

# GYÖNGYÖSSOLYMOS KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 2026/1 (2024/2)

### VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

#### */ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSMÓD/*

*(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti tartalmi követelménye és 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti eljárási szabályai szerint)*



DEBRECEN, 2026. FEBRUÁR HÓ

**GYÖNGYÖSSOLYMOS KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

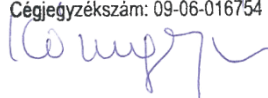
**ALÁÍRÓLAP**

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉS: KACSÓ JÁNOS 10-0303 .....

GENERÁL TERVEZŐ:

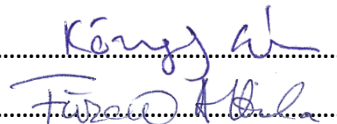
KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság  
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.  
Tel.: +36 20 384 38 50  
e-mail: [koszeghyart@gmail.com](mailto:koszeghyart@gmail.com)

**KőszeghyArt Bt.**  
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.  
Adószám: 25977969-2-09  
Cégjegyzékszám: 09-06-016754



FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ: KŐSZEGHY ÁBEL TT-09-0655 .....

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS: FÜZESI ATTILA .....



## TARTALOM

Tervi előzmények – A módosítás bemutatása .....	5
1.1. Településrendezési előzmények .....	5
Tervezői nyilatkozat .....	7
Módosítási pontok .....	8
Módosítások ismertetése .....	8
1. módosítási pont – 1. tervezési terület .....	8
A tervezési terület érintettsége .....	14
Összefoglalás .....	20
Jóváhagyandó munkarészek .....	21
Határozati javaslat .....	21
../2026. (....) sz. ökt. határozat 1. melléklete .....	22
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet.....	23
1. melléklet a(z) ../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.....	26
2. melléklet a(z) ../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.....	27
Alátámasztó munkarészek.....	28
Környezetalakítás terve.....	28
Településrendezési javaslatok .....	29
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	30
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása .....	41
A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások.....	41
Szakági javaslatok.....	42
Tájrendezés .....	42
Zöldfelületi rendszer fejlesztése .....	42

Közlekedési javaslatok .....	43
Közművesítési javaslatok .....	43
Hírközlési javaslatok .....	44
Környezeti hatások és feltételek .....	44
Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása .....	45
Helyi építési szabályzat – pirossal jelölve a tervezett változás .....	46
Képviselő-testületi és egyéb döntések .....	103
Határozat a módosítás megindításáról .....	103
Főépítészti nyilatkozat a tartalomról .....	104
Tervlapok .....	105

## TERVI ELŐZMÉNYEK – A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Gyöngyössolymos belterületén egy lakóház és egy közterület közötti telekhatárrendezés tervezett, oly módon, hogy a kialakult állapot szerint kerül, a jelenlegi kerítés nyomvonalában kerül meghatározásra a szabályozási vonal. A módosítás helyszíne a Dózsa György – Jókai utca (Kishegyi út) sarkán álló lakóépület, a Dózsa György utca 35 szám alatt helyezkedik el. A meglévő lakóépület és melléképülete a kerítéssel együtt a közlekedési területbe benyúlik. A módosítás során a felmért épületeknek és kerítésnek megfelelő szabályozási vonal kerül kijelölésre, mely meghatározza a közterület és nem közterület közötti határvonalat, és egyben elkülöníti a lakóterületet a közlekedési területtől, tehát övezethatárként is értelmezendő. A lakóépület a 169/4 hrsz-ú földrészleten helyezkedik el, míg a közlekedési terület a 165 hrsz-ú ingatlan. A módosítás során a természetben kialakult állapot szerint történik az átsorolás. Az átsorolás során falusias lakóterületbe kerül a kialakult állapot szerinti terület, míg egy kisebb rész a 169/4 hrsz-ú ingatlanból a közlekedési terület részeként szintén a kialakult állapot szerint kerül átsorolásra. A módosítás célja a telek rendezett állapotának elősegítése, a kialakult állapotnak megfelelő szabályozás létrehozása.

Az önkormányzat képviselő-testülete az 56/2024. (IV.9.) K.t. határozatával támogatta a módosítást, és jóváhagyta az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését. Az időközben bekövetkezett jogszabályi és személyi változásokat követően a közlekedési területekből eredő beépítésre szánt terület kijelölés nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, továbbá a település új önkormányzati főépítésze Kacsó János lett. A főépítési tartalmat meghatározó feljegyzést még Jobbágy Tamás főépítész készítette elő. A személyi változást követően nem kerül új főépítési feljegyzés elfogadásra, az eredeti döntés szerinti maradt meg, annak figyelembevételével történik a módosítási dokumentáció összeállítása.

### 1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐZMÉNYEK

A község jelen településrendezési tervdokumentációját a KőszeghyArt Bt. készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel – okleveles településmérnök, településmérnök szakértő). A településen az önkormányzati főépítési feladatokat Kacsó János látja el megbízással jogviszonyban.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv:	95/2006. (XI.27.)	KT határozat
Szabályozási terv és helyi építési szabályzat:	23/2006. (XI.28.)	önkormányzati rendelet

A módosítási szándékok az alábbiak szerint foglalhatók össze:

1. A Gyöngyössolymos község belterületén a 165 hrsz-ú ingatlan egy részének közúti közlekedési terület (Köu) területfelhasználásból, illetve övezetből falusias lakóterület (Lf) kijelölése a kialakult állapotnak megfelelően, illetve a 169/4 hrsz-ú ingatlan egy részének közúti közlekedési területbe történő átsorolása figyelemmel a kialakult, felmért állapotra.

2. HÉSz módosítása, amennyiben szükséges.

**A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett! (Hiv.: 78/D.§ (4) bekezdés b) és c) pont továbbá a (4a) bekezdés)**

A település önkormányzatának képviselő-testülete 2024-ben hozott döntést a településrendezési eszközök módosításáról. A döntés a tervdokumentáció részét képezi.

A tervezett módosítások végrehajtásával a kialakult állapotnak jobban megfelelő településrendezési eszközök kerülhetnek a hatályos településrendezési eszközök helyébe.

A módosítási szándékok egy tervezési területet érintenek. A módosítás településszerkezeti változással is jár.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2019. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 60.§ (6) bekezdés szerinti általános eljárasmód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése.

A község településrendezési eszközeinek módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárással kezdődik. Településrendezési szerződés nem került megkötésre, a tervezett módosítás nem kapcsolódik közvetlen beruházáshoz, a kialakult állapot szerinti szabályozás megalkotása a cél. Az önkormányzat a Kormányrendelet előírásai szerint hivatali kapun keresi meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a termódosításból várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkező véleményeket a képviselő-testülettel, vagy a döntés átruházása

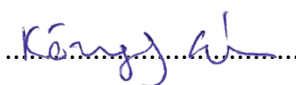
esetén a döntésre jogosulttal ismertetni szükséges, s azok ismeretében dönt a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről. Döntését minden esetben indokolnia szükséges. Az eljárásra adott határidő jelen tervdokumentáció készítésekor még nem járt le.

Az eljárási szakaszt lezáró testületi döntés a tervdokumentációba kerül csatolásra, annak rendelkezésre állását követően.

A Kormányrendelet által előírt partnerségi egyeztetés a véleményezési szakaszban kétféleképp történik. Az egyik az E-TÉR digitális egyeztető felületén, ahol a Kormányrendeletben meghatározottak szerint az egyszerűsített eljárásra jellemzően csak a partner ad véleményt. A másik a lakossági fórum megtartásával a Kormányrendelet 65.§-a alapján. A Méptv. 75.§ (3a) bekezdése továbbra is fenntartja a korábban bevált gyakorlatot, miszerint a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet hatálytalanításával a partnerségi egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható, így lakossági fórum megtartására nincs szükség. A Kormányrendelet szerinti véleményezési szakaszt a képviselő-testületnek, vagy a döntésre jogosultnak szükséges lezárnia. A döntés meghozatalát követően a tervdokumentációba kerül.

## **TERVEZŐI NYILATKOZAT**

Gyöngyössolymos község településrendezési eszközének módosítása Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdés szerint a Kormányrendelet VII.-IX. Fejezetében meghatározott eljárási szabályainak betartásával 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: Régi R.) tartalmi követelményeinek betartásával (Hiv.: Régi R. 45.§ (6) bekezdés, Kormányrendelet 78.§ (1a) bekezdés c) pont), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012.08.06-án hatályos előírásainak megfelelően készült (Hiv.: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135.§ (2) bekezdés).



Kőszeghy Ábel  
okleveles településmérnök  
TT 09-0655

## MÓDOSÍTÁSI PONTOK

1. A Gyöngyössolymos község belterületén a 165 hrsz-ú ingatlan egy részének közúti közlekedési terület (Köu) területfelhasználásból, illetve övezetből falusias lakóterület (Lf) kijelölése a kialakult állapotnak megfelelően, illetve a 169/4 hrsz-ú ingatlan egy részének közúti közlekedési területbe történő átsorolása figyelemmel a kialakult, felmért állapotra.
2. HÉSz módosítása, amennyiben szükséges.

## MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

### 1. MÓDOSÍTÁSI PONT – 1. TERVEZÉSI TERÜLET

Az **1. módosítási pont**ban a Dózsa György utca 35 szám alatti ingatlanon meglévő felépítmények felmért kialakult állapota szerint kerül módosításra a településszerkezeti és szabályozási terv. Az ingatlanon álló lakóház az 1980-as években épült, a korábbi, hatályos terveken is szereplő alaptérképi elemek alapján egy másik, talán korábbi épület volt feltüntetve, illetve a melléképület az alaptérképi adatokon nem szerepel. Az ingatlanra jelenleg nem vehető fel támogatás, mivel az alaptérképi adatok és a kialakult állapot eltér egymástól. Az önkormányzat a kialakult állapot szerint rendezetté kívánja tenni a magánkézben lévő területet, ezért a rendezési eszközök módosítását támogatta.

A Kormányrendelet 11.§ (5) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök módosítását legalább telektömbre kell elkészíteni. A tervezési területeket a Méptv. 16. § 122. pontja alapján meghatározott telektömb fogalma alapján határoltuk le.

*„telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;”*



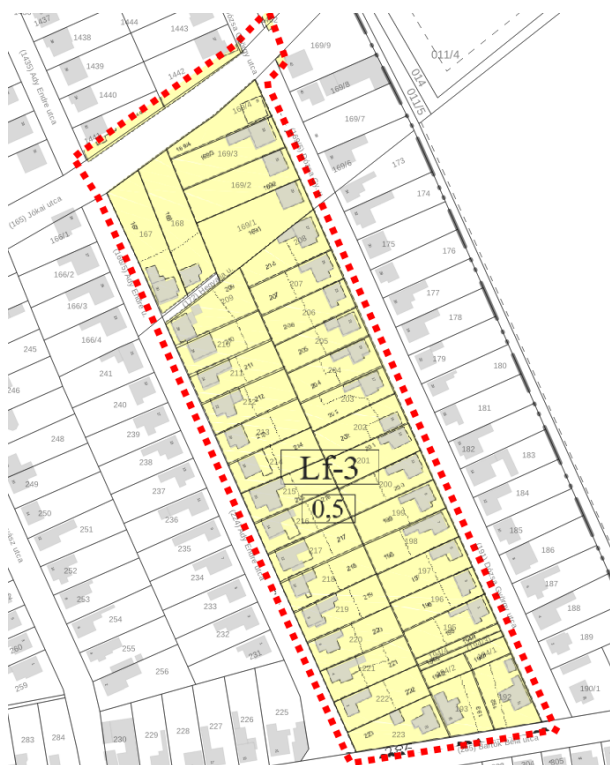
**1. ábra A tervezési terület a közigazgatási területen belül**



## 2. ábra A tervezési terület légifelvétele

A tervezési terület a Dózsa György utca (169/5 hrsz) – Jókai utca (165 hrsz) északi határa – Ady Endre utca (166/5 hrsz) – Ady Endre utca (224 hrsz) – Bartók Béla utca (285 hrsz) – Dózsa György utca (191 hrsz) által határolt telektömb.

A tervezési területen belül a 169/4 és a 165 hrsz-ú ingatlanok érintettek a módosítással. A 165 hrsz-ú közúti közlekedési terület (Köu) egy része (96 m<sup>2</sup>) kerül átsorolásra kiskertes falusias lakóterület (Lf-3) területfelhasználásba, illetve a 169/4 hrsz-ú ingatlan egy része (11,45 m<sup>2</sup>) kerül átsorolásra közúti közlekedési terület területfelhasználásba.



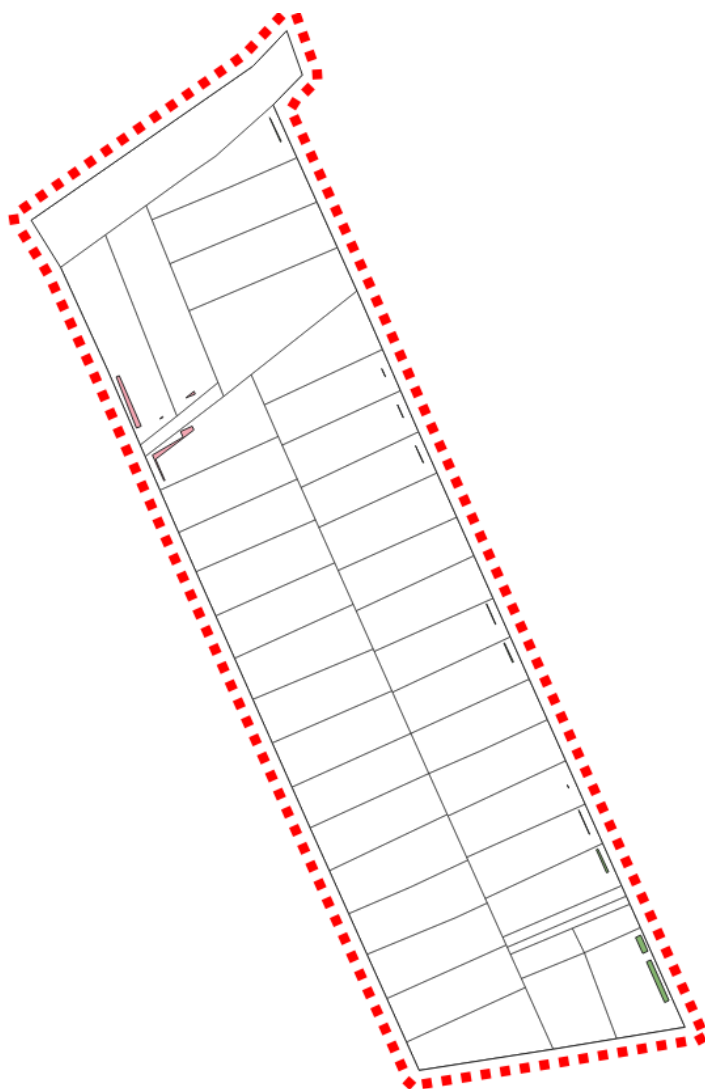
4. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlet



3. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlet

A szabályozási terv követi a településszerkezeti terv változásait. A tervezett telekalakítás csak akkor mehet végbe eredményesen, ha a meglévő épületek a tervezett telken belül építési helyen belül helyezkednek el. A meglévő épületek ismeretlen okból nem szerepelnek megfelelően az alaptérképen. Vélhetően fennmaradási engedélyt is szükséges lesz kérniük a tulajdonosoknak a feltüntetéshez. A fennmaradási engedélyhez szükséges szintén a hatályos építési szabályoknak megfelelés.

A 169/4 hrsz-ú ingatlanra érvényes szabályozás alapján megállapítható, hogy a helyi építési szabályzat 6-3. melléklete 3 méternél nagyobb egyenlő, 5 méternél kisebb egyenlő előkertméretet határoz meg a telektömbben. A Dózsa György utcai beépítés jellemzően teljesíti az erőírást, azonban néhány telek, köztük a módosítással érintett 169/4 hrsz-ú ingatlanon álló épület is kisebb előkertmérettel épült meg.



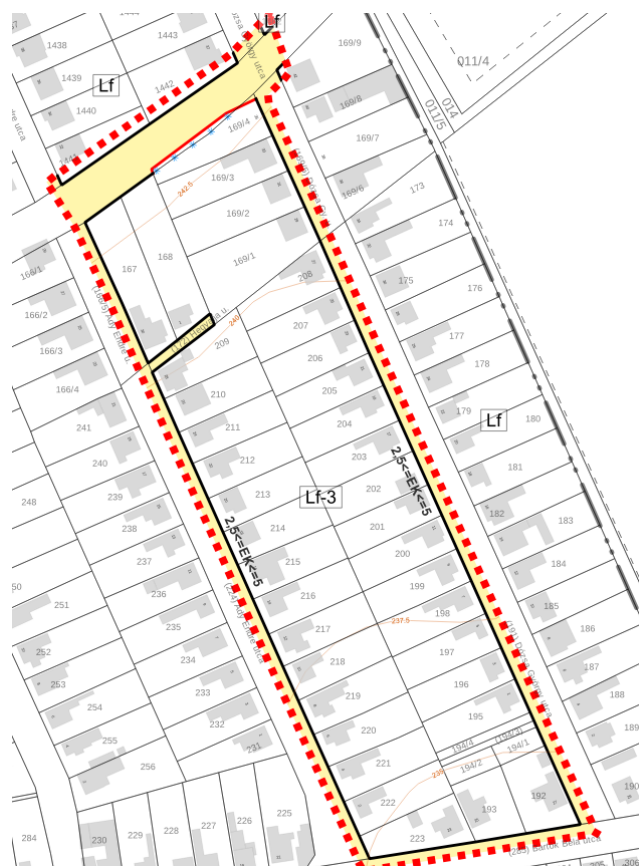
**5. ábra A 3 méteres előkertbe benyúló épületrészek a tervezési területen belül**

A saroktelkek esetében a kétoldali előkert betartása a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozza. Javasolt a telektömbben meghatározott értéket  $3 \leq EK \leq 5$  méterről  $2,5 \leq EK \leq 5$  méterre módosítani, továbbá a helyi építési szabályzatban a saroktelkekre vonatkozóan előírni, hogy az előkert méretét csak az egyik homlokvonal felől szükséges teljesíteni.

A telek mérete a tervezett telekalakítást követően 769,59 m<sup>2</sup>-re változik, melyen a meglévő épületek 172,67 m<sup>2</sup> területet foglalnak el. Ez 22,44%-os beépítettségnek felel meg. A HÉSZ Lf-3 építési övezetre oldalhatáron álló beépítési módot, 600 m<sup>2</sup> legkisebb telekméretet, 14 méter legkisebb telekszélességet, 30%-os megengedett legnagyobb beépíthetőséget 4,5 méter legnagyobb építménymagasságot és 40%-os legkisebb zöldfelületi fedettséget határoz meg jelenleg. Az összes paraméternek megfelel a tervezett telekalakítás és az épület elhelyezése is, a tervezett HÉSZ módosítást követően elvégzett telekalakítást követően. A meglévő épületek a telken belülre, azon belül is építési helyen belülre kerülnek.



6. ábra Hatályos szabályozási terv részlet



8. ábra Tervezett szabályozási terv részlet

A módosítás várható hatását tekintve, a kialakult állapothoz igazodóan változtatja meg a hatályos tervet. A módosítással érintett ingatlanokra gyakorolt hatás, hogy a kialakult állapot szerint fennmaradási engedélyt kaphat és feltüntetésre kerülhet a lakóház és gazdasági épület, melyre később támogatás, hitel felvétele is elérhetővé válhat. Ehhez azonban nem elég a rendezési eszközök módosítása, még hosszú terveztetés és engedélyeztetés vár a tulajdonosokra. A közlekedési terület, melyből a lakóterület kijelölésre kerül, a szükséges OTÉK által meghatározott legkisebb szélesség alá nem csökken, a módosítással érintett területen a legkisebb keresztmetszeti szélesség 15,5 méter marad. A közlekedési terület keresztmetszeti elrendezésén a módosítás nem változtat. Az út területe kialakult állapotú, azon fejlesztés az önkormányzat tájékoztatása alapján nem tervezett. A 165 hrsz-ú közlekedési terület egy részének tulajdonba adásához, forgalomképtelen területből kivételéhez szintén szükséges a rendezési terv módosítása.

A terv az Lf-3 építési övezetre vonatkozó előírásokon az előkertre vonatkozó saroktelki szabályozást leszámítva nem kíván változtatni. A saroktelkekre vonatkozó előírás rögzítése normatív szabályként nem csupán az Lf-3 építési övezetre fog vonatkozni.

Az 1. módosítási pont szerinti tervezett területfelhasználás változások táblázata:

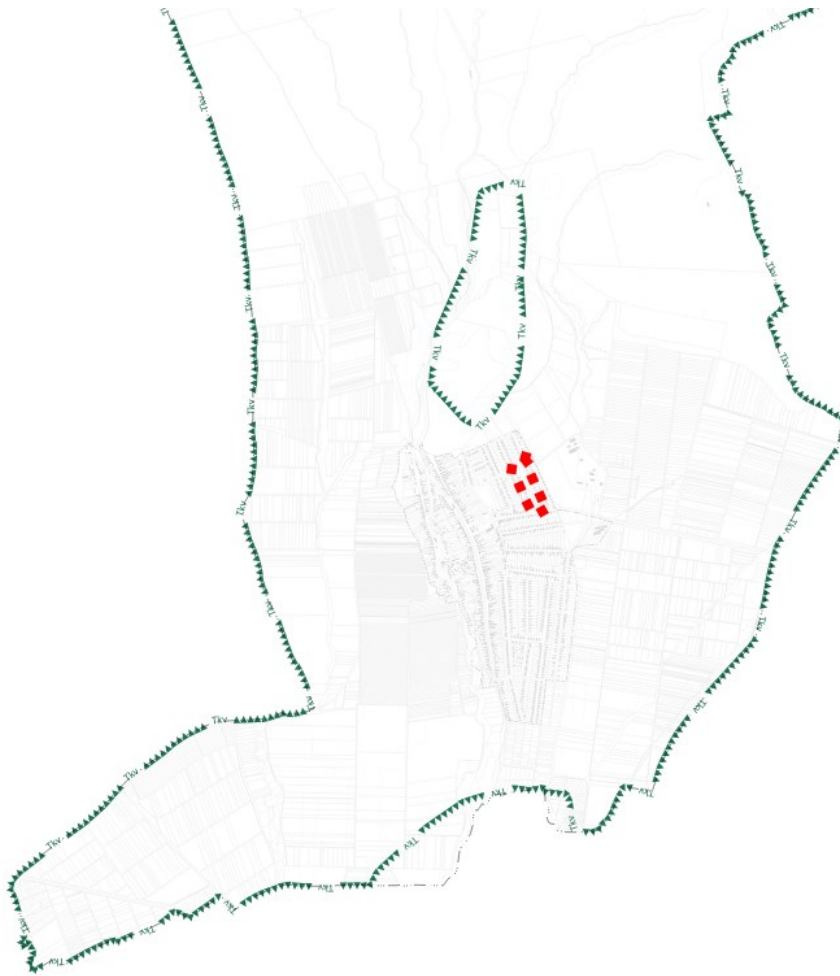
Sorszám	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m <sup>2</sup> )
1	Kiskertes falusias lakóterület (Lf-3)	Közúti közlekedési terület (Köu)	11,45
2	Közúti közlekedési terület (Köu)	Kiskertes falusias lakóterület (Lf-3)	96,00

Az összes érintett terület valamivel több, mint 0,01 hektár (114,45 m<sup>2</sup>), tehát a település méretéhez képest elhanyagolható, adminisztratív jellegű módosítás.

#### **A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE**

##### **Természet- és tájvédelem:**

A tervezési terület nemzetközi, országos sem helyi természetvédelmi területet, védendő értéket nem érintenek. Az Országos Ökológiai Hálózat övezeteit a tervezési terület nem érinti. A tervezési területen belül nem helyezkedik el egyedi tájérték. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési részterületek mindegyike érinti.



9. ábra Tájképvédelmi terület övezete a tervezési részterületekkel

Az MvM rendelet a tájképvédelmi terület övezetére az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

*„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

*(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni*

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,*
- b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúrahálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A tájképre a jelenlegi módosításnak nincs hatása. A meglévő épületek és a telek rendezettségének elérése a cél. A tájképben nem jelenik meg új elem, a meglévő tájképet befolyásoló mesterséges alkotások változatlanul megmaradnak. A módosítás következtében a tájban megjelenő új művi elem nem tervezett, így a módosítás a tájképre nem gyakorol hatást. Bányászati tevékenység és erőműelhelyezés nem tervezett. A vármegyei területrendezési terv a tájjelleg térségi jellemzőit nem határozza meg, külön előírást nem fogalmaz meg. A módosítás nem ellentétes a magasabb rendű jogszabályi előírásokban foglaltakkal.

Az önkormányzat képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 13/2018. (XII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) a tervezési terület egy részét a településképi szempontból meghatározó területek közé sorolja, azonban a módosítással érintett ingatlanokat a településképi szempontból meghatározó területek nem érintik.

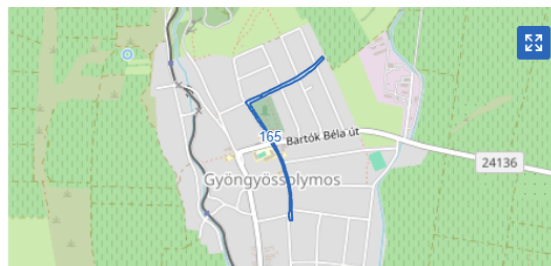
### Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan védett műemlék, műemléki környezet, helyi egyedi védelem alatt álló épület, épületrész nem érinti. A legközelebbi régészeti lelőhely a módosítás helyszínétől cca. 440 méterre található. Az érintett földrészek a hatósági nyilvántartás szerint sem érintettek örökségvédelmi értékkel.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Gyöngyöspilymos"/>	<input type="text" value="165"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

#### Találatok:

Műemléki védelem (0 db)    Régészeti védelem (0 db)    Világörökségi védelem (0 db)



Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
Gyöngyössolymos	169/4	
<b>Lekérdezés</b>		



#### Találatok:

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Révészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

**10. ábra Az Építési és Közlekedési Minisztérium (ÉKM) Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása - tájékoztató jellegű**

A tervezett módosításból eredően nem várható földmunka végzés, azonban ettől függetlenül bármilyen építési tevékenység esetén az országos érvényű örökségvédelmi jogszabályok betartásával a védendő művi értékek sérülése elkerülhető.

#### Környezetvédelmi érintettség:

A település jelentős része így a tervezési terület is érintett a vízminőségvédelmi terület övezetével.

A tervezési területet a térségi ivóvízellátást biztosító Gyöngyös-Gyöngyöshalász-Atkár ivóvízbázis hidrogeológiai 'B' védőidomának felszíni vetülete érinti a vízminőség-védelmi terület övezetével megegyező területen és mértékben. A tervezett módosítás érdemben nem változtat a kialakult állapoton felszíni és felszín alatti vizek szempontjából.



**11. ábra Vízminőség-védelmi terület övezete és a felszín alatti vízbázis védőidom területe a tervezési területen és annak környezetében**

A vízminőség védelmi terület övezetére vonatkozó szabályokat az MvM rendelet 5.§-a határozza meg az alábbiak szerint:

*„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

*(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*

*(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*

*(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett*

*a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;*

*b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.”*

A módosítás során a tervezett állapotból fakadóan új szennyvízelvezetési igény nem keletkezik. A terület közművesítettsége biztosított. A HÉSZ a szennyvízelvezetésről, gyűjtésről rendelkezik, abban változtatás nem tervezett. A lakóterület fejlesztése nem érinti közvetlenül a vízminőség-védelmi terület övezetét. Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, mivel a közlekedési területből történő beépítésre szánt terület növekedés nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek. A tervezési terület lakóterület és közlekedési terület, melyen bányászati tevékenység nincs, és nem tervezett.

### **Egyéb érintettség**

A Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének Heves Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MTrT) egyedileg meghatározott vármegyei övezete a borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete, mely érintheti a tervezési területet. Az MTrT övezetre vonatkozó előírásaival a tervezett módosítás nem ellentétes, mivel nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre és napelempark létesítése sem tervezett.



**12. ábra Borszőlő termőhelyi kataszter övezete az MTrT szerint**



**13. ábra VINGIS szőlőültetvények - E-TÉR adatszolgáltatás**

Az adatszolgáltatás alapján a tervezési terület nem érintett a borszőlő termőhelyi kataszter övezetével.

A tervezési terület belterületen helyezkedik el, nem érint termőföldet, sem erdőterületet, így a módosítással érintett földrészletek művelés alól kivett területek.

## **ÖSSZEFOGLALÁS**

Módosítás alapján megállapítható, hogy a település önkormányzata a kialakult állapotot kívánja szabályozni a módosítási szándékával. A magasabb rendű jogszabályokat figyelembe véve, a módosítás a védett területeket elkerülve került megtervezésre. A változtatások nem kapcsolódnak tervezett beruházásokhoz, azok a kialakult állapotot kívánják a tervlapokon és a szabályozásban megjeleníteni.

A jóváhagyásra kerülő munkarészekben szükséges a meglévő belterületi tervlap módosítása, és egy új melléklet beiktatása a helyi építési szabályzatba, hogy a döntéstámogató LocLex megnevezésű jogszabályszerkesztő program a rajzi mellékleteket kezelni tudja.

*Kőszeghy Ábel*

Kőszeghy Ábel  
okleveles településmérnök  
TT 09-0655

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## HATÁROZATI JAVASLAT

...../2026. (.....) sz. K.T. határozat

Gyöngyössolymos Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi határozatot hozta:

### **GYÖNGYÖSSOLYMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**

*egy részterületet érintő módosításával kapcsolatban a*  
településszerkezeti terv 2026. évi 1. módosítását jóváhagyja

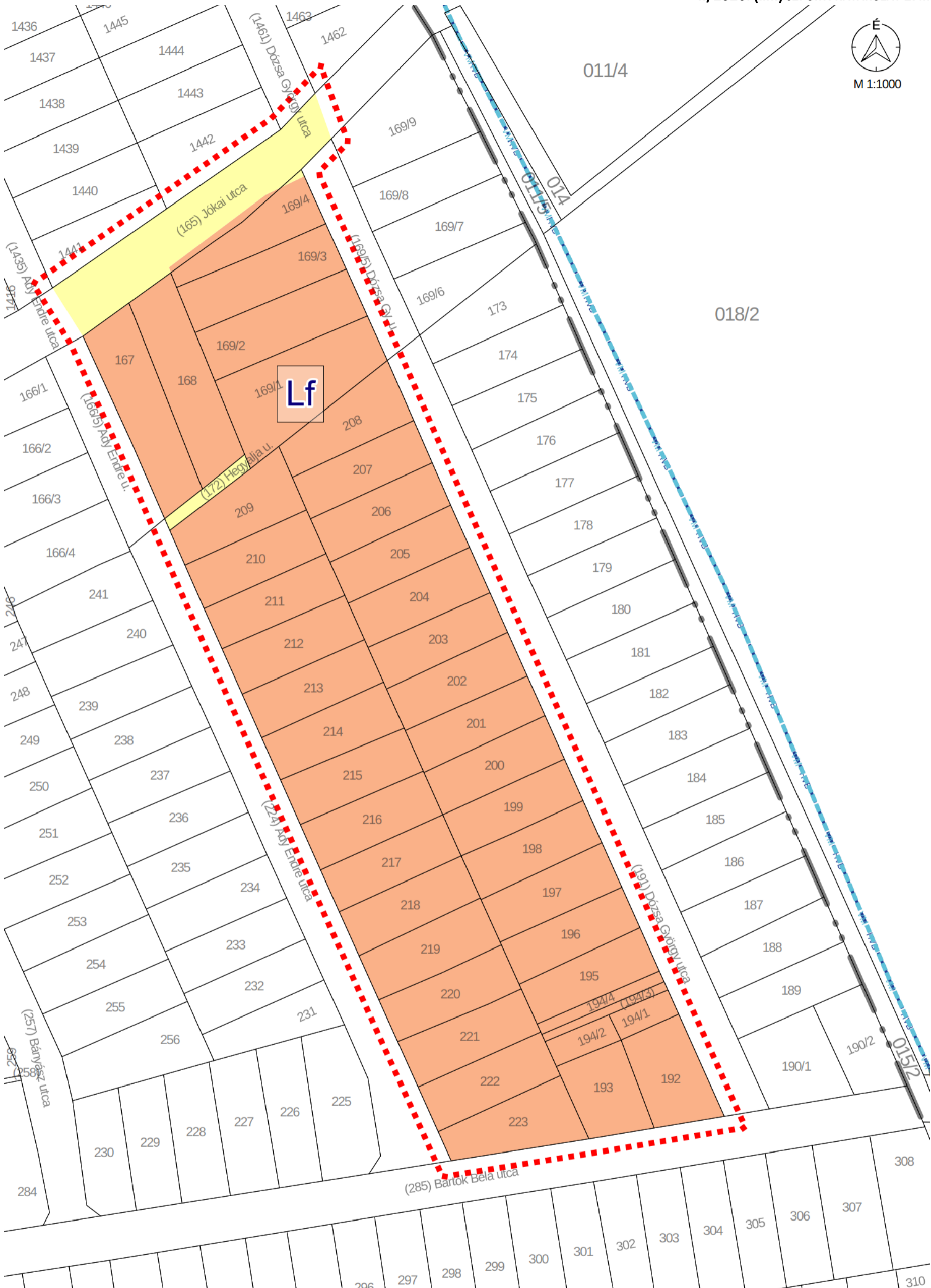
1. Gyöngyössolymos Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 59.§ (1) bekezdés d) pontja alapján Gyöngyössolymos Község Településszerkezeti tervének módosítását az 1. melléklet szerint jóváhagyja. A Településszerkezeti terv módosítással nem érintett részei hatályban maradnak.
2. Jelen határozat 1. mellékletét képezi a „Tm-1T” jelű „Településszerkezeti terv” elnevezésű településszerkezeti tervlap.

Felelős: Szolcsák Gyula Zsolt polgármester

Határidő: azonnal

Gyöngyössolymos, 2026.....

Szolcsák Gyula Zsolt  
polgármester



**Jelmagyarázat**

- Tervezési terület
- Belterülethatár
- Földrészlet határa
- Vízminőség-védelmi terület (teljes tervezési területen)
- Felszín alatti vízbázis védőidom (teljes tervezési területen)

- Tájképvédelmi terület övezete (teljes tervezési területen)
- Területfelhasználás**
- Lf-3 - Kiskertes falusias lakóterület
- Közlekedési terület - Közüti

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMTALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

**K Ő S Z E G H Y A R T B T .**

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	GYÖNGYÖSSOLYMOS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2026.02
terv:	GYÖNGYÖSSOLYMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE		
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		
feladta tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

**Tm-1T**

**Gyöngyössolymos Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
../2026. (xx.xx.) önkormányzati rendelete  
a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2006. (XI.28.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

[1] E rendelet célja Gyöngyössolymos község egyes településrendezési eszközeinek módosítása annak érdekében, hogy az önkormányzat és a településen beruházásokat megvalósítani kívánó személyek, szervezetek által tervezett fejlesztések egyeztetett jogi kereteit megteremtse, a kialakult állapot szerinti szabályozást alakítsa ki a Dózsa György utca – Jókai utca – Ady Endre utca – Bartók Béla utca által közrefogott telektömbben és hozzájáruljon a településfejlesztés élhető és településképp szempontjából is elfogadható módon történő megvalósításához.

[2] Gyöngyössolymos Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről 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 és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítési, környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, talajvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, polgárvédelmi és erdészeti hatáskörben eljáró Heves Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési és népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, iparbiztonsági, vízügyi és vízvédelmi hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, Bükk Nemzeti Park Igazgatósága, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Heves Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Heves Vármegyei Önkormányzat, Gyöngyös Városi Önkormányzat, Gyöngyösoroszi Községi Önkormányzat, Gyöngyöstarján Község Önkormányzata, Mátraszentimre Községi Önkormányzat, Parádsasvár Községi Önkormányzat valamint a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62.§ (1) bekezdés b) pontjában meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2006. (IX.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1.§-a (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(4) E rendelet mellékletei:*

- a) 2. melléklet: Állat tartására szolgáló épületek védőtávolságai,*
- b) 3. melléklet: Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok,*
- c) 4. melléklet: Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei,*
- d) 5. melléklet: A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások,*
- e) 6. melléklet: Szabályozási tervlapok:*
  - ea) 6/1. melléklet: SZ-M1/1 – Szabályozási terv módosítás 2021/1 M=1:2000,*
  - eb) 6/2. melléklet: SZ-M1/2 – Szabályozási terv módosítás 2021/1 M=1:4000,*
  - ec) 6/3. melléklet: SZ-1 Szabályozási terv a belterületre M=1:2000,*
  - ed) 6/4. melléklet: SZ-2 Szabályozási terv a külterületre M=1:20000,*
  - ee) 6/5. melléklet: Tm-1Sz Szabályozási terv módosítás 2023/1 M=1:3000,*
  - ef) 6/6. melléklet: Tm-2Sz Szabályozási terv módosítás 2024/1 M=1:3000,*
  - eg) 6/7. melléklet: Tm-3Sz Szabályozási terv módosítása 2026/1 M=1:1000,*
- f) 7. melléklet: Kisvárosias lakóterületek építési övezetei építési paraméterei (táblázat).”*

## **2. §**

- (1) A HÉSZ 15.§-a a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

*„(14) Saroktelek esetén csak az egyik utcai homlokvonallal felől szükséges tartani a szabályozási tervlapon meghatározott előkertméretet. A másik utcai homlokvonallal felől az építési hely az utcai telekhatárig kiérhet oldalhatáron álló beépítési mód esetén.”*

## **3. §**

- (1) A HÉSZ 6/3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

## **4. §**

- (1) A HÉSZ kiegészül a 2. melléklettel.

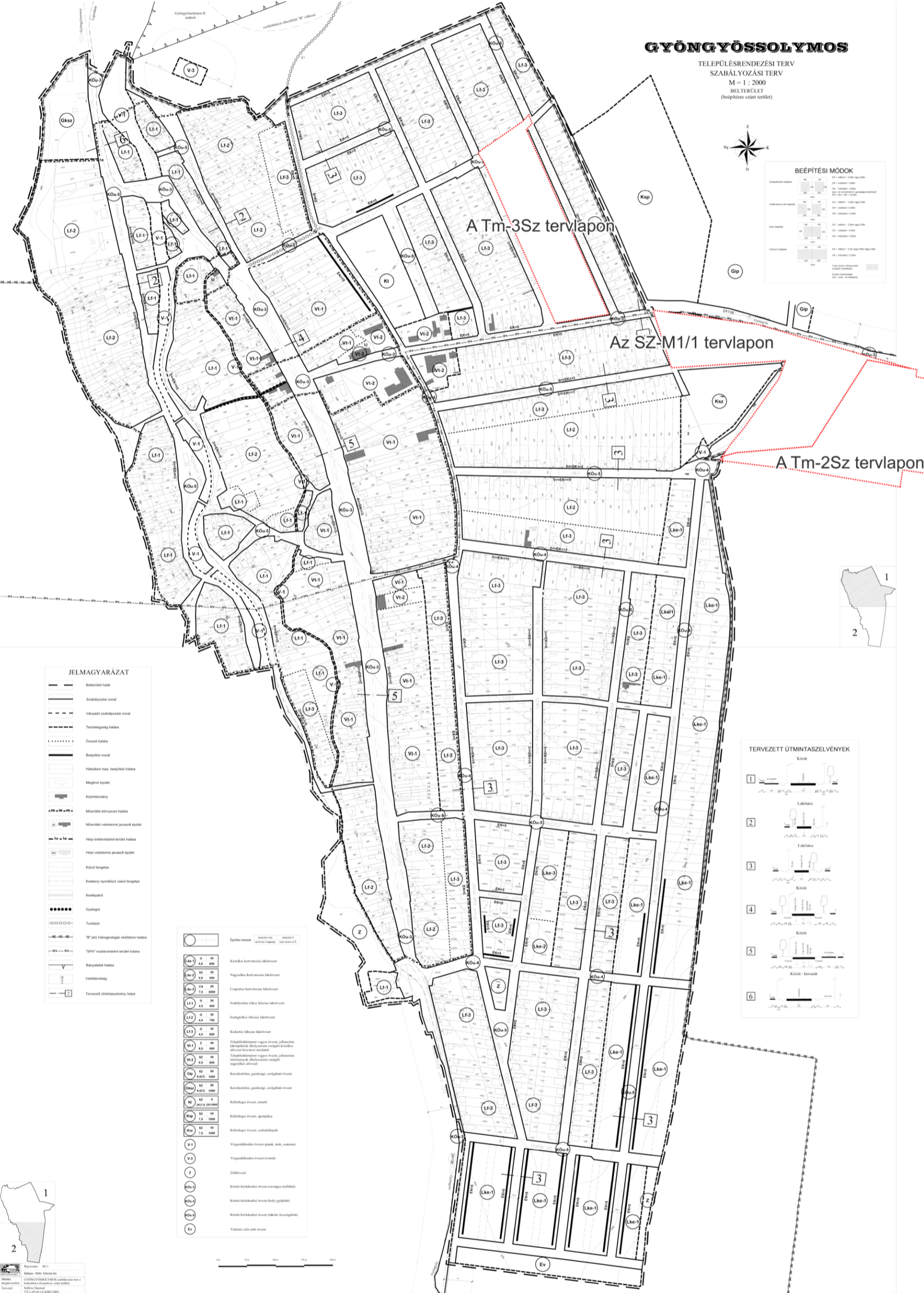
## **5. §**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Gyöngyössolymos, 2026. ....

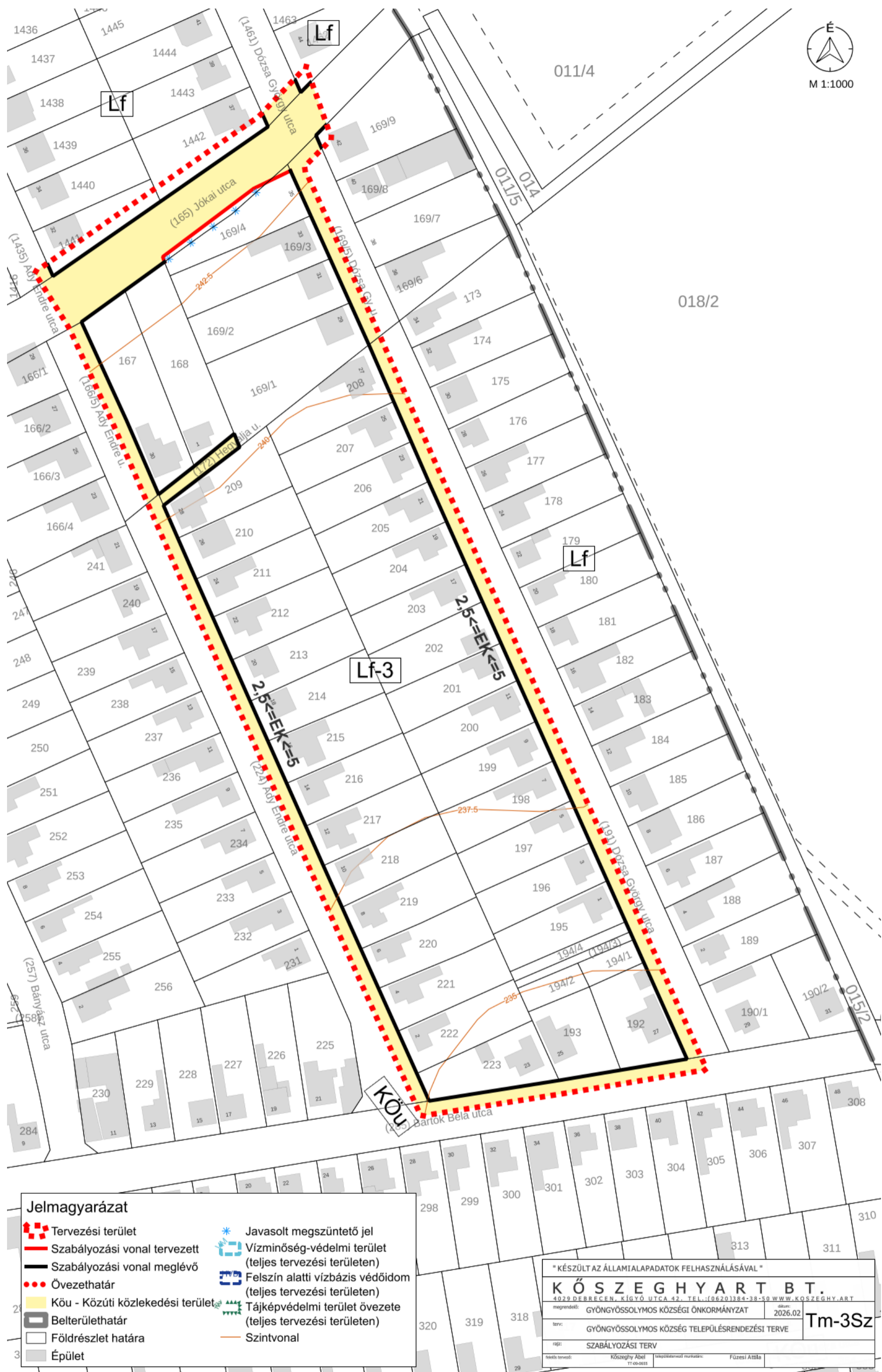
Szolcsák Gyula Zsolt  
polgármester

dr. Kovács Krisztina  
jegyző



2. MELLÉKLET A(z) .../2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

6/7. melléklet a 23/2006. (XI.28.) önkormányzati rendelethez



## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A módosítási területekre korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem vált szükségessé. A módosítások kis léptékűek és megvalósult, megépület lakóház fennmaradási engedélyeztetéséhez, telekhatárrendezéshez igazodnak.

A tervezett változtatás a természetben nem okoz változást és nem járnak hatással sem. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A módosítás során a beépítésre szánt területek kismértékű növekedése várható a közlekedési terület csökkenéséből adódóan.



14. ábra A Dózsa György utca 35 szám alatti, 169/4 hrsz-ú ingatlanon álló lakóház és környezete

Biológiai aktivitásérték pótlásról csak az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges gondoskodni, így jelen eljárás során a pótlás nem szükséges, mivel a Korm. rendelet 78/D.§ (4) és (4a) bekezdése alapján nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

Területfelhasználás változással érintett területek:

Sorszám	Hatályos területfelhasználás	BAÉ szorzó	BAÉ	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)	BAÉ szorzó	BAÉ
1	Kiskertes falusias lakóterület (Lf)	2,4	0,00264	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,0011	0,6	0,00066

2	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,00576	Kiskertes falusias lakóterület (Lf)	0,0096	2,4	0,02304
		Összesen:	0,0084				0,0237
						+	0,0153

Bár nem szükséges számítást végezni, a fenti táblázatból jól látható, hogy az aktivitásérték növekedése történik a módosítás során.

#### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

##### ***Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer***

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása tervezett. A Módosítások ismertetése fejezet részletesen bemutatja a tervezett változtatásokat. A településszerkezeti változások kismértékűek. A tervezett területfelhasználási változások a beépítésre szánt területek közül a kiskertes falusias lakóterület területfelhasználást érintik. A beépítésre nem szánt területek közül csak a közúti közlekedési terület területfelhasználás érintett.

A tervezett változtatások a települést érintő műszaki infrastruktúra elemeit nem változtatják meg.

##### ***Beépítésre szánt területek***

A tervezett változtatási szándékok alapján a beépítésre szánt területek kismértékű (cca. 0,0085 ha) növekedése várható, mely jellemzően közlekedési területek rovására történik. A Korm. rendelet alapján új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett. Így a Méptv. és az OTvT új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírásoknak való megfelelést, igazolásokat nem szükséges elkészíteni, bemutatni

##### ***Beépítésre nem szánt területek***

A tervezett módosítások alapján a településszerkezeti változással érintett beépítésre nem szánt területfelhasználások a közúti közlekedési terület csökkenésével járnak. A változásokat összegezve, mindössze 85 m<sup>2</sup> területtel, 0,0085 ha-ral csökken a közlekedési terület, mely a kialakult állapot szerint változik, így lényegében csak a terven várható a csökkenés.

### ***Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek***

A településszerkezeti terv által rögzített szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek a módosítás során nem változnak. A módosításoknak nincs hatása a település szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemeire.

### ***Védelmi és korlátozó elemek***

A védőtávolságokat, korlátozó elemeket a szabályozási és a településszerkezeti tervlapok tartalmazzák. A tervlapok frissítésre kerültek az E-TÉR-ből letöltött adatok alapján. Az érintett védelmi és korlátozó elemek esetében az országos és egyéb jogszabályok betartásra kerültek a módosítás során. A csökkenő közlekedési terület nem érinti a kiépült nyílt árkos csapadékvíz elvezető rendszer elemeit.

## **A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI - TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA**

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Heves Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való összhangba hozatala 2020 májusában megtörtént. A hatályos településrendezési eszközök már az újonnan elfogadott Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott MTrT-t is figyelembe vette. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Gyöngyössolymosra vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit figyelembe véve. A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.



#### Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

#### Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

#### Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

#### Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

#### Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

#### Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

15. ábra Az OTT szerkezeti tervlapja a tervezési területek vonatkozásában

Az OTrT szerkezeti terve mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetékeket, melyeknek országos hatásuk van.

Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, sajátos területfelhasználású és települési térség határozza meg a község területfelhasználásait.

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni,  
- a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni.

A megyei terv térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség,
- e) sajátos területfelhasználású térség.



16. ábra Az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési terület vonatkozásában


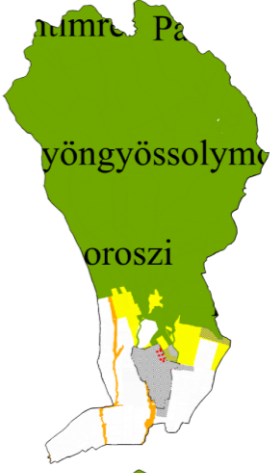






### A tervezési terület települési térséget érint.

A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető. Így nem ellentétes a módosítás a térségekre vonatkozó szabályokkal.

Az érintett országos jelentőségű infrastruktúra elemeket a hatályos terv feltünteti azok tényleges nyomvonalán, melyekre a módosításoknak nincs hatása.

Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Gyöngyössolymos község érintettsége	A tervezési terület érintettsége	A módosítással érintett földrészlet érintettsége	Térképi megjelenítés	
Országos ökológiai hálózat magterület övezete	érinti	nem érinti	nem érinti		
Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	érinti	nem érinti	nem érinti		
Országos ökológiai hálózat puffterület övezete	érinti	nem érinti	nem érinti		

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti	
Erdők övezete	érinti	nem érinti	nem érinti	

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	nem érinti	
Tájképvédelmi terület övezete	érinti	érinti	érinti	
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti	


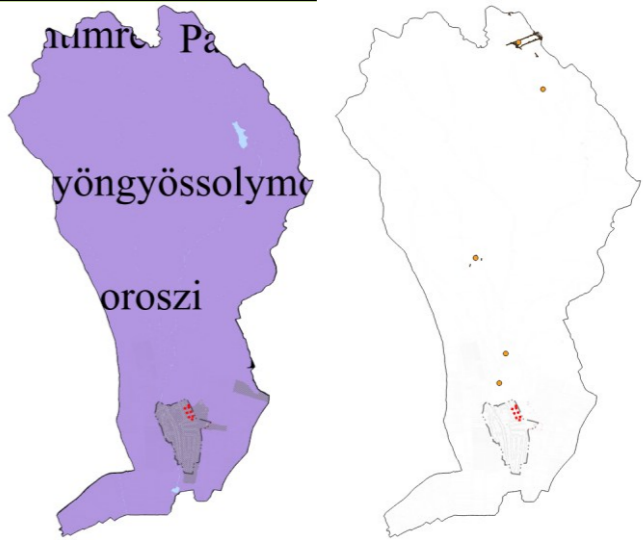


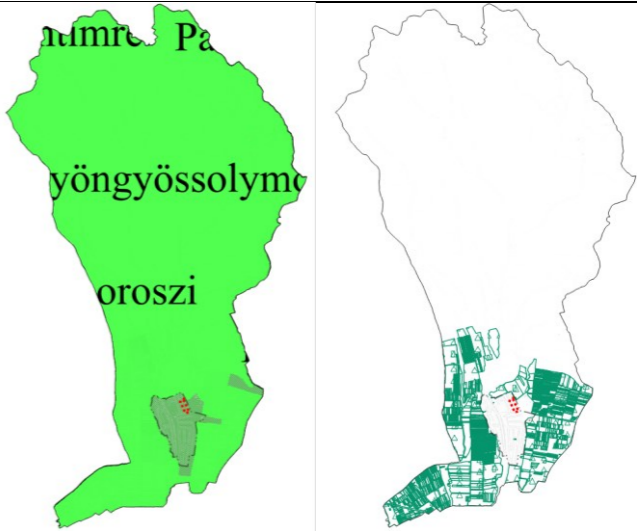


Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti	
--	------------	------------	------------	--

A tájképvédelmi terület övezetére és a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályokat és az azoknak való megfelelést a tervdokumentáció korábbi fejezetei már bemutatták, így azokat megismételni nem szükséges. A módosítás nem ellentétes az övezetekre vonatkozó országos érvényű szabályokkal.

Vármegyei övezetek ismertetése

Vármegyei övezetek	Gyöngyössolymos község érintettsége	A tervezési terület érintettsége	A módosítással érintett földrészlet érintettsége	Térképi megjelenítés
<p>ásványi nyersanyagvagyon terület övezete</p>	<p>érinti</p>	<p>nem érinti – az adatszolgáltatás alapján</p>	<p>nem érinti – adatszolgáltatás alapján</p>	

rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti	
tanyás területek övezete	-	-	-	-
földtani veszélyforrás övezete	érinti	nem érinti – adatszolgáltatás szerint	nem érinti – adatszolgáltatás szerint	
tájrehabilitációt igénylő terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti	

borszóló termőhelyi kataszter terület övezete	érinti	nem érinti – adatszolgáltatás alapján	nem érinti – adatszolgáltatás alapján	
magas természeti értékű terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti	
összenövésSEL érintett települések övezete	érinti	nem érinti	nem érinti (a közigazgatási határtól távol helyezkedik el a módosítás helyszíne)	



Az országos és megyei tervek által meghatározott műszaki infrastruktúra hálózatot a megfelelő térbeli rend figyelembevételével a településrendezési eszközök tartalmazzák.

A vármegyei övezetek közül egyik övezet sem érintett a módosítással. A település érintett az összenövés érintett települések övezetével. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, mivel a közlekedési területek csökkenéséből adódó beépítésre szánt terület növekedés nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, így az összenövés fokozódása nem várható. A beépítésre szánt területek növekedése a belterületet veszi igénybe kis mértékben, így a közigazgatási határ mentén változás nem következik be.

#### **A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA**

A tervezett területfelhasználási változások, és az építési szabályzat módosítása során bekövetkezett változások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, a változások azoknak megfelelően kerültek kialakításra.

#### **A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK**

A hatályos településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználások módosítását a korábban leírtak mutatják be. A területek kimutatását az alábbi táblázat és a dokumentációt alátámasztó V-1 jelű tervlap tartalmazza. Területfelhasználási változással összesen 0,0107 ha érintett.

Sorszám	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)
1	Kiskertes falusias lakóterület (Lf-3)	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,0011
2	Közúti közlekedési terület (Köu)	Kiskertes falusias lakóterület (Lf-3)	0,0096
		Összesen:	0,0107



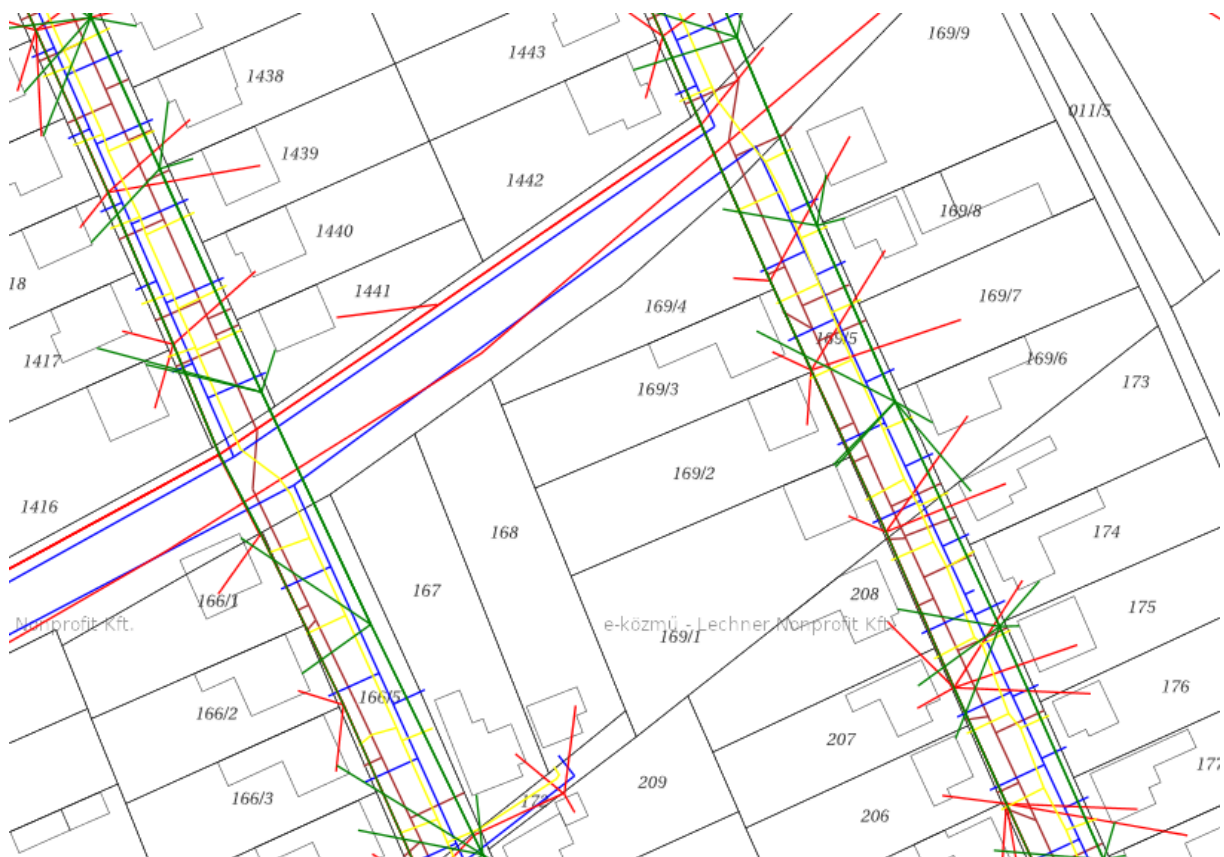
nem szükséges tartalmaznia (Hiv.: Kormányrendelet 18.§ (1) bekezdés, Méptv. 8.§ (3) bekezdés b) pont)

#### **KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

A tervezett változtatások bár érintenek közlekedési területet, a valóságban a kialakult közterületi határvonal kerül rögzítésre a terven. A Jókai utca (Kishegyi út) szabályozási szélessége a módosítást követően 15,5 méteres keresztmetszeti szélességet biztosít, amely a kialakult állapotnak megfelelő. A közlekedési terület fejlesztése a jövőben nem tervezett, a tervezett változtatás a közlekedési rendre nem gyakorol hatást. A módosításból eredően forgalmi növekedés vagy csökkenés nem várható. A közlekedési terület továbbra is el tudja látni a rendeltetésének megfelelő feladatot. Új közlekedési terület kijelölése nem válik szükségessé. A közlekedési területek kialakultnak tekinthetők.

#### **KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

A tervezett változtatások új közművesítési feladatot nem támasztanak. A tervezett változtatásoknak a közművekre nincs hatása.



**18. ábra A módosítással érintett terület közművesítettsége - forrás: eközmű**

## **HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK**

A településrendezési terv jelen módosításában nem érintett hírközlési létesítmény. A hatályos tervek alátámasztó munkarészei változatlan tartalommal alkalmazhatók a továbbiakban.

## **KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont Gyöngyössolymos tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. Új beépítésre szánt területek kijelölése nem tervezett. A tervek módosítása a magasabb rendű jogszabályi előírások figyelembevételével történik. A tervezett módosítás során a várható környezeti hatások minimalizálására törekedtek a tervezők.

A tervezett módosítások során megállapítható, hogy a település területi mérlege is csak minimálisan változik. A változások kis mértékűek és a kialakult állapothoz igazodnak.

#### **HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA**

A hatályos településszerkezeti terv módosítása során a tervezett területfelhasználások beilleszthetők a meglévő szerkezeti rendszerbe. A településszerkezeti terv leírása nem kerül módosításra. A hatályos építési szabályzat módosítását a „Módosítások ismertetése” valamint a „Jóváhagyandó munkarészek” fejezetekben ismertettük.

**Gyöngyössolymos Község Önkormányzat Képviselő-**

**testületének 23/2006. (XI. 28. ) számú rendelete**

**a Helyi Építési Szabályzatról**

GYÖNGYÖSSOLYMOS KÖZSÉG Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6 §.-ában foglaltakra az építés helyi rendjének biztosítására megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletét az alábbiak szerint:

**A rendelet hatálya**

**1.§**

(1) A rendelet területi hatálya kiterjed GYÖNGYÖSSOLYMOS község közigazgatási területére.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.

(4)<sup>1</sup> E rendelet mellékletei:

- a) 2. melléklet: Állat tartására szolgáló épületek védőtávolságai,
- b) 3. melléklet: Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok,
- c) 4. melléklet: Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei,
- d) 5. melléklet: A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások,
- e) 6. melléklet: Szabályozási tervlapok:

---

<sup>1</sup> Beiktatta a 3/2024. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024.04.12. napjától.

- ea) 6/1. melléklet: SZ-M1/1 – Szabályozási terv módosítás 2021/1 M=1:2000,
- eb) 6/2. melléklet: SZ-M1/2 – Szabályozási terv módosítás 2021/1 M=1:4000,
- ec) 6/3. melléklet: SZ-1 Szabályozási terv a belterületre M=1:2000,
- ed) 6/4. melléklet: SZ-2 Szabályozási terv a külterületre M=1:20000,
- ee) 6/5. melléklet: Tm-1Sz Szabályozási terv módosítás 2023/1 M=1:3000,
- ef)<sup>2</sup> 6/6. melléklet: Tm-2Sz Szabályozási terv módosítás 2024/1 M=1:3000,
- eg) 6/7. melléklet: Tm-3Sz Szabályozási terv módosítása 2026/1 M=1:1000,
- f) 7. melléklet: Kisvárosias lakóterületek építési övezetei építési paraméterei (táblázat).

## 2. §

(1)<sup>3</sup> A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
- építési határvonal,
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, ezért azok módosítása megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával történhet.

<sup>2</sup> Az 1. § (4) bekezdés e) pontja cf) alpontja a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

<sup>3</sup> A 2.§ (1) bekezdése a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 8. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

### **3. §**

(1) A beépítésre nem szánt területre (külterületre) – a vonatkozó tervlapon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

### **4. §**

A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. rendelkezik.

## **I. Fejezet**

### **Az építési engedélyezés általános szabályai**

#### **5. §**

#### **6. §**

#### **7. §**

(1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(2)

(3)

(4) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. §-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(5) A rendeletben számított gépjármű elhelyezési kötelezettségtől - a járműtároló épületeket kivéve - a település sajátosságaira figyelemmel, közlekedési vizsgálat alapján készített helyi önkormányzati parkolási rendelet - legfeljebb 50 %-os eltéréssel - eltérő értékeket is megállapíthat. A helyi önkormányzati parkolási rendeletben nyílik lehetőség arra, hogy parkolás céljára - útkezelői hozzájárulással - megengedje a közterületek közlekedésre szánt területe-, illetőleg a közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználását. Ilyen esetekben a helyi adottságokon túl a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. § 11. pontjában meghatározottakat is figyelembe kell venni.

#### **A telkek beépítésének feltételei**

##### **8.§**

(1) Az egyes építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele.

(2)

(3) Szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembe helyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni.

(4) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) nagyobb összefüggő területek régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése.

#### **A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása**

##### **9. §**

(1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.

(2) A beépítésre szánt területek a település központi és egyéb belterületéhez, a

beépítésre nem szánt területek pedig a település külterületéhez tartoznak.

(3)<sup>4</sup> A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) lakóterület, ezen belül:
  - aa) falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2, Lf-3),
  - ab) kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3),
  - ac) kisvárosias lakóterület (Lk-1, Lk-2, Lk-3),
- b) vegyes terület, ezen belül:
  - ba) településközpont vegyes terület (Vt-1, Vt-2),
- c) gazdasági terület, ezen belül:
  - ca) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
  - cb) ipari gazdasági terület (Gip),
- d) különleges terület, ezen belül:
  - da) temető terület (Kt),
  - db) sportpálya terület (Ksp),
  - dc) szabadidőpark terület (Ksz),
  - dd) „Lajosháza” területe (Kla),
  - de) kemping terület (Kc),
  - df) hulladékudvar terület (Kh),
  - dg) bányaterület (Kb).

(4) A beépítésre nem szánt terület a következő terület-felhasználási egységekre tagozódik:

- a) közlekedési és közműterület
  - **KÖu** közúti közlekedési terület
  - **KÖk** kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület
- b) zöldterület
  - **Z** zöldterület
- c) erdőterület

---

<sup>4</sup> A 9.§ (3) bekezdése a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- **Ev** védelmi célú erdő
  - **Eg** gazdasági célú erdő
- d) mezőgazdasági rendeltetésű terület
- **Má-I** szántó művelésű terület intenzív használattal
  - **Má-Ix** szántó művelésű terület intenzív használattal – major-létesítési tilalommal
  - **Má-E** gyepek, legelők területek – extenzív használattal
  - **Má-Ex** gyepek, legelők területek majorlétesítési tilalommal
  - **Mk** kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvény területek
  - **Mkx** kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvény területek majorlétesítési tilalommal
- e) egyéb rendeltetésű területek
- **V-1** patakok, vízfolyások
  - **V-2** tavak, tározók
  - **V-3** vízmű, és vízbeszerzési területek

## 10. §<sup>5</sup>

### II. Fejezet

#### Beépítésre szánt területek

#### Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások

#### Telekalakítás

### 11. §

#### Általános előírások

### 12. §

- (1) .
- (2)
- (3) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható

---

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdésének a) pontja.

(állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(4) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.

(5) A talaj- és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak az illetékes vízügyi hatóság bevonásával adható ki.

(6) A 15%-nál nagyobb lejtésű telkek esetén az építési engedélykérelemhez geodéziai felmérést kell csatolni.

(7) Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m.

(8) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(9) A jelenlegi terület-felhasználásában megváltozó, beépítésre szánt területeken építési engedély csak a teljes közmű, burkolt út és a terület vízrendezésének meglétekor adható.

(10) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.

(11)

(12)

(13) A település területén állattartó építmény építési engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait be kell tartani.

(14)

(15) Közcélú vezeték nélküli hírközlési és mikrohullámú létesítmények lakóterületen nem, egyéb területen a lakóépülettől 50 m-re helyezhetők el.

(16) Lakótelkeken csak magáncélú és –tulajdonú vezeték nélküli hírközlési létesítmények (antennaoszlopok) helyezhetők el.

(17) Valamennyi övezetben elhelyezhetők:

-a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretein

belül, kivéve a településközpont vegyes területet, itt az (5) bekezdés szerint kell eljárni.

-a köztárgyak,

-a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,

-a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,

-a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(18) Az építési telken a telek beépített területébe be nem számíthatóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el.

a.) elő- és oldalkertben:

közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es szélességgel).

b.) oldal- és hátsókertben:

kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m- nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakó hely, lugas, kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel, kerti szabادلépcső és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop.

(19) Terepszint alatti építmény- a közműépítmények kivételével- a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával, és csak akkor engedélyezhető, ha terepszinttől számított magassága az 1 m-t nem haladja meg.

(20) Az alábbiakban felsorolt területeken átjátszó antennát és annak tartószerkezetét nem szabad elhelyezni:

a.) műemléken és a hozzá tartozó telekterületen,

b.) műemléki környezet területén,

c.) helyi értékvédelmi területen,

d.) lakóépülettől 50 méteren

belül.

(21) Az élet, anyagi javak, kulturális értékek védelmére tervezett építményt (építményrészt, óvóhelyet) úgy kell megvalósítani és fenntartani, hogy a 253/ 1997. (XII.20.) Korm. rendelettel kiadott OTÉK 106.§ (1) bek. szerint a vonatkozó külön

jogszabályok és a kötelező szabványok előírásainak megfeleljen.

(22) Ha az érintett területen kazán vagy más nyomástartó berendezés, gáz vagy olajellátó rendszer, tüzeléstechnikai berendezés, 0,4 KV vagy nagyobb feszültségű villamos berendezés, illetve kábel (távfüttő vezeték), valamint PB gázpalack cseretelep, föld alatti és föld feletti tartályok, autógáz- és üzemanyagtöltő-, továbbá gázfogadó és nyomásszabályozó állomások, 140 kW feletti hőterhelésű gáz- vagy olajtüzelő berendezés kerül elhelyezésre, akkor első fokon a területileg illetékes műszaki bizottsági felügyelet jár el.

(23)

(24)

(25)

(26) A szerinti régészeti védelemmel érintett telkeken a földmunkával járó beruházások esetében előzetesen ki kell kérni az illetékes régészeti szakhatóság véleményét.

#### **Közterületek kiszabályozására vonatkozó rendelkezések**

##### **13. §**

(1) Közterület csak a területre vonatkozó terv szerinti szabályozási vonal alapján módosítható.

(2) Az irányadó jelleggel meghatározott kiszabályozandó terület által érintett, építési övezetbe sorolt telkeken történő kiszabályozásig, illetőleg a Szabályozási Tervben történő módosításig új épület az irányadó szabályozással érintett területrészen nem létesíthető. Az ily módon korlátozott telkek be nem építhető területrészét korlátozási tilalom alá kell vonni.

(3) Új telektömbök kialakításakor a közterületek szabályozási szélessége – a kizárólagos gyalogutak kivételével-keresztmetszet igazolásával sem lehet kevesebb 10 m-nél.

(4) Új közúti közlekedési célú közterület kiszabályozásánál biztosítani kell a kétoldali fasor helyét.

(5) Korábbi településrendezési terv alapján megkezdett, illetőleg részben végrehajtott közterületi kiszabályozásnál az eredeti szabályozási szélesség fenntartható akkor is, ha

az kisebb, mint az előírt legkisebb közterületi szélesség, amennyiben a kiszabályozás az egyes telkeknél már megtörtént, illetve folyamatban van.

(6) A rögzített szabályozási vonalak, illetve meglévő közterületi határok módosításához nem szükséges a SZT egyébként előírt összes alátámasztó munkarészeit elkészíteni ha:

- a.) a közterületi határ korrekciójára a létesítendő közművesítés és útépítés miatt van szükség, és a geodéziai felmérés alapján a közterületi telekhatár pontosítása indokolt, és
- b.) a közterület szélessége legfeljebb 20%-kal csökken vagy növekszik és nem lesz 10 m-nél kisebb, és
- c.) a közterületi határ pontosítása meglévő épületet nem érint, a meglévő közművezeték helye a továbbiakban is közterületen biztosított, és
- d.) a módosítás nem jár meglévő faegyedek kivágásával, meglévő közművezetékek áthelyezésével.

(7)<sup>6</sup>

### **Kialakult állapot**

#### **14. §**

(1) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot esetén új telket alakítani:

- a.) kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet
- b.) tömbbelső feltárás esetén: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri a telek előírt legkisebb területét. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve beépített) telek területe el kell, hogy érje az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legkisebb telekterületet.
- c.) kialakult telekméret: a ténylegesen meglévő telekméret. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően kerülhet sor.

(2) Kialakult telektömbben az építési vonal:

- a) foghíj és saroktelek esetében illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telek

---

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdésének b) pontja.

beépítésének utcai (közterület) beépítési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

b) ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz - kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

(3) Kialakult telektömbben a legnagyobb építmény, illetve építménymagasság:

a.) foghíj esetében **max. 50 cm eltérés lehet**

b.) saroktelek esetében (vagy ha a közbenső telek egyik szomszédos telke beépítetlen) **max. 50 cm eltérés lehet**

(4) Új magas-tető 35 foknál kisebb hajlásszögű nem lehet.

### **Lakóterületek általános előírásai**

#### **15. §**

(1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint

- termelő kertgazdasági építmény,
- a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- kézműipari építmény, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- szolgáltató és szállás épületek 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- sportlétesítmény
- üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
- nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

(2) Kiegészítő mellékfunkcióknál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

a.) Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.

b.) Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.

(3) Az építési hely (építmények elhelyezése) feleljen meg:

- a lakóterületre vonatkozó jelen előírásoknak,
- a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,
- a levegőminőségi előírásoknak,
- működésük a közízlést, közrendet nem sértheti,

az ellátó rendszerek igénybevételevel azok működésében zavart nem okozhat.

(4)<sup>7</sup>Amennyiben a telek beépítési módja oldalhatáron álló, szabadon álló beépítési mód is alkalmazható, ha a telek szélessége meghaladja a 20 m-t.

(5) Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.

(6) Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:

Az épületek közötti távolság betartandó,

a.) Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.

b.) Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.

(7) Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén az alábbi védőtávolságokat is be kell tartani.

a.) Kis haszonállat ólja és ketrece lakóépülettől legalább 6,0 m b.) Haszonállat ólja lakóépülettől 10,0 m, kifutója 12,0 m

b.) Trágya és trágyalétároló legalább 12,0 m-re legyen.

c.) Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein lehetséges.

(8) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

(9)

(10) Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.

(11) A „kismélységű” telkek beépítése:

a.) A 25,0 m mélységet el nem érő kisméretű telkek esetében, a telek beépítésére

<sup>7</sup> A 15.§ (4) bekezdése a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.

b.) Kisméretű teleknek az építési telek minősül, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5 m-el rövidebb) a 25,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5 m -nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kisméretű” telkekre vonatkozó speciális előírásokat kell a fenti értéknél valamivel nagyobb mélységű azon telkekre is alkalmazni, melyeket a szabályozási terv, az egységes szabályozásra törekvés érdekében, külön ebbe a kategóriába sorol.

(12) A „kisméretű” telkekre vonatkozó külön előírások.

a.) Ha a kisméretű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.

b.) Ha a kisméretű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

(13) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kisméretű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

(14) Saroktelek esetén csak az egyik utcai homlokvonaltól szükséges tartani a szabályozási tervlapon meghatározott előkertméretet. A másik utcai homlokvonaltól az építési hely az utcai telekhatárig kiérhet oldalhatáron álló beépítési mód esetén.

## **A lakóterület övezetei**

### **Lf-1 építési övezet**

#### **Falusias lakóterület**

### **16. §**

(1) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a I. sz. táblázatban előírtaknak.

a) A lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el. Tetőtéri beépítés megengedhető, de az önálló lakásegységként nem funkcionálhat.

- b) Az övezetben hézagosan zárt sorú beépítés megengedhető.
- c) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.
- d) Amennyiben a kialakult telekméret nem éri el az 550 m<sup>2</sup>-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be)
- e) Bármely funkció esetén a területigény nem haladhatja meg a normatív telekméret háromszorosát.
- f) A falusias lakóterület övezetei
- fa) Lf-1 FALUSIAS HALMAZOS, APRÓ TELKES LAKÓÖVEZET
- fb) Lf-2 FALUSIAS SZALAGTELKES LAKÓÖVEZET
- fc) Lf-3 FALUSIAS KISKERTES LAKÓÖVEZET

# I. SZ. TÁBLÁZAT

Övezet Jele	Beépítési* mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Legnagyobb beépítettség**	Legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Lf-1	O Oldalhatáron álló	400 m <sup>2</sup>	16 m	30%	4,5 m	40%
Lf-2	(K)O Oldalhatáron álló	700 m <sup>2</sup>	14 m	30%	4,5 m	40%
Lf-3	O Oldalhatáron álló	600 m <sup>2</sup>	14 m	30%	4,5 m	40%

Legkisebb telekszélesség 14 m

Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, akkor az építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatártól minimum 4 m oldalkert biztosításával.

\*\*A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

\*Szabadon álló beépítés saroktelken alakítható ki.

Lf-2 -es övezetben a kialakult állapot alapján, a központ közelségében zárt sorú beépítési mód is megengedhető.

A tetőidom utcára merőleges, vagy hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett

A tetőtér beépítés megengedhető, de abban önálló lakrész nem alakítható ki.

**Környezetvédelmi besorolások:**

levegőtisztaság védelmi övezet

zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése miatt a hálózatra való rákötés kötelező.

**Lke építési övezet**

**Kertvárosi lakóövezet**

**17. §**

(1) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az II. sz. táblázatban előírtaknak.

(2) A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen elhelyezhető:

- A helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
- Sportépítmény
- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

(3) A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- Legfeljebb négylakásos társasház
- Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

- a) Tetőtéri beépítés megengedhető, de az önálló lakásegységként nem funkcionálhat.
- b) az övezetben zárt sorú beépítés megengedhető
- c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.

d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 700 m<sup>2</sup>-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

e) bármely funkció esetén a területigény nem haladhatja meg a normatív telekméret háromszorosát.

(4) A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen elhelyezhető:

- A helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
- Sportépítmény

A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(5) A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen sem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő állomás
- négynél több lakást tartalmazó lakóépület
- négynél több vendégszobát tartalmazó szálláshely szolgáltató épület
- közösségi szórakoztató, kulturális épület
- önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az

ezeket szállító járművek számára

- termelő kertészeti építmény

**Lke-1 KISTELKES CSALÁDIHÁZAS KERTVÁROSI LAKÓÖVEZET**

**Lke-2 NAGYTELKES CSALÁDIHÁZAS KERTVÁROSI**

**LAKÓÖVEZET Lke-3 CSOPORTOS KERTVÁROSI LAKÓÖVEZET**

## II. SZ. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület*	Legnagyobb beépítettség**	Legnagyobb építmény- magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
<b>Lke-1</b>	<b>O</b> Oldalhatáron álló	600	30%	6,0	50%
<b>Lke-2</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	800	30%	6,0	50%

<b>Lke-3</b>	<b>CS</b> Csoportos	2000	20%	7,5	50%
--------------	------------------------	------	-----	-----	-----

Legkisebb telekszélesség 16 m

(6) Amennyiben az építési telek szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 18 métert eléri, vagy meghaladja, akkor az építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatártól minimum 4 m oldalkert biztosításával.

(7)

(8)

(9) Az engedélyezési terv kötelező tartalma a kertépítészeti terv.

(10) A városképi szempontból zavaró látványú tevékenységek és épületek,

(11) A 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3.5 t önsúlyú tehergépjármű, vagy a 3.5 t önsúlyú gépjárműnél nagyobb önsúlyú kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység,

(12) A tevékenység jellegéből eredően nagy kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő tevékenységek,

**(13) A területen újonnan nem engedélyezhető:**

- áruszállítás, fuvarozás, gép- és autókölcsönzés telephely,
- autófényező műhely (telephely terület),
- autóbontó műhely (telephely terület),
- autókarosszéria- lakatos (telephely terület),
- autókereskedelem (telephely terület),
- autómosó (telephely terület),
- mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület),
- akkumulátor töltő, javító, újrafeldolgozó műhely (telephely terület),
- gumiszerelő, javító műhely (telephely terület),
- tüzelő- és építőanyag telep,
- kisépkecsőző iroda,
- járműőrző telep,

- közúti járműjavító, karbantartó, szervizelő műhely 8telephely terület,
- asztalos műhely (telephely terület),
- fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület),
- fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület),
- öntő (telephely terület),
- lakatos műhely (telephely terület),
- könnyűipari termék feldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
- vegyipari termék készítő, feldolgozó (telephely terület),
- mészégető (telephely terület),
- kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
- bognár, kádár (telephely terület),
- élelmiszer feldolgozó műhely (telephely terület),
- raktárak, nagykereskedések, árulerakatok telepei,
- galvánüzem telep,
- szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),
- kőfaragó, műkögyártó és betonelem előgyártó műhely (telephely terület)
- pék üzem.

\*Szabadon álló beépítés saroktelken alakítható ki.

\*\*A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

#### **Környezetvédelmi besorolások**

levegőminőség: általános levegőtisztaság-védelmi övezet

zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése miatt a hálózatra való rákötés kötelező.

#### **Lk jelű kisvárosias lakóterület építési övezet<sup>8</sup>**

<sup>8</sup> Az alcímet és a 17.§-t a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 4.§-a iktatta be.

## 17/A.§

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
- a) kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d) szállás jellegű,
  - e) igazgatási, iroda,
  - f) kézműipari és
  - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el
- a) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára,
  - b) termelő kertészeti építmény és
  - c) üzemanyagtöltő.
- (4) Az építési övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el
- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - b) állatól, állatkifutó,
  - c) trágyatároló, komposztáló,
  - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló és
  - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (5) A kisvárosias lakóterület beépítési paramétereit a 7. melléklet tartalmazza.
- (6) Az előkert mérete 5,0 méter, az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 méter, szabadonálló és csoportos beépítési mód esetén 3,0 méter. A hátsókert mérete 6,0 méter.
- (7) Az építési övezetben zaj- és rezgésvédelmi okokból az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (8) Az építési telkek teljes közművesítettség kiépítettsége esetén építhetők be.
- (9) Ahol a kisvárosias lakóterület építési övezete közvetlenül határos szőlő művelési ágban lévő termőfölddel vagy maximum 5 méteres távolságban helyezkedik el szőlő

művelési ágban lévő termőföldről, úgy a szomszédos mezőgazdasági területek hatásaitól védő, legalább kétszintes növényállomány telepítése szükséges az érintett- és közel eső telekhatár mentén 2,0 méter szélességben. Az ültetésre csak őshonos növényfajok alkalmazhatók legalább gyeperes szinten, legalább 2,0 méter magasságig. Az így telepített növények az építési telek legkisebb zöldfelületi fedettség mértékébe beszámítható.

(10) A (9) bekezdés szerinti telekhatárok mentén 2,0 méter magasságig tömör kerítés létesítendő, mely tömör kerítés mentén a közterület felé sövény telepítése kötelező helyben őshonos növényfajok alkalmazásával.

### **Vegyes terület övezetei**

#### **18.§**

(1) A vegyes terület lakó, kereskedelmi, szolgáltató és a települési infrastruktúra alapfokú ellátást biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

(2) A vegyes terület lehet:

- a.) Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet
- b.) Településközpont vegyes terület, jellemzően intézmények elhelyezésére szolgáló nagy telkes alövezet

### **Településközpont vegyes terület övezeteinek általános előírásai**

#### **19.§**

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

- egyéb közösségi szórakoztató épület
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - sportépítmény
  - parkolóház, üzemanyagtöltő kivételesen sem engedhető meg
- (3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
- a.) Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
  - b.) Termelő kertészeti építmény
- (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (5)

## Vt

### A településközpont vegyes terület

#### 20.§

- (1) Az övezetbe azok a telektömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a III. sz. táblázatban előírtaknak. A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:
- a) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább M=1:200 utcakép készítésével kell bemutatni.
  - b) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (pl. oktatási intézmények minimális telke)
  - c) Meglévő, kialakult, 10-14 m szélesség közötti lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető, de ez esetben az építmény magasság csak maximum 4,0 m lehet.
  - d) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,2 m magas, tömör lábazatú, áttört kerítés mező létesítése engedélyezhető.

e) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani, amennyiben a Helyi Parkolási Rendelet az ettől való eltérési lehetőséget nem biztosítja. A teljes településközpont vegyes területre vonatkozó parkoló-mérleg számításba a közterületen létesíthető parkolóhelyeket is be kell számítani.

f) Az övezetben sportlétesítmény legfeljebb 1 ha terület nagyságig helyezhető el.

g) Tilos az övezetben a sugárzott hírközlés tornyainak létesítése, valamint lemezházas trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése:

(2) Egyéb előírások

#### **Környezetvédelmi besorolások**

levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet

zaj- és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület

közművesítés: teljes körű

**A településközpont vegyes terület lehet**

**Vt-1 JELLEMZŐEN LAKÓÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ KISTELKES ALÖVEZET**

**Vt-2 JELLEMZŐEN ALAPFOKÚ ÉS EGYÉB INTÉZMÉNYEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ NAGYTELKES ALÖVEZET**

### **III. SZ. TÁBLÁZAT**

<b>Övezet jele</b>	<b>Beépítési mód</b>	<b>Kialakítható legkisebb telekterület</b>	<b>Legnagyobb beépítettség</b>	<b>Legnagyobb építmény- magasság</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>
<b>Vt-1</b>	<b>Z</b> Zárt sorú	500m <sup>2</sup>	40%	6,5 m	30%
<b>Vt-2</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	600m <sup>2</sup>	30%	6,5 m	30%

(3) A településmag környezetében a helyi értékvédelmi területen belül külön előírások:

a.) A zárt sorú beépítés esetén a teljes zárt sorúsítás nem kötelező, az oldalhatáron álló

hajlított ház típus ún. hézagosan zárt sorú beépítésnek minősül.

b.) Teljes zárt sorúsítás esetén kapuáthajtóval szükséges biztosítani a telkek megközelítését.

c.) Az épületszárnyak szélessége új beépítések esetén utcai szárnyak esetében 12 m, udvari szárny esetében max. 9 m széles lehet.

**(4) A beépítési mód az illeszkedés szabályai szerint állapítandó meg**

a.) Zárt sorú beépítési mód esetén a teljes zárt sorúsítás nem kötelező, helyette az ún. hajlított ház – az oldalhatáron álló beépítés sajátos formája (hézagosan zárt sorú beépítés) is megengedhető, teljes zárt sorúsítás esetén a kapuáthajtókat biztosítani kell.

b.) Az építmény magasság templomtoronyra nem vonatkozik.

c.) lakó funkció esetén a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

d.) az építmény magasság nagyobbik értéke lakófunkciójú építmény esetén saroktelken megengedhető, amennyiben a városépítészeti hangsúly pont.

**(5) Zárt sorú beépítési mód eltérő szabályai a vegyes övezetben**

Kisvárosias övezetben a zárt sorú beépítési mód szerinti építési helyen belül az - épület oldalkerti építési vonala lehet:

kétoldali tűzfalas kialakítás esetén mindkét oldalhatáron, csak az egyik oldalhatáron tűzfalas kialakítással, a másik oldalhatárnál épülethézag kialakítással.

A hézagosan zárt sorú épület esetében az egyik tűzfal meghosszabbításával a telekbelső felé oldalszárny kialakítható.

a) Az épület hézagosan már beépült zárt sorú vagy zárt sorú jellegű területeken az előkert mélysége a kialakult állapotnak megfelelően – ha SZT másként nem rendelkezik – a már beépült szomszédos telek előkertjének figyelembevételével határozandó meg, mely kialakult állapot esetén nullára csökkenthető.

b) Az épülethézagra néző oldalhomlokzaton nyílászáró nem létesíthető, azt tűzfalasan kell kialakítani. Amennyiben az épülethézag szélességi mérete nagyobb, mint az övezetben meghatározott építménymagasság legnagyobb értéke, az oldalhomlokzaton nyílászárók elhelyezése nem korlátozott.

Az épülethézagra néző homlokzat hossza nem lehet nagyobb 12 m-nél.

c) Ha a kialakult állapot indokolja, az épülethézagos épületelhelyezés kivételesen ikres

jelleggel is megvalósítható, ha a szabályozási terv vagy az övezet előírásai nem határozzák meg, hogy a tűzfalas csatlakozás a telekhatárok közül melyik oldalon kötelező.

d) Zárt sorú oldalhatáros az épületelhelyezés, ha az utcafronton zárt sorúan, vagy épülethézagosan beépített épülethez az oldalhatáron vagy attól 1,0 m-es távolságban az oldalsó telekhatárral párhuzamos oldalszárny csatlakozik.

Az ily módon kialakított épületszárny oldalkertje nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke az utcafronti épület telekbelső felé eső homlokzati vonalától számítva.

e) Oldalhatáron nyereg tetős épület csak nem éghető anyagú külső térelhatárolásra szolgáló anyagból építhető, éghető anyagú külső térelhatárolású szerkezetű tetőzet csak tűzfalasan létesíthető.

f) A zárt sorú beépítési módú övezetek területén a meglévő oldalhatárosan elhelyezett épület az utcafront felől zárt sorú beépítésű épületszárnyal bővíthető, ha a szomszédos épület zárt sorúan és tűzfalasan csatlakozik. Amennyiben tűzfalas csatlakozás - a szomszédos tető átnyúlása miatt - nem valósítható meg, legalább 1,0 m-es épülethézag kialakítása kötelező.

g) Amennyiben a két szomszédos épület közterület felőli homlokzati síkja azonos, és az átfedésben lévő homlokzataik közötti távolság 2,0-m-nél kisebb, akkor a két tűzfal közötti épülethézagot legfeljebb az alacsonyabb épület párkánymagasságának megfelelő magasságú, de legalább 2,0 m magas falazattal kell összekötni az épületek homlokzati falsíkjában, kivéve, ha az a szomszéd telekre való bejutást akadályozná. A falazat építése – megegyezés hiányában - annak a tulajdonosnak a kötelezettsége, aki az épületszárny zárt sorú bővítését kezdeményezi, melyet a szomszéd tulajdonos túrni köteles.

**h.)**

## **Gazdasági területek övezetei**

### **21. §**

(1) A gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari tevékenységet biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

A gazdasági terület lehet:

**Gksz** Kereskedelmi, szolgáltató terület, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

**Gip** Egyéb ipari terület, dominánsan ipari épület elhelyezésére szolgáló alövezet védőterületet igénylő építmények elhelyezésére

#### **Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK ÖVEZETEI**

##### **(2) Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ CÉLRA**

a.) funkciók: az OTÉK 19. §. (2-3) bekezdéseiben megnevezettek helyezhetők el a következő

megkötésekkel:

aa.) lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

ab.) sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b.) A településképi megjelenítés feltételei:

ba.) az építési vonalra (előkertbe) építésszerűleg nem kialakított építmények (nyitott vasvázaz szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)

a tevékenységhez szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

bb.) A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 50 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építésszerűleg rendezett burkolata által meghatározott.

c.) Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető.

#### **IV. SZ. TÁBLÁZAT (Gksz)**

Az övezet		a telek minimális			Max	Az építmény min-max.* magassága m
Jele	Beép. Módja	Területe m <sup>2</sup>	Szélessége m	Legkisebb zöldfelület %	Beépítettség %**	
<b>Gksz</b>	<b>SZ</b>	1000	25	25	50	9,0(T)

\* T –vel jelölt értékek technológia függő értékek (siló, darupálya, toronyszerű építmények)

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen [Gksz] elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(4) A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a III. számú tevékenységi körök. (KERESKEDELEM ÉS SZOLGÁLTATÁSOK „G” kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:

51.12 Alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelem

51.23 Élőállat nagykereskedelem

51.24 Nyers-félkész bőr nagykereskedelem

51.51 Energiahordozó nagykereskedelem

51.52 Fém-, érc, nagykereskedelem

51.54 Vasárú szerelvény nagykereskedelem

51.55 Vegyi áru nagykereskedelem

51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem

51.57 Hulladék nagykereskedelem

(5) Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

- átrakó építmény, mérlegház
- üzletház
- raktár
- szociális helység építménye
- üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
- szolgálati lakó és szállásépületek
- terület ellátó alapfokú intézmény
- termék vezeték
- üzemanyagtöltő

melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló

- kazánház

terepszint alatti építmények

(talajmechanikai szakvélemény alapján)

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelésbiztonsági célú pincehelyiség

(6) A kereskedelmi szolgáltató területen a (3), (4) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)

(7) A teljes közművesítettség a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

(8) A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát, miszerint a környezetterhelés a szomszédos telkekre és a közterületekre nem terjed át.

#### **(9) GIP- ÉPÍTÉSI ÖVEZET EGYÉB IPARI TEVÉKENYSÉG CÉLJÁRA**

A funkciók: az övezetben az OTÉK 20 §. /3/ szerinti tevékenység nem létesíthető.

a.) funkciók: az OTÉK 19. §. (2-3) bekezdéseiben megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

aa.) lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

ab.) sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b.) A településképi megjelenítés feltételei:

az építési vonalra (előkertbe) építésszerűleg nem kialakított építmények (nyitott vasvázas szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)

a tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 50 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építésszerűleg rendezett burkolata által meghatározott.

c.) Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető.

## V. SZ. TÁBLÁZAT

Az övezet		a telek minimális			Max	Az építmény min-max.* magassága m
Jele	Beép. Módja	Területe m <sup>2</sup>	Szélessége m	Legkisebb zöldfelület %	Beépítettség %**	
<b>Gip</b>	SZ	1000	25	25	50	9,0(T)

\* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (siló, darupálya, toronyszerű építmények)

Levegőminőségi besorolás: általános levegőtisztaság-védelmi övezet /határértékek a 14/2001.(V.9.)KöM-EüM-FMV szerint/

Zaj- és rezgésvédelmi besorolás. Gazdasági és különleges területi kategória:  
/Határértékek: 8/2002.(III.22.) KöM-EüM rendelet szerint)

Közművesítés: teljeskörű

(10) Az ipari gazdasági területre betelepülésre engedélyezhető tevékenységi köröket a TEÁOR szerint kell meghatározni, de a betelepülésre nem engedhető tevékenységi körök a következők:

- akkumulátorgyártás
- ércdúsító
- bányauzem
- löporgyártás
- lakk és festékgyártás
- műtrágyagyártás
- atomenergiiai létesítmény
- izotóp labor
- veszélyeshulladék égető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem

- azbesztgyártás
- cellulózgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszfátgyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédőszer gyár
- klórgyártás
- kokszoló mű

(11) Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- vörösiszap tároló
- zagytér
- veszélyes hulladéklerakó

(12) Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre jelen esetben

- téglagyár
- műanyag feldolgozó
- nyomtatott áramkör előállító üzem
- üveggyártó
- nehéz gépjárműjavító

Csak a környezeti határértékeket teljesíteni tudó technológiák fogadhatók.

## **K**

### **Különleges területek övezetei**

#### **22. §**

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az V. sz. táblázatban előírtaknak. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

(2) A különleges területek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- **Kt** temető
- **Ksp** sportpálya
- **Ksz** szabadidőpark
- **Kla** „Lajosháza”
- **Kc** kemping
- **Kh** hulladékudvar
- **Kb** kőbánya

**VI.SZ. TÁBLÁZAT**  
(KERET SZABÁLYOK)

Övezet Jele	Funkcionális besorolás	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény- magasság
<b>Kt</b>	Működő temető	SZ Csak kiszolgáló épület	K (1000)	5%	(K) 7,5 m
<b>Ksp</b>	Sportpálya	SZ Csak kiszolgáló épület	1000	10%	7,5
<b>Ksz</b>	Szabadidőpark	SZ Csak kiszolgáló épület	1000	10%	7,5
<b>Kla</b>	Lajosházi kiránduló övezet	SZ	1000	20	K 4,5 m
<b>Kc</b>	Táborhely, kemping	SZ	1000	20	4,5
<b>Kb</b>	Kőbánya	SZ	K	5	4,5

K-kialakult

O(SZ)\* - a beépítési mód beépítési terv alapján rögzítendő

### **III. Fejezet**

#### **Beépítésre nem szánt területek övezetei**

##### **A közlekedési területek övezeteinek általános előírásai**

###### **23. §**

(1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósulók kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

- Országos mellékutak esetén 22 m
- Helyi gyűjtő-utak esetén 16-22 m
- Külterületi fő dűlőutak esetén 12 m
- Kiszolgáló utak esetén 12 m
- Kerékpárút esetén 5 m

(2) Kötött pályás keskeny nyomtávú kisvasút helyi érdekű vasúttá történő átalakítása egy vágány esetén más jogszabályi előírás hiányában legalább 10 m széles építési területet kell biztosítani.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

- a.) Közlekedési létesítmények
- b.) Közművek és hírközlési létesítmények

(4) Figyelembe kell venni továbbá:

- a.) az 1988. évi I. törvény, illetve ennek végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT rendeletet
- b.) az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.01.) KM sz. rendeletet
- c.) a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 21.) KHVM rendeletet
- d.) a helyi közutak kezelésének szakmai szabályairól szóló 5/2004.(I.28) GKM rendeletet

Útügyi előírások száma			Megnevezése
Út	2-1.218	:2003	Településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei. Tartalmi követelmények
Út	2-1.201	:2004	Közütak tervezése (KTSZ)
Út	2-1.202	:2003	Aszfaltburkolatú útpályaszerkezetek méretezése és megerősítése
Út	4-1.203	:1995	Kerékpárforgalmi létesítmények tervezési útmutatója és útbaigazító jelzésrendszere
Út	2-1.206	:2001	Körforgalmi csomópontok tervezése
Út	2-1.215	:2004	Közütak víztelenítésének tervezése
Út	1-1.301	:1981	A közlekedési zaj csökkentése úttervezési módszerekkel
Út	2-1.302	:2003	Közüti közlekedési zaj számítása
Út	2-1.303	:2000	Közüti zajárnyékoló falak. Létesítés és fenntartás
Út	2-1.503	:2002	Kisforgalmú utak pályaszerkezetének méretezése
Út	2-2.103	:1998	Aszfalt burkolat fenntartása
Út	3-2.104	:1983	Az útfenntartás műszaki irányelvei. Beton-, kő- és műköburkolatok
Út	2-2.401	:1999	Szórósó. Technikai nátriumklorid
Út	3-2.402	:1983	Hóvéd művek. Műanyagghálós hóvéd művek
Út	2-3.201	:2000	Beton pályaburkolatok építése. Építési előírások, követelmények
Út	2-3.205	:1981	Kő-és műkö burkolatok
Út	2-3.206	:2003	Útpályaszerkezetek kötőanyag nélküli és hidraulikus kötőanyagú alaprétegei. Építési előírások
Út	2-3.210	:2000	Pályalemezekből visszanyert beton újrafelhasználása (másodbeton)
Út	2-3.212	:2004	Betonkő burkolatú pályaszerkezetek tervezése és építése. Követelmények
Út	2-3.301	:2002	Útépítési aszfaltkeverékek és út-pályaszerkezeti aszfaltrétegek
Út	2-3.304	:1989	Hígított bitumenes aszfaltmakadám pályaszerkezeti rétegek
Út	2-3.306	:2000	Útburkolatok felületi bevonata. Kötőanyag kipermetezésével és a zúzalék kiszórásával készült felületi bevonatok
Út	2-3.307	:1992	Kohósalak aszfalt útpálya alapok és -burkolatok
Út	2-3.315	:2003	Útburkolatok felületi bevonata. Hideg keveréses és terítéses technológiával készült felületi bevonatok

Út	2-3.506	:2002	Hidegen bedolgozható kátyúzó anyagok (hígított bitumen, bitumenemulzió és speciális kötőanyagú keverékek) összetétele, gyártása, bedolgozása, minősítése
Út	2-3.601	:1998	Útépítési zúzott köanyagok
Út	2-3.706	:2003	Bontott útépítési anyagok újra használata és hasznosítása. Általános feltételek.

### **Közműlétesítmények, közműellátás**

#### **24. §**

- (1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.
- (3) Új közművezeték létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén, a kivitelezés során, a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (5) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- (6) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a célszerű kivitelezés érdekében a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad eléépíteni.
- (8) Közművezeték, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (9) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek,

vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(11) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

b) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzöttten kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

c) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrakódásokat, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

d) A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizet a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.

e) A ÉKÖVIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán minimum 2 m, a másik oldalán minimum 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.

f) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

(12) Villamosenergia-ellátás

a) A középfeszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. számú szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaiktól. A szélső szálak távolsága 3 m.

b) A villamos energia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási

lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamos energia közép- és kisfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

(13) Gázellátás

a) Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagy-középnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.

b) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

(14) Távközlés

a) A távközlési hálózatot létesítéskor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.

b) A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

c) A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem, külterületen a belterület határától számított 800 méter távolságra lehet elhelyezni.

### **Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata**

#### **25. §**

(1) A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.

(2) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.

(3) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájárulásokon túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.

(4) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:

- Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
- Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
- Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése
- Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
- Távbeszélőfülke elhelyezése
- Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése.

(5) Töltőállomást csak a szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.

(6) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.

(7) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

## **Z**

### **Zöldterületek övezetei**

#### **Általános előírások**

#### **26. §**

A település területén az OTÉK 6. § (3) bek., és a 27. § alapján a belterületen beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

### **Közparkok övezete**

#### **27. §**

(1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.

(2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3) Az övezetbe elhelyezhető:

- Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely.
- A terület fenntartásához szükséges épület.
- Pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb).

## **Erdőterületek általános előírásai**

### **28.§**

- (1) Az erdő önálló terület-felhasználási egység, mely a szabályozási lapon erdőként (E) került leszabályozásra. Erdőterület az erdő céljára szolgáló terület.

Az erdőterületeken az 1996. évi LIV. törvényben, illetve a 29/1997. (IV.30.) FM rendeletben foglalt előírások alkalmazása kötelező.

- (2) Az erdőterületek övezeteinek jelölése másodlagos rendeltetés esetén:

**Ev** övezet, ahol

**E** terület-felhasználás kategóriája – erdő

**v** az erdő elsődleges rendeltetése – védelmi (védett)

- (3) A hatályos jogszabály alapján az erdő elsődleges rendeltetése mellett másodlagos rendeltetés is megállapítható.

(4) Az erdőterületen – annak rendeltetésétől függetlenül, de a szigorúbb természetvédelmi előírások függvényében – üdülés és sportolás céljából gyalogosan bárki saját felelősségére tartózkodhat, melyet az erdőgazdálkodó tűrni köteles, kivéve, ha az arra jogosult a látogatás korlátozását jogszabály elrendelte. A fokozottan védett természeti területen lévő erdőben való tartózkodásra minden esetben a szigorúbb természetvédelmi jogszabályok előírásait kell betartani.

- (5) Erdőterületen épületek, építmények, új funkciók elhelyezése csak az erdészeti hatóság, védett erdő esetében a természetvédelmi hatóság jóváhagyásával lehetséges.

(6)

- (7) Az erdő kezelése természetbarát, fenntartó erdőgazdálkodási módszerek alkalmazásával történhet.

- (8) Erdőtelepítés, fásítás csak erdészeti hatóság által jóváhagyott telepítési-kivitelezési terv alapján végezhető.

- (9) Amennyiben a termőhelyi viszonyok lehetővé teszik, új erdőtelepítés, fásítás esetén az erdészeti telepítési-kivitelezési terv készítésénél az őshonos fafajok alkalmazásával előnyben kell részesíteni a természetközeli erdőtársulások létrehozását.

- (10) Újratelepítés, pótlás legrövidebb időn belül, erdészeti szakterv alapján, csak őshonos fajok alkalmazásával történjen meg.

- (11) Új, illetve meglévő nyiladék, irtás szegélyén erdészeti hatóság által jóváhagyott

szaktervek alapján zárt erdőszegély (cserjesáv) kialakítása szükséges az erdei zárt életközösségek, mikroklimatikus viszonyok védelme érdekében.

(12) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatása csak az erdészeti hatóság engedélyezésével lehetséges.

(13) Tilos erdőterületen bármilyen szemetet és hulladékot elhelyezni.

(14) Tilos erdőterületen az erdei élőfáról, cserjéről gallyat, díszítő lombot gyűjteni.

(15) Fakitermelést csak vegetációs időn kívül lehet folytatni.

(16) Az odvas és az elszáradt fákat az odúlakó madarak fészkelésének biztosítására meg kell őrizni, ha azok nem jelentenek az erdő egészségi állapotára veszélyt és nem balesetveszélyesek.

(17) Erdőterületen önálló reklámtábla, reklámpítmény nem helyezhető el.

#### **Elsődleges rendeltetés szerint egészségügyi-szociális, turisztikai erdők (Ee)**

##### **29.§**

#### **Elsődleges rendeltetés szerint oktatás-kutatói erdő (Eo)**

##### **30. §**

#### **Elsődleges rendeltetés szerint gazdasági erdő (Eg)**

##### **31.§**

#### **Elsődleges rendeltetés szerinti védett erdő (Ev)**

##### **32.§**

#### **Má Mezőgazdasági területek övezetei**

##### **Általános előírások**

##### **33. §**

(1) A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcs-termelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.

(2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6. § (3) bekezdése alapján és a 29. § előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Má-I (jellemzően) szántó művelésű terület – extenzív terület

Má-E (jellemzően) gyeperő, legelő, vagy kisparcellás szántó művelésű terület  
– extenzív terület

Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület, ültetvények x-szel jelölt övezetekben építményt elhelyezni nem lehet

(3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

### 34. §

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az VII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Tanya és farmgazdaság 6000 m<sup>2</sup> építési telek kialakítására legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést.

**MÁ-I (JELLEMZŐEN) GYEP, LEGELŐ VAGY KISPARCELLÁS SZÁNTÓ  
MŰVELÉSŰ ÖVEZET**

**MÁ-E (DÖNTŐEN) GYEP, LEGELŐ VAGY KISPARCELLÁS SZÁNTÓ  
MŰVELÉSŰ ÖVEZET**

### VII. SZ. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-Magasság
Má-I	Sz Szabadon álló	6000 m <sup>2</sup> +10 ha	3%	4,5 m

<b>Má-E</b>	<b>Sz</b> Szabadon álló	6000 m <sup>2</sup> +10 ha	3%	4,5 m
-------------	----------------------------	----------------------------	----	-------

(3) A BNPI által kataszterezett területeken belül lévő területeken a növény-termesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint a Bükk Nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.

### **Mk**

#### **Kertgazdálkodásra szolgáló terület, szőlő- gyümölcsös terület övezetei**

#### **35. §**

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az VIII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészetek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

#### **VIII. SZ. TÁBLÁZAT**

<b>Övezet jele</b>	<b>Beépítési mód</b>	<b>Kialakítható legkisebb telekterület</b>	<b>Legnagyobb beépítettség</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság</b>
<b>Mk</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	3000 m <sup>2</sup>	3%	3,5 m

(2) Az Mk Belterületen lévő kertségben építményt elhelyezni nem lehet.

(3) A borvidék sajátos előírásai

a.) A borvidék területén lévő bányasebekre tájrendezési tervek készítenők.

b.) A szőlőkataszterbe tartozó területeken új bánya nyitása nem engedélyezhető.

c.) A borvidéken épületeket elhelyezni, a volt zártkerti-kertes mezőgazdasági területeken csak 3.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre lehet, ahol a beépítettség mértéke maximum 3 %. A volt nagyüzemi szőlőterületeken maximum 2 % beépítettséggel csak

5.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre lehet hasonló rendeltetésű épületet elhelyezni.

(4)

(5) A borvidék területén a – kertes – volt zártkerti területeken 3.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb, a volt nagyüzemi mezőgazdasági területeken 5.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb új földrészlet nem alakítható ki, a telekösszevonást, telekegyesítést kivéve.

(6) A volt zártkerti – kertes – területeken 150 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület nem helyezhető el. A terepszint alatti beépítés – maximum 10 % - nem számít bele a beépítési százalékba.

### **Vízgazdálkodási területek (V)**

#### **36.§**

(1) V-1 jelű övezetbe tartozik, a patak és partja és közvetlen környezete. Területükön legfeljebb a közlekedés céljait szolgáló hidak helyezhetők el, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján.

(2) Az övezetben lévő, fenti előírásoknak megfelelő építmények építésének, átalakításának, bővítésének részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni. Az érintett területekre, a szükséges terv jóváhagyásáig, változási tilalom lép életbe.

(3) V-2 jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a tavak tározók. Területükön csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(4) V-3 jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: vízművek, átemelők, a vízbeszerzési területek, és azok védőterületei. Területükön csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

### **IV. Fejezet**

#### **Az épített környezet védelme**

#### **37. §**

(1) Az épített környezet védelme (kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre) célja, hogy az ember egészségét védje, a jövő nemzedékek életfeltételeit javítsa és ennek érdekében alapvető szabályokat állapítson meg

(2) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell (el kell érni) a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.

(3) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.

(4) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Védő zöldsávok, véderdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

### **Építészeti értékvédelem**

#### **38.§**

### **A természetvédelem valamint a táj- és településképvédelem előírásai**

#### **39.§**

(1) A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló természeti területeken és védett területeken területet felhasználni, földrészletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekeltek és a szakhatóságok előírásai szerint szabad.

(2) A védett természeti területek övezetébe tartoznak a természet védelméről szóló törvény felhatalmazása alapján miniszteri rendelettel már védetté nyilvánított természeti területek és az országos védelemre tervezett természeti területek.

(3) A tervezési területen az alábbi védett természeti területek találhatók meg:

#### **a.) Mátrai Tájvédelmi Körzet (MTK)**

A Mátrai Tájvédelmi Körzet védetté nyilvánításáról az 5/1985. (XI. 22.) OKTH rendelkezés rendelkezik, mely szerint a védetté nyilvánítás célja a TK területén a földtani értékek, a táj jellegét meghatározó földfelszíni formák, a felszíni vizek, a védett

növény- és állatfajok, a természetes növénytársulások, a természetyszerű erdők megóvása és fenntartása, valamint az ember felüdülését szolgáló kedvező természeti környezet fenntartása.

**b.) Fokozottan védett természeti területek**

A Mátrai Tájvédelmi Körzeten belül kiemelt természetvédelmi jelentőségük miatt, illetve az erdőrezervátum területének védelme érdekében (védőzóna) a fokozottan védett területek lettek lehatárolva.

**c.) Erdőrezervátum területén**

Erdőrezervátum a természetes vagy természetközeli állapotú erdei életközösség megóvását, a természetes folyamatok szabad érvényesülését, továbbá a kutatások folytatását szolgáló erdőterület.

(4) A település közterületén táj- és kertépítész szakember által készített és a természetvédelmi hatóság által jóváhagyott terv alapján egységes zöldfelületi rendszer kiépítése szükséges.

(5) A közterületi zöldfelületeken kizárólag őshonos, a tájra jellemző fajok telepíthetők.

(6) A közterületeken egységes tárgykultúra kialakítására kell törekedni a pihenő- és játszóhelyek, információs táblák és jelzőtáblák, szeméthyűjtők és világítótestek vonatkozásában (anyaghasználat, forma, elhelyezés, jelrendszer, színek stb.). A köztéri tárgyak anyagválasztásánál a természetes építőanyagok alkalmazására kell törekedni.

(7) A tervezési területen új és felújítandó nagy- közép- és kisméretű vezetéket csak földkábelben lehet elhelyezni.

(8) A tervezési területen reklámtáblák, reklámépítmények nem helyezhetők el. Reklámfelületek kizárólag az épületek homlokzatán kerülhetnek kialakításra.

(9) A tervezési területen a természetvédelmi hatóság által feltárt és kataszterezett egyedi tájértékek védelmét, megóvását biztosítani kell.

(10) Az értékes kilátópontok, panoráma-utak mellé, a kilátást akadályozó létesítményt elhelyezni, növényzetet telepíteni nem lehet.

(11) Nagy felületű, összefüggő parkolókat fásítottan kell kialakítani, hogy azok a kilátópontokból feltáruló látványt ne zavarják.

**V. Fejezet**

### Egyes sajátos jogintézmények

#### 40. §

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).
- (2) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha
- a.) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
  - b.) közérdeket nem sért,
  - c.) az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

#### 41. §

- (1) Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozás terv tartalmazza. A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:
- (2) Beültetési kötelezettség szükséges **a tervezett gazdasági területen a beültetési kötelezettségnek legkésőbb az ingatlan használatbavételének idejéig eleget kell tenni.**
- (3) **Elővásárlási jog bejegyzése szükséges** a melléklet táblázat szerinti területeken. Elővásárlási jog gyakorlására a költségvetés elkülönített fejezet tartalmaz, melynek felhasználásáról a képviselőtestület esetenként (60 napon belül) határoz.

**Ezt a táblázatot az Önkormányzat tölti ki!** Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

HRSZ	Ingatlan felhasználás célja	Lejegyzés jogcíme


#### 42. §

(1) Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, hasznélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

(2) A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt. Az önkormányzati célok megvalósításához a települési önkormányzatnak a kártalanítási igények aktualitását és azok mértékét célszerű napirenden tartani és kérelemre indult igény teljesítésére a forrást is meg kell teremteni.

#### 43. §

##### **Záró rendelkezések**

(1) Ez a rendelet 2006. december 12. napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybelépésével egyidejűleg hatályát veszti

a.) 4/1987. (X. 8.) Tanácsrendelet a Községrendezési szabályozási előírások a bel- és külterületre, területi mérleg Gyöngyössolymos összevont rendezési tervéről

b.) Gyöngyössolymos Képviselőtestületének 8/1994. számú rendelete a Jókai út, Tihanyi út és Virág út által határolt területre vonatkozó egyszerűsített tartalmú részletes rendezési tervről

(3) A rendelet kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

Gyöngyössolymos, 2006. november 15.

Szolcsák Gyula  
Polgármester

dr. Kovács Norbert  
Jegyző

Záradék: A rendelet kihirdetve 2006. november 28.

dr. Kovács Norbert

Jegyző

## 1. SZÁMÚ MELLÉKLET

(Hatályon kívül helyezte a 10/2016. (XII.20.) önkormányzati rendelet)

## 2. SZÁMÚ MELLÉKLET

### Állat tartására szolgáló épületek védőtávolságai

Védőtávolság						
Állattartásra szolgáló épületek	a telek utcai telek-határától	lakóépülettől	Ásott	fűrott	csatlakozó vízvezetéktől	vezetéki csaptól
			kúttól			
Nagy haszonállat esetén						
1-2 állatig	15	5	15	5	2	3
3-5 állatig	20	10	20	10	5	5
6-10 állatig	25	10	20	15	5	5
10 fölött	30	15	30	20	10	10
Haszonállat esetén						
1-5 állatig	15	5	15	5	2	3
6-10 állatig	20	10	15	5	2	3
11-15 állatig	25	20	15	10	3	5
15 fölött	30	15	20	15	10	10
Kis haszonállat esetén						
Prémes állat	15	5	10	5	1	-
10 állatig	20	10	15	10	2	-
11-30 állatig	25	15	20	15	10	10
30 fölött						
Baromfi félék						
20 állatig	15	0	10	5	1	-
21-50 állatig	15	10	10	5	1	-
50-200 állatig	25	15	15	10	5	-
200 fölött	30	20	20	15	10	10

### 3. SZÁMÚ MELLÉKLET

Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok méterben

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
1.	100	100	200	500	200	500	500	500	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	500	500	200
2. 100	-	-	100	200	100	300	500	50	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	100	100	100
3. 100	-	-	200	100	100	200	200	100	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	100	100	100
4. 200	100	200	-	50	100	100	100	200	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	200	100	100
5. 500	200	100	50	-	100	50	100	50	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	200	100	100
6. 200	100	100	100	100	-	50	50	100	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	50	50	50
7. 500	100	200	100	50	50	-	-	50	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	50	50	100
8. 500	500	200	100	100	50	-	-	100	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	50	50	100
9. 500	50	100	200	50	100	50	100	-	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	100	100	200
10. 1000	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	-	-	50	500	100
11. 1000	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	1000 <sup>x</sup>	-	-	50	500	500
12. 500	100	100	200	200	50	50	50	100	50	50	-	-	300
13. 500	100	100	100	100	50	50	50	100	500	500	-	-	200
14. 200	100	100	100	100	50	100	100	200	100	500	300	200	-

<sup>x</sup> Környezeti hatástanulmány támogató véleménye esetén legfeljebb 500 méterre csökkenthető

#### Jelmagyarázat:

- |  |  |
|--|--|
| 1. Kórház, szanatórium                 | 8. Járműtelep és javítóműhely                          |
| 2. Lakó és szállás épület              | 9. Vendéglátó lét./italbolt, diszko                    |
| 3. Üdülő                               | 10. Fertőzésveszélyes kockázatot jelentő létesítmény   |
| 4. Oktatási és nevelési létesítmény    | 11. Bűz és porkibocsátó kockázatot jelentő létesítmény |
| 5. Sportlétesítmények                  | 12. Elsőrendű főközlekedési út                         |
| 6. Menőállomás, tűzoltóság             | 13. Üzemanyag töltő állomás                            |
| 7. Tömegközlekedési eszköz pályaudvara | 14. Temető   |

#### 4. SZÁMÚ MELLÉKLET

Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei:

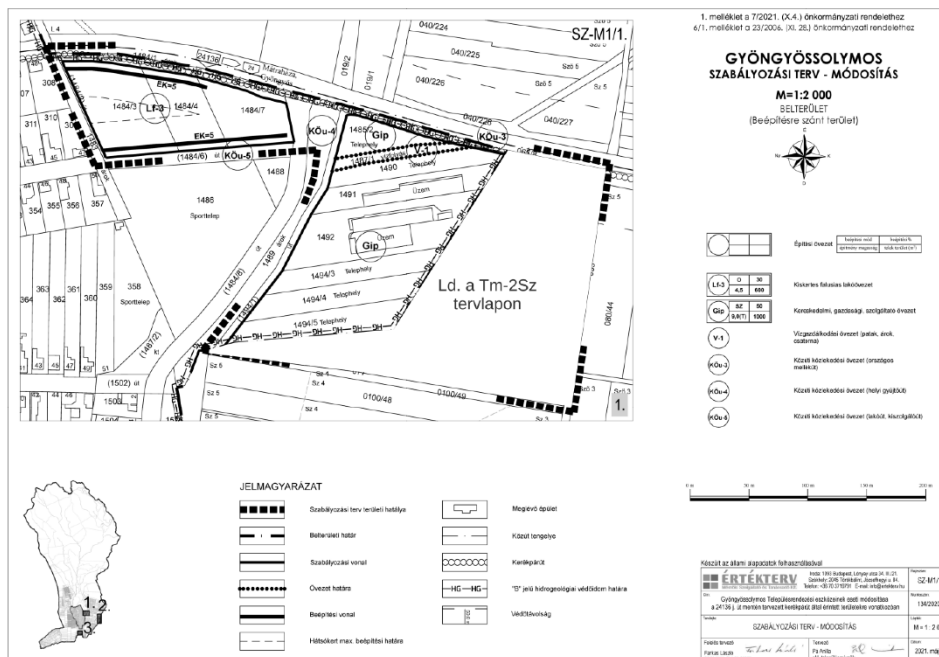
Növényfajta	Pollenszám/m <sup>3</sup>
Fák, bokrok	100
Fűfélék (parlagfű és egyéb fűfélék)	30

#### 5. SZÁMÚ MELLÉKLET

Ezt a táblázatot az Önkormányzat tölti ki !

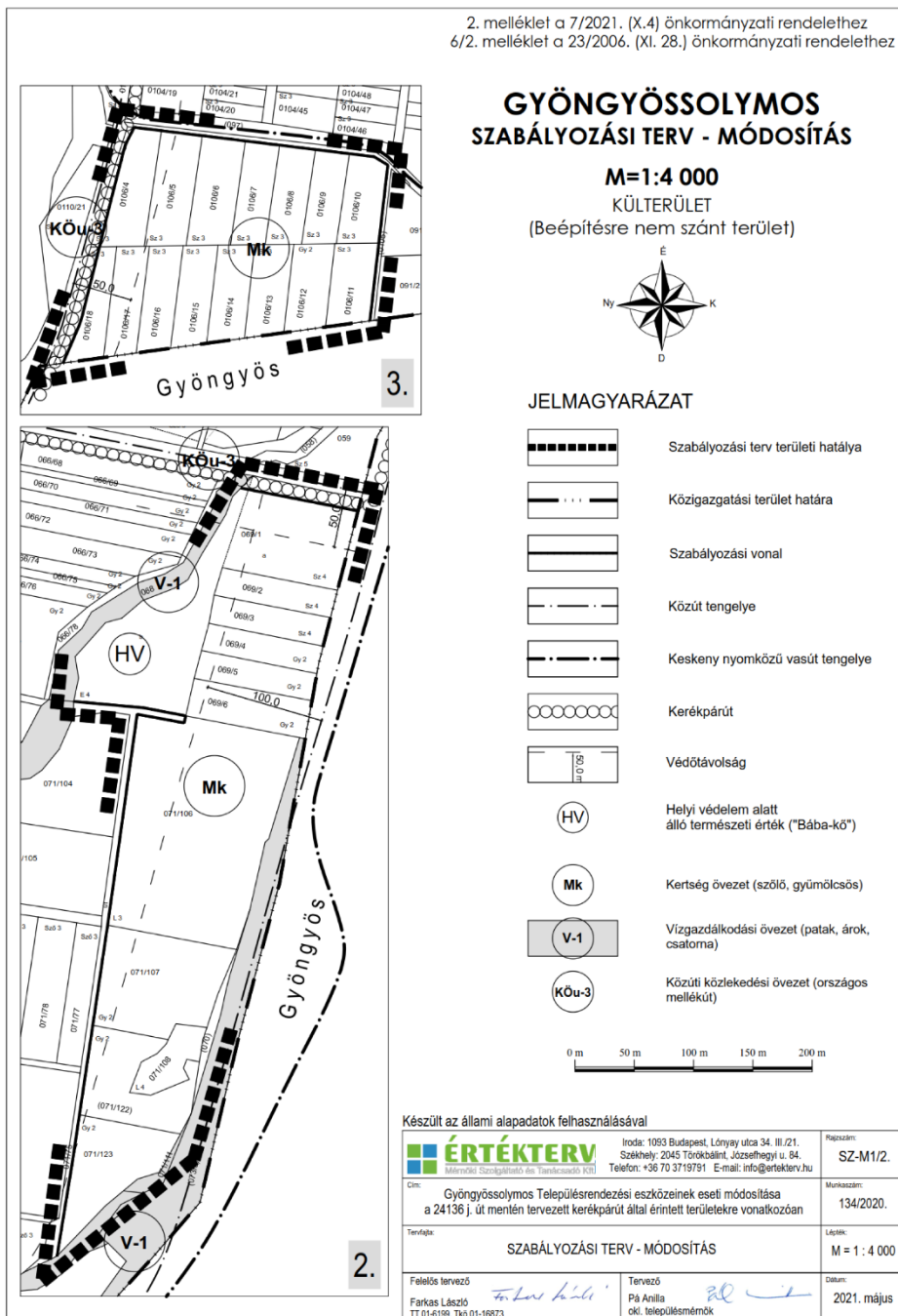
HRSZ	Ingatlan felhasználás célja	Lejegyzés jogcíme

6. MELLÉKLET  
6/1. melléklet a 23/2006. (XI.28.) önkormányzati rendelethez

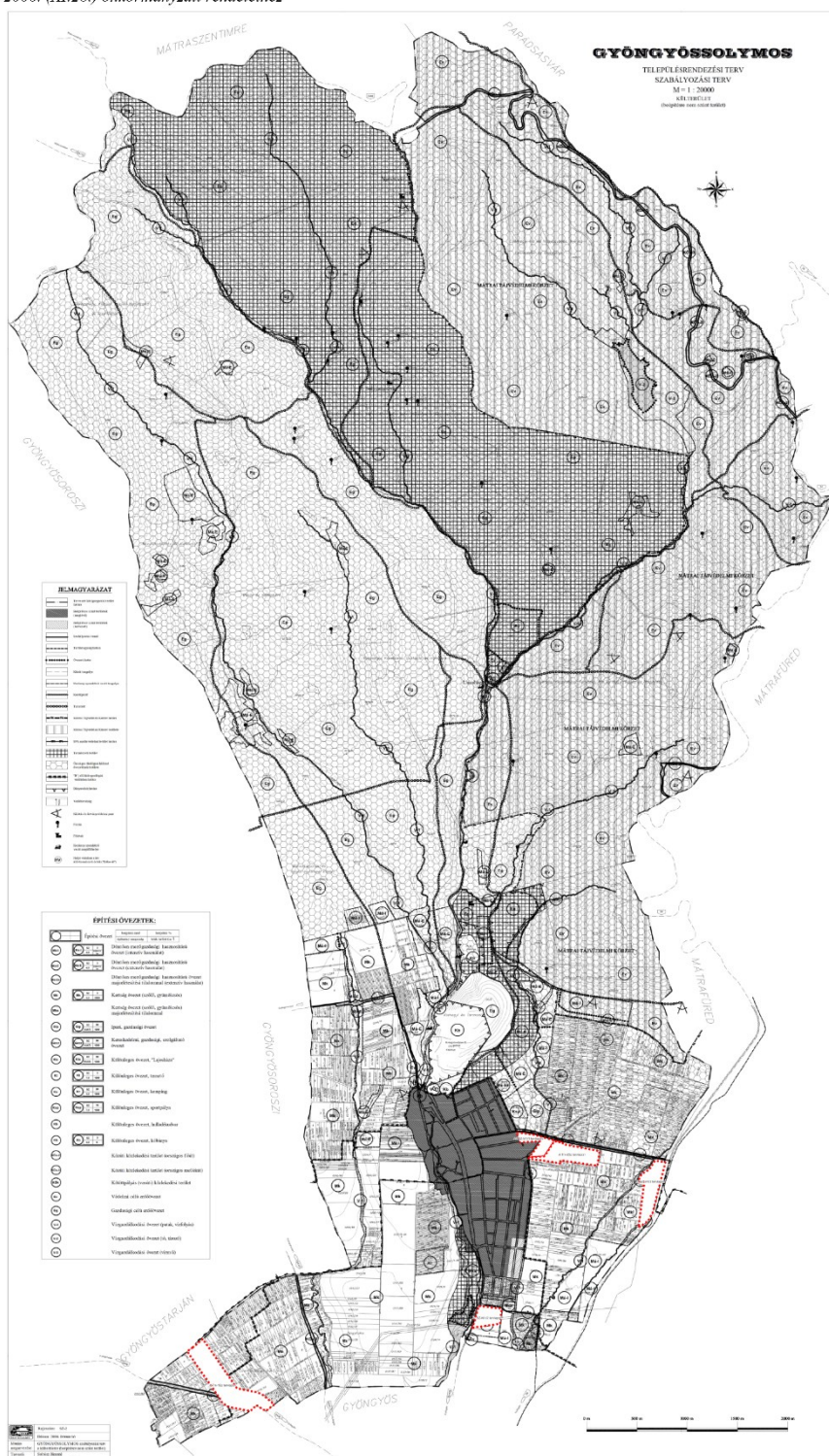


6/2. melléklet a 23/2006. (XI.28.) önkormányzati rendelethez

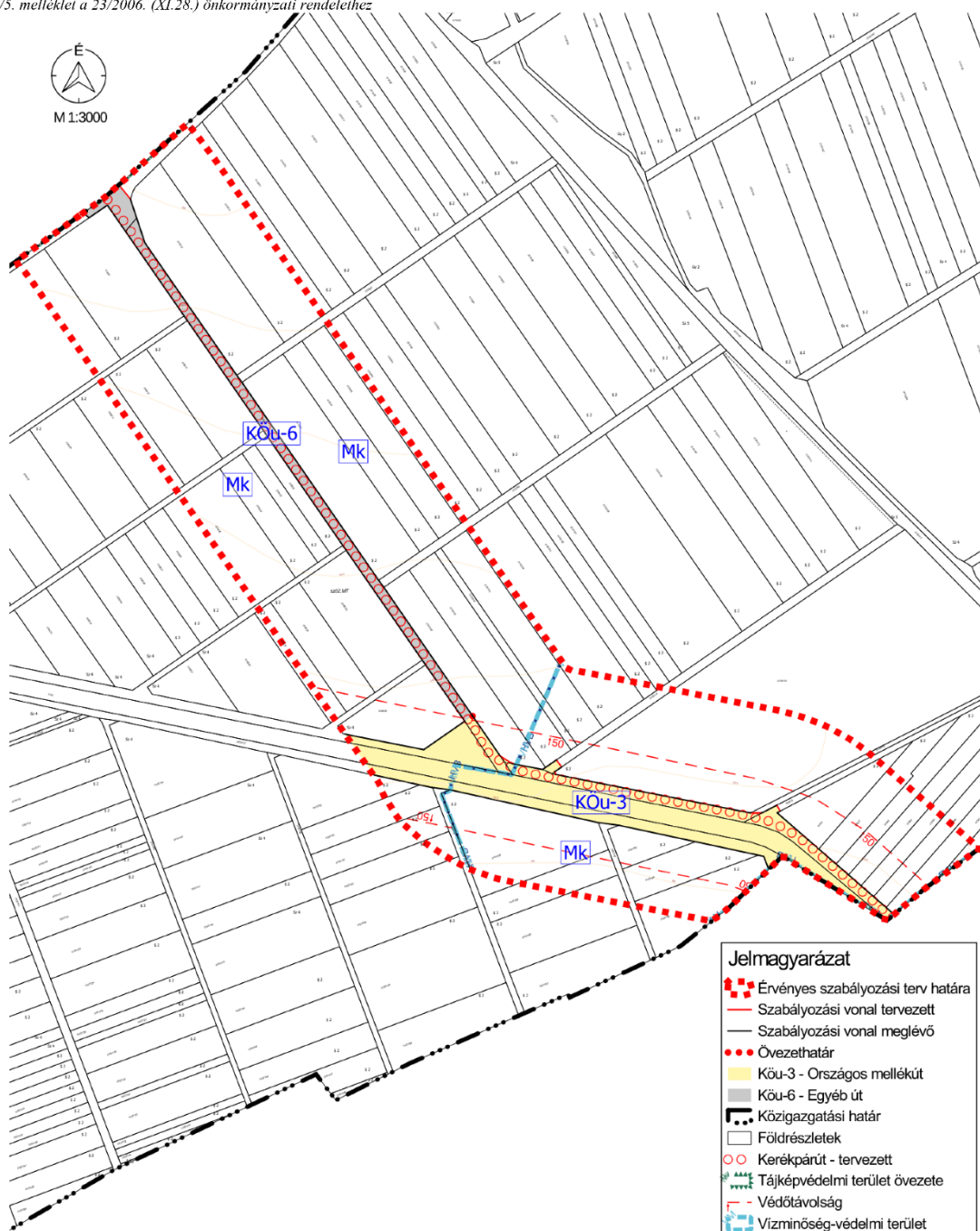
2. melléklet a 7/2021. (X.4) önkormányzati rendelethez  
6/2. melléklet a 23/2006. (XI. 28.) önkormányzati rendelethez



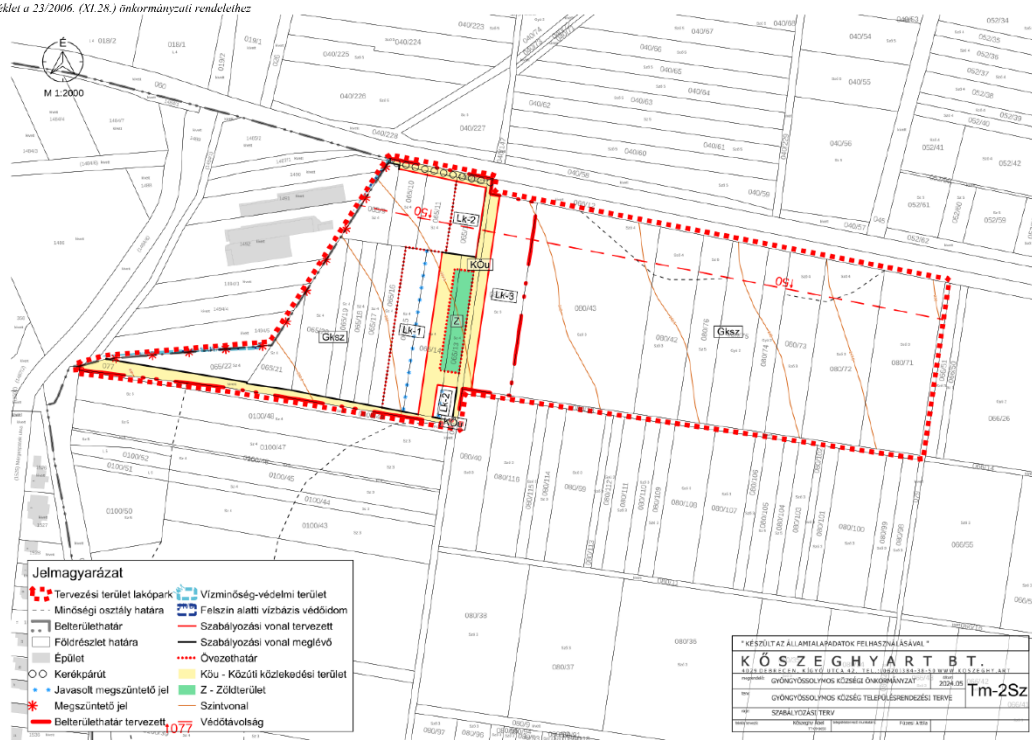




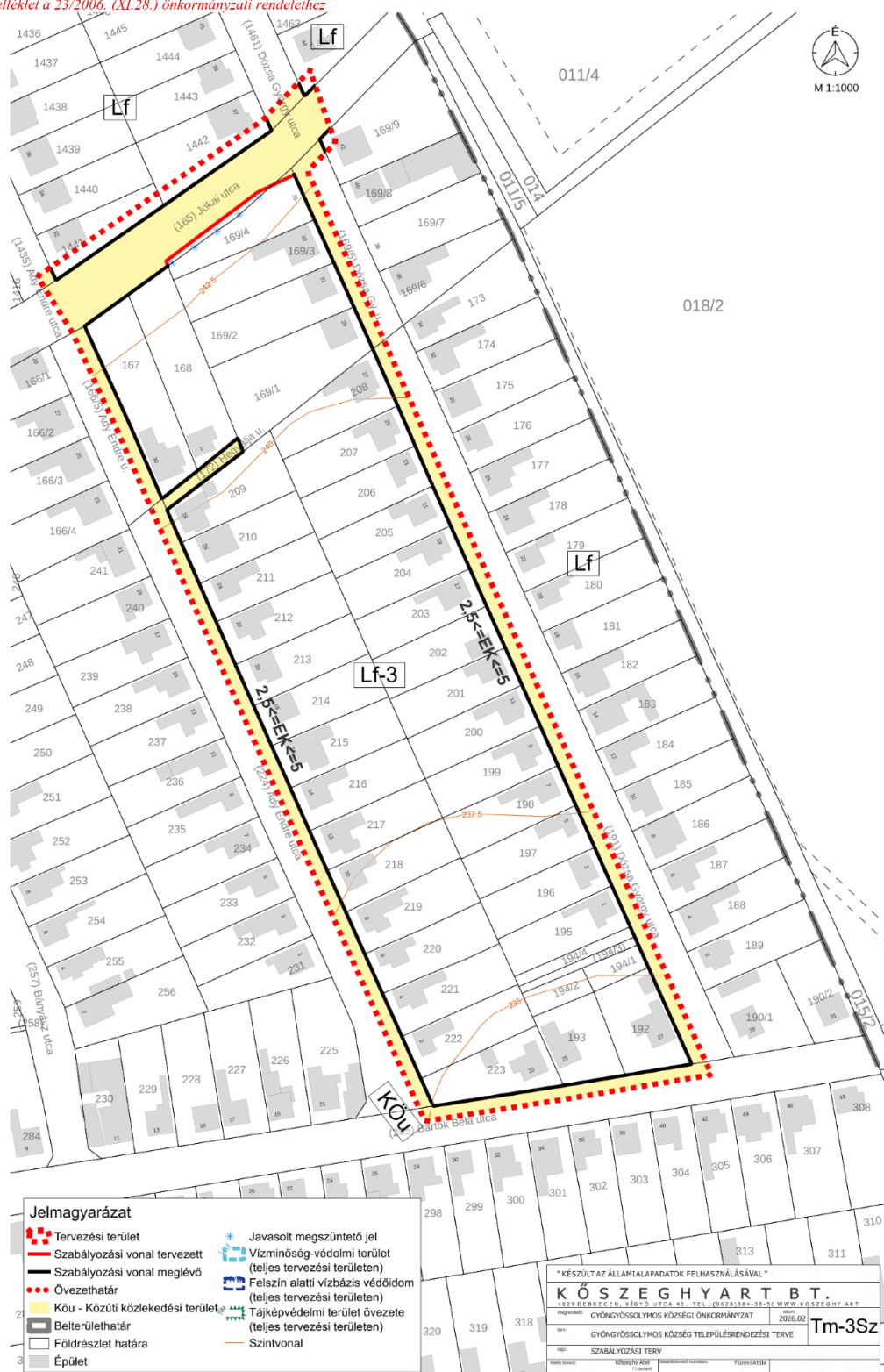
6/5. melléklet a 23/2006. (XI.28.) önkormányzati rendelethez



" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
<b>K Ö S Z E G H Y A R T B T.</b>		
4928 DEBRECEN, SÓLYÓ UTCA 42. TEL.: (0630)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖSSOLYMOS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2023.09.
terv:	GYÖNGYÖSSOLYMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	<b>Tm-1Sz</b>
terv:	SZABÁLYOZÁSI TERV	
tervező:	Köszeghy Ádám 71-00-0001	tervezési munkák:
		Füzetli Ádám



6/7. melléklet a 23/2006. (XI.28.) önkormányzati rendelethez



## 7. melléklet<sup>9</sup>

### 1. Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lk-1	O	30	400	40	4,5	Teljes
4	Lk-2	Sz	30	400	40	4,5	Teljes
5	Lk-3	Cs	40	1500	40	4,5	Teljes

\* Rövidítések: O - oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló, Cs - csoportos

7

<sup>9</sup> A 7. mellékletet a Gyöngyösolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 6. §-a iktatta be.

# KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÉS EGYÉB DÖNTÉSEK

## HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL



### JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Gyöngyössolymos Községi Önkormányzat Képviselő – testületének 2024. április 9-én megtartott rendkívüli üléséről

Sz: 56 /2024.(IV. 9.)

Tárgy: Döntés Gyöngyössolymos község településrendezési eszközeinek 2024/2 jelű módosításának elindításáról

### HATÁROZAT

Gyöngyössolymos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés Gyöngyössolymos község településrendezési eszközeinek 2024/2 jelű módosításának elindításáról” szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Gyöngyössolymos Község Önkormányzatának Képviselő- testülete a hatályos településrendezési eszközök 165 hrsz. alatti Kishegyi útra vonatkozó szabályozási vonalaira vonatkozó módosítását támogatja.
2. Mivel a tárgyi módosítás tervezett módosítás a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása érdekében történik, a képviselő-testület a módosítást a 149/2021. Korm. rendelet 69. § szerinti rövid eljárásban kívánja lefolytatni.
3. A képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (8) bekezdés alapján úgy dönt, hogy a jelen határozat mellékletét képező Jobbágy Tamás települési főépítész által készített - a településrendezési eszközök tárgyi módosításával kapcsolatosan a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítéséhez meghatározott tartalmi elemekre vonatkozó - feljegyzést elfogadja.

Felelős: Asztalos Miklós polgármester

Határidő: értelemszerű

**Asztalos Miklós sk.**  
Polgármester

**dr. Behan Anett Éva sk.**  
Jegyző

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Gyöngyössolymos, 2024. április 10.



## FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT A TARTALOMRÓL

1. sz. melléklet

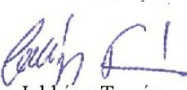
### **FŐÉPÍTÉSZ FELJEGYZÉSE** GYÖNGYÖSSOLYMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOSAN

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 7. §-a alapján a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat mértékét tekintve, a következőket határozom meg:

- Településrendezési összefüggések (hatályos településrendezési eszközök vizsgálata és javaslat)
- Érték- és örökségvédelem (ERD és adatszolgáltatás alapján)
- Területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemei összevonhatók vagy átcsoportosíthatók, illetve részterületenként is kidolgozhatók. Megalapozó vizsgálatban és az alátámasztó javaslatban csak olyan mértékben szükséges ábrákat alkalmazni, hogy a módosítások alátámasztását elősegítse.

Gyöngyössolymos, 2024. április 2.

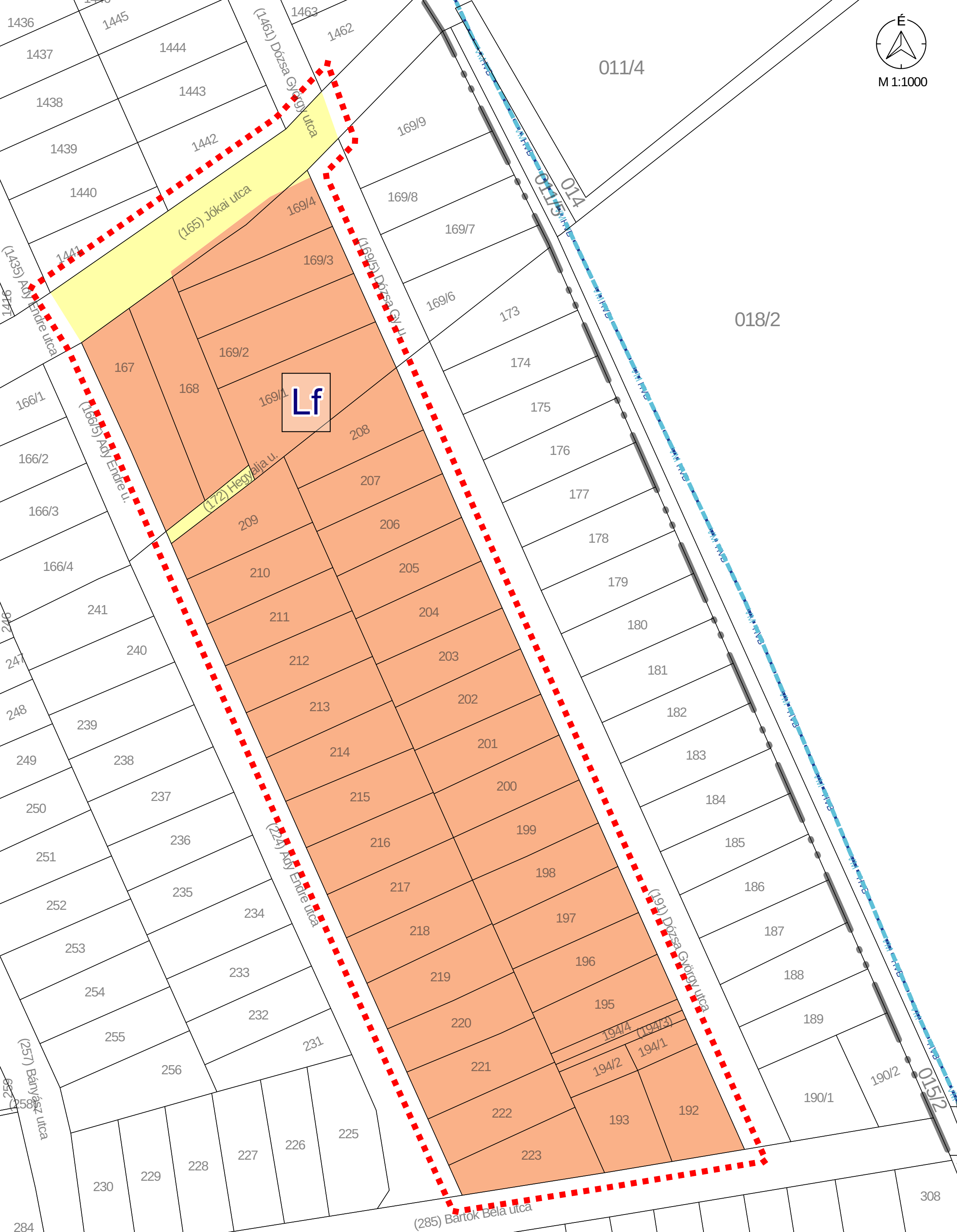


Jobbágy Tamás  
főépítész

## **TERVLAPOK**



M 1:1000



## Jelmagyarázat





 Tervezési terület




 Belterülethatar




 Földrészlet határa

 Vízminőség-védelmi terület  
(teljes tervezési területen)



 Felszín alatti vízbázis védőidom  
(teljes tervezési területen)



 Tájképvédelmi terület övezete  
(teljes tervezési területen)

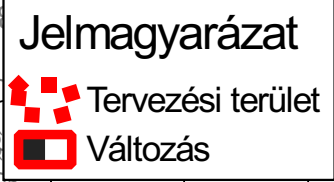
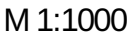
## Területfelhasználás



Lf-3 - Kiskertes falusias lakóterület

**Közlekedési terület - Közúti**

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
<b>K Ö S Z E G H Y A R T B T .</b> 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖSSOLYMOS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2026.02
terv:	GYÖNGYÖSSOLYMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	<b>Tm-1T</b>
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	
felelős tervező:	Köszeghy Abel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila



K Ö S Z E G H Y A R T B T.

megrendelő: **GYÖNGYÖSSOLYOS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT**

# V-1

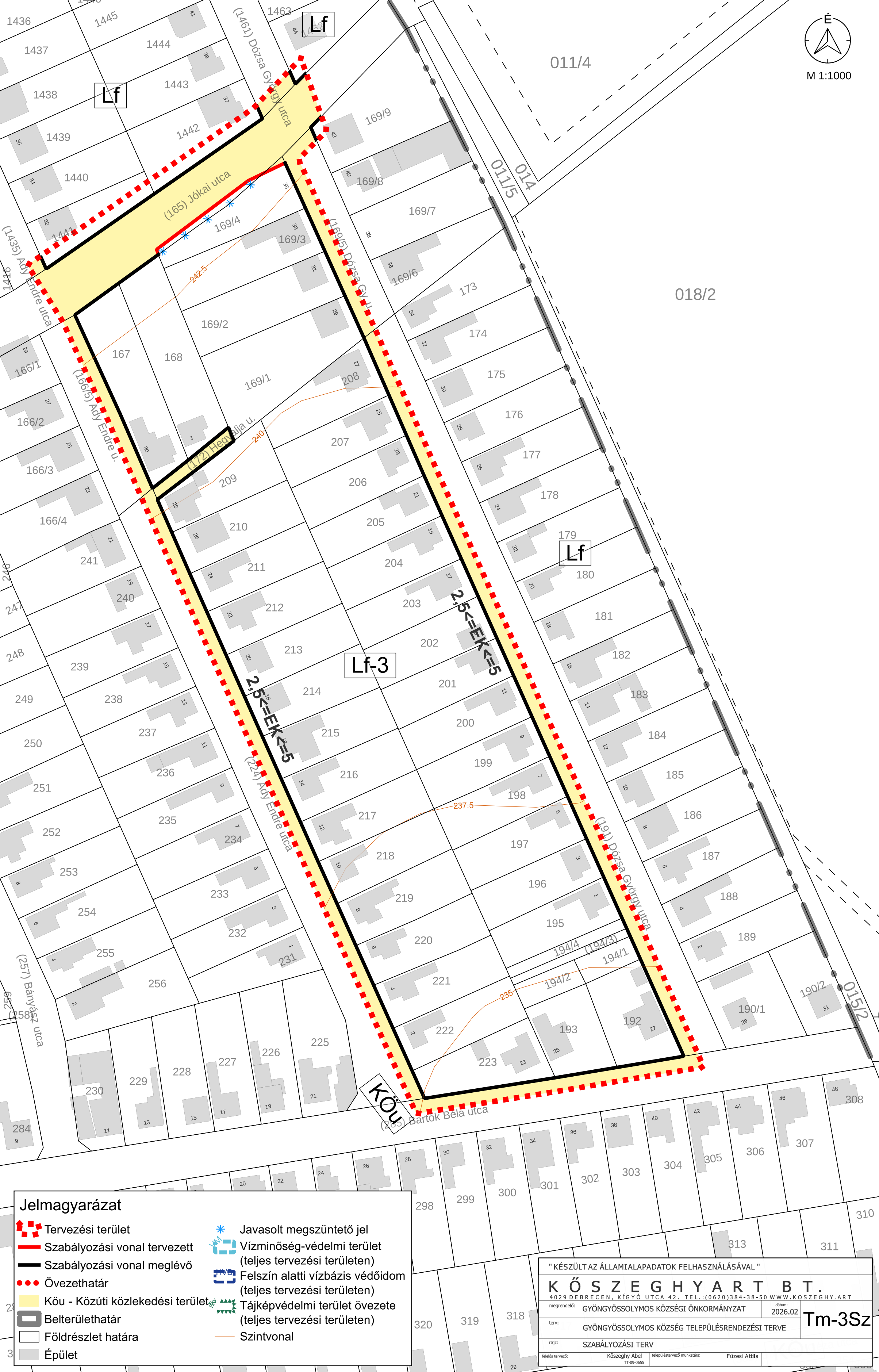
TELEPULESSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK

Kőszeghy Ábel

---



M 1:1000



Tervezési terület

Szabályozási vonal tervezett

Szabályozási vonal meglévő

Övezethatár

Köu - Közúti közlekedési terület

Belterülethatár

Földrészlet határa

Épület

Javasolt megszüntető jel

Vízminőség-védelmi terület  
(teljes tervezési területen)

Felszín alatti vízbázis védőidom  
(teljes tervezési területen)

Tájképvédelmi terület övezete  
(teljes tervezési területen)

Szintvonal

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ö S Z E G H Y A R T B T .

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő: GYÖNGYÖSSOLYOS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

dátum: 2026.02

terv: GYÖNGYÖSSOLYOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE

rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV

felelős tervező: Kőszeghy Ábel  
TT-09-0655

településtervező munkatárs: Füzesi Attila

Tm-3Sz

