

**Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (....) önkormányzati rendelete
Kőszeg Város településkép védelméről szóló 27/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Kőszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva - a jogszabályban meghatározott véleményezési eljárás lefolytatását követően - a következőket rendeli el:

1. §

Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének Kőszeg Város településkép védelméről szóló 27/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Kőszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva - a jogszabályban meghatározott véleményezési eljárás lefolytatását követően - a következőket rendeli el:”

2. §

A Rendelet 4. § 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. **Cégér:** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) meghatározott fogalom. Minden egyéb cégérszerűen kifüggesztett, de a cégér előírásaitól eltérő tartalommal rendelkező eszköz hirdető-berendezésnek minősül.”

3. §

A Rendelet 14. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) Az építmények közterületről látszó homlokzatán parabola antenna nem helyezhető el, építmények közterületről látszó homlokzatán és tetején klímaberendezés, hőszivattyú, mesterséges szellőztetés és égéstermék-kivezetés berendezései - a tetőkémény kivételével -, egységei és szerelvényei nem helyezhetők el.

(6) Könnyűszerkezetes, mobil- és gerendaház, konténerház, tiny house és lakókocsi fő rendeltetési egységként nem építhető.”

4. §

A Rendelet 15. § (10a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10a) Az építmények közterületről látszó homlokzatán parabola antenna nem helyezhető el. Az építmények közterületről látszó homlokzatán és tetején klímaberendezés, hőszivattyú, mesterséges szellőztetés és égéstermék-kivezetés berendezései - a tetőkémény kivételével -, egységei és szerelvényei csak épületszerkezettel takartan helyezhetők el.”

5. §

A Rendelet 16. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Konténerház, lakókocsi, tiny house és sátor nem helyezhető el, kivéve a felvonulási építmény, a 14 napnál nem hosszabb ideig működő ideiglenes építmény, valamint a rendezvények keretében kihelyezett építmény.”

6. §

A Rendelet 18. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Helyi egyedi védelem alatt álló épület közterületről látszó homlokzatán parabola antenna nem helyezhető el, építmény közterületről látszó

homlokzatán, tetején klímaberendezés, hőszivattyú, a mesterséges szellőztetés és az égéstermék-kivezetés berendezései - a tetőkémény kivételével -, egységei és szerelvényei csak épületszerkezettel takartan helyezhetők el.”

7. §

A Rendelet 26. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A településképi védelme érdekében az önkormányzati főépítész kérelemre tájékoztatást ad, és biztosítja a Korm. rendelet szerinti szakmai konzultációt a településképi követelményekről.

(2) A szakmai konzultáció legalább egy alkalommal kötelező, ha az építési tevékenység

a) helyi védett épületet érint, amennyiben az nem helyi építészeti tervtanács köteles,

b) az épület két építési övezet határán van, és a két építési övezetben eltérőek a beépítési magasságra, vagy a beépítési módra vonatkozó előírások,

c) a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény szerinti építési engedélyezési eljáráshoz vagy egyszerű bejelentéshez kötött legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű, új, legfeljebb 1 lakást tartalmazó lakóépület településképi szempontból meghatározó területen történő építéshez kapcsolódik,

d) építési engedélyezési eljáráshoz kötött, és településképi szempontból meghatározó, beépítésre nem szánt területen történik.”

8. §

A Rendelet 27. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szakmai konzultáció az önkormányzathoz elektronikus úton benyújtott kérelemmel indul. A kérelemhez csatolni kell a tervezett építési tevékenység építészeti műszaki dokumentációját.”

9. §

(1) A Rendelet 28. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„28. § (1) Átruházott hatáskörében eljárva a polgármester (a továbbiakban: polgármester) településképi véleményezési eljárást folytat le – törvény vagy kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – új építmény építésére, meglévő építmény bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló egyszerű bejelentési, építési,

összevont telepítési vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokat megelőzően azzal, hogy

a) a településképi véleményezés szakmai előkészítését a főépítész végzi, – a b) pont alapján a helyi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozó esetek kivételével – az alábbi esetekben:

aa) közösségi, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, ipari rendeltetést magába foglaló épület,

ab) kettő vagy több rendeltetési egységet tartalmazó bármilyen rendeltetésű épület,

ac) egy telken több főépület elhelyezése esetén,

ad) az építés településképi szempontból meghatározó, beépítésre szánt területen történik,

ae) a 300m² hasznos alapterületet meghaladó új lakóépület.

b) a településképi véleményezés szakmai előkészítését a helyi építészeti tervtanács végzi az alábbi esetekben:

ba) helyi védett épület, helyi területi védelem alatt álló épület a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 63.§ (3) bekezdésében meghatározott esetekben,

bb) minden közintézmény,

bc) hat vagy több rendeltetési egységet tartalmazó bármilyen rendeltetésű épület,

bd) 600 m² hasznos alapterületet, vagy 3 használati szintet meghaladó minden épület esetében, amennyiben az építés településképi szempontból meghatározó területen történik,

be) 1000 m² hasznos alapterületet meghaladó minden épület esetében.

(2) A településképi vélemény iránti kérelmet az ÉTDR-en keresztül kell benyújtani a rendelet 5. melléklete szerinti nyomtatványon.

(3) A településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni önkormányzati beruházással megvalósuló építési tevékenység esetén.”

(2) A Rendelet 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„29. § A tervtanács, valamint főépítész véleményre alapozott településképi véleményben vizsgálni kell a településképi követelményeknek való megfelelést, a kézikönyvben foglalt megállapítások, ajánlások figyelembevételével mellett az alábbi illeszkedési szempontokat egyenként és összességében is mérlegelve:

a) településképi-védelmi szempontból a közterületről látható épület, épületrész kialakításának módját,

b) alkalmazkodás a beépítés és rendeltetés módjában, mértékében,

c) a közterületek használhatóságának megőrzése a beépítés okozta gépjármű terhelés eredményeként,

d) a bejárat előlépcsőnek az akadálymentesítést szolgáló építménynek, rámpának, a közterület fölé benyúló építményrésznek a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetékekre és berendezésekre gyakorolt hatása,

e) a telek előtti közterületi járda, vízelvezető árok, zöldsáv kialakítása, szakmai álláspont meghatározása.”

10. §

A Rendelet 16. alcíme helyébe a következő rendelkezés lép:

„16. A bejelentési eljárással érintett építmények, cég- és üzletjelzések, rendeltetésváltozások köre

30. § (1) Átruházott hatáskörében eljárva a polgármester (a továbbiakban: polgármester) településképi bejelentési eljárást folytat le a Korm. rendelet 46.§ (1) bekezdésében meghatározottakon túl az alábbi esetekben:

a) a négy rendeltetési egységet elérő épület esetében a homlokzat utólagos hőszigetelése, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat utólagos megváltoztatása, a tetőhéjzat cseréje, közterületről látható homlokzaton napelem, napenergia-kollektor, hőszivattyú, szellőző- és klímaberendezés elhelyezése, áru- és pénzautomata, valamint csomagkiadó automata elhelyezése,

b) helyi egyedi védelem alatt lévő épület homlokzati felújítása, színezése, nyílászáróinak és a tetőhéjzat cseréje, a homlokzat utólagos megváltoztatása, közterületről látható homlokzaton napelem, napenergia-kollektor, hőszivattyú, szellőző- és klímaberendezés elhelyezése, áru és pénzautomata, valamint csomagkiadó automata elhelyezése,

c) helyi területi védelem alatt álló területen valamennyi épület esetében homlokzat felújítása, színezése, nyílászáróinak és a tetőhéjzat cseréje, a homlokzat utólagos megváltoztatása, közterületről látható homlokzaton napelem, napenergia-kollektor, hőszivattyú, szellőző- és klímaberendezés elhelyezése, áru és pénzautomata, valamint csomagkiadó automata elhelyezése,

d) helyi területi védelem alatt álló, valamint településképi szempontból meghatározó területen közterületről közvetlenül látható, új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg,

e) helyi területi védelem alatt álló területen lévő épület közterületről látható homlokzatán előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,

f) cégek, cég- és üzletjelzések épületen való elhelyezése,

g) a telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 m-nél nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása,

h) közterületen szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6 m-t,

i) közterületen vagy közterületről látható magánterületen áru és pénzautomata, valamint csomagkiadó automata elhelyezése,

j) helyi területi védelem alatt álló területen közterületi határon álló kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.”

11. §

(1) A Rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Rendelet 6. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

12. §

A Rendelet 2. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

13. §

A Rendelet 15. §-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) Mobil- és gerendaház, konténerház, tiny house és lakókocsi fő rendeltetési egységként nem építhető.”

14. §

A Rendelet 17. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Mobil- és gerendaház, konténerház, tiny house és lakókocsi fő rendeltetési egységként nem építhető.”

15. §

(1) A Rendelet 31. § (2a) bekezdésében az „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben” szövegrész helyébe az „a Korm. rendeletben” szöveg lép.

(2) A Rendelet 31. § (5) bekezdésében a „reklám-” szövegrész helyébe a „cég- és üzletjelzést” szöveg lép.

(3) A Rendelet 2. mellékletben foglalt táblázat

a) A:142 mezőjében a „2549” szövegrész helyébe a „2549-2550” szöveg,

b) B:259 mezőjében a „Várkör 39. üzletek + lakás” szövegrész helyébe a „Várkör 41. üzletek + lakás” szöveg

lép.

16. §

Hatályát veszti a Rendelet

- a) 1. § d) pontja,
- b) 4. § 5-12. és 14-15. pontja,
- c) 24. § (4) és (5) bekezdése,
- d) 31. § (1) bekezdése és (2a) bekezdés c) pontja,
- e) 9-11. alcíme,
- f) 1. mellékletének 4. pontja,
- g) 2. mellékletében foglalt táblázat 58. sora.

17. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Zalán Gábor
jegyző

Báthly Béla
polgármester

1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez¹

„5. melléklet a 27/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelethez

Kőszeg Város Önkormányzata
Kőszeg Város Polgármestere
9730 Kőszeg Jurisics tér 8.

KÉRELEM TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSHOZ

I. Kérelmező (építtető) neve, (szervezet neve, képviselője):

.....

II. Kérelmező (építtető) címe/székhelye, telefonszáma, e-mail címe:

.....

III. A tervezett építési tevékenység helye:

.....

IV. Az érintett telek helyrajzi száma:

.....

V. A tervezett építési munka rövid leírása:

.....

.....

.....

.....

VI. Nyilatkozat arról, hogy a településképi véleményezési eljárás lefolytatására Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2017. (XII. 22.) a településképi védelméről szóló önkormányzati rendeletének 28. §-a szerint melyek azok az építmények, amelyek építésre, bővítésre településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont telepítési vagy fennmaradási engedélyezési eljárásaihoz szükség van:

- a) Közösségi, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, ipari rendeltetést magába foglaló épület,
- b) Kettő, vagy több rendeltetési egységet tartalmazó bármilyen rendeltetésű épület,
- c) Egy telken több főépület elhelyezése esetén,
- d) az építés településképi szempontból meghatározó, beépítésre szánt területen történik,
- e) a 300m² hasznos alapterületet meghaladó új lakóépület,
- f) helyi védett épület, helyi területi védelem alatt álló épület a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 63.§ (3) bekezdésében meghatározott esetekben,
- g) közintézmény,
- h) hat vagy több rendeltetési egységet tartalmazó bármilyen rendeltetésű épület,

- i) 600 m² hasznos alapterületet, vagy 3 használati szintet meghaladó minden épület esetében, amennyiben az építés településképi szempontból meghatározó területen történik,
 - j) 1000 m² hasznos alapterületet meghaladó minden épület esetében.
- VII. A véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentációt az alábbi műszaki tartalommal kell benyújtani:
- a) helyszínrajzi elrendezés ábrázolása, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása,
 - b) az egyes építészeti követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti- műszaki tervet,
 - c) településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzatkialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),
 - d) rendeltetés meghatározása,
 - e) az építészeti követelményeknek való megfelelésről szóló rövid műszaki leírást.

Köszeg,

.....
Kérelmező (építtető) aláírása”

2. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez¹

„6. melléklet a 27/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelethez

Kőszeg Város Önkormányzata
Kőszeg Város Polgármestere
9730 Kőszeg Jurisics tér 8.

KÉRELEM TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁSHOZ

I. Bejelentő neve (szervezet neve, képviselője):

.....

II. Bejelentő lakcíme (szervezet esetén székhely):

.....

III. Bejelentő elérhetősége: levelezési címe, telefonos elérhetősége, elektronikus címe:

.....

IV. Bejelentéssel érintett tervezett építési tevékenység, cégér, cég- és üzletjelzés,
rendeltetés változtatás helye:

.....

telek helyrajzi száma:

V. Településképi bejelentési eljárás megjelölése (aláhúzendő):

- bejelentéshez kötött építési tevékenység
- építmény rendeltetésének, rendeltetési egységek számának megváltoztatása

VI. Bejelentéssel érintett építési tevékenység vagy rendeltetés, ill. rendeltetési egység számának
megváltoztatásának rövid leírása:

.....

.....

.....

VII. A bejelentéssel érintett építési tevékenység elvégzésének, a rendeltetésváltozás megvalósítása
vagy a cégér, cég- és üzletjelzés elhelyezésének tervezett időtartama:

.....

VIII. A bejelentési eljáráshoz benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentációt az alábbi műszaki
tartalommal kell benyújtani:

- a) településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb
tervet, továbbá rendeltetésváltozás esetén a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó
követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentáció,
- b) helyszínrajzi elrendezés ábrázolása, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása,
terepviszonyok megjelenítése szintvonalakkal,

- c) településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzatkialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),
- d) rövid műszaki leírás a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításról.

Köszeg,

.....
bejelentő aláírása”

3. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

Kőszeg Város településképi védelméről szóló 27/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat 143-144. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

	(A)	(B)	(C)
(1)	(hrsz)	(cím és funkció)	(védtett érték leírása)

”

143.	2553-2555	Petőfi tér 21 Szova-kertész lakóháza	A Gyöngyös-malom patak mellett fekvő Esterházy-hercegi, majd később Czeke-féle major és kertészet kertészenek földszintes, „L”-alakú lakóháza a XIX. század elején épült klasszicizáló stílusban. A kisebb átalakítások ellenére az épület megőrizte eredeti gazdasági és lakófunkciójának XIX. századi jellegzetességeit. Az épület utcafronti „L” alakú főépülete védett.
144.	2558/5	Petőfi tér 29.	Ágyterítőgyár (volt Czeke-féle malom) A 23/2000. (X.1.) számú Önkormányzati Rendelettel jóváhagyott egyedi védelem alatt álló épület. Felújítás során, a beépítés vonala, a tömeg arányok, a homlokzati nyílászáró rendszer, valamint az eredeti architektúra védendő. Az épületegyüttes Petőfi tér felőli frontján található irodaépület védett.

”