

VILLÁNY VÁROS

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETÉNEK 5. SZ. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2025. ÁPRILIS

Megrendelő: Villány Város Önkormányzata
Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

VILLÁNY VÁROS
TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETÉNEK
5. SZ. MÓDOSÍTÁSA
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

SCHLITT RENÁTA

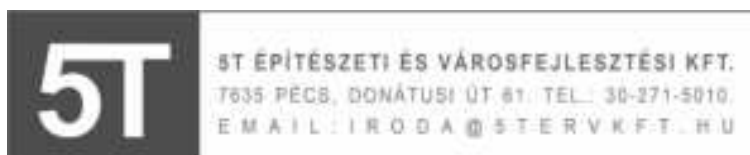
TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

2025. ÁPRILIS

Megrendelő: Villány Város Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.



TARTALOMJEGYZÉK

1.	ELŐZMÉNYEK.....	4
2.	HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI ELŐÍRÁSOK.....	5
3.	TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA.....	8
4.	KÉZIKÖNNYVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	14
5.	JÓVÁHAGYANDÓ RENDELET-TERVEZET	15

1. ELŐZMÉNYEK

Villány Város településrendezési eszközeinek 2024. évi 2. számú módosítása jelenleg zajlik, melynek célja a város történetét, karakterét erősen meghatározó szőlőhegy és a szőlőhegy előtt elterülő szőlő- és szántóterületeket érintő szabályozási környezet felülvizsgálata, annak érdekében, hogy az egyértelműen meghatározott kereteken belül a terület értékei megfelelően megőrizhetők, fejleszthetők legyenek. A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben a város településképi rendeletének módosítása is szükségessé vált e területekre.

Villány város hatályos településképi rendelete - mely a jóváhagyás óta többször módosításra került - a következő:

- *Villány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2021. (VIII. 4.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről*

Az Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

A módosítási eljárás megindítása előtt a szőlőhegy értékeinek védelme érdekében már több lépést tett az Önkormányzat.

Annak érdekében, hogy a mai elvárások, keretek rögzítéséig a szőlőhegyen ne történjen olyan változás, ami a jelen tervezés során megfogalmazottakhoz nem illeszkedik, Villány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2022. július 8. napján megtartott képviselő-testületi ülésén a villányi szőlőhegy területét érintő változtatási tilalom elrendeléséről döntött a 12/2022. (VII. 8.) Kt. rendeletében. A változtatási tilalom alá eső területeken – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében meghatározott kivétellel – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt alakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad. A változtatási tilalom az érintett területeken a HÉSZ, valamint a Tkr. módosító rendelet hatályba lépésekor, de legkésőbb 2025. július 11. napján szűnik meg.

A közelmúltig a szőlőhegyen az eddigi használattól eltérő igények érdemben nem merültek fel, ezért a 2018-ban készült Településfejlesztési Konceptióban és Integrált Településfejlesztési Stratégiában nem kerültek rögzítésre részletesen a szőlőhegyen elérendő fejlesztési célok. Továbbá területre vonatkozóan építési követelményeket a 2011-ben készült HÉSZ a kialakult használathoz kapcsolódóan, nem túl részletesen fogalmaz meg, valamint a településképi rendelet sem határolja le önálló, településképi szempontból meghatározó területként, így nem is fogalmaz meg egyedi szabályokat a területre.

A módosítási eljárás megalapozásaként – a szőlőhegy területére – készült egy részletes vizsgálati anyag, melynek alapvető célja, a terület adottságainak, értékeinek, jelenlegi állapotának felmérése, a településrendezési eszközök módosításának megfelelő megalapozása érdekében.

A teljes folyamat végcélja, hogy a szőlőhegy területét érintően, a meglévő adottságok és az azokból fakadó elvárások mérlegelésével a villányi TAK, Tkr és HÉSZ előírások egymással összhangban, módosításra kerüljenek úgy, hogy azok elősegítsék a terület értékeinek megőrzését és fenntartható fejlődését.

Jelen dokumentáció a Tkr. módosításához készült véleményezési anyag.

2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI ELŐÍRÁSOK

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírja, hogy minden településnek el kell készítenie a településképi arculati kézikönyvét és településképi rendeletét. Ennek megfelelően Villány város is elkészítette ezen terveit, dokumentumait.

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

A Villányi Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: TAK) felhívja a figyelmet a Villányi Borvidék egyedi arculatára, annak egységességének megőrzésére. Kiemeli, hogy Villány az őt körülvevő egyedi táj szépségének a megőrzésére és hagyományos megjelenés megtartására, kortárs tovább építésére kell, hogy hangsúlyt fektessen. A Villányi borvidéken elsődleges szempont a táj védelme, mert ez jelenti a gazdaság alapját. A TAK-ban szereplő településképi szempontból meghatározó karakterű területek lehatárolása érdemben nem érinti a vizsgált szőlőhegyi és a hegytől délre elhelyezkedő mezőgazdasági területeket, így további elvárás, leírás nem található az anyagban a területtel kapcsolatban.

A vizsgált területen belül elhelyezkedő Sauska Pincészet épülete „Gazdasági terület” településképi szempontból meghatározó karakterű területbe sorolt, melyre vonatkozóan az alábbiakat tartalmazza a TAK:

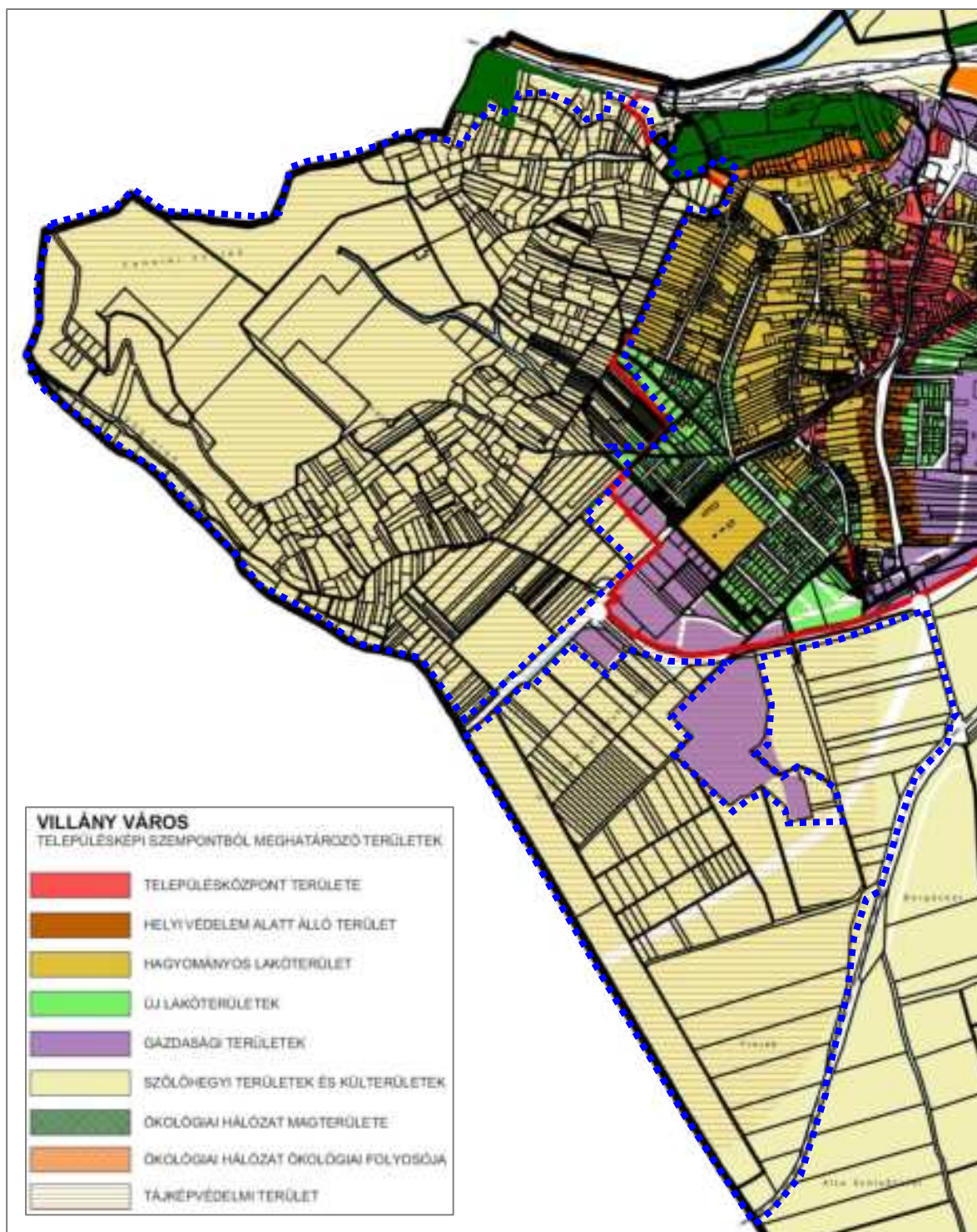
„Villány település területhatárait gazdasági telephelyek övezik. A gazdasági fejlődés meghatározó tényezői közül kiemelkedik a borászatok folyamatos fejlődése, mint megfelelő ellátást kínáló, rendezett, igényes környezettel kialakított gazdasági funkció. Az elmúlt évtizedekben nagy számban fejlődtek a mintaborászatok, melyek egyre komplexebb szolgáltatásokat kínálnak, a borszaküzlet és borelőállítás mellett a rendezvényszervezés, szállásadás és a wellness szolgáltatások is részei lettek az épületegyütteseknek. A borászatok gazdasági épületének többsége új építésű, több építészeti szempontból is jelentős, mint a Csányi Pincészet (tervező: Kovács Csaba DLA) vagy a Sauska Pincészet (tervező: Sugár Péter DLA).

Bár a gazdasági terület jelentős része borászat, egyéb telephelyek is találhatók Villányban (pl. Tüzép, asztalos üzem). A jövőben fontos szem előtt tartani, hogy újabb iparágak megjelenése a település életében gazdasági szempontból kedvezők, de a borászatok által magasra tett minőségi elvárásoknak megfelelően kell azok új épületeit kialakítani. Funkciótól függetlenül az alacsony építészeti értékkel bíró, nagy fesztávú, könnyűszerkezetes uniformizált gazdasági épületek a település szövetében nem javasoltak. Minden esetben a gondos tömegformálás, nagyobb fesztávok esetében az osztott tömeg kialakítása ajánlott.”

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Villány Város Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta a településkép védelméről szóló 7/2021. (VIII. 4.) számú önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Tkr.). A Tkr. előírásokat fogalmaz meg a védett területi és egyedi értékekre és építészeti követelményeket szab az új épületek telepítésére vonatkozóan. A Tkr. a Szőlőhegyi és külterületi területre településképi szempontból meghatározó területbe sorolja mindkét módosítási területet, melyre egyedi előírásokat fogalmaz meg az alábbiak szerint:

ELŐÍRÁS TÍPUSA	ELŐÍRÁS
Tömegformálás	Épületet a településképi, táji adottságok figyelembevételével kell kialakítani. Az épületek bonyolult tömegalakítása kerülendő. Könnyűszerkezetes épület nem építhető
Tető hajlásszöge	35-45 fokos magastető alakítható ki.
Tetőfedés anyaga	Agyagcserép, betoncserép, bitumenes zsindely, fazsindely, kőpala, sík fémlemez, üveg lehet.
Tetőfedés színe	Kék, piros, zöld, illetve egyéb élénk, a környezetétől elütő színű tetőfedő anyag alkalmazása nem megengedett.
Tetőfelépítmények / tetőablakok	Tetőfelépítmények, álló tetőablakok nem létesíthetők
Tetőgerinc	A tető főgerince irányának a környezetéhez illeszkedőnek kell elennie.
Homlokzatkialakítás	A környezetébe nem illeszkedő anyagok, a bonyolult homlokzat és színváltások alkalmazása, erős tónusú, hivalkodó, környezetétől elütő színek alkalmazása nem megengedett. Épületek homlokzatán cégfeliratot, építés évét megjelölő szövegen kívül festéssel egyéb felirat, ábra, kép nem helyezhető el.
Megújuló energia hasznosítás berendezései	A terület azon részén helyezhető el, ahol a helyi építési szabályzat övezete ezt kifejezetten lehetővé teszi. Ezen túl kizárólag az adott telek energiaellátását biztosító megújuló energia hasznosítását szolgáló berendezést terepszinten lehet elhelyezni.
Napelemek	Síktáblás napelemeket, napkollektorokat földön (terepszinten) a természetes terepadottságokhoz igazítottan kell elhelyezni. A berendezés legmagasabb pontja az övezetben előírt kerítés magasságát nem haladhatja meg (ha ez nincs előírva max 2 m lehet). Hatnál több berendezés telepítését az utca, illetve déli oldalról legalább cserjeszinten zárt növényzettel takartan kell kialakítani.



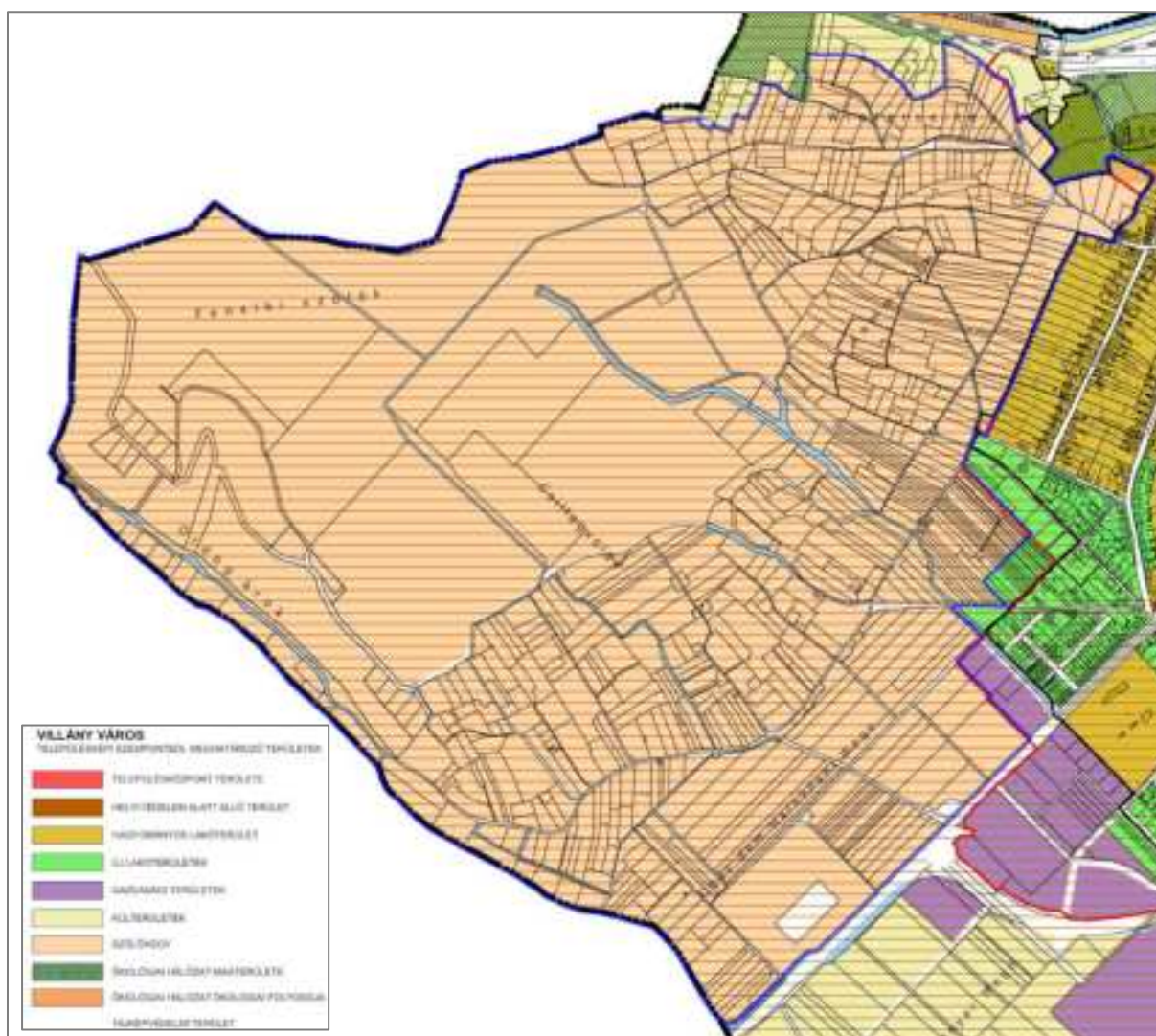
Kivágat a Tkr. 2. mellékletéből -
Településkép szempontból meghatározó területek lehatárolása Villány Város területén

3. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

A településrendezésközpontok módosítása jelenleg zajlik, ezzel párhuzamosan indokolt a Településképi rendelet módosítása is. A jelenleg hatályos Tkr. egy egységként kezeli a külterületi, beépítésre nem szánt területeket, „szőlőhegyi területek és külterületek” településképi szempontból meghatározó területként jelennek meg. Ezt azt jelenti, hogy az egymástól eltérő karakterű vagy használatú külterületi telkekre jelenleg egységesen ugyanazok a szabályok vonatkoznak, nincs differenciáltság. Azonban az utóbbi időben megjelenő fejlesztési elképzelések indokolják e szabályok pontosítását.

A Szőlőhegy értékeinek megőrzése érdekében, mind a Szőlőhegy, minden pedig az előtereként megjelenő részben szőlőművelés, részben szántóművelés alatt álló területek vonatkozásában más előírásokat szükséges megfogalmazni, emiatt indokolt a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának módosítása.

A lehatárolás módosítása az 1. módosítási terület, a Szőlőhegy vonatkozásában releváns, ahol egy új településképi szempontból meghatározó területegységet szükséges létrehozni „Szőlőhegy” néven. Ezzel párhuzamosan a meglévő terület nevét „Külterületek”-re javasolt módosítani. A 2. módosítási terület esetében nem szükséges a Tkr. módosítása.



Kivonat a Tkr. tervezett 2. mellékletéből

Az újonnan létrejövő Szőlőhegy településképi szempontból meghatározó területre vonatkozóan az alábbi előírásokat javasoljuk megfogalmazni a Tkr. 20/A. §-ában:

(1) Szőlőhegy területre vonatkozó területi építészeti követelmények:

- a) Az épületek telepítését az építési helyen belül az utcaképbe, a tájba illeszkedően kell megválasztani.
- b) A területen az épületraktus szélessége a 5,0m-t nem haladhatja meg. A tető gerincvonalával párhuzamos tetőkinyúlás az 5,0 m-es épületraktus szélességet oldalanként legfeljebb 30 cm-el haladhatja meg, amennyiben a meglévő kinyúlás ezt az értéket már meghaladja, felújítás, átalakítás esetén a meglévő érték megtartható, amennyiben azt az önkormányzati főépítész a településképi eljárás során támogatja. Az épületraktus szélesség és tetőkinyúlás értelmezését és számítását a 9. melléklet részletezi.
- c) A területen az épület tömegének, tetőhajlásának és gerincirányának a meglévőkhöz illeszkedőnek kell lennie.
- d) Melléképitmények a telken álló épületek építészeti megjelenéséhez, anyaghasználatához, színéhez illeszkedőnek kell lennie.
- e) A Szőlőhegy területen tájidegen műtárgyak, tájképileg zavaró létesítmények nem helyezhetők el, és a táj jellegét kedvezőtlenül megváltoztató domborzati - terepalakítási beavatkozás, valamint a természetvédelem céljaival ellentétes fásítás, növénytelepítés nem végezhető. Csarnok jellegű épület nem létesíthető.
- f) Tájképvédelmi területen a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind az építészeti tervezés, mind az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni, új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a tájképi adottságok megőrzésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet.

(2) Szőlőhegy területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

- a) Az épületek tömegformálását a településképi, táji adottságok figyelembevételével kell kialakítani. Az épületek bonyolult tömegalakítása kerülendő. Könnyűszerkezetes épület nem építhető.
- b) Az épületeket oromfalasan kell kialakítani.
- c) Az épületek 37-45 fok közötti hajlású nyeregtetővel helyezhetők el.
- d) Tetőhéjalásként kizárólag hód farkú, ívesvágású natúr téglavörös égetett agyagcserép alkalmazható.
- e) Az épületbádogos elemek kizárólag natúr cink, vagy horganyzott kialakításúak lehetnek.
- f) Az épületeken tetőfelépítmények, álló tetőablakok nem létesíthetők. A tető síkjába illeszkedő ablakok csak az épületek északi oldalán helyezhetők el, tetőfelületenként két darab, egy tetőablak mérete nem haladhatja meg a 80x120 cm-t, két tetőablak közötti legkisebb távolság 80 cm lehet.
- g) A tető főgerince irányának a környezetéhez illeszkedőnek kell lennie. A tető főgerince irányát szakmai konzultáció keretében a települési főépítésszel kötelező egyeztetni.
- h) Homlokzatkialakításnál, a környezetébe nem illeszkedő anyagok, a bonyolult homlokzat és színváltások alkalmazása, erős tónusú, hivalkodó, környezetétől elütő színek alkalmazása nem megengedett. Az épületek homlokzatának burkolása kizárólag natúr színű égetett agyagtéglával vagy fehér simított vakolattal történhet. Szeletelt téglavagy téglahatású vékony burkolat nem megengedett. Épületek utcafronti homlokzatán cégfeliratot, építés évét, házszámot, helyrajzi számot megjelölő szövegen kívül festéssel egyéb felirat, ábra, kép nem helyezhető el. A felirat festés az utcafronti homlokzat maximum 5%-át fedheti le.
- i) A nyílászáró anyaga csak fa lehet. A nyílászáró színezése az alábbi színekkel történhet:
okkersárga alábbi árnyalatai: RAL 1002, RAL 1004, RAL 1005, RAL 1012, RAL 1024, RAL 1032,
zöld alábbi árnyalatai: RAL 6001, RAL 6002, RAL 6005, RAL 6028, RAL 6035,
barna alábbi árnyalatai: RAL 8007, RAL 8008, RAL 8011, RAL 8014, RAL 8017, RAL 8025
kék alábbi árnyalatai: RAL 5007, RAL 5014

RAL 1002 Homokszírga Sandgelb Sand yellow	RAL 1004 Arántsárga Goldgelb Golden yellow	RAL 1005 Mézszírga Honiggelb Honey yellow
RAL 1012 Citromszírga Zitronengelb Lemon yellow	RAL 1024 Óktersárga Ockergelb Ochre yellow	RAL 1032 Szalmaszírga Ginstergelb Broom yellow
RAL 6001 Smaragdzöld Smaragdgrün Emerald green	RAL 6002 Levélzöld Laubgrün Leaf green	RAL 6005 Mohazöld Moosgrün Moss green
RAL 6028 Erdéifenyőzöld Kieferngrün Pine green	RAL 6035 Gyöngyház-zöld Perlgrün Pearl green	
RAL 8007 Őzbarna Rehbraun Fawn brown	RAL 8008 Olivabarna Olivbraun Olive brown	RAL 8011 Dióbarna Nussbraun Nut brown
RAL 8014 Szépiabarna Sepiabraun Sepia brown	RAL 8017 Csokoládébarna Schokoladenbraun Chocolate brown	RAL 8025 Haféanybarna Blassbraun Pale brown
RAL 5007 Brillánskék Brillantblau Brilliant blue	RAL 5014 Galambkék Taubenblau Pigeon blue	

j) A nyílászárók üvegfelülete nem készülhet visszatükröződő anyagból. A nyílászáró színe a települési főépítéssel szakmai konzultáció keretében kötelezően egyeztetendő. Meglévő épületen új nyílás létesítése esetén, az épülethez, a homlokzat nyílásrendjéhez, és megjelenéséhez kell alkalmazkodni. Parapettfal nélküli kialakítással kizárólag bejárati ajtó létesíthető.

k) A telken az épület által elfoglalt terület, a burkolt felületek, valamint a kertként használt felületeken kívüli területeket mezőgazdasági termelés, elsődlegesen szőlőtermesztés céljára kell fenntartani.

l) A telken a cserjék és a fák fajtájának és helyének megválasztásakor a helyi klimatikus és táji adottságokon túl az építészeti érték telken való elhelyezéséhez, valamint a mezőgazdasági termelő funkcióhoz is illeszkedni kell.

m) A területen csak a villányi tájhasználatához illeszkedő cserjék és fák telepíthetők. A tiltott és a telepítésre javasolt fajok listája a rendelet 7. mellékletében található.

n) Síktáblás napelemeket, napkollektorokat, napelemes cserepet, villamos-energia előállítására alkalmas műszaki berendezést nem lehet elhelyezni

o) Klímaberendezések a homlokzaton látszó módon nem helyezhetők el, azokat földre telepítetten, az épülettel építészeti összhangban kialakított épített elemekkel takartan, vagy épületben lehet elhelyezni.

A Tkr. 7. mellékletében az alábbi lista szerint telepítésre javasolt fajokat ajánlott felsorolni:

- | | |
|---|---|
| 1. francia juhar (<i>Acer monspessulanum</i>) | 23. illatos lonc (<i>Lonicera fragrantissima</i>) |
| 2. nyáriorgona (<i>Buddleja davidii</i>) | 24. örökzöld liliomfa (<i>Magnolia grandiflora</i>) |
| 3. trombitafolyondár (<i>Campsis radicans</i>) | 25. japán, fehér liliomfa (<i>Magnolia kobus</i>) |
| 4. déli ostorfa (<i>Celtis australis</i>) | 26. nagyvirágú liliomfa (<i>Magnolia</i> |
| 5. közönséges júdásfa (<i>Cercis siliquastrum</i>) | <i>soulangeana</i>) |
| 6. citrom (<i>Citrus x limon</i>) | 27. olajfa (<i>Olea europaea</i>) |
| 7. édes narancs (<i>Citrus sinensis</i>) | 28. mandulafenyő (<i>Pinus pinea</i>) |
| 8. kivi (<i>Actinidia deliciosa</i>) | 29. korallberkenye (<i>Photinia glabra</i>) |
| 9. csillagsom (<i>Cornus kousa</i>) | 30. terpentín pisztácia (<i>Pistacia terebinthus</i>) |
| 10. húsos som (<i>Cornus mas</i>) | 31. pisztácia (<i>Pistacia vera</i>) |
| 11. európai mogyoró (<i>Corylus avellana</i>) | 32. mandula (<i>Prunus dulcis</i>) |
| 12. török mogyoró (<i>Corylus colurna</i>) | 33. gránátalma (<i>Punica granatum</i>) |
| 13. cserszömörce (<i>Cotinus coggygia</i>) | 34. karmazsintölgy (<i>Quercus coccifera</i>) |
| 14. cseregalagonya (<i>Crataegus laevigata</i>) | 35. magyaltölgy (<i>Quercus ilex</i>) |
| 15. egybibés galagonya (<i>Crataegus</i> | 36. kocsánytalan tölgy (<i>Quercus petraea</i>) |
| <i>monogyna</i>) | 37. molyhos tölgy (<i>Quercus pubescens</i>) |
| 16. kínai galagonya (<i>Crataegus pinnatifida</i>) | 38. paratölgy (<i>Quercus suber</i>) |
| 17. fügefa (<i>Ficus carica</i>) | 39. közönséges orgona (<i>Syringa vulgaris</i>) |
| 18. virágos kőris (<i>Fraxinus ornus</i>) | 40. kislevelű hárs (<i>Tilia cordata</i>) |
| 19. téli jázmin (<i>Jasminum nudiflorum</i>) | 41. ezüst hárs (<i>Tilia tomentosa</i>) |
| 20. közönséges dió (<i>Juglans regia</i>) | 42. barátcserje (<i>Vitex agnus-castus</i>) |
| 21. télizöld fagyfa (<i>Ligustrum ovalifolium</i>) | 43. lilaakác (<i>Wisteria sinensis</i>) |
| 22. amerikai tulipánfa (<i>Liriodendron tulipifera</i>) | |



nyári orgona



trombitafolyondár



amerikai tulipánfa



kivi



citrom



édes narancs



francia juhar



déli ostorfa



közönséges júdásfa



török mogyoró



cseregalagonya



korallberkenye



közönséges dió



illatos lonc



fügefa



olajfa



mandula fenyő



gránátalma



paratölgy



karmazsintölgy



barátcserje

Telepítésre javasolt növényfajok

A Tkr. 20. §-ának (1) és (2) bekezdését az alábbiak szerint szükséges módosítani:

(1) **Szőlőhegyi-és** Külterületi területre vonatkozó területi építészeti követelmények:

Továbbá a településképi eljárások szabályainak pontosítása, kiegészítése is szükséges, az újonnan bevezetett Szőlőhegy területére vonatkozóan, az alábbiak szerint:

A településképi védelméről szóló 7/2021. (VIII. 4.) önkormányzati rendelet 25. § (1) bekezdését az alábbiak szerint szükséges kiegészíteni:

„(1) A településképi követelményekről szóló szakmai konzultáció a következő esetekben kötelező

- a) a 26. § és a 27. § hatálya alá nem tartozó építési tevékenységek esetén,
- b) helyi emlék ingatlanát érintő építési tevékenység esetén,
- c) **a Szőlőhegy területen.**”

Javaslat a 9. mellékletben szereplő ábrákra:



4. KÉZIKÖNNYVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A módosításhoz kapcsolódóan a Településképi Arculati Kézikönyv módosítása nem szükséges, a tervezett előírások a TAK-ban szereplő információkkal összhangban vannak.

5. JÓVÁHAGYANDÓ RENDELET-TERVEZET

Villány Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (... ..) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről szóló 7/2021. (VIII.4.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] A rendelet kiemelt célja a város történetét, karakterét erősen meghatározó Szőlőhegy és a Szőlőhegy előtt elterülő szőlő- és szántóterületeket érintő szabályozási környezet felülvizsgálata annak érdekében, hogy az egyértelműen meghatározott kereteken belül a terület értékei megfelelően megőrizhetők, fejleszthetők legyenek.

[2] Villány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, és a Partnerek véleményének figyelembe-vételével a következőket rendeli el:

1. §

A településkép védelméről szóló 7/2021. (VIII. 4.) önkormányzati rendelet

- a) 20. § (1) bekezdés nyitó szövegrészában a „Szőlőhegyi és külterületi” szövegrész helyébe a „Külterületi” szöveg,
- b) 20. § (2) bekezdés nyitó szövegrészában a „Szőlőhegyi és külterületi” szövegrész helyébe a „Külterületi” szöveg lép.

2. §

A településkép védelméről szóló 7/2021. (VIII. 4.) önkormányzati rendelet a következő 20/A §-al egészül ki:

(1) Szőlőhegy területre vonatkozó területi építészeti követelmények:

- a) Az épületek telepítését az építési helyen belül az utcaképbe, a tájba illeszkedően kell megválasztani.
- b) A területen az épületraktus szélessége a 5,0m-t nem haladhatja meg. A tető gerincvonalával párhuzamos tetőkinyúlás az 5,0 m-es épületraktus szélességet oldalanként legfeljebb 30 cm-el haladhatja meg, amennyiben a meglévő kinyúlás ezt az értéket már meghaladja, felújítás, átalakítás esetén a meglévő érték megtartható, amennyiben azt az önkormányzati főépítész a településképi eljárás során támogatja. Az épületraktus szélesség és tetőkinyúlás értelmezését és számítását a 9. melléklet részletezi.
- c) A területen az épület tömegének, tetőhajlásának és gerincirányának a meglévőkhöz illeszkedőnek kell lennie.
- d) Melléképitmények a telken álló épületek építészeti megjelenéséhez, anyaghasználatához, színéhez illeszkedőnek kell lennie.
- e) A Szőlőhegy területen tájidegen műtárgyak, tájképileg zavaró létesítmények nem helyezhetők el, és a táj jellegét kedvezőtlenül megváltoztató domborzati - terepalakítási beavatkozás, valamint a természetvédelem céljaival ellentétes fásítás, növénytelepítés nem végezhető. Csarnok jellegű épület nem létesíthető.
- f) Tájképvédelmi területen a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind az építészeti tervezés, mind az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni, új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a tájképi adottságok megőrzésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet.

(2) Szőlőhegy területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

- a) Az épületek tömegformálását a településképi, táji adottságok figyelembevételével kell kialakítani. Az épületek bonyolult tömegalakítása kerülendő. Könnyűszerkezetes épület nem építhető.
- b) Az épületeket oromfalasan kell kialakítani.
- c) Az épületek 37-45 fok közötti hajlású nyeregtetővel helyezhetők el.
- d) Tetőhéjalásként kizárólag hódfarkú, ívesvágású natúr téglavörös égetett agyagcserép alkalmazható.
- e) Az épületbádogos elemek kizárólag natúr cink, vagy horganyzott kialakításúak lehetnek.
- f) Az épületeken tetőfelépítmények, álló tetőablakok nem létesíthetők. A tető síkjába illeszkedő ablakok csak az épületek északi oldalán helyezhetők el, tetőfelületenként két darab, egy tetőablak mérete nem haladhatja meg a 80x120 cm-t, két tetőablak közötti legkisebb távolság 80 cm lehet.
- g) A tető főgerince irányának a környezetéhez illeszkedőnek kell lennie. A tető főgerince irányát szakmai konzultáció keretében a települési főépítéssel kötelező egyeztetni.
- h) Homlokzatkialakításnál, a környezetébe nem illeszkedő anyagok, a bonyolult homlokzat és színváltások alkalmazása, erős tónusú, hivalkodó, környezetétől elütő színek alkalmazása nem megengedett. Az épületek homlokzatának burkolása kizárólag natúr színű égetett agyagtéglával vagy fehér simított vakolattal történhet. Szeletelt téglá vagy téglá hatású vékony burkolat nem megengedett. Épületek utcafronti homlokzatán cégfeliratot, építés évét, házszámot, helyrajzi számot megjelölő szövegen kívül festéssel egyéb felirat, ábra, kép nem helyezhető el. A felirat festés az utcafronti homlokzat maximum 5%-át fedheti le.
- i) A nyílászáró anyaga csak fa lehet. A nyílászáró színezése az alábbi színekkel történhet:
 okkersárga alábbi árnyalatai: RAL 1002, RAL 1004, RAL1005, RAL 1012, RAL 1024, RAL 1032,
 zöld alábbi árnyalatai: RAL 6001, RAL 6002, RAL 6005, RAL 6028, RAL 6035,
 barna alábbi árnyalatai: RAL 8007, RAL 8008, RAL 8011, RAL 8014, RAL 8017, RAL 8025
 kék alábbi árnyalatai: RAL 5007, RAL 5014

3. §

A településképi védelméről szóló 7/2021. (VIII. 4.) önkormányzati rendelet a következő 25. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A településképi követelményekről szóló szakmai konzultáció a következő esetekben kötelező

- a) a 26. § és a 27. § hatálya alá nem tartozó építési tevékenységek esetén,
- b) helyi emlék ingatlanát érintő építési tevékenység esetén,
- c) a Szőlőhegy területen.”

4. §

(1) A településképi védelméről szóló 7/2021. (VIII. 4.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A településképi védelméről szóló 7/2021. (VIII. 4.) önkormányzati rendelet 7. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A településképi védelméről szóló 7/2021. (VIII. 4.) önkormányzati rendelet jelen rendelet 3. mellékletében szereplő 9. melléklettel egészül ki.

5. §

Ez a rendelet 2025..... lép hatályba.

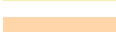
1. melléklet a .../2025. (...) rendelethez

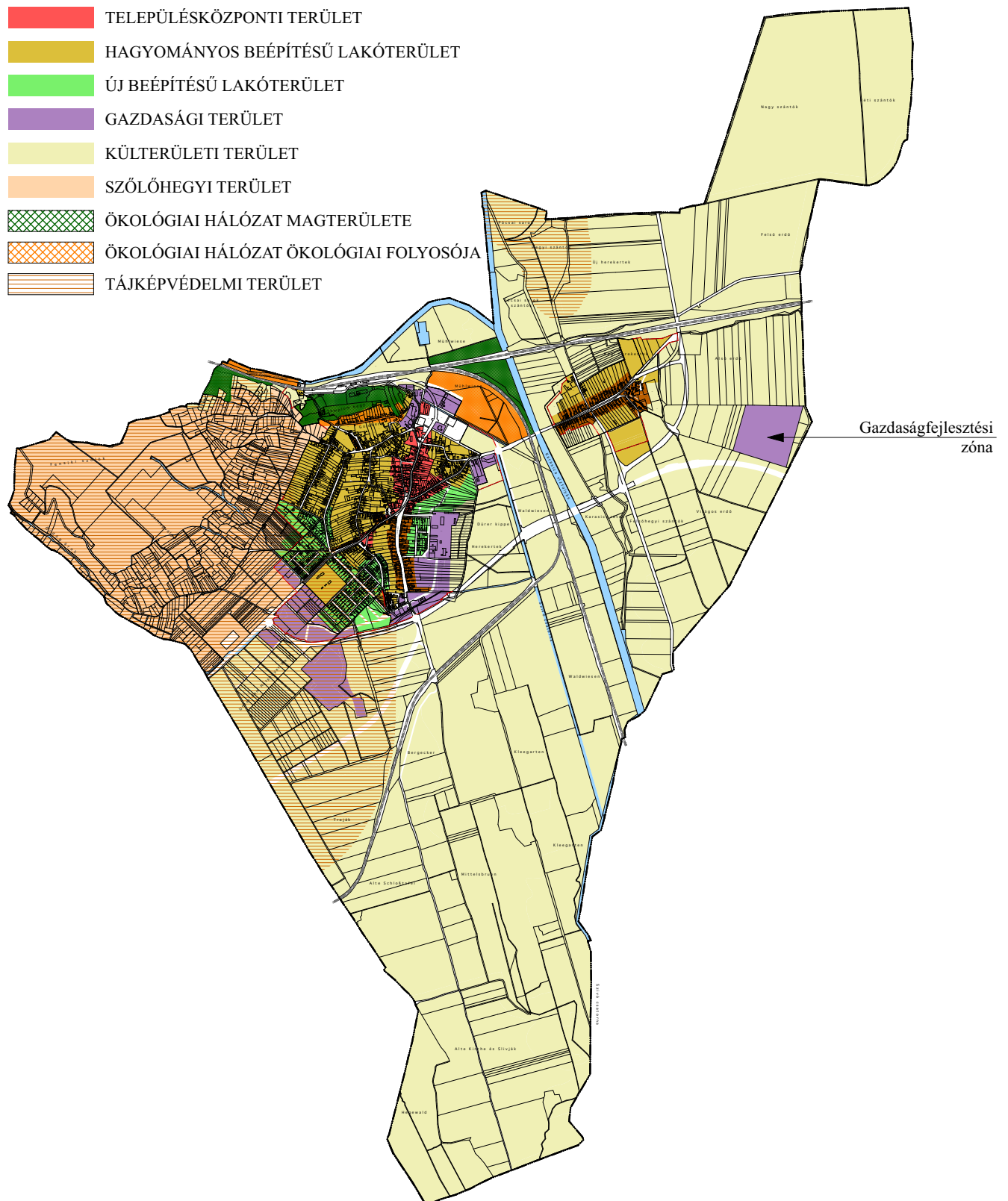
[2. melléklet - Településkép szempontból meghatározó területek lehatárolása]

2. melléklet a 7/2021. (VIII. 4.) önkormányzati rendelethez

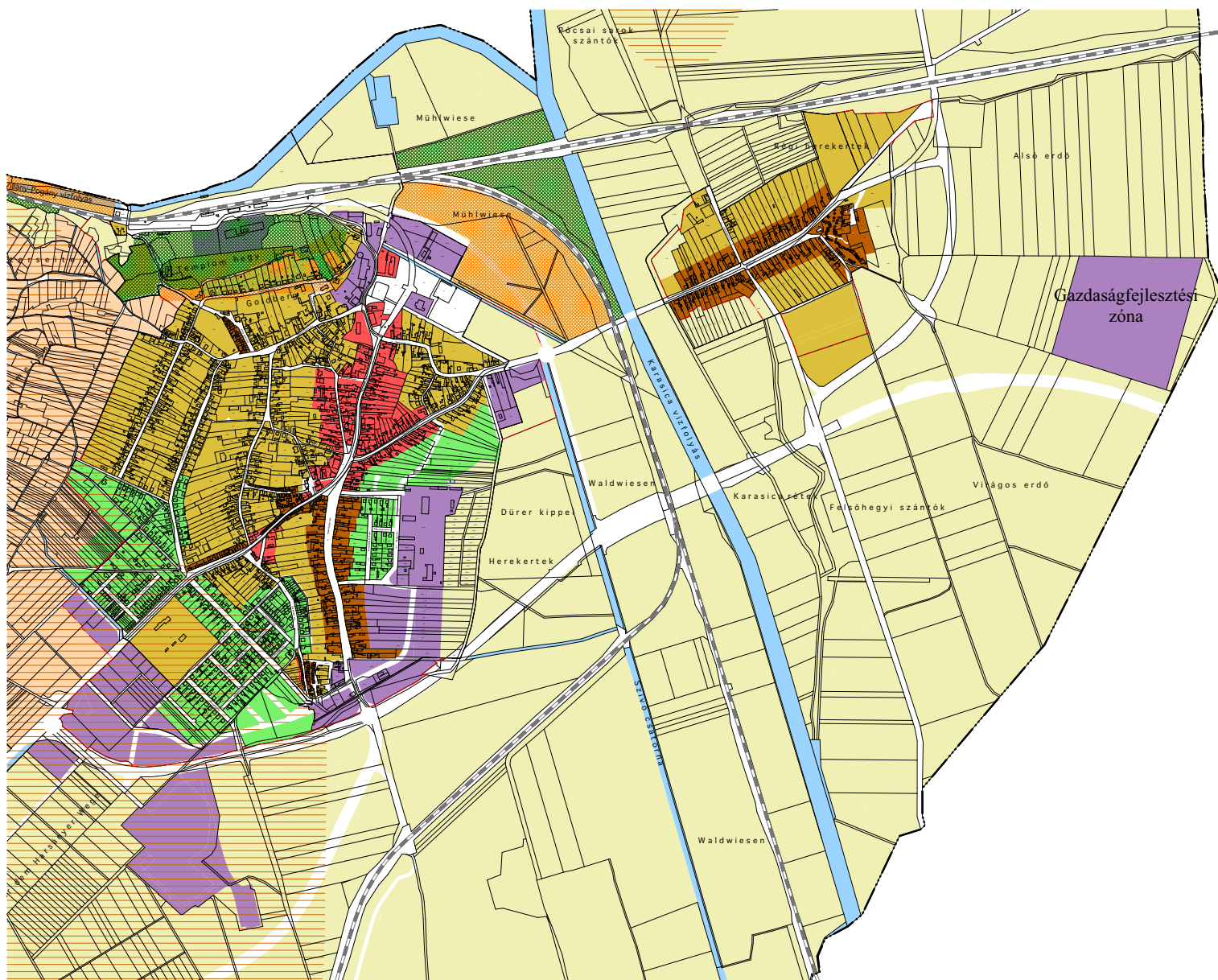
A. Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása Villány Város területén

VILLÁNY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

-  HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLET
-  TELEPÜLÉSKÖZPONTI TERÜLET
-  HAGYOMÁNYOS BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
-  ÚJ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
-  GAZDASÁGI TERÜLET
-  KÜLTERÜLETI TERÜLET
-  SZŐLŐHEGYI TERÜLET
-  ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETE
-  ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJA
-  TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET



B. Településképi szempontból meghatározó beépítésre szánt területek



VILLÁNY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

- HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLET
- TELEPÜLÉSKÖZPONTI TERÜLET
- HAGYOMÁNYOS BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- ÚJ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- GAZDASÁGI TERÜLET
- KÜLTERÜLETI TERÜLET
- SZŐLŐHEGYI TERÜLET
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETE
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJA
- TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET

2. melléklet a .../2025. (...) rendelethez

[7. melléklet – Telepítésre nem javasolt és javasolt növényfajok]

1. Telepítése nem javasolt, idegenhonos inváziós fajok

1. fehér akác (*Robinia pseudoacacia*)
2. mirigyes bálványfa (*Ailanthus altissima*)
3. keskenylevelű ezüstfa
(*Eleagnus angustifolia*)
4. zöld juhar (*Acer negundo*)
5. amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*)
6. kései meggy (*Prunus serotina*)
7. kanadai nyár (*Populus x canadensis*)
8. nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*)
9. cserjés gyalogakác (*Amorpha fruticosa*)
10. kisvirágú nebáncsvirág
(*Impatiens parviflora*)
11. bíbor nebáncsvirág (*Impatiens grandiflora*)
12. japánkeserűfű-fajok (*Fallopia spp.*)
13. magas aranyvessző (*Solidago gigantea*)
14. kanadai aranyvessző
(*Solidago canadensis*)
15. közönséges selyemkóró
(*Asclepias syriaca*)
16. ürömlévelű parlagfű
(*Ambrosia artemisiiflora*)
17. arany ribizske (*Ribes aureum*)
18. adventív szőlőfajok (*Vitis-hibridek*)
19. vadszőlőfajok (*Parthenocissus spp.*)
20. süntök (*Echinocystis lobata*)
21. észak-amerikai őszirózsák (*Aster spp.*)
22. magas kúpvirág (*Rudbeckia laciniata*)
23. vadcsicsóka (*Helianthus tuberosus s. 1.*)
24. olasz szerbtövis
(*Xanthium strumarium subsp. italicum*)
25. amerikai karmazsinbogyó/amerikai
alkörmös (*Phytolacca americana*)
26. kínai karmazsinbogyó/kínai alkörmös
(*Phytolacca esculenta*)
27. japán komló (*Humulus japonicus*)
28. átoktüske (*Cenchrus incertus*)
29. nem hazai tündérrózsa fajok
30. kanadai átokhínár (*Elodea canadensis*)
31. aprólevelű átokhínár/vékonylevelű
átokhínár (*Elodea nuttallii*)
32. moszatpáfrányfajok
(*Azolla mexicana, Azolla filiculoides*)
33. borfa/tengerparti seprűcserje
(*Baccharis halimifolia*)
34. karolinai tündérhínár
(*Cabomba caroliniana*)
35. közönséges vízijácint
(*Eichhornia crassipes*)
36. perzsa medvetalp (*Heracleum persicum*)
37. kaukázusi medvetalp
(*Heracleum mantegazzianum*)
38. Szosznovszkij-medvetalp
(*Heracleum sosnowskyi*)
39. hévízi gázló (*Hydrocotyle ranunculoides*)
40. nagy fodros-átokhínár
(*Lagarosiphon major*)
41. nagyvirágú tóalma (*Ludwigia grandiflora*)
42. sárgavirágú tóalma (*Ludwigia peploides*)
43. sárga lápbuzogány
(*Lysichiton americanus*)
44. közönséges süllőhínár
(*Myriophyllum aquaticum*)
45. felemáslevelű süllőhínár
(*Myriophyllum heterophyllum*)
46. keserű hamisüröm
(*Parthenium hysterophorus*)
47. ördögfarok keserűfű (*Persicaria perfoliata*)
48. kudzu nyílgyökér (*Pueraria montana*)
49. algátorfű (*Alternanthera philoxeroides*)
50. óriásrebarbara (*Gunnera tinctoria*)
51. tollborzfű (*Pennisetum setaceum*)
52. algátorfű (*Alternanthera philoxeroides*)

2. Szőlőhegy településképi szempontból meghatározó területen nem telepíthető fajok

1. fehér akác (*Robinia pseudoacacia*)
2. mirigyes bálványfa (*Ailanthus altissima*)
3. keskenylevelű ezüstfa (*Eleagnus angustifolia*)
4. zöld juhar (*Acer negundo*)
5. amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*)
6. kései meggy (*Prunus serotina*)
7. kanadai nyár (*Populus x canadensis*)
8. nyugati osterfa (*Celtis occidentalis*)
9. cserjés gyalogakác (*Amorpha fruticosa*)
10. kisvirágú nebáncsvirág (*Impatiens parviflora*)
11. bíbor nebáncsvirág (*Impatiens grandiflora*)
12. japánkeserűfű-fajok (*Fallopia spp.*)
13. magas aranyvessző (*Solidago gigantea*)
14. kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*)
15. közönséges selyemkóró (*Asclepias syriaca*)
16. ürömlevelű parlagfű (*Ambrosia artemisiiflora*)
17. arany ribiszke (*Ribes aureum*)
18. adventív szőlőfajok (*Vitis-hibridek*)
19. vadszőlőfajok (*Parthenocissus spp.*)
20. süntök (*Echinocystis lobata*)
21. észak-amerikai őszirózsák (*Aster spp.*)
22. magas kúpvirág (*Rudbeckia laciniata*)
23. vadcsicsóka (*Helianthus tuberosus s. 1.*)
24. olasz szerbtövis (*Xanthium strumarium subsp. italicum*)
25. amerikai karmazsinbogyó/amerikai alkörmös (*Phytolacca americana*)
26. kínai karmazsinbogyó/kínai alkörmös (*Phytolacca esculenta*)
27. japán komló (*Humulus japonicus*)
28. átoktüske (*Cenchrus incertus*)
29. nem hazai tündérrózsa fajok
30. kanadai átokhínár (*Elodea canadensis*)
31. aprólevelű átokhínár/vékonylevelű átokhínár (*Elodea nuttallii*)
32. moszatpáfrányfajok (*Azolla mexicana, Azolla filiculoides*)
33. borfa/tengerparti seprűcserje (*Baccharis halimifolia*)
34. karolinai tündérhínár (*Cabomba caroliniana*)
35. közönséges vízijácint (*Eichhornia crassipes*)
36. perzsa medvetalp (*Heracleum persicum*)
37. kaukázusi medvetalp (*Heracleum mantegazzianum*)
38. Szosznovszkij-medvetalp (*Heracleum sosnowskyi*)
39. hévízi gázló (*Hydrocotyle ranunculoides*)
40. nagy fodros-átokhínár (*Lagarosiphon major*)
41. nagyvirágú tóalma (*Ludwigia grandiflora*)
42. sárgavirágú tóalma (*Ludwigia peploides*)
43. sárga lápbuzogány (*Lysichiton americanus*)
44. közönséges süllőhínár (*Myriophyllum aquaticum*)
45. felemáslevelű süllőhínár (*Myriophyllum heterophyllum*)
46. keserű hamisüröm (*Parthenium hysterophorus*)
47. ördögfarok keserűfű (*Persicaria perfoliata*)
48. kudzu nyílgyökér (*Pueraria montana*)
49. aligátorfű (*Alternanthera philoxeroides*)
50. óriásrebarbara (*Gunnera tinctoria*)
51. tollborzfű (*Pennisetum setaceum*)
52. aligátorfű (*Alternanthera philoxeroides*)

2. Szőlőhegy településképi szempontból meghatározó területen telepítésre javasolt fajok

1. francia juhar (*Acer monspessulanum*)
2. nyáriorgona (*Buddleja davidii*)
3. trombitafolyondár (*Campsis radicans*)
4. déli ostorfa (*Celtis australis*)
5. közönséges júdásfa (*Cercis siliquastrum*)
6. citrom (*Citrus x limon*)
7. édes narancs (*Citrus sinensis*)
8. kivi (*Actinidia deliciosa*)
9. csillagsom (*Cornus kousa*)
10. húsos som (*Cornus mas*)
11. európai mogyoró (*Corylus avellana*)
12. török mogyoró (*Corylus colurna*)
13. cserszömörce (*Cotinus coggygria*)
14. cseregalagonya (*Crataegus laevigata*)
15. egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*)
16. kínai galagonya (*Crataegus pinnatifida*)
17. fügefa (*Ficus carica*)
18. virágos kőris (*Fraxinus ornus*)
19. téli jázmin (*Jasminum nudiflorum*)
20. közönséges dió (*Juglans regia*)
21. télizöld fagyal (*Ligustrum ovalifolium*)
22. amerikai tulipánfa (*Liriodendron tulipifera*)
23. illatos lonc (*Lonicera fragrantissima*)
24. örökzöld liliomfa (*Magnolia grandiflora*)
25. japán, fehér liliomfa (*Magnolia kobus*)
26. nagyvirágú liliomfa (*Magnolia soulangeana*)
27. olajfa (*Olea europaea*)
28. mandulafenyő (*Pinus pinea*)
29. korallberkenye (*Photinia glabra*)
30. terpentín pisztácia (*Pistacia terebinthus*)
31. pisztácia (*Pistacia vera*)
32. mandula (*Prunus dulcis*)
33. gránátalma (*Punica granatum*)
34. karmazsintölgy (*Quercus coccifera*)
35. magyaltölgy (*Quercus ilex*)
36. kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*)
37. molyhos tölgy (*Quercus pubescens*)
38. paratölgy (*Quercus suber*)
39. közönséges orgona (*Syringa vulgaris*)
40. kislevelű hárs (*Tilia cordata*)
41. ezüst hárs (*Tilia tomentosa*)
42. barátcsereje (*Vitex agnus-castus*)
43. lilaakác (*Wisteria sinensis*)

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

[9. melléklet – Épülettraktus szélesség meghatározása és számítása]

Épülettraktus szélesség meghatározása és számítása

