendelt gazdasági formája lehet a mezőgazdaságnak.

*3. A település profiljának megfelelő infrastrukturális lehetőségeinek felmérése, a szükséges fejlesztések ütemezése és megvalósíthatóságának vizsgálata.*

A településen ipari-gazdasági területek kijelölése nem indokolt. A településen működő mezőgazdasági kultúra különleges, egyedi elemeinek infrastrukturális kiszolgálása több esetben nem megoldott, a szomszédos településekkel történő szoros együttműködést egyik megnyilvánulása lehet a település határán átnyúló, már kiépített infrastruktúrákhoz való csatlakozások. Ilyen a földeket feltáró mezőgazdasági utak kontinuitása vagy a víz és csatorna hálózatokra történő rákötések Fertőhomok irányában.



**Hidegség Településfejlesztési Konceptió**

---

**5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE****5.1. A KONCEPCIÓ MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZER**

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott elképzelések, fejlesztési szándékok megvalósításához egyrészt a meglévő intézményrendszer koncepcionális célokkal való összehangolására van szükség, másrészt kifejezetten partneri együttműködésre a alakossággal, civil kezdeményezésekkel, vállalkozókkal. A civil összefogás elsősorban a közös célok megfogalmazásában, a fejlesztési keretek reális, jó meghatározásában, a folyamatok működtetésében, szervezésében, mint jó gazdák tudnak segítséget nyújtani. Fontos és elengedhetetlen a kis településeknek a térségi összefogás, a szomszédos, kistérségi kapcsolatok erősítése, Fertő-Táj Világörökség Tanácsával, a Fertő-Hanság Nemzeti Parkkal való együttműködés. A térségen túlmutató országos kapcsolatok is fontos részét képezhetik Hidegség fejlődésének, azonban ezek többnyire csak egy-egy témakörre szorítkozó együttműködések. Megismerhetők olyan külföldi, már kipróbált példák, amelyek segíthetik a célok megvalósítását.

**5.2. JAVASLAT A KONCEPCIÓ ÉS A VÁLTOZÁSOK NYOMON KÖVETÉSÉRE, A FELÜLVIZSGÁLAT RENDJÉRE**

A település érdeke a településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósulásának folyamatos nyomon követése. A monitoring célja felhívni az Önkormányzat és a megvalósításért kijelölt felelősök figyelmét a céloktól való eltérésre és kiértékelni az elvégzett feladatokat. A monitoring számos komplex feladatot foglal magában, az adatgyűjtéstől a koncepció esetleges szükséges módosításáig.



**Hidegség Településfejlesztési Koncepció**

---

a.) Évenkénti rendszerességgel meg kell vizsgálni, hogy milyen lépések történtek a koncepció célkitűzéseinek elérésére. Eltérés esetén be kell avatkozni. A kívánt cél elérése érdekében módosítani kell a meghatározott intézkedéseket, vagy amennyiben indokolt az eltérés a célt újra kell fogalmazni.

b.) A fejlesztési koncepció felülvizsgálata, aktualizálása tízévenként szükséges. A legfrissebb statisztikai adatok, felmérések egyéb új információk ismeretében a megvalósulási folyamatból következtetéseket kell levonni.

c.) Ki kell értékelni a már végrehajtott feladatok eredményeit, különös tekintettel a pályázati úton megvalósított fejlesztések pénzügyi és fizikai megvalósulására. A településfejlesztési feladatok teljesítéséről a közmeghallgatáson a polgármester évente beszámolót tart a község polgárainak. A lakosság folyamatos tájékoztatása a helyi medián (honlapon) keresztül, illetve a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblákon, szórólapokon hirdetett közlemények útján valósulhat meg.



**Hidegség Településfejlesztési Konceptió****6. SWOT ANALÍZIS**

<b>Erősségek</b>	<b>Lehetőségek</b>
1. település a soproni agglomeráció része 2. fertő parti települések egyike 3. Ausztria közelsége 4. népesség számának emelkedése 5. változatos táj (vízpart, dombosság, síkság) 6. csendes és nyugodt, biztonságos település 7. Fertő parti kerékpárút a települést érinti 8. Zarándok útvonal a települést érinti 9. nincs szegregált településrész 10. társadalmi különbségek nem érzékelhetőek 11. jelentős vallási emlékhelyek 12. kertvárosi és falusi hangulatú településrészek 13. Működő lovarda 14. színvonalas rendezvények (Stangli fesztivál, Tízforrás fesztivál)	1. népszerű település, mint nyugodt lakóhely 2. Fertő parti településekkel szoros gazdasági, társadalmi és infrastrukturális kapcsolat. 3. teljes foglalkoztatottság 4. népesség számának ütemezhető növekedése 5. tájba illeszkedő, panorámás új lakóterületeket 6. városi környezetből elvágók befogadása 7. kerékpáros pihenőhely kialakítása 8. zarándokturizmus infrastruktúrájának kiépítése 9. A meglévő településrészek fejlesztése, bővítése 10. lovas turizmus infrastruktúrájának kiépítése, népszerűsítése 11. Az új M85 gyorsforgalmi út megépülésével átmenő forgalom csökkenése 12. Horgászturizmus fejlesztése 13. Idényjellegű rekreációs fejlesztések 14. Fertő tó és csatornáinak felfedezése (Ökoturizmus fejlesztése)

<b>Gyengeségek</b>	<b>Veszélyek</b>
1. az alap infrastruktúra hiánya (bölcsőde, óvoda) 2. meglévő szálláshelyek munkásszállóvá alakulása 3. közösségi tér, vendéglátó helyek hiánya 4. A fertőparti településekhez hasonló hangulatos utcakép, házsor hiánya 5. passzív kapcsolata a Fertő Hanság Nemzeti Parkkal 6. Sportpálya nehéz megközelítése, kiépíthetlensége 8. Petőfi Sándor utca magas sebességválasztásra ad lehetőséget. (balesetveszély)	1. népességnövekedés gátló tényezője lehet az alpinfrastruktúrájának hiánya. 2. a munkásszállók kialakulásával társadalmi érdekkülönbségek és életkörülmények alakulhatnak ki. 3. épített környezet és vele a táj elvilágiasodása 4. a település, mint alvó település jövőbeli működése, 5. A Petőfi Sándor utcai közlekedés balesetveszély forrás lehet. 6. meglévő gazdasági társaságok elsorvadása



## 8. melléklet

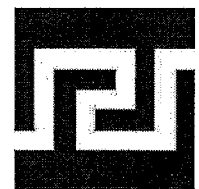






## **Hidegség** **Településszerkezeti terv leírása**

2022



MSZ: 26/2018

## Hidegség Község Településszerkezeti tervének leírása

2. melléklet Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
98/2022. (XII.20.) határozatához

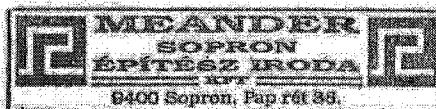
Msz: 26/2018

### Aláírólap

**MEGBÍZÓ:** HIDEGSÉG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
H-9491 HIDEGSÉG, Petőfi Sándor utca 1.

**TERVEZŐ:** MEANDER SOPRON ÉPÍTÉSZ IRODA KFT  
H-9400 SOPRON, PAPRÉT 38.

**TELEPÜLÉSTERVEZÉS:**



**SIMON VALÉR**

okl. településmérnök, okl. inf. építőmérnök  
TT-08-0538

**Supka- Kovács Tamás**  
okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök  
TT-08-0095, É1-08-0095



**SZAKÁGI TERVEZŐK:**

*Szily Adrién*

.....  
**SZILY ADRIÉN**  
okl. táj- és kertépítész mérnök  
TK/1-18-0055, K/1 18-0055

*Freiler László*

.....  
**FREILER LÁSZLÓ**  
építőmérnök  
Tkö-08-0455

*Szabó Ádám*

.....  
**SZABÓ ÁDÁM**  
okl. építőmérnök, vízellátási és csatornázási mérnök  
TV-08-0838

*Nagy András*

.....  
**NAGY ANDRÁS**  
okl. gépészmérnök  
TE-08-0134

*Zsámboki Károly*

.....  
**ZSÁMBOKI KÁROLY**  
okl. villamosmérnök  
TE-08-0556  
TH-08-0556

*Gömöri János*

.....  
**Gömöri János**  
régész  
Szakértői nyilvántartási száma: 15/2011



## **1. HIDEGSÉG KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA**

### **1.1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

#### **1.1.1. Beépítésre szánt területek:**

##### **Lakóterületek:**

Hidegség község belterületének a legmeghatározóbb funkciója a lakóterület és az azt kiszolgáló alapinfrastruktúrák és szolgáltatások helyigényének biztosítása.

A lakóterületek övezeteinek alakításakor a jelenkor igényeinek megfelelő szuverén lakóhely igényeken túl, a terv biztosítja a hagyományos lakóterületekhez kapcsolódó háztáji állattartó és kertművelő életforma igényeit is. A meglévők fejlesztésénél és az új lakóterületek kijelölésénél figyelembe vettük a különböző igények térbeli elkülönítését.

A településen kertvárosias és falusias lakóterület területfelhasználási kategóriákba soroltuk.

##### **Falusias lakóterületek:**

Meglévő, beépült lakóterületei:

- Fő utcát és annak térbeli folytatásaként vezető
- Fertő utca
- Petőfi Sándor utca

Tervezett falusias beépítés:

- Fertő utcai pajtásor mögötti beépítés és új utca

##### **Kertvárosias lakóterület:**

Meglévő, csak egészen beépült lakóterület

- Csillahegy

Tervezett kertvárosias lakóterület:

- Csillahegyi új beépítés

##### **Településközpont terület:**



A terv a település történeti magjában található két, közterületek által határolt tömbjét az intézményi, szolgáltatási funkciók preferálása, az intenzívebb központképző beépítés lehetősége, valamint az ezeket kiszolgáló parkolóterületek kiépíthetősége miatt településközpont területbe sorolja.

Településközpont terület:

- Polgármesteri hivatal és környezete: a Petőfi Sándor utca, Szt. András templomhoz vezető lépcsősor, Szt. András Sétány és Fő utca által határolt tömb
- Régi kis Iskola és környezete: a Petőfi Sándor utca, Iskola utca, Fertő utca által határolt tömb.

#### **Különleges területek:**

- Régi határőrház és környezete
- Parkert
- Ilona major

1.1.2. Beépítésre nem szánt területek:

#### **Zöldterületek:**

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a rekreációt és testedzést szolgálja.

Meglévő zöldfelületek:

A település központjában és a Csillahegyi lakóterületen a közúti területektől térben egyértelműen lehatárolható zöldfelületek kijelölése.

- Hősök tere
- Szt. András tér

Tervezett zöldfelületek:

A település területén a tervezett lakóterületek közvetlen kiszolgálását biztosító zöldfelületeket, fő funkcióját tekintve játék, sport és pihenést szolgáló „1 ha-nál kisebb zöldterületek: közkertek kerültek kialakításra.

- Fertő utcai pajtasor mögötti beépítés és új utca centrumában,



- Szt. András templom előtti területen.

### **Erdőterületek:**

A terv védelmi és gazdasági célú erdőterületeket ábrázol.

### **Mezőgazdasági területek:**

Mezőgazdasági területeket a terv általános mezőgazdasági övezetbe sorolja.

A mezőgazdasági területeket a külterületi szabályozási terv differenciálja. Az általános mezőgazdasági területeken belül találhatóak a hagyományos mezőgazdasági területek, amelyek a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el, valamint a MEAPAR a mezőgazdaság parcella azonosító rendszerben állandó, érzékeny gyepként feltüntetett területeket, amelyeken épületet elhelyezni nem lehet.

Nem beépíthető mezőgazdasági területek vannak jelölve a beállt tájképet megőrző Fertőhomok, a Nagycenk irányából jelölt és a Fertőboz felé a Fertőtóra néző kilátásvédelmi pontokon felvett látószögek határolásában.

### **Természet közeli területek:**

A terv természetközeli területekbe sorolja a 8518 számú főúttól északra található művelési ágként, mint nádasát feltüntetett területet, valamint a Fertő-tó nádasainak területeit.

### **Vízgazdálkodási terület:**

Vízgazdálkodási területek a vízfolyások és árkok területei:

- Fertő tó,
- Hidegségi főcsatorna,
- Külső övcsatorna,
- Belső övcsatorna,
- Körcsatorna,
- egyéb a régi nádműveléshez kialakított csatorna.
- Hidegségi tőzgebányató



### **Közlekedési területek:**

A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

#### Közúti közlekedés:

##### Országos mellékút:

- 8518 j. Fertőendred – Sopron összekötő út (Petőfi Sándor utca)
- 8525 Nagycenk-Hidegség összekötő út (Fő utca)

##### Lakóutcák:

##### Meglévő:

- Fertő utca, Iskola utca, Szt. András sétány, Csillahegyi utca, Domb utca, Szt. Antal utca, Bődőhegyi utca, Széchenyi István utca

##### Tervezett:

- Fertő utcai pajtásor mögötti beépítés új utcája
- Csillahegyi keleti területén új utca

#### Kötött pályás közlekedés:

- Győr – Sopron vasútvonal

### **Különleges beépítésre nem szánt területek:**

- Sportpálya a Fertő utcában
- Temető területe
- Vadászház

## **1.2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

Hidegség területének természeti védettség alá eső területei, melyeket a tervezés során figyelembe vettünk:

- NATURA 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek:
- NATURA 2000 különleges madárvédelmi területek





**Hidegség Településszerkezeti terv**

---

- Fertő-Hanság Nemzeti Park területe
- Országos ökológiai hálózat területe
- Ex lege védett kunhalom
- Ex lege védett láp
- Vízbázis védelemmel érintett terület

Hidegség község közigazgatási területe tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe tartozik. Jelen terv a védendő tájkép, az értékes tájszerkezet, tájhasználat megőrzését szem előtt tartva jelölte ki az új fejlesztési területeket.

### 1.3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A zöldfelületi rendszer a település növényvel fedett területek összefüggő hálózata alkotja. A közterületeken, a köz számára fenntartott játszóterek, parkok, sportpályák növényzetéhez ugyan úgy kapcsolódnak a magánhasználatú kertek, mint az utat szegélyező fasorok, sövény kiültetések.

Az utcafásításoknak a környezetvédelmi szerepük mellett a közterület komfortos használatában is fontos szerepük van. A szilárd útburkolat felmelegedését árnyékukkal gátolják, vagy a fasor árnyékában húzódó gyalogjárda kellemessé teszi az ott közlekedést.

Meglévő zöldfelületek:

A település központjában és a Csillahegyi lakóterületen a közúti területektől térben egyértelműen lehatárolható zöldfelületek kijelölése.

- Hősök tere
- Szt. András tér

Tervezett zöldfelületek:

A település területén a tervezett lakóterületek közvetlen kiszolgálását biztosító zöldfelületeket, fő funkcióját tekintve játék, sport és pihenést szolgáló, 1 ha-nál kisebb zöldterületek: közkertek kerültek kialakításra.

Az utcafásításoknak a környezetvédelmi szerepük mellett a közterület komfortos használatában is fontos szerepük van. A szilárd útburkolat felmelegedését árnyékukkal gátolják, valamint a gyalogos közlekedés is közvetlen napfény által nem folyamatosan érint felületen történhet.



## **Hidegség Településszerkezeti terv**

---

Az új aktív és passzív időtöltésre alkalmas zöldfelület:

- Fertő utcai pajtásor mögötti beépítés és új utca centrumában,
- Szt. András templom előtti területen.

### **1.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

Hidegség község településrendezési eszközeinek összhangban kell lenni a már elkészített településképi arculati kézikönyvvel, valamint az elfogadott településképi védelméről szóló rendelettel is.

A tervben szerepelnek a már meghatározott, védelemmel rendelkező értékek, valamint a településarculati kézikönyvben helyi védelemre javasolt objektumok és település egyediségét továbbörökítő karakterek.

Az újonnan meghatározott lakóterület fejlesztések közül a Csillahegy mellé tervezett érinti ismert régészeti lelőhelyeket. A régészeti lelőhelyek védelmét a kulturális örökség védelméről szóló jogszabály biztosítja.

Az újonnan tervezett szerkezeti elemek a védett és védelemre javasolt értékeket, azok műszaki állapotát károsan nem fogják befolyásolni, sőt intenzívebb használata elősegíti azok felújítását és korszerűsítését.

### **1.5. A KÖZLEKEDÉS**

Hidegség településrendezési tervében kijelölt közlekedést érintő változások a következők:

- 8518 j. Fertőendréd – Sopron összekötő út belterületi szakaszának (Petőfi Sándor utca) forgalomcsillapítása.
- Új utca nyitása a Fertő utcai pajtásor mögötti beépítésnél és a Csillahegy mellé tervezett beépítésnél. Mindkét utca átmenő forgalomtól mentes, fordulási lehetőséggel és a központ felé gyalogos kapcsolattal.
- A Fertőhomok felől/felé közlekedő mezőgazdasági gépek az Urasági Bödőhegy újonnan kijelölt mezőgazdasági útkapcsolaton keresztül kerülnek meg Hidegség településközpontját.

### **1.5. A KÖZMŰELLÁTÁS**

A meglévő lakóterületen a közműellátás megfelelő, az újonnan jelölt fejlesztési területeken a közműveket ki kell építeni.



## 1.6. A KÖRNYEZETVÉDELEM

### **A településszerkezeti elhatározások környezeti elemekre gyakorolt hatása**

#### *Levegőminőség*

Az új, tervezett területfelhasználások nincsenek káros hatással a levegőminőségre.

#### *Vízvédelem*

Az új, tervezett területfelhasználások nincsenek káros hatással a vízminőségre.

#### *Zajvédelem*

Az új, tervezett területfelhasználásoknak nincsenek káros zaj hatásai.

#### *Hulladékékebanás*

A község területén keletkező hulladék közüzemi gyűjtése és elszállítása esetén csekély a hulladék általi szennyezés veszélye.

#### *Termőföldvédelem*

A termőföldek igénybevételével járó fejlesztések esetén a termőföld védelme az ütemezett igénybevétellel, illetve a gyengébb minőségű területek első ütemű felhasználásával biztosítható.

## **2. VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK**

A rendezési tervi eszköz a meglévő területfelhasználásban a következő változásokat rögzíti:

### 1. Új lakóterületeket jelöl ki:

- Fertő utcai pajtásor mögötti területen
- Csillahegyi új beépítés

2. Kiemeli a falusias területfelhasználásból és településközponti vegyes övezetbe sorolja a település központi magjában található két tömböt.

3. A település egyedi sajátos tulajdonságú övezeteinek Különleges övezetbe sorolása:

- Régi határorház és környezete
- Papkert
- Ilona major



## **Hidegség Településszerkezeti terv**

---

4. A hidegségi sportpálya területének különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolása. A hatályos országos előírásoknak megfelelő minimális beépítést és burkolt felületek kialakításának lehetőségét megengedi.

5. Természetközeli területek kijelölése a Fertő-Hanság Nemzeti Park területén a Fertő tóval szoros szimbiózisban lévő legelő területeken.

6. A település egyedi sajátos tulajdonságú övezeteinek Különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolása:

- Sportpálya területe
- Temető területe
- Vadászház

7. A 8518 számú településeket összekötő út Fertőboz határában meglévő fásított mezőgazdasági területet védelmi erdő övezetbe sorolja.

### **3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

A településszerkezeti terv az OTRT és az MTRT övezeti előírásait, az övezetek lehatárolását figyelembe vette, az államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján azokat határait pontosította és ábrázolta.

### **4. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE**

A biológiai aktivitásértéket a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint kell meghatározni.

A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékét a hatályos településrendezési eszközök hiányában a beépített területen a kialakult állapotnak, az egyéb területen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ág szerinti területfelhasználásnak megfelelően kell kiszámítani.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (1997. évi LXXVIII. tv.) előírja, hogy az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének aktivitás értéke nem csökkenhet.



**Hidegség Településszerkezeti terv**

Területhasználat		Szorzósz.	Településrendezési terv szerint		
			Terület (ha)	Megszűnő érték	Új érték
<b>Csilla hegyi beépítés</b>	Mezőgazdasági terület (műv. ág szerint: gyüm., szőlő)	5	3,66	18,3	
	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,8		7,56
	Kiszolgáló út	0,6	0,59		0,35
	zöldterület	6	0,27		1,62
<b>Fertő utca mögötti beépítés</b>	Mezőgazdasági terület (műv. ág szerint szántó)	3,2	1,97	6,30	
	Falusias lakóterület	2,4	1,4		3,36
	zöldterület	6	0,17		1,02
	Kiszolgáló út	0,6	0,4		0,24
<b>A régi határórház és környezete</b>	Mezőgazdasági terület (Mezőgazdasági üzemi terület )	0,7	0,135	0,09	
	Különleges terület (Egyéb helyi sajátosságot magába hordozó terület)	1,5	0,135		0,2
<b>Fertő utca Sportpálya területe</b>	Mezőgazdasági terület (Rét, legelő)	6	0,9	5,4	
	Különleges beépítésre nem szánt terület (Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80% zöldfelülettel )	6	0,9		5,4
<b>Sztarina - Régi Sportpálya területe</b>	Különleges beépítésre nem szánt terület (Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80% zöldfelülettel )	6	1	6	
	Mezőgazdasági terület (Rét, legelő)	6	1		6
<b>Település központ területe</b>	Falusias lakóterület	2,4	1,48	3,55	
	Településközpont terület	0,5	1,48		0,74
<b>Ecce Homo szobor és környezete</b>	Mezőgazdasági terület (műv. ág szerint szántó)	3,2	0,05	0,16	
	Zöld terület	6	0,05		0,3
	Kiszolgáló út	0,6	0,06	0,04	



**Hidegség Településszerkezeti terv**

<b>Szt. Jakab kápolna és környezete</b>	Zöld terület	6	0,06		0,36
<b>Ilona major területe</b>	Mezőgazdasági terület (műv. ág szerint szántó)	3,2	1,86	5,95	
	Mezőgazdasági üzemi terület (régi TSZ major)	0,7	4,91	3,44	
	Különleges terület (Egyéb helyi sajátosságot magába hordozó terület)	1,5	6,77		10,15
<b>Zsellérek Felsőfertői legelője</b>	Mezőgazdasági terület	3,2	2,5	8	
	Védelmi célú erdő	9	2,5		22,5
				57,2	59,8

**A terület biológiai aktivitásának változása:**

A településrendezési terv készítésekor a fenti táblázatban felsorolt célra és nagyságban módosulnak a területfelhasználások, a település biológiai aktivitás értéke nem csökken.



## 9. melléklet

# Hidegség Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2022. (XII. 30.) önkormányzati rendelete

## Hidegség község Helyi Építési Szabályzatáról

Hidegség Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a következő rendeletet alkotja:

### I. Fejezet

#### Általános előírások

##### 1. A rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Hidegség teljes közigazgatási területére kiterjed.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és telket alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt, építményrészt, épületegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, bővíteni és elbontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka), valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű jogszabályoknak és hatósági előírásoknak (az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

(3) A beépítésre nem szánt terület szabályozási és övezeti tervét a külterületi szabályozási terv (a továbbiakban: SZT-1 terv), a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(4) A beépítésre szánt terület szabályozási és övezeti tervét a belterületi szabályozási terv (a továbbiakban: SZT-2 terv), a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(5) A kialakítandó utak kötelező szabályozási szélességét és kialakítandó elemeit a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(6) A település területén található védett műemlékek jegyzékét a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(7) A település területén található régészeti lelőhelyek jegyzékét a rendelet 5. melléklete tartalmazza.

(8) A település területén található Natura 2000 területek jegyzékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.



## 2. Értelmező rendelkezések

2. § (1) A kötelező erejű szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, amelyek megváltoztatásához a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, valamint bizonyos esetekben a településszerkezeti terv módosítása szükséges. A szabályozási terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) a kötelező szabályozási vonalat és a szabályozási szélességet,
- b) az építési helyet abban az esetben, amennyiben a telek megosztás, vagy összevonás nélkül (az utak szélesítésére történő lejegyzések kivételével) kijelölhető az adott területen,
- c) a kötelező építési helyhez tartozó kötelező építési vonalakat,
- d) az előírt elő-, oldal- és hátsókertek méretét,
- e) az övezeti besorolást és az övezeti jellemzőket,
- f) az övezeti határokat,
- g) a védőterületeket,
- h) a kötelező megszüntetéseket.

(2) A terven szaggatott vonallal jelölt javasolt szabályozási vonalat, javasolt telekhatárokat, a javasolt megszüntetéseket és a javasolt egyéb szabályozási elemeket irányadónak kell tekinteni. A javasolt szabályozási elemek a szabályozás lehetséges, településképi szempontból javasolt változatára utalnak, vagy pontosításuk tovább tervezést - telekalakítás, elvi építési engedélyezés - igényel. Az ezektől való eltérés a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, illetve a terv módosítása nélkül engedélyezhető.

(3) A szabályozás egyes elemeit az építési hatósági engedélyezés szempontjából a következőképpen kell értelmezni:

a) *kötelező építési hely*: a kötelező szabályozás által előírt területkorrekció után megmaradó telekterület elő-, oldal- és hátsókerttel, továbbá egyéb védőtávolságokkal csökkentett része, amelyen épület, építmény elhelyezhető a szabályozási terv többi utasításának figyelembevételével;

b) *kötelező megszüntetés*: kötelező hatályú a megszüntető jel magánterület-közterület határán, a közterület számára történő területátadások (utak számára történő lejegyzések) esetén;

c) *javasolt telekhatár*: az érintett tulajdonosok szándékától függő, nem kötelezően megvalósítandó, illetve a tovább tervezés során pontosítandó és azt követően kötelezővé váló szabályozási javaslat; - a javasolt telekosztási rendtől eltérni csak akkor lehet, ha a telektömb valamennyi telke szabályos építési telekké alakítható;

d) *javasolt megszüntetés*: magánterületek közös határát megváltoztató, az érintett tulajdonosok szándékától függő, nem kötelezően megvalósítandó szabályozási javaslat;

e) *övezeti határ*: a kötelező érvényű terv szerinti övezeti besorolás a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, illetve az azokon belüli egyes területrészek lehatárolását, az egyes területrészeken belül a közterületek és az egyéb területek elkülönítését szolgálja (amennyiben övezethatárral egybeeső telekhatár változik, az övezet értelemszerűen módosul);

f) *be nem építhető terület*: a telken belül jelzett területen építményt elhelyezni nem lehet, a meglévők nem fejleszthetők.

## 3. A telekalakítás szabályai

3. § (1) A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

(2) A kialakult telekosztású övezetben, a kialakítható telek legkisebb szélességére vonatkozó előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, amennyiben a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.

(3) Az eltérő építési övezetbe tartozó azon telkek telekhatárai, amelyek az eltérő építési övezet felé esnek, az érintett telekkel határos telkeket érintően, az övezeti határvonal helyétől függetlenül, az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett elmozdíthatók.

(4) Ahol az SZT-2 terv javasolt telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az irányadó telekhatárral.

(5) Lakó területfelhasználású övezetben amennyiben a kialakult telekosztású övezet telkeinek területe nem felel meg az övezeti előírásokban rögzítettnek, telekalakítás abban az esetben engedélyezhető, amennyiben az alakuló telkek mérete vagy eléri a 600 m<sup>2</sup>-t, vagy az övezeti előírásokhoz közeledik.

(6) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható.

(7) Közlekedési területen építmény számára telket alakítani abban az esetben lehetséges, amennyiben biztosítható a közlekedési területen a közlekedés résztvevőinek biztonságos, gyors és zavartalan közlekedése.

(8) Rendezett a telek, amennyiben a helyi építési szabályzat, továbbá annak 1. és 2. melléklete szerint alakították ki a kiszolgáló út és a telekméretek tekintetében. Nem feltétele a telek rendezettségének a telek kiszolgálását közvetlenül nem szolgáló út kialakítása.

(9) Telekösszevonás esetén a létrejött telekállapotban az utcakép és épített környezet rendezett megtartása érdekében az építési hely geometriájára az övezeti előírások paramétereik érvényesek.

#### 4. A telek beépítés általános szabályai

4. § (1) Közterület bővítéssel vagy kialakítással érintett beépítetlen telek csak az SZT-2 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

(2) Közterület bővítéssel vagy kialakítással érintett, beépített teleknek azon a részén, amely a közterület bővítése vagy kialakítása után is beépített marad, a közterület bővítés vagy kialakítás végrehajtása nélkül is építhető épület. A beépíthetőség és a zöldfelületi arány mértékének megállapításánál a közterület bővítés vagy kialakítás végrehajtása utáni telekméretet kell figyelembe venni.

(3) A nem telekhatáron vezető övezeti határvonal által érintett építési telek az övezeti határ vonala által jelölt tervezett telekmegosztás végrehajtása nélkül is beépíthető, amennyiben az övezetre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelel. A beépíthetőségnél a telek övezeti határvonallal leválasztott telekrésze nem vehető figyelembe. Az építési hely hátsókerti határát az övezeti határvonaltól kell számítani.

#### 5. Kerítés építés

5. § (1) Ahol az SZT-2 terv meglévő, megmaradó közterületi határvonalat jelöl, az utcai kerítés erre a vonalra építendő. Azokban az esetekben, amikor a telket feltáró közterület szélessége nem éri el a 12,0 m-t, a kapubehajtó szélességében a telek belseje felé legfeljebb 3,0 m mélységig a kerítés (kapu) beljebb építhető.

(2) Külterületen, általános mezőgazdasági övezetben vadkár elleni védelmi kerítés és legelővédelmi kerítés kivételével kerítés csak gazdasági épület építésével egyidőben, vagy annak megléte esetén, az épület körül és az udvarként kivett terület határán építhető.

(3) Külterületen, erdőgazdasági területen vadvédelmi kerítés kivételével kerítés csak épület építésével egyidőben, vagy annak megléte esetén, az épület körül és az udvarként kivett terület határán építhető.

(4) Vízgazdálkodási területen kerítés nem építhető.

## 6. Haszonállattartó épületek építése

6. § Haszonállat tartó épület elhelyezése szempontjából tiltott övezetek:

- a) településközponti vegyes terület,
- b) kertvárosi lakóterület.

## 7. Közművek előírásai

7. § (1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a védőtávolságok betartásával legalább

- a) az ivóvíz vezeték,
- b) a szennyvíz vezeték,
- c) a gázvezeték,
- d) a távbeszélő földkábel,
- e) a villamos energia vezeték,
- f) a telefon vezeték,
- g) a kábel TV vezeték,
- h) a nyílt árok vagy zárt csapadékvíz elvezető csatorna és műtárgyaik térszín alatt elhelyezhetők legyenek.

(2) A vízvezeték-hálózatot körvezetékes módon kell kiépíteni.

(3) Az építési övezeteket – kivéve, ha a részletes övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek - teljes közművel kell ellátni azzal a kitéttel, hogy az építési övezetek telkeinek csapadékvize közúti árokba nem vezethető.

## II. Fejezet

### Tilalmak és korlátozó elemek külön jogszabályban elrendelten

8. § (1) Közlekedési létesítmények védőterületei:

- a) országos mellékutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 50,0–50,0 m,
- b) országos főutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 50,0–50,0 m,
- c) vasútvonal szélső vágányától mért 50,0–50,0 m.

(2) Vízgazdálkodási területek védőterülete a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás és összefüggő árokrendszer 6,0-6,0 m.

(3) Közművek védőterülete:

- a) a föld feletti szabadvezeték esetében 20 kV-os elektromos vezeték szélső szálától mért 5,0-5,0 m, vagy 2,5–2,5m (felfüggesztéstől függően),
- b) nagyközépnomású gázvezeték csőtengelyétől mért 9,0-9,0 m széles területsáv.

(4) A telkeket érintő szennyvíz gerincvezeték, ivóvíz gerincvezeték, távbeszélő földkábel, optikai vezeték mellett építmény 2,0-2,0 m távolságon belül nem helyezhető el.

(5) A régészeti lelőhelyek építési tevékenységgel történő érintése feltételekhez kötött.

(6) A település területén alkalmazni kell az Országos Területrendezési Terv övezeteinek előírásait.

(7) A település teljes területe világörökségi helyszín.

### III. Fejezet

#### Az épített és természeti értékek és környezeti elemek védelme

#### 8. Épített értékek

9. § (1) A műemlékeket és a műemléki környezet határát az SZT-1 és SZT-2 tervek jelölik, valamint a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(2) A helyi védelemre javasolt építményeket az SZT-1 és SZT-2 tervek jelölik.

(3) A régészeti lelőhelyeket az SZT-1 és SZT-2 tervek jelölik, felsorolásukat a rendelet 5. melléklete tartalmazza.

#### 9. Természeti értékek

10. § (1) A NATURA 2000 területeket az SZT-1 és SZT-2 tervek jelölik, felsorolásukat a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

(2) A természeti területbe, a védett természeti területekbe, az országos ökológiai hálózatba, valamint a tájképvédelmi övezetbe tartozó területeket az SZT-1 és SZT-2 tervek tartalmazzák.

(3) A külterületi építmények, védőfásítások növényzetét legalább 80%-ban a tájra jellemző őshonos fajokból kell kialakítani.

#### 10. Környezetvédelem

11. § (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a közigazgatási területen sérülékeny ökológiai rendszerek tekintendők:

- a) a Fertő-Hanság nemzeti Park területe,
- b) a NATURA 2000 területek.

(2) A település területén a mindenkor hatályos jogszabály légszennyezettség ökológiai határértékeit kell alkalmazni.

12. § (1) A település felszíni víz szempontjából általánosan védett terület.

(2) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának saját telkén belül gondoskodnia kell.

13. § (1) A beépítésre szánt területen kötelező a hulladékelszállítás a községileg szervezett, vagy saját szervezésben lerakó, vagy ártalmatlanító helyre.

(2) A beépítésre szánt területen kötelező a szennyvízcsatorna rákötés, amennyiben a részletes övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

#### 11. A település területfelhasználása

14. § (1) Hidegség község igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódik.

## (2) Beépítésre szánt területek:

- a) kertvárosias lakóterület (Lke),
- b) falusias lakóterület (Lf),
- c) településközponti vegyes terület (Vt),
- d) különleges beépítésre szánt terület (K)
- da) határőrház és környezete (K-1),
- db) Parkert (K-2),
- dc) Ilona major (K-3).

## (3) Beépítésre nem szánt területek:

- a) közúti közlekedési terület (Köu),
- b) közkert zöldterület (Zkk),
- c) érdőterület (E)
- ca) védelmi erdő,
- cb) gazdasági erdő,
- aj) mezőgazdasági terület (Má)
- da) korlátozás nélkül használható általános mezőgazdasági terület,
- db) korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület,
- e) vízgazdálkodási terület (V),
- f) természetközeli terület (Tk),
- g) különleges beépítésre nem szánt terület (Kbn)
- ga) sportpálya terület (Sp),
- gb) köztemető terület (T),
- gc) vadászház (Kbn-1).

## 12. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

15. § Az épület kötelező módon előírt oldalhatáron álló elhelyezése esetén az épületet az adott oldalhatártól mért 1,0 méteren belül kell elhelyezni.

## IV. Fejezet

## Beépítésre szánt területek

## 13. Lakóterület

16. § (1) Lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Hidegségen a lakóterület lehet

- a) kertvárosias lakóterület,
- b) falusias lakóterület.

(3) A területen az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozóan, egyéb övezeti előírások hiányában a vonatkozó jogszabályban foglaltakat kell megtartani.

## 14. Kertvárosias lakóterülete

17. § (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület –a lakó rendeltetésen kívül –

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű,
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A kertvárosias lakóterületen telkenként egy darab, egylakásos lakóépület építhető.

(3) A kertvárosias lakóterületen melléképítményként gépjármű- és egyéb tároló építhető.

(4) A kertvárosias lakóterületen új épület építésénél, lakásszám növekedést eredményező rendeltetés módosításnál az újonnan kialakuló lakásonként egy személygépjármű elhelyezését kell telken belül biztosítani.

18. § (1) A kertvárosias lakóterületek övezeti jele a belterületi szabályozási terven Lke-1.

(2) Az övezetben kialakítható telkek

- a) minimális területe 700 m<sup>2</sup>,
- b) minimális utcai homlokzatvonalra vonatkozó előírás nincs.

(3) Az övezet telkeinek

- a) beépítésének módja oldalhatáron álló,
- b) megengedett maximális beépítettsége 30% (max. 300 m<sup>2</sup>),
- c) megengedett minimális zöldfelületi fedettsége 45%,
- d) legnagyobb szintterület sűrűsége 0,6.

(4) Az övezet telkein

- a) legfeljebb egy főépület alakítható ki,
- b) minimális előkert 5,0 m,
- c) minimális oldalkert 6,0 m,
- d) minimális hátsóker 8,0 m.

(5) Az övezet telkein elhelyezhető épületek

- a) megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m,
- b) terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb a maximális beépítés +10%-a.

19. § (1) A kertvárosias lakóterületek övezeti jele a belterületi szabályozási terven Lke-2.

(2) Az övezetben kialakítható telkek

- a) minimális területe 800 m<sup>2</sup>,
- b) minimális utcai homlokzatvonalra vonatkozó előírás 16,0 m,
- c) maximális utcai homlokzatvonalra vonatkozó előírás 24,0 m.

(3) Az övezet telkeinek

- a) beépítési módja szabadon álló,
- b) megengedett maximális beépítettsége 20%,
- c) megengedett minimális zöldfelületi fedettsége 45%,
- d) legnagyobb szintterület sűrűsége 0,6.

(4) Az övezet telkein

- a) legfeljebb egy főépület alakítható ki,
- b) minimális előker - az SZT-2 terv szerint - 5,0 vagy 10,0 m,
- c) minimális oldalkert 4,0 m,
- d) minimális hátsóker - az SZT-2 terv szerint - 8,0 vagy 12,0 m.

(5) Az övezet telkein elhelyezhető épületek

- a) megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m,
- b) terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb a maximális beépítés +10%-a.

## 15. Falusias lakóterület

20. § (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató, és
- g) sportrendeltetést is tartalmazhat.

(2) A falusias lakóterületen telkenként egy darab, egylakásos lakóépület építhető.

(3) A falusias lakóterület telkein lakóépület megléte vagy egyidejű építése esetén

- a) főépítmények közül a mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület,

- b) melléképítmények közül haszonállattartó épület, gépjármű és egyéb tároló építhető.

(4) A melléképítmény épületmagassága nem haladhatja meg a főépítmény magasságát.

21. § (1) A falusias lakóterületek övezeti jele a belterületi szabályozási terven Lf-1.

(2) Az övezetben kialakítható telkek

- a) minimális területe 600 m<sup>2</sup>,
- b) minimális utcai homlokzatvonalra vonatkozó előírás nincs.

(3) Az övezet telkeinek

- a) beépítési módja oldalhatáron álló,
- b) megengedett maximális beépítettsége 30%,
- c) megengedett minimális zöldfelületi fedettsége 40%,
- d) legnagyobb szintterület sűrűsége 0,5.

(4) Az övezet telkein

- a) legfeljebb egy főépület alakítható ki,
- b) minimális előkert kialakult vagy SZT-2 terv szerint,
- c) minimális oldalkert 6,0 m,
- d) minimális hátsóker 6,0 m.

(5) Az övezet telkein elhelyezhető épületek

- a) megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m,
- b) terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb a maximális beépítés +10%-a.

22. § (1) A falusias lakóterületek övezeti jele a belterületi szabályozási terven Lf-2.

(2) Az övezetben kialakítható telkek

- a) minimális területe 700 m<sup>2</sup>,
- b) minimális utcai homlokzatvonalra vonatkozó előírás nincs.

(3) Az övezet telkeinek

- a) beépítési módja zárt sorú,
- b) megengedett maximális beépítettsége 30%,
- c) megengedett minimális zöldfelületi fedettsége 40%,
- d) legnagyobb szintterület sűrűsége 0,5.

(4) Az övezet telkein

- a) legfeljebb egy főépület alakítható ki,
- b) minimális előkert kialakult vagy SZT-2 terv szerint,
- c) minimális oldalkertre vonatkozó előírás nincs,
- d) minimális hátsóker 6,0 m vagy SZT-2 terv szerint.

- (5) Az övezet telkein elhelyezhető épületek
- megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m,
  - terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb a maximális beépítés +10%-a.
23. § (1) A falusias lakóterületek övezeti jele a belterületi szabályozási terven Lf-3.
- (2) Az övezetben kialakítható telkek
- minimális területe 600 m<sup>2</sup>,
  - minimális utcai homlokzatvonalra vonatkozó előírás nincs.
- (3) Az övezet telkeinek
- beépítési módja szabadon álló,
  - megengedett maximális beépítettsége 20%,
  - megengedett minimális zöldfelületi fedettsége 45%,
  - legnagyobb szintterület sűrűsége 0,5.
- (4) Az övezet telkein
- legfeljebb egy főépület alakítható ki,
  - minimális előkert 5,5 m,
  - minimális oldalkert 3,0 m,
  - minimális hátsóker 6,0 m.
- (5) Az övezet telkein elhelyezhető épületek
- megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m,
  - terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb a maximális beépítés +10%-a.
24. § (1) A falusias lakóterületek övezeti jele a belterületi szabályozási terven Lf-4.
- (2) Az övezetben kialakítható telkek
- minimális területe 750 m<sup>2</sup>,
  - minimális utcai homlokzatvonalra vonatkozó előírás 16,0 m.
- (3) Az övezet telkeinek
- beépítési módja oldalhatáron álló,
  - megengedett maximális beépítettsége 20% (max. 300 m<sup>2</sup>),
  - megengedett minimális zöldfelületi fedettsége 40%,
  - legnagyobb szintterület sűrűsége 0,5.
- (4) Az övezet telkein
- legfeljebb egy főépület alakítható ki,
  - minimális előkert – az SZT-2 terv szerint - 5,0 vagy 10,0 m,
  - minimális oldalkert 8,0 m,
  - minimális hátsóker – az SZT-2 terv szerint - 8,0 vagy 10,0 m.
- (5) Az övezet telkein elhelyezhető épületek
- megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m,
  - terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb a maximális beépítés +10%-a.
25. § (1) A falusias lakóterületek övezeti jele a belterületi szabályozási terven Lf-5.
- (2) Az övezetben kialakítható telkek
- minimális területe 600 m<sup>2</sup>,
  - minimális utcai homlokzatvonalra vonatkozó előírás 12,0 m.
- (3) Az övezet telkeinek
- beépítési módja zárt sorú,
  - megengedett maximális beépítettsége 30%,
  - megengedett minimális zöldfelületi fedettsége 40%,
  - legnagyobb szintterület sűrűsége 0,5.
- (4) Az övezet telkein
- legfeljebb egy főépület alakítható ki,
  - minimális előkert SZT-2 terv szerint,



- c) minimális oldalkertre vonatkozó előírás nincs,
- d) minimális hátsóker 8,0 m.
- (5) Az övezet telkein elhelyezhető épületek
  - a) megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m,
  - b) terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb a maximális beépítés +10%-a.

#### 16. Településközponti vegyes terület

26. § (1) A településközponti vegyes terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

- (2) A településközponti vegyes területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
  - a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelemi, szolgáltató, szállás,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - e) sport
 rendeltetést is tartalmazhat.

27. § (1) A településközponti vegyes terület övezeti jele a belterületi szabályozási terven Vt-1.

- (2) Az övezetben kialakítható telkek
  - a) minimális területe 1 100 m<sup>2</sup>,
  - b) minimális utcai homlokzatvonalra vonatkozó előírás nincs.
- (3) Az övezet telkeinek
  - a) beépítési módja oldalhatáron álló,
  - b) megengedett maximális beépítettsége 50%,
  - c) megengedett minimális zöldfelületi fedettsége 10%,
  - d) legnagyobb szintterület sűrűsége 2,0.
- (4) Az övezet telkein
  - a) legfeljebb egy főépület alakítható ki,
  - b) minimális előkert kialakult vagy 5,0 m,
  - c) minimális oldalkertre vonatkozó előírás nincs,
  - d) minimális hátsóker az SZT-2 terv szerint vagy 6,0 m.
- (5) Az övezet telkein elhelyezhető épületek
  - a) megengedett legnagyobb épületmagassága 6,5 m,
  - b) terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb a maximális beépítés +10%-a.

28. § (1) A településközponti vegyes terület övezeti jele a belterületi szabályozási terven Vt-2.

- (2) Az övezetben kialakítható telkek
  - a) minimális területe 500 m<sup>2</sup>
  - b) minimális utcai homlokzatvonalra vonatkozó előírás nincs.
- (3) Az övezet telkeinek
  - a) beépítésének módja zárt sorú,
  - b) megengedett maximális beépítettsége 45%,
  - c) megengedett minimális zöldfelületi fedettsége 10%,
  - d) legnagyobb szintterület sűrűsége 2,0.
- (4) Az övezet telkein
  - a) legfeljebb egy főépület alakítható ki,
  - b) minimális előkert kialakult vagy 5,0 m,
  - c) minimális oldalkert vonatkozó előírás nincs,

- d) minimális hátsóker 6,0 m.
- (5) Az övezet telkein elhelyezhető épületek
  - a) megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m,
  - b) terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb a maximális beépítés +10%-a.
- 29. § (1) A településközponti vegyes terület övezeti jele a belterületi szabályozási terven Vt-3.
- (2) Az övezetben kialakítható telkek
  - a) minimális területe 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimális utcai homlokzatvonalra vonatkozó előírás nincs.
- (3) Az övezet telkeinek
  - a) beépítési módja zárt sorú,
  - b) megengedett maximális beépítettsége 45%,
  - c) megengedett minimális zöldfelületi fedettsége 10%,
  - d) legnagyobb szintterület sűrűsége 2,0.
- (4) Az övezet telkein
  - a) legfeljebb egy főépület alakítható ki,
  - b) minimális előkert kialakult vagy 5,0 m,
  - c) minimális oldalkert vonatkozó előírás nincs,
  - d) minimális hátsóker 6,0 m.
- (5) Az övezet telkein elhelyezhető épületek
  - a) megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m,
  - b) terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb a maximális beépítés +10%-a.

#### 17. Különleges terület

- 30. § A különleges területek általános előírásait az OTÉK 24. §-a tartalmazza.
- 31. § (1) A különleges terület övezeti jele a külterületi szabályozási terven K-1 (régí határórház és környezete).
- (2) Az övezetben kialakítható telkek
  - a) minimális területe kialakult,
  - b) minimális utcai homlokzatvonalra vonatkozó előírás nincs.
- (3) Az övezet telkeinek
  - a) beépítési módja szabadon álló,
  - b) megengedett maximális beépítettsége 15%,
  - c) megengedett minimális zöldfelületi fedettsége 50%.
- (4) Az övezet telkein
  - a) legfeljebb egy főépület alakítható ki,
  - b) minimális előkert 5,0 m,
  - c) minimális oldalkert 4,0 m,
  - d) minimális hátsóker 6,0 m.
- (5) Az övezet telkein elhelyezhető épületek
  - a) megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m,
  - b) terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb a maximális beépítés +10%-a.
- 32. § (1) A különleges terület övezeti jele a belterületi szabályozási terven K-2 (Papkert).
- (2) Az övezetben kialakítható telkek
  - a) minimális területe 20 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimális utcai homlokzatvonalra vonatkozó előírás nincs.
- (3) Az övezet telkeinek
  - a) beépítési módja szabadon álló,

- b) megengedett maximális beépítettsége 10%,
- c) megengedett minimális zöldfelületi fedettsége 60%.
- (4) Az övezet telkein kialakítható
  - a) több főépület,
  - b) minimális előkert 5,0 m,
  - c) minimális oldalkert 4,0 m,
  - d) minimális hátsókert 6,0 m.
- (5) Az övezet telkein elhelyezhető épületek
  - a) megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m,
  - b) terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb a maximális beépítés +10%-a.
- 33. § (1) A különleges terület övezeti jele a külterületi szabályozási terven K-3 (Ilona major).
- (2) Az övezetben kialakítható telkek
  - a) minimális területe 20 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimális utcai homlokzatvonalra vonatkozó előírás nincs.
- (3) Az övezet telkeinek
  - a) beépítésének módja szabadon álló,
  - b) megengedett maximális beépítettsége 20%,
  - c) megengedett minimális zöldfelületi fedettsége 40%.
- (4) Az övezet telkein kialakítható
  - a) több főépület,
  - b) minimális előkert 5,0 m,
  - c) minimális oldalkert 4,0 m,
  - d) minimális hátsókert 6,0 m.
- (5) Az övezet telkein elhelyezhető épületek
  - a) megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
  - b) terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb a maximális beépítés +10%-a.

## V. Fejezet

### Beépítésre nem szánt területek

#### 18. Közlekedési területek

34. § (1) A közlekedési terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) közút (Köu),
- b) vasút (Va).

(2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(3) A közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el, illetve növényzet telepíthető.

(4) A közúthálózat elemei számára a beépítésre szánt területek mentén az alábbi szabályozási szélességet kell biztosítani:

- a) a Köu K1 övezeti jelű, kialakult szabályozási szélességű 8518 számú Fertőendréd–Sopron összekötő út (Petőfi Sándor utca) és
- b) a Köu K2 övezeti jelű, kialakult szabályozási szélességű 8525 számú Nagycenk-Hidegség összekötő út (Fő utca) országos mellékutak esetén legalább 11,0 métert,

- c) a Köu K3 övezeti jelű, kialakult szabályozási szélességű meglévő lakó és kiszolgáló utak esetén legalább 9,0 métert,
- d) a Köu 1 övezeti jelű tervezett lakó- és kiszolgáló utak esetén legalább 12,0 métert,
- e) a Köu 2 övezeti jelű tervezett lakó- és kiszolgáló utak esetén legalább 16,0 métert,
- f) a Köu KGy övezeti jelű, kialakult szabályozási szélességű meglévő gyalogutak esetén legalább 3,0 métert,
- g) a Köu KH övezeti jelű útkategóriába sorolt, de szilárd útburkolattal nem rendelkező, kialakult szabályozási szélességű közlekedési infrastruktúra elem (meglévő határsáv) esetén legalább 31,0 métert.

(5) A lakó és vegyes területfelhasználású területen magánút nem alakítható ki.

35. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen végforduló nélkül 150 m-nél hosszabb zsákutca nem alakítható, kivéve a szakaszosan megépítendő, végső kiépítésében nem zsákutca utcaszakaszokat.

(2) A közutak telkének kialakítása a tervezett telkek értékesítése előtt egyben, vagy azok értékesítése során, hozzájuk ütemezve történhet.

(3) Az út hossz tengelyére merőleges szakaszolás során az egy időben kiszorgálandó telkek, építési telkek helyzetének megfelelően történik az út kialakítása azzal, hogy átmenetileg kialakuló zsákutca 250 m-nél hosszabb nem lehet.

(4) Abban az esetben, ha a szakaszosan kiépítendő út egyszerre egy oldalon kettőnél több telek kiszorgálására létesül, a zsákutca végén 16,0 x 16,0 m méretű ideiglenes végfordulót kell kiépíteni. Az ideiglenes járműforduló külön megállapodás alapján az útterülethez csatlakozó telken is kialakítható.

(5) A telek járműforduló céljára ideiglenesen igénybe vett területét a telek beépítésének számításánál és az építési hely meghatározásánál a telek területeként kell figyelembe venni.

(6) Az út hossz tengelyével párhuzamos irányú szakaszolás során

- a) kerékpárút,
- b) kerékpáros és gyalogos út,
- c) gyalogjárda,
- d) árok

kialakítása történik.

36. § A vasúti területen csak a vasúti közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el.

## 19. Zöldterület

37. § (1) Zkk jelű övezetekre vonatkozó előírások:

- a) szabályozási terv jele Zkk,
- b) beépítés módja SZ (szabadonálló),
- c) maximális építménymagasság 3,5 m,
- d) maximális beépítettség 3%.

(2) A Zkk övezetben elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, szórakoztatást, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények. A szabadtéri színpad ideiglenes építményei esetében, amelyek csak használat idején hagyhatók a helyszínen, a megengedett legnagyobb építménymagasság meghaladhatja az egyébként rögzített 3,5 métert.

(3) A Zkk övezetben elhelyezhetőek nem épület jellegű köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.).

(4) Zöldterületeken terepszint alatti beépítés – a meglévők megtartásán túl – nem létesíthető.

(5) A zöldterület övezeteiben a zöldfelülettel borított telekrész háromszintű növényzetként alakítandó ki.

## 20. Erdőterület

38. § Az erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) védő erdő (Ev),
- b) gazdasági erdő (Eg).

## 21. Mezőgazdasági területek

39. § (1) Az mezőgazdasági területek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület,
- b) Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület, amely a mezőgazdasági parcella azonosító rendszerben állandó, érzékeny gyepeként feltüntetett terület, és amelyen épületet elhelyezni nem lehet,
- c) Má-3 általános mezőgazdasági terület, amely a látványvédelemmel érintett általános mezőgazdasági terület övezete, ahol a szerkezeti tervben rögzített tájképi látványok megőrzése érdekében épületet elhelyezni nem lehet.

(2) Tanya épület és tanya gazdálkodás célját szolgáló épületek a település mezőgazdasági területein nem építhetők.

## 22. Vízgazdálkodási területek

40. § Vízgazdálkodási terület (szabályozási terv jele: V) a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás.

## 23. Természetközeli területek

41. § (1) A természetközeli területek (szabályozási terv jele: Tk) a Fertő tó természetvédelmi és tájképi szempontból fokozott védelmet igénylő területeit foglalják magukban (nádas-mocsaras területek).

(2) A természetközeli terület övezetben nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növény-állományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(3) A természetközeli terület övezetben épületek nem helyezhetők el.

## 24. Különleges beépítésre nem szánt területek

42. § (1) A beépítésre nem szánt különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:

- a) sportpálya a Fertő utcában (Sp),
- b) köztemető területe (T),

c) vadásház (Kbn-1).

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területeken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el a vonatkozó országos jogszabályok szerint.

(3) Az Sp jelű övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

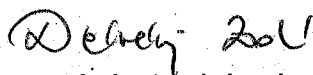
## VI. Fejezet

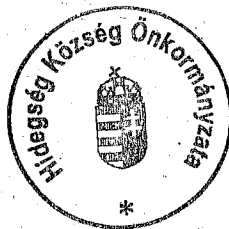
### Záró rendelkezések

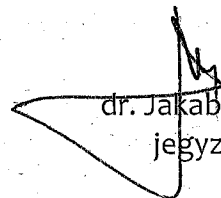
43. § (1) Ez a rendelet 2023. február 15-én lép hatályba.

(2) A rendeletet a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Hidegség, 2022. december 20.

  
Dévényi Zoltánné  
polgármester

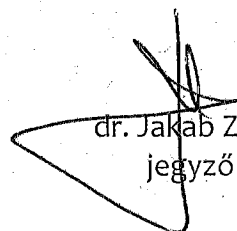


  
dr. Jakab Zsolt  
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Hidegség, 2022. december 30.



  
dr. Jakab Zsolt  
jegyző

**jelmagyarázat:**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**LAKÓTERÜLETEK**

- L1** Fehéskő lakóterület
- L2** Kertvárosi lakóterület

**VEZÉNY TERÜLETEK**

- V1** Tűvesélyterület

**KÖLÖNLEGES TERÜLETEK**

- K1** Költőpark - Helyi érdekű és környezet
- K2** Költőpark - Park
- K3** Költőpark - Roma major

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

**KÖZÖTTI KÖZLEKÉSI TERÜLETEK**

- KM1** 5518. sz. országos melléklet határolt területen azonosított lakóterületi szabályozási terület
- KM2** 5525. sz. országos melléklet határolt területen azonosított lakóterületi szabályozási terület
- KM3** Meglévő szociális otthon területén azonosított lakóterületi szabályozási terület
- KM4** Meglévő gazdasági és vegyes funkcióú terület területén azonosított lakóterületi szabályozási terület
- KM5** Városi terület - (Céktér) - 1. sz. má. 10. m
- KM6** Tervezett új lakóterület - 12 m
- KM7** Tervezett új lakóterület - 15 m
- KM8** Tervezett új lakóterület - 5 m

**ZÖLDTERÜLETEK**

- Z1** Zöldterület (ökocentrum)

**Művelési terület**

- M1** Általános művelési terület

**ERDŐTERÜLETEK**

- E1** Gazdasági erdő
- E2** Védett erdő

**TERMSZETVÉDELMI TERÜLETEK**

- T1** Természetvédelmi terület

**EGYÉB TERÜLETEK**

- V** Vízgazdálkodási terület

**KÖLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

- S1** Sportpálya terület
- T** Tavaszi terület
- KM9** Védett terület

**ALAPTÉRKÉPI ELEMELK**

- Meglévő földhatalmi, közterületi határ
- Meglévő egyéni és többségi
- Meglévő út
- Vízterület
- Városi parkolóhelyek (P1, P2 stb.)

**szabályozási elemek**

**VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

- Helyi határterület határa
- Tervezett határterület határa
- Tervezett szabályozási terület
- Járvány szabályozási terület
- Építési terület
- Művelési terület határa
- Parkozási terület határa
- Mérete 5000 terület határa
- Földhatalmi határterület határa

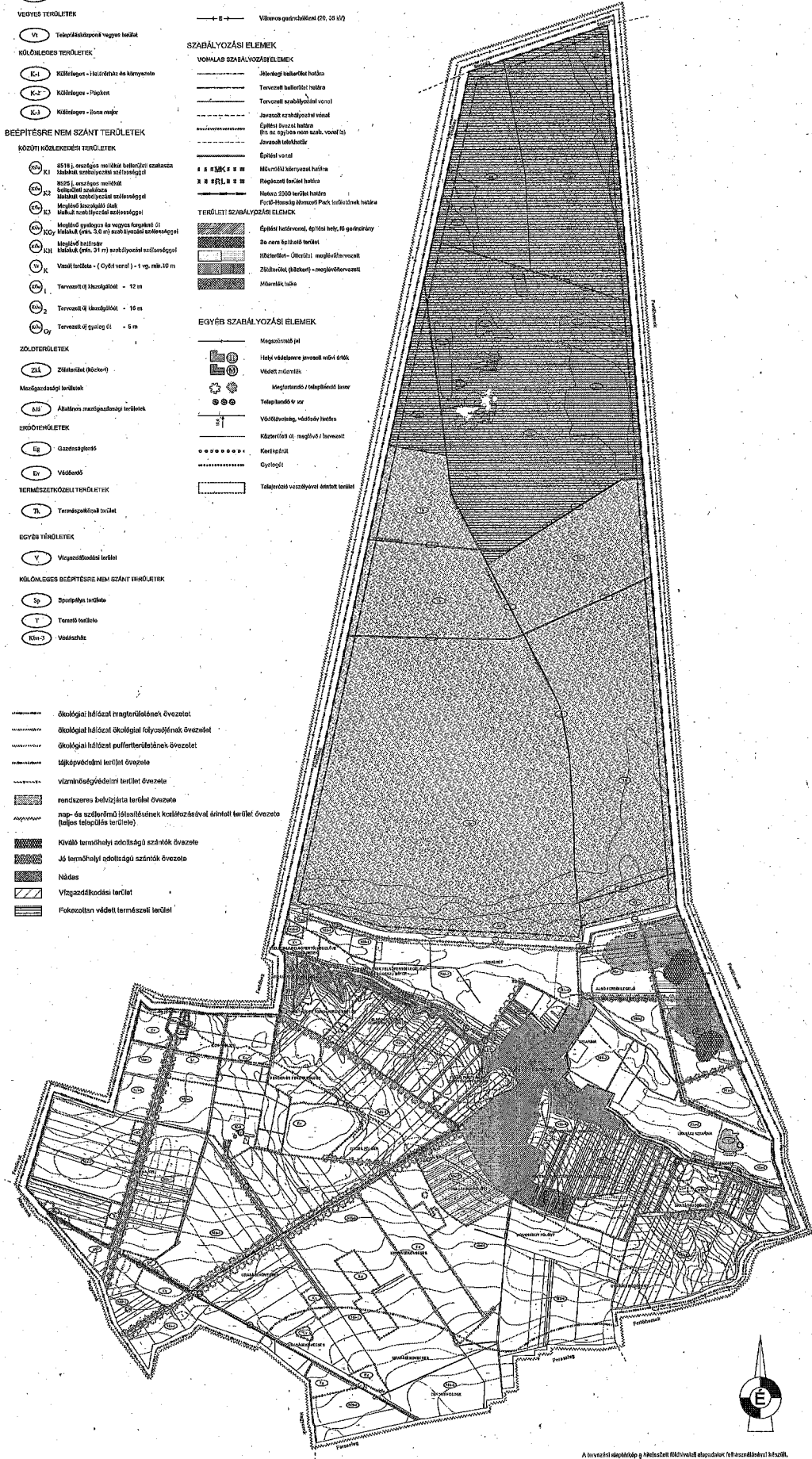
**TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

- Építési terület, építési hely, M garancia
- De nem építési terület
- Művelési terület - öntözési megjelöléssel
- Zöldterület (ökocentrum) - megjelöléssel
- Művelési terület

**EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

- Megszűnt út
- Helyi védettség alatt álló terület
- Védett terület
- Megjelölés / jelölésű terület
- Tűvesélyterület
- Vízterület, vízterület határa
- Közterületi út, megálló / busz
- Környezeti
- Talajvédelmi terület

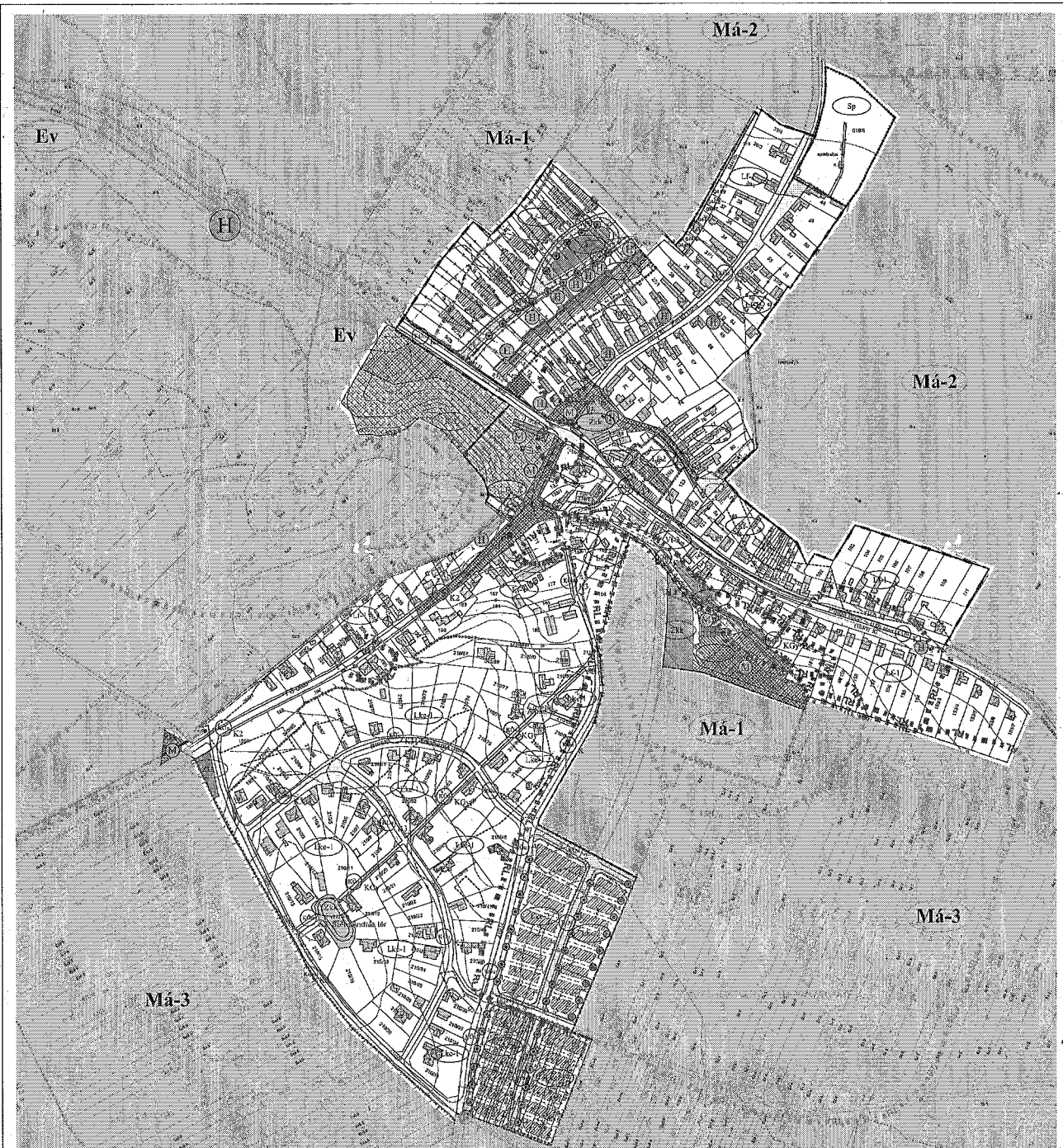
- Ökológiai hálózati magterületének övezete
- Ökológiai hálózati ökológiai folyosóinak övezete
- Ökológiai hálózati pufferterrületének övezete
- Működési területi övezete
- Vízminőségvédelmi területi övezete
- Rendszeres bevezetés területi övezete
- Mag- és szőlőtermelési területi övezete (tájas település területén)
- Kiváló természeti adottságú szántók övezete
- Jó természeti adottságú szántók övezete
- Nádas
- Vízgazdálkodási terület
- Fokozottan védett természeti terület



A tervezési alaprajz a Helyi Építési Szabályzat alapján készült.

TERVEZŐ: <b>MEZŐKÖZSÉG ÉPÍTÉSI IRODA</b> Közép- és építészeti tervezés 1051 Budapest, Fehérvári út 105. Tel: +36 1 461 1050 www.mezokozsegepitiroda.hu	MEZŐKÖZSÉG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 9490 Hidegség, Pálfi Sándor u. 1.
<b>KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV</b>	
<b>SZT - 1</b>	
TERVEZÉSI ÉS SZÁMÍTÁSI RÉSZ	MEZŐKÖZSÉG ÉPÍTÉSI IRODA
TERVEZŐ: <b>Varga Csaba</b> Építész, mérnök 1051 Budapest, Fehérvári út 105. Tel: +36 1 461 1050 www.mezokozsegepitiroda.hu	MEZŐKÖZSÉG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 9490 Hidegség, Pálfi Sándor u. 1.
TERVEZÉS ÉS SZÁMÍTÁS VEZETŐJE: <b>Varga Csaba</b> Építész, mérnök 1051 Budapest, Fehérvári út 105. Tel: +36 1 461 1050 www.mezokozsegepitiroda.hu	MEZŐKÖZSÉG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 9490 Hidegség, Pálfi Sándor u. 1.
TERVEZÉS ÉS SZÁMÍTÁS VEZETŐJE: <b>Varga Csaba</b> Építész, mérnök 1051 Budapest, Fehérvári út 105. Tel: +36 1 461 1050 www.mezokozsegepitiroda.hu	MEZŐKÖZSÉG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 9490 Hidegség, Pálfi Sándor u. 1.





**Jelmagyarázat:**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**LAKÓTERÜLETEK**

- LF** Fehérvári lakóterület
- Lka** Kertvárosias lakóterület

**VEGYES TERÜLETEK**

- V1** Töbpfunkcionális vegyes terület

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

- K-1** Közgazdász - Hatalárház és környezete
- K-2** Közgazdász - Papkört
- K-3** Közgazdász - Iona mezej

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

**KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

- Kb1** 8518 J. országos melléklet belterületi szakasza kialakult szabályozási szélességgel
- Kb2** 8525 J. országos melléklet belterületi szakasza kialakult szabályozási szélességgel
- Kb3** Meglévő kiszolgáló utak kialakult szabályozási szélességgel
- Kb4** Meglévő gyalogos és vegyes forgalmú út kialakult (min. 3,0 m) szabályozási szélességgel
- Kb5** Meglévő autósáv kialakult (min. 31 m) szabályozási szélességgel
- Kb6** Vasúti területe - (gyári vonal) - 1 vg. min. 10 m
- Kb7** Tervezett új közforgalmú - 12 m
- Kb8** Tervezett új közforgalmú - 14 m

**ZÖLDTERÜLETEK**

- Zkk** Zökkenet (székert)

**ERDŐTERÜLETEK**

- Eg** Gazdaságterület
- Ev** Védendő

**TERMSZETKÖZELI TERÜLETEK**

- Tk** Természetközeli terület

**EGYÉB TERÜLETEK**

- V** Vizgazdálkodási terület

**KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

- Sp** Sportpályai terület
- T** Temező terület
- Kb3-3** Vadászahéz

**ALAPTÉRKÉPI ELEMEK**

- Meglévő telekhatár, külterület határ
- Meglévő épület és telkidőm
- Meglévő út
- Vízlejtés
- Villamos garáncsáv (20, 35 kV)

**SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

**VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

- Jelenlegi belterület határa
- Tervezett belterület határa
- Tervezett szabályozási vonal
- Javasolt szabályozási vonal
- Építési övezet határa (ha ez egyben nem szab. vonal is)
- Javasolt telekhatár
- Építési vonal
- Műemléki környezet határa
- Régióterület határa
- Natura 2000 területi határa
- Ferő-Hunyadi Nemzeti Park területének határa

**TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

- Építési határvonal, építési hely, fő garáncsáv
- Be nem építendő terület
- Kösterület - Üllérlet meglévő/tervezett
- Zöldterület (székert) - meglévő/tervezett
- Műemlék labda

**EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

- Megszüntetendő jel
- Helyi védelemben javított művi érték
- Védett műemlék
- Egyedi táji érték jelölés / helyi
- Megtartandó fasor
- Teleplendő fasor
- Védettvédelem, védősáv határa
- Kösterület új meglévő / tervezett
- Kerékpárút
- Gyalogút
- Talajjelző vezetékkel éhített terület



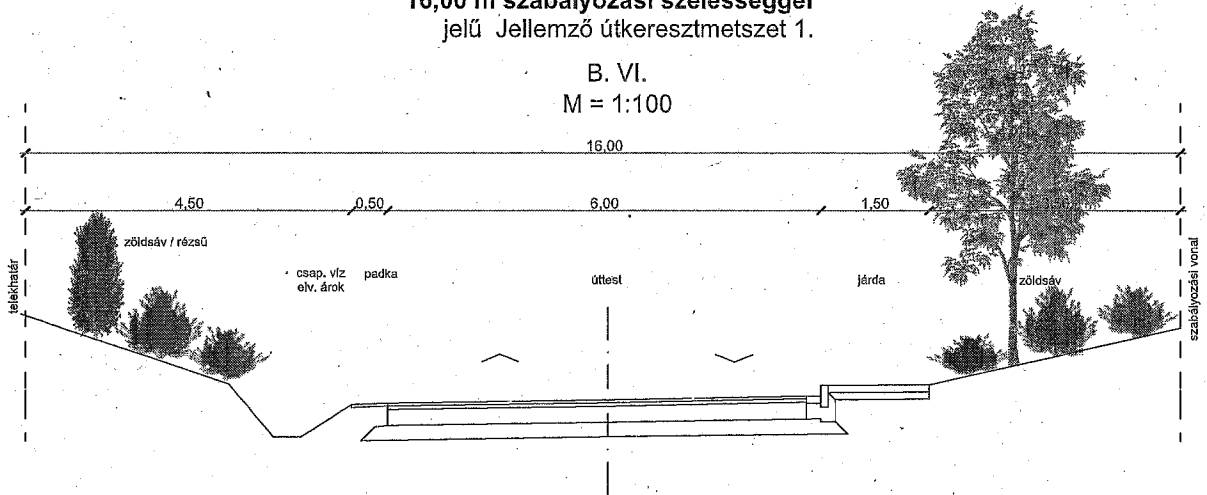
A tervezési alaptérkép a hitelesített földhivatali alappódok felhasználásával készült.		HIDEGSÉG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 9400 Hidegség, Petőfi Sándor u. 1.	
TELEPÜLÉSTERVEZÉS:	STÁBLAGI IJERVENŐK:	SZT - 2	
Simon Václav tel: 06-30-245455 TT 08-0338	Bélyer László tel: 06-30-245455 TT 08-0338	Bály Adrien tel: 06-30-245455 TT 08-0338	Varga Dalma tel: 06-30-245455 TT 08-0338
Székely-Kovács Tamás tel: 06-30-245455 TT 08-0338	Zsombori Csaba tel: 06-30-245455 TT 08-0338	Székely Tamás tel: 06-30-245455 TT 08-0338	Nagy Anikó tel: 06-30-245455 TT 08-0338
DÁTUM: 2022.10.10	LEPTÉSKÉP: 1:2000	MAJNKA SZÁM: 24/2018	TERVEZŐ: Székely Tamás



KÖu<sub>1</sub> jelű

**Kiszolgáló út**  
**16,00 m szabályozási szélességgel**  
jelű Jellemző útkeresztmetszet 1.

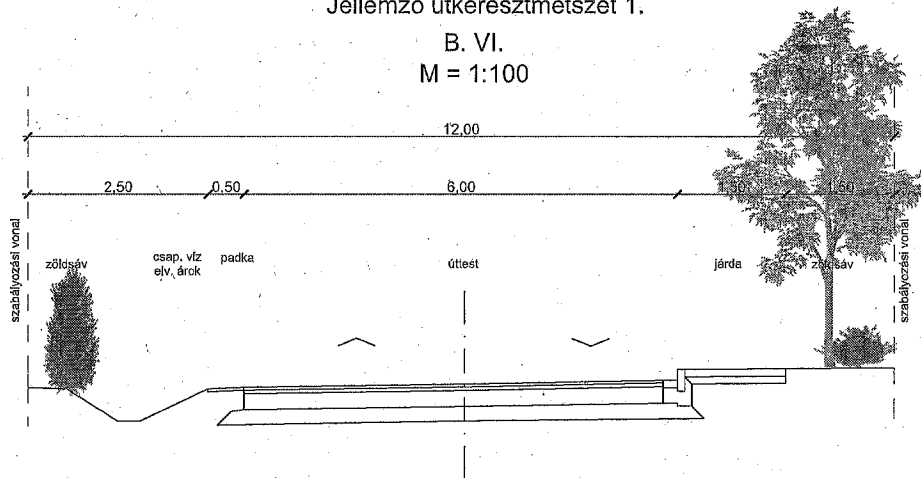
B. VI.  
M = 1:100



KÖu<sub>2</sub> jelű

**Kiszolgáló út**  
**12,00 m szabályozási szélességgel**  
Jellemző útkeresztmetszet 1.

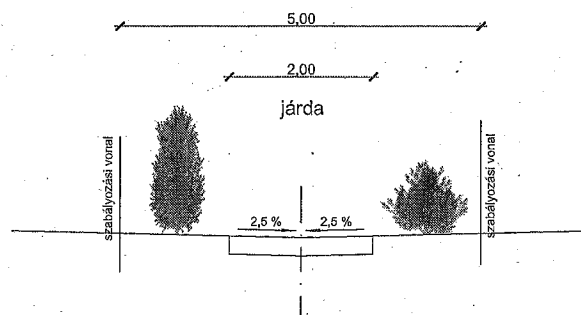
B. VI.  
M = 1:100



KÖu<sub>Gy</sub> jelű

**Gyalogút**  
**5,00 m szabályozási szélességgel**  
jelű Jellemző útkeresztmetszet 1.

B. VIII.  
M = 1:100



**4. melléklet a 13/2022.(XII.30) önkormányzati rendelethez**

**VÉDETT MŰEMLÉKEK MEGNEVEZÉSE**

- |            |                                   |                       |
|------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 1.         | <b>Szent András R.k. templom</b>  | Műemlék, I. min.      |
| Tsz: 3823; | Azonosító: 4451;                  | Hrsz: 164/2           |
| 2.         | <b>Nepomuki Szt, János szobor</b> | Műemlék, III. min.    |
| Tsz: 3824; | Azonosító: 4452;                  | Hrsz: 170             |
| 3.         | <b>Harangtorony</b>               | Műemlék III. ( népi ) |
| Tsz: 3825; | Azonosító: 4454;                  | Hrsz: 73              |
| 5.         | <b>Szent György szobor</b>        | Műemlék III.          |
| Tsz: 3831; | Azonosító: 4457;                  | Hrsz: 019/8           |
| 5.         | <b>Ecce Homo szobor</b>           | Műemlék III.          |
| Tsz: 3832; | Azonosító: 4458;                  | Hrsz: 063/60          |
| 6.         | <b>Temetőkereszt</b>              | Műemlék III.          |
| Tsz: 3833; | Azonosító: 4453;                  | Hrsz: 170             |
| 7.         | <b>Római kat. plébánia ház</b>    | Műemlék III.          |
| Tsz: 8898; | Azonosító: 4456;                  | Hrsz: 6/1             |

**5. melléklet a 13/2022.(XII.30) önkormányzati rendelethez**

**Régészeti lelőhelyek**

**Templomdomb**

**Lsz: 1;**

**Azonosító: 1718**

Hrsz.: 07/53, 07/123, 07/55, 07/56, 07/57, 07/58, 07/59, 07/60, 07/61, 07/62, 07/63, 07/64, 1058, 1059, 012/1, 07/122, 07/88, 07/87, 07/124, 07/67, 07/68, 07/69, 07/70, 07/71, 07/72, 07/73, 07/74, 07/75, 07/76, 07/77, 07/78, 07/79, 07/65, 07/66, 07/51, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 149, 150, 1057, 1056, 1055, 1054, 1049, 1048, 1047, 1046, 1045, 1044, 1043, 1042, 1041, 1040, 1039, 1038, 1037, 1036, 1035, 1034, 1033, 1032, 1031, 1030, 151, 152, 144, 145, 163/1, 163/2, 164/2, 165, 166, 1029, 210/42, 210/84, 210/85, 210/86, 168/2, 169/2, 1050, 1051, 1053, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1052, 07/8, 07/9, 153/7, 153/6, 210/46, 210/41, 210/40, 210/39, 211/4, 154, 153/5, 153/4, 153/3

**Torun-hegy**

**Lsz: 2;**

**Azonosító: 24193**

Hrsz.:063/1, 063/2, 063/3, 063/4, 063/5, 063/6, 063/7, 063/8, 063/9, 063/10, 031/13, 031/14, 031/15, 031/16, 031/17, 031/18, 031/19, 031/20, 031/21, 031/22, 031/23, 031/24, 031/25, 031/26, 031/27, 031/28, 031/29, 031/30, 031/31, 031/32, 031/33, 063/21, 063/20, 063/23, 063/24, 063/26, 063/25, 063/22, 063/19, 063/15, 063/16, 063/17, 063/18, 063/28, 063/27, 063/29, 063/30, 063/31, 063/32, 063/14, 063/13, 059/9, 063/33

**Fő út 14.**

**Lsz: 3;**

**Azonosító: 24194**

Hrsz.:210/70, 210/71, 194, 195, 196, 200, 205, 206, 200/1

**Fertő utca 9.**

**Lsz: 4;**

**Azonosító: 24195**

Hrsz: 73, 13, 14, 15, 16, 17

**Horváth János háza Petőfi S. u. 27.**

**Lsz: 5;**

**Azonosító: 24196**

Hrsz.: 153/3, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 112, 113, 153/1, 106, 107, 108, 109, 102, 103, 104, 105, 153/2, 07/51

**Petőfi Sándor utca 1.**

**Lsz: 6;**

**Azonosító: 49252**

Hrsz.: 132, 133/2, 170, 8/2, 134/3, 6/1, 8/3, 73

**Széchenyi utca 5.**

**Lsz: 7;**

**Azonosító: 49255**

Hrsz.: 134/3, 171, 172, 173, 169/1, 170, 5, 6/2

**Vágóhíd**

**Lsz: 8;**

**Azonosító: 49258**

Hrsz.: 044/41, 044/42, 044/43, 045/2

**Kender és Fekete-földek**

**Lsz: 9;**

**Azonosító: 49262**

Hrsz.: 063/49, 063/47

**Fertőhomoki út, Szent György-szobor**

**Lsz: 10**

**Azonosító: 49269**

Hrsz.: 07/21, 07/22, 07/23, 018, 07/20

**Alsó-fertői-legelő**

**Lsz: 11;**

**Azonosító: 57755**

Hrsz.: 019/3, 032/5, 032/9, 032/10, 032/16, 032/17, 032/18, 032/19, 0106/2, 07/4, 07/13, 07/12, 07/10, 07/16, 07/15, 07/14, 07/11, 07/2, 07/9, 07/8, 010/3, 07/17, 07/24, 07/18, 032/6, 032/8, 032/2, 010/2, 0114/6, 032/22, 032/34, 032/35

**Vasúti megállótól délnyugatra**

**Lsz: 12;**

**Azonosító: 63012**

Hrsz.: 098/6, 098/7

**Kiserdő mellett**

**Lsz: 13;**

**Azonosító: 63016**

Hrsz.: 02/57

**6. melléklet a 13/2022.(XII.30) önkormányzati rendelethez**

**Natura 2000 területek**

Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság adatbázisa szerint (verzió: 16.3)

***NATURA 2000 területek***

019/2, 019/3, 019/4, 019/6, 019/7, 019/8, 022, 023, 024, 027, 032/2, 032/3, 032/5, 032/6, 032/8, 032/9, 032/10, 032/11, 032/12, 032/13, 032/14, 032/15, 032/17, 032/18, 032/19, 032/22, 032/23, 032/24, 032/25, 032/26, 032/27, 033, 039, 040, 041/1, 041/3, 041/4, 041/5, 041/6, 041/7, 041/8, 041/9, 041/10, 041/11, 041/12, 041/13, 041/14, 041/15, 041/16, 041/17, 041/18, 041/19, 041/20, 041/21, 044/1, 044/2, 044/3, 044/4, 044/5, 044/6, 044/7, 044/8, 044/9, 044/10, 044/11, 044/12, 044/13, 044/14, 044/15, 044/16, 044/17, 044/18, 044/19, 044/20, 044/21, 044/22, 044/23, 044/24, 044/25, 044/26, 044/27, 044/28, 044/29, 044/30, 044/31, 044/32, 044/33, 044/34, 044/35, 044/36, 044/37, 044/38, 044/39, 044/40, 044/41, 044/42, 044/43, 045/2, 046, 050, 055, 0177/1, 0177/2, 0178, 0179, 0180, 0181, 0182, 0183, 0184, 0185, 0186, 0187, 0188, 0189, 0190, 0191, 0192, 0193, 0194, 0195, 0196, 0197, 0198, 0199, 0200, 0201, 0202, 0203, 0204, 0205/1, 0205/2, 0206, 0207, 0208, 0209, 0210, 0211, 0212, 0213, 0214, 0215, 0216, 0217, 0218, 0219, 0220, 0221, 0222, 0223, 0224, 0225, 0226, 0227, 0228, 0229, 0230, 0231, 0232, 0233, 0234, 0235, 0236, 0237, 0238, 0239, 0240, 0241, 0242, 0243, 0244, 0245, 0246, 0247, 0248, 0249/1, 0249/2, 0250, 0251, 0252, 0253, 0254, 0255, 0256, 056, 057, 058, 059/1, 059/2, 059/3, 059/4, 059/5, 059/6, 059/7, 059/8, 059/9, 063/1, 063/2, 063/3, 063/4, 063/5, 063/6, 063/7, 063/8, 063/9, 063/10, 063/11, 063/12, 063/13, 063/14, 063/15, 063/16, 063/17, 063/18, 063/19, 063/20, 063/21, 063/22, 063/23, 063/24, 063/25, 063/26, 063/27, 063/28, 063/29, 063/30, 063/31, 063/32, 063/33, 063/34, 063/35, 063/36, 063/37, 063/38, 063/39, 063/40, 063/41, 063/42, 063/43, 063/44, 063/45, 063/47, 063/48, 063/50, 063/51, 063/52, 063/53, 063/54, 063/55, 063/56, 063/57, 063/58, 063/59, 063/60, 063/61, 063/62, 063/63, 063/64, 063/65, 063/66, 063/67, 066/1, 066/2, 067/1, 067/2, 068, 069, 070, 071/1, 072, 073/1, 073/2, 074, 075, 076, 077, 078, 079/1, 080, 081/1, 081/2, 081/3, 081/4, 081/5, 081/6, 081/8, 081/9, 081/10, 081/11, 081/12, 081/13, 081/14, 081/15, 081/16, 081/17, 081/18, 081/19, 085, 095/2, 095/3, 095/4, 095/5, 095/6, 095/7, 095/8, 095/9, 095/10, 095/11, 095/12, 095/13, 095/14, 095/15, 095/16, 095/18, 095/19, 097, 0102/1, 0102/2, 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0103/5, 0106/1, 0106/2, 0106/3, 0107/2, 0107/3, 0107/4, 0107/5, 0107/6, 0107/7, 0107/9, 0107/10, 0107/11, 0107/12, 0107/13, 0107/14.

**különleges madárvédelmi területek:**

0177/1, 0177/2, 0178, 0179, 0180, 0181, 0182, 0183, 0184, 0185, 0186, 0187, 0188, 0189, 0190, 0191, 0192, 0193, 0194, 0195, 0196, 0197, 0198, 0199, 0200, 0201, 0202, 0203, 0204, 0205/1, 0205/2, 0206, 0207, 0208, 0209, 0210, 0211, 0212, 0213, 0214, 0215, 0216, 0217, 0218, 0219, 0220, 0221, 0222, 0223, 0224, 0225, 0226, 0227, 0228, 0229, 0230, 0231, 0232, 0233, 0234, 0235, 0236, 0237, 0238, 0239, 0240, 0241, 0242, 0243, 0244, 0245, 0246, 0247, 0248, 0249/1, 0249/2, 0250, 0251, 0252, 0253, 0254, 0255, 0256.

## 10. melléklet

## 13/2022. (XII. 30.) önkormányzati (Hidegség) rendelet indokolása Hidegség község Helyi Építési Szabályzatáról

### Általános indokolás

Hidegség község településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek elkészítéséről a Képviselő-testület 50/2018.(IX. 4) határozatával döntött. A döntés fő oka az volt, hogy a település közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzat nem volt hatályban.

A tervezési folyamat 2018-ban kezdődött 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) szerinti teljes eljárásrend alkalmazásával. A rendelettervezet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2022. évben hatályos szövegállapota figyelembevételével került lezárásra.

A rendelettervezet a Korm. rendelet, valamint a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a települési arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017.(VI. 28.) önkormányzati rendelet által megállapított szabályok szerint került egyeztetésre az érdekelt államigazgatási szervekkel, szomszédos önkormányzatokkal, a partnerekkel és a lakossággal.

### Részletes indokolás

#### Az 1-2. §-hoz

A rendelet hatályát, mellékleteit és azon fogalmak magyarázatát tartalmazza, amelyeket a rendelet alkalmaz és más jogszabály nem határoz meg, vagy azokhoz további kiegészítéseket és magyarázatokat tesz hozzá.

#### A 3. §-hoz

A rendelkezés tartalmazza a telekalakításra vonatkozó azon általános előírásokat, amelyek minden esetben betartandók, vagy pedig kedvezményeket tartalmaznak a telekmegosztás végrehajthatósága érdekében, ezzel elősegítve azon ügyek megoldását, amelyek nem lennének megoldhatók minimális telekterület-eltérése, hiánya miatt.

Lényeges, hogy a település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható.

#### A 4. §-hoz

Csak a szabályozási terv szerint kialakított telek építhető be.

#### Az 5. §-hoz

A kerítés építésére tartalmaz korlátozásokat. Külterületen csak kivételesen építhető kerítés.

#### A 6. §-hoz

Településközponti vegyes- és kertvárosi lakóterületen haszonállattartó épület nem létesíthető.

#### A 7. §-hoz

A közműépítésre vonatkozó általános előírásokat tartalmazza annak érdekében, hogy új hálózatok kiépítése vagy rekonstrukciója esetén optimális elhelyezés valósuljon meg a közterületeken.

#### A 8. §-hoz

A rendelkezés meghatározza - tájékoztató jelleggel - a veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat, védőtávolságokat és korlátozásokat. Ezen védőtávolságokat más szakági jogszabályok előírásai is tartalmazzák további részletszabályokkal. Ugyanakkor a védőtávolságokat és azok lehatárolását a rendelet 4. mellékletét képező szabályozási tervlap is tartalmazza.

#### A 9-13. §-hoz

A védett épített és természeti értékeket, környezeti elemeket sorolja fel.

#### A 14-42. §-hoz

A település beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagozódik. A beépítésre szánt területek között, használatuk általános, vagy éppen sajátos jellege alapján megkülönböztetünk (kertvárosias és falusias) lakóterületet, településközponti vegyes területet, különleges beépítésre szánt területet, és beépítésre nem szánt területeket, amelyek további övezetekre tagolódnak. A rendelet meghatározza, hogy az egyes övezetekben milyen rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el, továbbá szabályozza az előkert, az oldalkert és a hátsókert általánostól eltérő méretét.

A település teljes területe része a Fertő/Neusiedlersee kultúrtáj világörökségi területének. Ezért lényeges, a korábbi helyi építési szabályzattól eltérő követelményként kerül megfogalmazásra, hogy telkenként - főszabályként - legfeljebb egy főépület építhető.

#### A 43. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.



## **11. melléklet**

Helyszín száma: 3946-0-A

Helyszín típusa: víztorony  
VI/58425-3/2022

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

A jelen Bérleti Szerződés (a „Szerződés”) létrejött egyrészről

**Fertőszentmiklós Város Önkormányzata** (címe: 9444 Fertőszentmiklós, Szt. István u. 19., törzsszáma: 727992, KSH száma: 15727990-8411-321-08, adószáma: 15727990-2-08, bankszámlaszáma: 11737117-15367053, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: „BÉRBEADÓ1”)

**Fertőd Város Önkormányzata** (címe: 9431 Fertőd, Madách sétány 1., törzsszáma: 727981, KSH száma: 15727983-8411-321-08, adószáma: 15727983-2-08, bankszámlaszáma: 59100906-11049834, képviseli: Bognár Zoltán polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: „BÉRBEADÓ2”)

**Hegykő Község Önkormányzata** (címe: 9437 Hegykő, Iskola u. 1., törzsszáma: 367066, KSH száma: 15367060-8411-321-08, adószáma: 15367060-2-08, bankszámlaszáma: 12094318-00377739-00100001, képviseli: Szigethi István polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: „BÉRBEADÓ3”)

**Fertőszéplak Község Önkormányzata** (címe: 9436 Fertőszéplak, Petőfi Sándor u. 2., törzsszáma: 728175, KSH száma: 15728173-8411-321-08, adószáma: 15728173-2-08, bankszámlaszáma: 59500344-11063977, képviseli: Kóbor Attila polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: „BÉRBEADÓ4”)

**Hidegség Község Önkormányzata** (címe: 9491 Hidegség, Petőfi Sándor u. 1., törzsszáma: 370389, KSH száma: 15370385-8411-321-08, adószáma: 15370385-2-08, bankszámlaszáma: 11737083-15370385, képviseli: Dévényi Zoltánné polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: „BÉRBEADÓ5”)

**Petőháza Község Önkormányzata** (címe: 9443 Petőháza, Kinizsi Pál u. 42., törzsszáma: 728241, KSH száma: 15728245-8411-321-08, adószáma: 15728245-2-08, bankszámlaszáma: 59500344-11059864, képviseli: Lévainé Soós Klára polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: „BÉRBEADÓ6”)

**Sárród Község Önkormányzata** (címe: 9435 Sárród, Rákóczi Ferenc u. 8., törzsszáma: 728263, KSH száma: 15728269-8411-321-08, adószáma: 15728269-2-08, bankszámlaszáma: 11737100-15370701, képviseli: Papp Gyula polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: „BÉRBEADÓ7”)

**Agyagosszergény Község Önkormányzata** (címe: 9441 Agyagosszergény, Kossuth L. u. 16., törzsszáma: 370103, KSH száma: 15370103-8411-321-08, adószáma: 15370103-2-08, bankszámlaszáma: 11737100-15370103, képviseli: Szalai Istvánné polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: „BÉRBEADÓ8”)

**Fertőendréd Község Önkormányzata** (címe: 9442 Fertőendréd, Fő u. 68., törzsszáma: 370334, KSH száma: 15370330-8411-321-08, adószáma: 15370330-2-08, bankszámlaszáma: 59500344-11106492, képviseli: Horváth Attiláné polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: „BÉRBEADÓ9”)

**Fertőhomok Község Önkormányzata** (címe: 9491 Fertőhomok, Akác u. 44., törzsszáma: 370345, KSH száma: 15370347-8411-321-08, adószáma: 15370347-2-08, bankszámlaszáma: 59500313-11095316, képviseli: Radovits Tibor alpolgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: „BÉRBEADÓ10”)

**Fertőboz Község Önkormányzata** (címe: 9493 Fertőboz, Fő u. 17., törzsszáma: 370323, KSH száma: 15370323-8411-321-08, adószáma: 15370323-1-08, bankszámlaszáma: 11737083-15370323, képviseli: Kutrucz Gyula polgármester), mint bérbeadók (a továbbiakban: „Bérbeadók”), mint Bérbeadó (a továbbiakban: „BÉRBEADÓ11”)

**Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata** (címe: 9400 Sopron, Fő tér 1., törzsszáma: 728043, KSH száma: 15728049-8411-321-08, adószáma: 15728049-2-08, bankszámlaszáma: 1100006-00000000-33229625, képviseli: dr. Farkas Cziprián polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: „BÉRBEADÓ12”)

másrészről a

**Vodafone Magyarország Zrt.** (székhelye: 1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6., cégjegyzék száma: 01-10-044159, nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; adószáma: 11895927-2-44, levelezési címe: Vodafone Magyarország Zrt., 1476 Budapest 100., Pf.: 350), akít Bartók Szabolcs Network Infrastructure&Projects Senior Manager és Ficsorné Filep Ilona Technology Controlling Senior Manager képvisel, mint BÉRLŐ (a továbbiakban „BÉRLŐ”)

(együttesen „Felek”, külön-külön mint „Fél”) között alulírott napon és helyen a következő feltételek mellett:

1  
A Pál J. K.

## ELŐZMÉNYEK

A V.R.A.M Távközlési Rt. (mai neve: Vodafone Magyarország Zrt), mint BÉRLŐ és a Soproni Vízmű Zrt. (korábbi neve: Sopron és Környéke Víz és Csatornamű Rt.) (székhelye: 9400 Sopron, Bartók Béla utca 42.), mint Korábbi Bérbeadó 2003. január 09-én Bérleti Szerződést kötöttek a természetben a Fertőszéplak, belterület 268/2 hrsz-on nyilvántartott ingatlan meghatározott részének távközlési célú hasznosítására, melyet a Bérő és Korábbi Bérbeadó 2004. szeptember 21-én és 2015. május 20-án módosítottak (a továbbiakban együttesen: „Korábbi Bérleti Szerződés”).

Felek rögzítik továbbá, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan 2022. január 01-től Bérbeadók, mint tulajdonosok kezelésébe került.

Felek jelen, új Bérleti Szerződés aláírásával kölcsönösen kifejezik azon szándékukat, hogy egymással továbbra is együtt kívánják működni a bázisállomás üzemeltetéséhez szükséges ingatlanrész bérbeadása, illetve bérlete tekintetében.

Felek rögzítik, hogy a fentiek értelmében jelen Bérleti Szerződés hatálybalépésével ennek rendelkezéseit tekintik irányadónak. A Korábbi Bérleti Szerződés rendelkezései hatályukat veszítik, helyükbe jelen Bérleti Szerződés rendelkezései lépnek.

### 1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Tekintve, hogy BÉRBEADÓK a Fertőszéplak, belterület 268/2 hrsz.-ú ingatlanok (továbbiakban: „Ingatlan”) kizárólagos tulajdonosai, a Felek a jelen Szerződés aláírásával megállapodnak, hogy a fentiekben megjelölt Ingatlan 30 m<sup>2</sup>-es részét (továbbiakban: „Bérlemény”) a BÉRBEADÓK határozott időtartamra bérbe adják, a BÉRLŐ pedig ezen időtartamra bérbe veszi távközlési hálózatban történő bázisállomás (továbbiakban: „Bázisállomás”) üzemeltetése érdekében jelen Szerződésben meghatározottak szerint. A Szerződés függelékei a Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

### 2. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

#### 2.1. BÉRBEADÓK kötelezettségei

2.1.1. BÉRBEADÓK szavatolnak azért, hogy a Szerződésben fent meghatározott, és a Szerződés elválaszthatatlan részét képező „A” Függelékben ismertetett Bérlemény kizárólagos tulajdonukat képezi, és azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely BÉRLŐ jogainak gyakorlását korlátozná vagy kizárná, továbbá, hogy a Bérleményt is magában foglaló Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

2.1.1.1. BÉRBEADÓK szavatolnak azért, hogy

- (a) az Ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Nvt.”) alapján nemzeti vagyonnak minősül,
- (b) az Ingatlan – különös tekintettel annak nemzeti vagyon jellegére – jogosult jelen Szerződés szerint hasznosítani.

2.1.2. BÉRBEADÓK szavatolnak azért, hogy a Bérlemény a bérlet teljes időtartama alatt a szerződés szerinti használatra alkalmas. BÉRBEADÓK a fentiekben és a Szerződés „A” Függelékében meghatározott Bérlemény használatára vonatkozó használati jogokat távközlési hálózat megépítésének, telepítésének és üzemeltetésének céljából BÉRLŐ rendelkezésére bocsátják.

2.1.3. BÉRBEADÓK a 3.1-es pontban rögzített Bérleti díj ellenében hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a „B” függelékben meghatározott számú antennatartó szerkezeteken BÉRLŐ a távközlési szolgáltatás folyamatos biztosításához bármely adott időpontban szükséges, a „B” függelékben rögzített számban rádiófrekvenciás antennákat, berendezéseket, valamint azokat kiszolgáló távközlési, optikai, erősáramú és földelő kábeleket, kábelcsatornákat és vezetékeket helyezzen el, azaz

amennyiben a Bázisállomás esetleges jövőbeli bővítése esetén, a megvalósítandó műszaki tartalom (különös tekintettel az antenna, antennatartó és kültéri egység darabszámokra) a Szerződés „B” függelékében rögzített kereteken belül marad, úgy BÉRLŐ a tervezett beruházást saját költségén, a Bérleti díj módosítása nélkül végezheti el. BÉRBEADÓK tudomásul veszik, hogy a távközlési technológia változásával az állomás műszaki tartalma változhat, ezzel párhuzamosan átépítések, fejlesztések, bővítések, szükség esetén bontások valósulhatnak meg, melyet BÉRLŐ köteles a körülményekhez képest körültekintően és a legkisebb zavaró hatással elvégezni, az Ingatlan állagának sérelme nélkül. BÉRBEADÓK együttműködnek és elősegítik BÉRLŐ, illetve közreműködője ilyen irányú tevékenységét.

2.1.4. BÉRBEADÓK az Ingatlan jelen szerződés alapján Bérleménynek nem minősülő részét más személynek BÉRLŐ előzetes írásbeli értesítése mellett adhatják bérbe vagy bocsáthatják más módon rendelkezésre.

2.1.5. A Szerződés aláírásával BÉRBEADÓK hozzájárulnak ahhoz, hogy BÉRLŐ a Bázisállomás üzemszerű működéséhez szükséges -meglévő nyomvonalon futó- valamennyi föld-, illetve léghébe az Ingatlan BÉRBEADÓKKAL egyeztetett területén, minden további, a Bérleti díjon felül pénz- vagy egyéb követelés nélkül átvezesse.

2.1.6. Abban az esetben, ha BÉRBEADÓK értékesítés, kisajátítás vagy bármely más okból a tulajdon feletti jogcímet elvesztik, vagy átruhazzák, arról kötelesek BÉRLŐT – a BÉRBEADÓK tudomásszerzését követően – a lehető legkorábbi bejelentéssel előzetesen értesíteni. A BÉRBEADÓK kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződésben és annak "A" függelékében meghatározott Ingatlan tulajdonjogát azzal a feltétellel ruhazzák át harmadik személyre, hogy BÉRLŐT a Bérleményre nézve bérleti joga legalább az eredeti bérleti időre változatlan feltételekkel megilleti. Amennyiben a BÉRBEADÓK fenti kötelezettségüknek nem tesznek eleget, úgy kötelesek megtéríteni a BÉRLŐ ebből származó kárát.

2.1.7. Amennyiben a BÉRLŐ által végzett munkálatok során az Ingatlan bármely részében, illetve az Ingatlanban található más bérleményekben, továbbá bármely, az Ingatlan területén található eszközben, berendezésben, készülékben – beleértve az Ingatlan területén mozgó személyek használati tárgyait, eszközeit is – a munkálatokkal okozati összefüggésben bizonyított kár keletkezik, úgy ezen bizonyított kárt BÉRLŐ köteles megtéríteni.

Amennyiben BÉRLŐ a kár összegét vitatja, BÉRLŐ, BÉRBEADÓK és a károsult kötelesek egymással egyeztetni. BÉRLŐ felhívására, károsult köteles a kár összegét (pl. a kijavítás költségét) számlával vagy más hiteles érdemi módon bizonyítani, amely bizonyítást BÉRBEADÓK kötelesek elősegíteni. A bizonyított kárösszeget BÉRLŐ köteles haladéktalanul károsult vagy amennyiben BÉRBEADÓK a károsultnak hiteles érdemi módon már megtérítették, BÉRBEADÓK részére megfizetni.

## 2.2. Bejutás

2.2.1. A jelen Szerződés hatálybalépését követően BÉRBEADÓK BÉRLŐNEK és közreműködőinek (megbízottainak/vállalkozóinak) a műszaki vizsgálatok és mérések végzéséhez, illetve az Ingatlannak a Szerződésben ismertetett célra történő alkalmasságának megállapításához szükséges teszt elvégzése céljából kötelesek bejutást biztosítani.

2.2.2. Az építkezés megkezdésére vonatkozó értesítés kézhezvételét követően BÉRBEADÓK BÉRLŐNEK és megbízottainak/vállalkozóinak évi 365 napon keresztül 24 órás bejutást biztosítanak az Ingatlanra és a parkolóba, illetve az Ingatlan közösen használt részeibe a Bázisállomás karbantartásához és üzemeltetéséhez, valamint a szükséges berendezések és eszközök szállításához és elhelyezéséhez. Szükség esetén a bejutást kulcsok átadásával és kulcsos szekrény felszerelésével kell biztosítani.

2.2.3 Amennyiben a bejutás technikai feltételei megváltoznak, illetve az bármilyen akadályba ütközik, arról a BÉRBEADÓK kötelesek a BÉRLŐT azonnal írásban értesíteni.

## 2.3 BÉRLŐ kötelezettségei

2.3.1. BÉRLŐ köteles a Bérleményt jelen Szerződésben foglalt feltételeknek megfelelően, szerződés- és rendeltetészerűen használni.

2.3.2. BÉRLŐ jogosult a hálózat üzemeltetése során a fejlesztéshez mindenkor szükséges valamennyi berendezést és antennát, valamint azokat kiszolgáló távközlési, optikai kábeleket elhelyezni. Továbbá BÉRLŐ jogosult a Bázisállomás mindenkor energiellátásához szükséges valamennyi földalatti és légkábelt az Ingatlan BÉRBEADÓKKAL egyeztetett területén átvezetni. BÉRLŐ saját költségén elvégzi mindazokat a munkákat, amelyek a Bázisállomásnak az ismertetett célra történő felhasználásához szükségesek. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés aláírásakor a Bázisállomás már elhelyezésre került a Bérleményen, tekintettel a Korábbi Bérleti Szerződésre.

2.3.3 BÉRBEADÓK felhatalmazzák BÉRLŐT, hogy a Bázisállomás elektromos energiájára szerződést kössön, és azt fizesse, illetve saját költségén külön csatlakozásokat és mérőket létesítsen. Abban az esetben, ha ez a fent említett módon nem lehetséges, a Felek az áramellátást külön szerződésben rögzítik. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés aláírásakor a Bázisállomás energiellátása már megoldott, tekintettel a Korábbi Bérleti Szerződésre.

2.3.4. BÉRLŐ kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződésből származó jogait és kötelezettségeit későbbi időpontban, mobil telefon vagy más távközlési hálózatban történő felhasználás céljából harmadik személyre, BÉRBEADÓK előzetes értesítését követően ruhazza át. Bérbeadók már most hozzájárulnak, hogy Bérő a Bérleményt albérlőbe adja a Vodafone Csoport bármely tagja részére, amelyről Bérbeadókat Bérő köteles írásban értesíteni. Jelen Szerződés vonatkozásában a Vodafone Csoport jelenti a Vodafone Group Plc-t és minden olyan vállalatot és társaságot, amelyben a Vodafone Group Plc (közvetlenül vagy közvetve) a bejegyzett tőke vagy a szavazati jogok legalább 10%-ával rendelkezik. Bérbeadók a jelen pont szerinti, Vodafone Csoporton belüli albérlőbeadás esetére további díjat vagy költséget nem jogosultak sem Bérőtől, sem a Vodafone Csoporton belüli albérlőtől követelni.

2.3.5. A Bázisállomás minden készüléke és berendezése a BÉRLŐ tulajdona és a jelen Szerződés megszűnését követően is az marad. BÉRLŐ – hacsak a felek írásban másként meg nem állapodnak – a Szerződés megszűnését követő hatvan (60) napon belül köteles a Bázisállomást annak minden elemével együtt a saját költségén leszerelni és eltávolítani az Ingatlan állagséremlme nélkül, az eredeti állapot visszaállítása mellett.

2.3.6. BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy a Bázisállomás üzemeltetésével sem az Ingatlanon, sem pedig a Bérleményen tulajdont nem szerez, továbbá tudomásul veszi, hogy a fenti pontban meghatározott leszerelési és eltávolítási munkákat oly módon, köteles elvégezni, hogy ezzel az Ingatlan vagy a Bérlemény használatát semmilyen módon ne akadályozza, illetve minőségét ne rongálja.

2.3.7. BÉRLŐ BÉRBEADÓK előzetes írásbeli értesítése mellett jogosult Bérleményébe albérlőt („Betelepülő fél”) befogadni, azaz a Bérleményt albérlőbe adni a 3.7-es pontban rögzített feltételek szerint.

2.3.8. Felek rögzítik, hogy a BÉRBEADÓK az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény értelmében nem köthetnek olyan jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel érvényesen visszerthes szerződést, illetve létrejött ilyen szerződés alapján nem teljesíthetnek kifizetést, amely szervezet nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek.

A Bérlemény nemzeti vagyon jellegére tekintettel BÉRLŐ a jelen szerződés 1. számú mellékletében található nyilatkozat aláírásával kijelenti, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdés b) pontjában és ba)-bd) alpontjaiban foglaltak alapján átlátható szervezetnek minősül; így a szerződés megkötésének nincs akadálya. BÉRLŐ a nyilatkozatban foglaltak változását köteles a változás bekövetkezésétől számított 5 napon belül írásban bejelenteni BÉRBEADÓKNAK.

2.3.9. A Bérlemény nemzeti vagyon jellegére tekintettel BÉRLŐ vállalja, hogy

- a) a részére jogszabály vagy a BÉRBEADÓK által jelen Szerződésben a hasznosítási tevékenységgel összefüggésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) a Bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a hasznosításban – a BÉRLŐVEL közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

### 3. BÉRLETI DÍJ

3.1 BÉRLŐ a BÉRBEADÓKNAK 2022.01.01-től évi 3.000.000,- Ft, azaz (hárommillió Forint) összegű bérleti díjat („Bérleti díj”), fizet, amely összeg az ÁFA-t nem tartalmazza. A hatályos jogszabályok értelmében jelen bérleti díj a BÉRBEADÓ adóköteles bevétele. A Bérleti díj számítása szempontjából minden megkezdett hónap teljes hónapnak számít, kivéve amennyiben a Bérbeadó személyében a tárgyhónapban változás áll be, amely esetben a Bérbeadó a Bérleti díjat törthónapra jogosult számlázni.

Amennyiben a BÉRBEADÓ a Bérleti díjra ÁFA-t számít fel, akkor BÉRBEADÓ jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nem választotta a 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról szóló törvény 187.§ szerinti alanyi adómentességet és az ingatlan bérbeadási tevékenysége tekintetében az ÁFA törvény 88.§ szerinti adókötelessé tételt választotta, valamint a választását az állami adóhatóságnak érvényesen bejelentette. Amennyiben BÉRBEADÓ a szerződéskötést követően válik ÁFA felszámítására kötelezetté, akkor fenti írásbeli nyilatkozatát legkésőbb az első ÁFA-s számlájával egyidejűleg köteles BÉRLŐ részére megküldeni. Ezen nyilatkozat hiányában BÉRLŐ a Bérleti díj kifizetését jogszerűen nem teljesítheti.

A BÉRBEADÓK az éves 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint összegű bérleti díjra az alábbiak szerint jogosultak:

Megnevezés:	Tulajdoni hányad	Bérleti díj (Ft/év)
Fertőszentmiklós Város Önkormányzata (BÉRBEADÓ1)	25/100	750 000 Ft
Fertőd Város Önkormányzata (BÉRBEADÓ2)	18/100	540 000 Ft
Hegykő Község Önkormányzata (BÉRBEADÓ3)	9/100	270 000 Ft
Fertőszéplak Község Önkormányzata (BÉRBEADÓ4)	9/100	270 000 Ft
Hidegség Község Önkormányzata (BÉRBEADÓ5)	2/100	60 000 Ft
Sarród Község Önkormányzata (BÉRBEADÓ7)	6/100	180 000 Ft
Petőháza Község Önkormányzata (BÉRBEADÓ6)	6/100	180 000 Ft
Agyagosszergény Község Önkormányzata (BÉRBEADÓ8)	7/100	210 000 Ft
Fertőendréd Község Önkormányzata (BÉRBEADÓ9)	5/100	150 000 Ft
Fertőhomok Község Önkormányzata (BÉRBEADÓ10)	5/100	150 000 Ft
Fertőboz Község Önkormányzata (BÉRBEADÓ11)	2/100	60 000 Ft
Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata (BÉRBEADÓ12)	6/100	180 000 Ft
<b>összesen:</b>	<b>100/100</b>	<b>3 000 000 Ft</b>

3.1.1 A Bérleti díjat BÉRBEADÓK jogosultak megemlíteni a KSH által hivatalosan közzétett ([www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)), a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan megállapított fogyasztói-árindex összesen oszlopában meghatározott mértékével - azaz a hét főcsoport átlagával -, melyet tárgyév január 01-től érvényesíthetnek, első alkalommal 2023. január 01. hatállyal.

3.1.2 FELEK rögzítik, hogy a 2021. december 31-ig terjedő időszakra vonatkozó Bérleti Díjra Korábbi Bérbeadó volt jogosult, melyet BÉRLŐ Korábbi Bérbeadó számlája alapján maradéktalanul megfizetett, ezért a 2022. január 01. előtti időszakra vonatkozóan BÉRBEADÓKNAK BÉRLŐVEL szemben Bérleti Díj követelésük nincs. BÉRBEADÓK 2022. január 01-től jogosultak számlát kiállítani jelen Bérleti Szerződés aláírását követően.

3.2 A tárgyi évre (január 1-től december 31-ig terjedő időszakra) vonatkozó számlát március 31-én vagy azt követően kell BÉRBEADÓKNAK kiállítania a vonatkozó hatályos adójogszabályok alapján.

3.2.1 Számlaküldési cím: VSSB Zrt. P2P 1438 Budapest Pf. 390  
A számlán vevőként a Vodafone Magyarország Zrt-t kell feltüntetni:  
Vodafone Magyarország Zrt.  
1096 Budapest  
Lechner Ödön fasor 6.



3.3 Felek jelen Szerződésben meghatározott szolgáltatások tekintetében időszakonkénti elszámolásban állapodnak meg, ennek megfelelően BÉRBEADÓK a vonatkozó hatályos jogszabályok (különös tekintettel az ÁFA tv. 58. §-ára) előírásainak figyelembe vételével bocsátják ki számláikat. Fizetési felhívásra a fenti rendelkezés nem vonatkozik.

3.4 Bérleti díjfizetést banki átutalással kell teljesíteni a számla kézhezvételét követő 60 (hatvan) napon belül BÉRBEADÓK által fentiekben megadott bankszámlájára. BÉRBEADÓK kijelentik, hogy a jelen pontban általuk megjelölt bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismerik el.

3.5 A Bérleti díj akkor tekinthető kiegyenlítettnek, amikor a BÉRLŐ bankszámláját a Bérleti díj összegével a Bank megterhelte.

3.6 Késedelmes fizetés esetén BÉRBEADÓK a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat felszámításra jogosultak.

3.7 Felek megállapodnak, hogy BÉRLŐ jogosult a mindenkori Bérleti díj változatlansága mellett (bérleti díjnövekmény nélkül) a 2.3.7. pont szerint Bérleményének albérléibe adására. Amennyiben a betelepülés a Bérleményen kívüli többletterület foglalással is jár, abban az esetben Felek előzetesen egyeztetnek egymással ennek feltételeiről.

#### 4. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS MEGSZŪNÉSE

4.1 A jelen Szerződést Felek 2022. január 01 –től 2030. december 31-ig határozott időtartamra kötik meg. A Szerződés legalább a lejáta előtt 90 nappal történő kezdeményezés esetén - a Felek egyező akarata szerint további öt (5) évvel meghosszabbítható.

4.2 BÉRLŐ jogosult a jelen Szerződést kötbér vagy kártérítés nélkül azonnali hatállyal felmondani abban az esetben, ha a távközlési rendszer üzemeltetésére vonatkozó Állami Koncessziót vagy a rendszer frekvencia kiosztását visszavonják vagy abban az esetben, ha bármely engedélyt nem kap meg, azt törlik vagy visszavonják, továbbá az Ingatlanban vagy a környezetben történt olyan változás miatt, amely a Bázisállomás rendeltetésszerű vagy gazdaságos üzemeltetését lehetetlenné teszi.

4.3 BÉRLŐ jogosult a jelen Szerződést kilencven (90) napos írásbeli értesítéssel felmondani abban az esetben, ha a rendszerben vagy a kapcsolódó hálózati elemekben történt műszaki változások a Bázisállomás rendeltetésszerű üzemeltetését lehetetlenné teszik.

4.4 A fentiekől függetlenül BÉRLŐ jogosult a Szerződést kötbér vagy kártérítés nélkül azonnali hatállyal felmondani, ha a BÉRBEADÓKNAK vagy alkalmazottaiknak, vagy megbízottaiknak, vagy a megbízásából eljáró bármely személynek a cselekedete a Bázisállomás rendeltetésszerű üzemeltetését lehetetlenné teszik.

4.5 BÉRLŐ jogosult a Szerződést tizenöt (15) napos felmondási idővel írásban felmondani, ha a BÉRBEADÓK személyében változás áll be.

4.6 Amennyiben BÉRLŐ az esedékes Bérleti díj átutalásával harminc (30) napos késedelembe esik, BÉRBEADÓK jogosultak írásban felszólítani a fizetésre, és amennyiben BÉRLŐ az írásbeli felszólítás kézhezvételét követő harminc (30) nap alatt sem fizeti meg a hátralékos Bérleti díjat, BÉRBEADÓK jogosultak a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

4.7 A Bérlemény nemzeti vagyon jellegére tekintettel jelen szerződést a BÉRBEADÓK és BÉRLŐ jogosultak kártalanítás nélkül azonnali hatállyal felmondani, ha a Bérlemény hasznosításában részt vevő bármely – BÉRLŐVEL közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet jelen Szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

4.8 A BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy az Nvt 11. § (12) bekezdése alapján a hasznosításban – BÉRLŐVEL közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – részt vevő személyekkel kötött szerződéseiben BÉRLŐ köteles a 4.7 pontban meghatározott körülményt BÉRLŐT megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni

## 5. ÉRTESETÉSEK

A BÉRBEADÓK vagy a BÉRLŐ által a másik Félnek tett bármely jognyilatkozat, így különösen, de nem kizárólag bejelentés, értesítés, felszólítás akkor tekintendő kellőképpen megtettnek, ha azt a fogadó Fél írásban konkrétan visszaigazolta, vagy ha a fogadó Félnek igazolhatóan kikézbcsítették, vagy tértivevényes küldeményként a másik Félnek az alábbiakban meghatározott címre, a helyszín számának megjelölésével megküldték az alábbi elérhetőségekre:

### A BÉRBEADÓKNAK:

Önkormányzat:	Fertőszentmiklós Város Önkormányzata
Cím:	9444 Fertőszentmiklós, Szt. István u. 19
Telefon:	99/544-510
E-mail:	polgarmester@fertoszentmiklos.hu

Önkormányzat:	Fertőd Város Önkormányzata
Cím:	9431 Fertőd, Madách sétány 1.
Telefon:	99/537-013, 99/537-014
E-mail:	polghiv@fertod.hu

Önkormányzat:	Hegykő Község Önkormányzata
Cím:	9437 Hegykő, Iskola u. 1.
Telefon:	99/540-005
E-mail:	polgarmester@hegyko.hu

Önkormányzat:	Fertőszéplak Község Önkormányzata
Cím:	9436 Fertőszéplak, Petőfi Sándor u. 2.
Telefon:	99/537-160
E-mail:	polgarmester@fertoszeplak.hu

Önkormányzat:	Hidegség Község Önkormányzata
Cím:	9491 Hidegség, Petőfi Sándor u. 1
Telefon:	99/540-042
E-mail:	hidegseg@hidegseg.hu

Önkormányzat:	Sarród Község Önkormányzata
Cím:	9435 Sarród, Rákóczi Ferenc u. 8.
Telefon:	99/537-166
E-mail:	polgarmester@sarrod.hu

Önkormányzat:	Petőháza Község Önkormányzata
Cím:	9443 Petőháza, Kinizsi Pál u. 42.
Telefon:	99/380-965
E-mail:	polgarmester@petohaza.hu



Önkormányzat:	Agyagosszergény Község Önkormányzata
Cím:	9441 Agyagosszergény, Kossuth L. u. 16.
Telefon:	99/544-130
E-mail:	polgarmester.agyagos@kapulan.hu

Önkormányzat:	Fertőendréd Község Önkormányzata
Cím:	9442 Fertőendréd, Fő u. 68
Telefon:	99/544-134
E-mail:	ikvaendred@t-online.hu

Önkormányzat:	Fertőhomok Község Önkormányzata
Cím:	9491 Fertőhomok, Akác u. 44.
Telefon:	99/540-054, 99/540-055
E-mail:	polgarmester@fertohomok.hu

Önkormányzat:	Fertőboz Község Önkormányzata
Cím:	9493 Fertőboz, Fő u. 17.,
Telefon:	99/531-080
E-mail:	fertoboz@fertoboz.hu

Önkormányzat:	Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata
Cím:	9400 Sopron Fő tér 1.
Telefon:	+36 99 515-101
E-mail:	polgarmester@sopron-ph.hu

**A BÉRLŐNEK:**

**Címzett: Vodafone Magyarország Zrt.  
Műszaki Igazgatóság**

**Vodafone Magyarország Zrt., 1476 Budapest 100. Pf. 350**

Bérlő kapcsolattartásra megjelölt elérhetőségei:

Hibabejelentés (műszaki diszpécser):

Telefon: 06 70 288 3544 vagy 06 70 310 5444

Email: [danubiusnoc-hu-fo\\_ro@vodafone.com](mailto:danubiusnoc-hu-fo_ro@vodafone.com)

Szerződéssel kapcsolatban:

Email: [berlemenyekezes.hu@vodafone.com](mailto:berlemenyekezes.hu@vodafone.com)

Pénzügyi, számlázási kérdésekkel kapcsolatban:

Információs vonal: +36 1 882 1010 (Hétfő-Csütörtök 9 és 13 között)

Email: [real-estate.hu@vodafone.com](mailto:real-estate.hu@vodafone.com)

Tértivevényes levél esetén a küldemény a tértivevényen szereplő átvételi időpontban minősül kézbesítettnek, amennyiben viszont a levél „nem kereste”, a jelen Szerződésben szereplő címre vagy a címzett fél székhelyére való címre való címzés ellenére a „címzett ismeretlen” vagy a „címzett ismeretlen helyre költözött”, vagy a „cím nem azonosítható” vagy „kézbesítés akadályozott” vagy „bejelentve megszűnt” vagy „átvételt megtagadta” megjegyzéssel érkezett vissza, abban az esetben a második kézbesítés megkísérlését követő 5. (ötödik) napon minősül kézbesítettnek.

Felek rögzítik, hogy kapcsolattartók ebbéli minőségükben való eljárásuk során, kizárólag a jelen szerződés teljesítése során felmerülő operatív kérdésekben jogosultak eljárni, a szerződés módosítására, megszüntetésére nem jogosultak. Felek rögzítik, hogy az e-mailes és a telefonos kapcsolattartási elérhetőségek csak operatív kapcsolattartásra szolgálnak, így az azokon keresztül jognyilatkozat nem tehető joghatályosan.

## 6. KÁRTÉRÍTÉSI FELELŐSSÉG

6.1 BÉRLŐ helytáll a Bázisállomás Üzemeltetése és karbantartása során a BÉRLŐ alkalmazottainak vagy megbízottainak hanyag eljárásával a Bérleményben okozott, továbbá a BÉRBEADÓKNAK vagy harmadik személyeknek okozott kárért.

6.2 BÉRBEADÓK helytállnak a Bázisállomáson a BÉRLŐNEK a BÉRBEADÓK vagy alkalmazottai, vagy megbízottjai hanyag eljárásával okozott bármely kárért.

6.3 Felek késedelem nélkül értesítik a másikat a Bázisállomás változtatásából, karbantartásából vagy üzemeltetéséből keletkezően a másik tulajdonában, alkalmazottainak vagy megbízottainak tulajdonában, vagy bármely harmadik fél vagy a saját tulajdonában okozott kárról.

6.4 BÉRBEADÓK tudomással rendelkeznek arról, hogy a bázisállomással lefedett terület, szolgáltatás a BÉRLŐ országos tevékenységének a BÉRLŐ szerződött partnerei, továbbá az előfizetők felé vállalt tevékenységek alapvető és sarkalatos részét képezik, tekintettel erre a BÉRLŐNEK kiemelkedő érdeke fűződik ahhoz, hogy a BÉRBEADÓK a jelen Szerződés szerződés szerűen teljesítsék.

6.5 BÉRBEADÓK kijelentik, hogy tudomással bírnak a szerződés BÉRLŐ tevékenységében betöltött jelentős szerepéről, és arról, hogy és amennyiben a Bázisállomás működéséhez szükséges bérleményi feltételeket nem biztosítják rendeltetés szerűen, illetve a jelen Szerződést nem vagy nem szerződés szerűen teljesítik, abban az esetben a BÉRBEADÓK a BÉRLŐ felé szerződés szerűen lehetnek, amelyre tekintettel kártérítési felelősségük keletkezik.

## 7. IRÁNYADÓ JOG

7.1 A jelen Szerződésben kifejezetten nem érintett kérdésekre a magyar jogot, különösen a bérletre vonatkozó jogszabályokat és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

7.2 A Felek között a jelen Szerződés kapcsán felmerülő vitás kérdések jogerős eldöntésére Felek alávetik magukat az Ingatlan fekvése szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező bíróságnak.

## 8. MÓDOSÍTÁSOK

A jelen Szerződés bármilyen változtatása vagy kiegészítése csak akkor érvényes, ha azt a Felek írásban teszik és BÉRBEADÓK és BÉRLŐ egyaránt aláírják.

## 9. ELVÁLASZTHATÓSÁG

Abban az esetben, ha a jelen Szerződésben foglalt egy vagy több rendelkezés jogellenessé vagy bármely más okból érvénytelenné válik, úgy azt a rendelkezést a jelen Szerződéstől elválasztottnak kell tekinteni, azonban a jelen Szerződés fennmaradó rendelkezései teljes mértékben érvényben maradnak, amennyiben ez a Felek eredeti szándékával nem ellentétes, az érvénytelenné vált rendelkezéseket pedig a Felek eredeti szándékát a törvény által megengedett legteljesebb mértékben tükröző rendelkezésekkel kell pótolni.

## 10. FEJEZETCÍMEK

A jelen Szerződés szakaszokra való bontása és fejezetcímek alkalmazása a megfelelő utalások és az áttekinthetőség céljából szerepel, és nincs kihatása a Szerződés értelmezésére.

## 11. VEGYES RENDELKEZÉSEK

11.1 A jelen Szerződés és annak bármely Függeléke közti ellentmondás vagy eltérés esetén a jelen Szerződés feltételei elsőbbséget élveznek.

11.2 A Bázisállomás bármely berendezésének áthelyezésének/átalakításának költsége azt a felet terheli, akinek érdekében az felmerült.

11.3 Titoktartás

11.3.1 A jelen szerződés tartalmára vonatkozó információkat mindegyik fél köteles – a közérdekű vagy a közérdekből nyilvános adatok kivételével - titokban tartani, azokat üzleti titokként – figyelemmel az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvény rendelkezéseire is – kezelni.

11.4 A jelen Szerződés annak tárgyát illetően a Felek közötti teljes megállapodást tartalmazza és minden előző, a Felek között a jelen Szerződés kelte előtt váltott levelezést, emlékeztetőt, értekezletről felvett jegyzőkönyvet, ajánlatot, ajánlatkérést, szórólapot, prospektust és egyéb dokumentumot a Szerződés érvénytelenít és annak helyébe lép, kivéve a Szerződésben hivatkozott vagy annak mellékleteként kifejezetten beépített dokumentumokat.

11.5 A jelen Szerződés aláírásával kapcsolatos valamennyi közvetlen és közvetett költséget az a Fél viseli, amelynél az adott költség felmerül.

## 12. SZERZŐDÉSI PÉLDÁNYOK

Jelen Szerződés huszonöt (25) magyar nyelvű, egymással megegyező eredeti példányban kerül aláírásra, melyek közül 2-2 db az aláíró önkormányzatokat, egy db pedig BÉRLŐT illeti meg.

FENTIEK TANUSÍTÁSÁUL a Felek megfelelően meghatalmazott képviselői jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt - elolvasás és értelmezés után - jóváhagyólag aláírták:

### BÉRLŐ nevében

Név: Bartók Szabolcs  
 Beosztás: Network  
Infrastructure&Projects  
Senior Manager  
 Aláírás: \_\_\_\_\_  
 Bélyegző: \_\_\_\_\_

Budapest, 2022.....

### BÉRLŐ nevében

Név: Ficsorné Filep Ilona  
 Beosztás: Technology Controlling Senior Manager  
 Aláírás: \_\_\_\_\_  
 Bélyegző: \_\_\_\_\_

Budapest, 2022.....

### BÉRBEADÓK nevében:

Név: Horváth Tibor  
 Beosztás: Fertőszentmiklós Város  
Önkormányzata polgármester  
 Aláírás: \_\_\_\_\_  
 Bélyegző: \_\_\_\_\_

Név: Bognár Zoltán  
 Beosztás: Fertőd Város Önkormányzata  
polgármester  
 Aláírás: \_\_\_\_\_  
 Bélyegző: \_\_\_\_\_