

# TARNASZENTMÁRIA KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA (2026-1)

### VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

### ***/EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSMÓD/***

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



DEBRECEN, 2026. MÁRICUS HÓ

**TARNASZENTMÁRIA KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**  
**ALÁÍRÓLAP**

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉS:      BOROS LÁSZLÓ      10-0268      .....

GENERÁL TERVEZŐ:      T4Terv Betéti Társaság  
4029 Debrecen, Lorántffy utca 25/B.  
Tel.: +36 20 384 38 50  
e-mail: [t4terv@gmail.com](mailto:t4terv@gmail.com)

**T4 Terv Bt.**  
4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.  
Adószám: 12865876-1-09  
Cégjegyzékszám: 09-09-004772  
*Kőszeghy Ábel*

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ:      KŐSZEGHY ÁBEL      TT-09-0655      .....  
*Kőszeghy Ábel*

## TARTALOM

Tervi előzmények.....	5
Tervezői nyilatkozat.....	7
Módosítási pontok.....	8
Módosítások ismertetése .....	8
1. módosítási pont .....	8
A tervezési terület érintettsége.....	24
Összefoglalás.....	33
Jóváhagyandó munkarészek.....	35
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet.....	35
1. melléklet a(z) .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.....	38
2. melléklet a(z) .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.....	39
Alátámasztó munkarészek.....	40
Környezetalakítás terve.....	40
Településrendezési javaslatok.....	40
A változással érintett Má-á övezet területének összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	41
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval és településszerkezeti tervvel való összhangjának bemutatása.....	53
Szabályozási koncepció .....	53
Szakági javaslatok.....	53
Tájrendezés.....	53
Zöldfelületi rendszer fejlesztése .....	53
Közlekedési javaslatok .....	54
Közművesítési javaslatok.....	54

Hírközlési javaslatok .....	54
Környezeti hatások és feltételek .....	54
Képviselő-testületi és egyéb döntések .....	55
Határozat a módosítás megindításáról .....	55
Főépítési nyilatkozat a tartalomról .....	56



## TERVI ELŐZMÉNYEK

A község településrendezési eszközeinek jelen módosítását a T4Terv Bt. készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök, településmérnök szakértő). Az önkormányzati főépítési feladatokat Boros László (10-0268) látja el.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 4/2005. (II.16.) ÖKT határozat

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: 13/2016. (XII.14.) ÖKT rendelet

A település önkormányzatának képviselő-testülete 2026-ban hozott döntést a településrendezési eszközök módosításáról, melyben a település általános mezőgazdasági területeinek szabályozását kívánják módosítani egyrészt a helyi építési szabályzatban meghatározott épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb területe szabályozásának csökkentésére vonatkozóan, másrészt a tanyák kialakíthatóságának szabályozásával. A tervezett változtatások általánosan vonatkoznak majd az általános mezőgazdasági területekre, így normatív szabályozás kerül meghatározásra. A tervezett módosítások nem kapcsolódnak közvetlen beruházáshoz, a meglévő szigorú szabályozás enyhítését kívánja elérni az önkormányzat a HÉSZ módosításával. A módosítás kapcsán településrendezési szerződés nem kerül megkötésre.

A módosítási szándék az alábbiak szerint foglalható össze:

**1. módosítási pont:** A település külterületét érintő általános mezőgazdasági területekre, övezetekre (Má-á) vonatkozó építési szabályok racionalizálása, csökkentése. Tanyák kialakításának lehetőségének megteremtése a helyi építési szabályzatban.

**A tervezett módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, csak a HÉSZ szöveges változtatása tervezett, illetve a szabályozási tervlap jelmagyarázatában történik változás.**

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 egyszerűsített eljárásmód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése. Az egyszerűsített eljárásmód alkalmazása során a Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdésében valamelyik kritériumnak meg kell felelnie a módosításnak.

**„68.§ (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő**

*a) készítése vagy módosítása esetén, ha*

*aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

*ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy*

***b) módosítása esetén, ha***

*ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,*

***bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:***

***1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,***

***2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és***

***3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”***

A fent leírtak alapján a módosítás témája megfeleltethető a Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontjában foglaltaknak.

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. Az önkormányzat a Kormányrendelet előírásai szerint hivatali kapun keresi meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a tervmódosítás várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

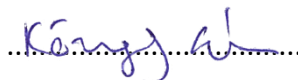
A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkező véleményeket a képviselő-testülettel, vagy a döntés átruházása esetén a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

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 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

Tarnaszentmária 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 b) és 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. módosítási pont: A település külterületét érintő általános mezőgazdasági területekre, övezetekre (Má-á) vonatkozó építési szabályok racionalizálása, csökkentése. Tanyák kialakításának lehetőségének megteremtése a helyi építési szabályzatban.

## MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

### 1. MÓDOSÍTÁSI PONT

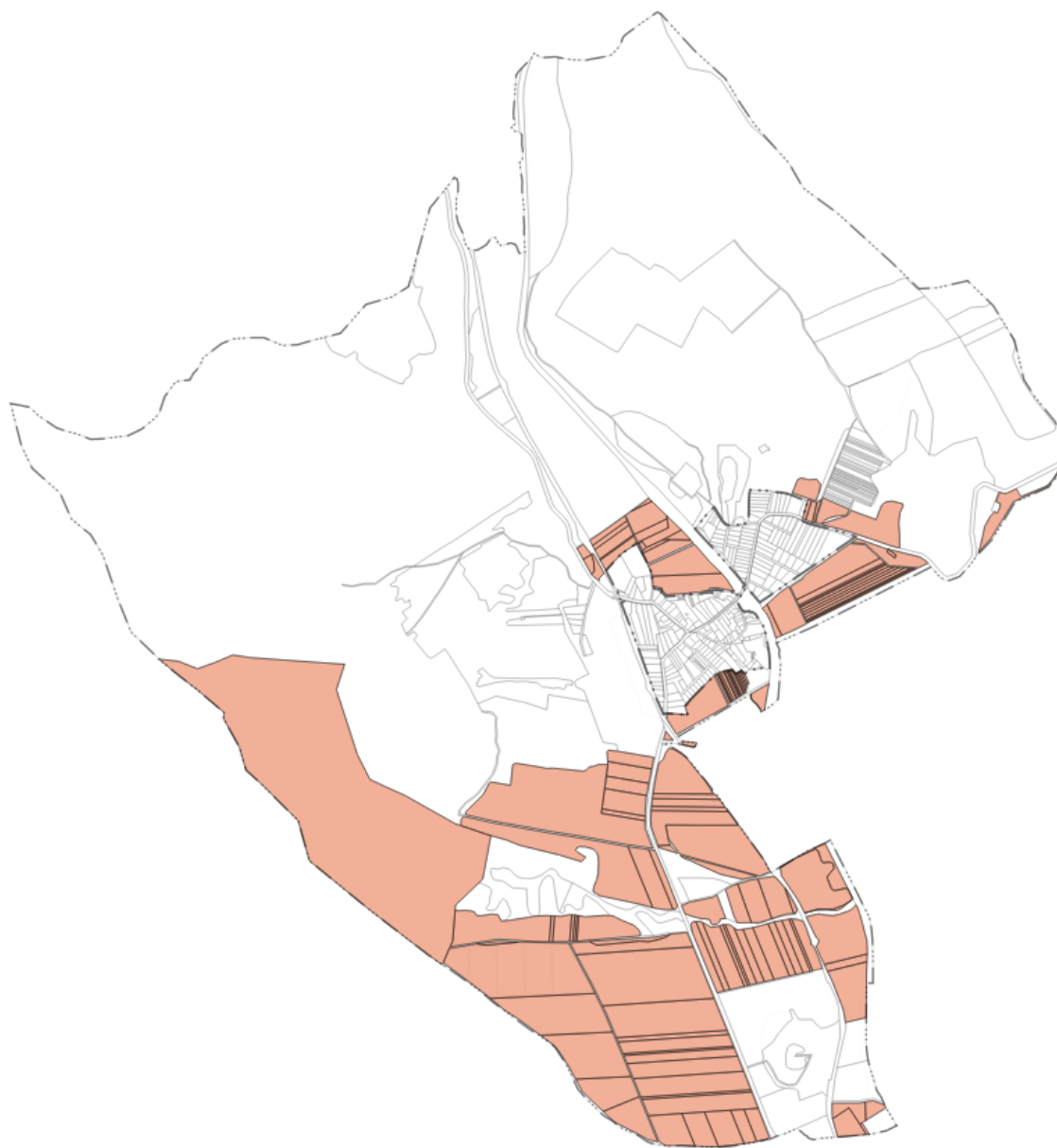
Tarnaszentmária Község Önkormányzata a település fejlődése, a népességmegtartó erő növelése és a hagyományos vidéki életforma támogatása érdekében elhatározta a hatályos településrendezési eszközeinek – konkrétan a Helyi Építési Szabályzatnak (HÉSZ) – a felülvizsgálatát és módosítását.

A tervezési feladat alapvető célja a külterületi, mezőgazdasági övezetekben (**Má-á**) történő építési lehetőségek ésszerűsítése, különös tekintettel a tanyák (lakó- és gazdasági épületegyüttesek) kialakítására. A jelenleg hatályos szabályozás <sup>4</sup> rendkívül szigorú telekméret-korlátokat tartalmaz, amelyek a gyakorlatban ellehetetlenítik a kisebb, de életképes családi gazdaságok létrehozását.

Tervezési terület konkrétan nem kerül lehatárolásra, mivel rajzi (településszerkezeti és szabályozási tervi) változtatás nem történik. A módosítás a helyi építési szabályzat szöveges megváltoztatására irányul az Má-á jelű általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozóan.

Tarnaszentmária a Mátra délkeleti lábánál, a Tarna-patak völgyében, a 24-es főúttól keletre helyezkedik el. Szomszédos települései: Verpelét, Sirok. A település földrajzi fekvése festői; dombokkal, erdőkkel és mezőgazdasági területekkel övezett. A településszerkezetet a völgyi fekvés és a történelmi utak (Egri út) határozzák meg.

A település délebbi területein határoz meg a hatályos településrendezési terv általános mezőgazdasági területeket, míg északi része jellemzően erdőszűl, erdőterület övezetben helyezkedik el.



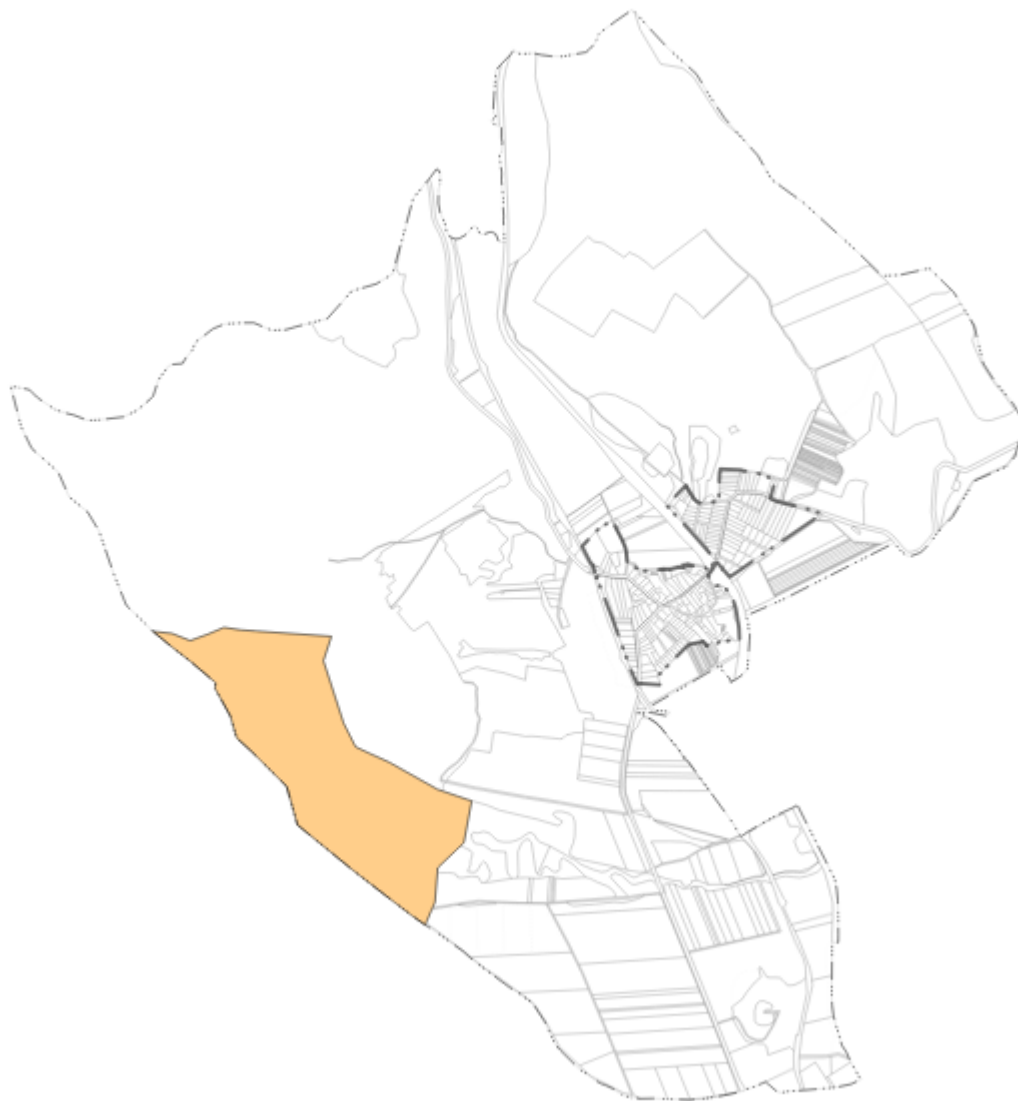
**1. ábra A hatályos településrendezési eszközök szerint általános mezőgazdasági területbe, általános mezőgazdasági övezetbe sorolt területek**

A helyi építési szabályzat 14.§ (10) bekezdésében található táblázat alapján az Má-á övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 10000 m<sup>2</sup>, épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb területe gazdasági épület esetén 200000 m<sup>2</sup> míg lakó+ gazdasági épület elhelyezésére vonatkozóan 500000 m<sup>2</sup> tehát 20, és 50 hektár. A HÉSZ további korlátozást is meghatároz – a telek legkisebb szélességét 50 méterben határozza meg és az építménymagasságot is szabályozza.

A TÉKA hatálybalépésével az egyes települések HÉSZ-ében meghatározottakat együtt kell alkalmazni a TÉKA 34.§ (6)-(12) bekezdésében meghatározott előírásokkal, illetve az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12-14. sorával.

Ez alapján néhány előírás a HÉSZ-ből ütközik a TÉKÁ-ban meghatározott előírásokkal is.

A kialakítható telekméret és az épület elhelyezésre igénybe vehető telek legkisebb területe óriási korlátozást jelent a település külterületén gazdálkodók számára. A hatályos szabályozás alapján az Má-á övezetében jelenleg csak 1 telek felel meg ezen paramétereknek, mely azonban természetvédelmi érintettsége miatt korlátozottan építhető be.



2. ábra Az Má-á övezetben lévő területek közül azok a telkek, melyek 20 ha illetve 50 ha területtel rendelkeznek - így beépíthetők

A hatályos építési szabályzat az alábbi előírásokat határozza meg az általános mezőgazdasági területekre:

#### ***„Mezőgazdasági területek***

##### ***14. §***

*(1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás együttesen mezőgazdasági*

*termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része, ahol kivételes esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei közül - a szállásépületek kivételével - a kereskedelmi, szolgáltató célt is szolgáló gazdasági épületek is elhelyezhetők.*

*(2) A turisztikai hasznosítás céljára szolgáló létesítményekre csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás lefolytatása alapján adható építési engedély. Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak turisztikai céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken önállóan csak turisztikai funkciójú épület nem létesíthető.*

*(3) A mezőgazdasági övezetekre vonatkozó általános előírások:*

*a) A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület+gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét.*

*b) Üdülőépület, üdülőegység egyetlen mezőgazdasági övezetben sem létesíthető, üdülési funkció nem alakítható ki.*

*c) A szabályozási tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtörvény hatálya alá tartozó 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.*

*d) Nagy állatlétszámú, üzemi állattartás célját szolgáló épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, területek a belterület határától mért 1000 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el.*

*(4) A mezőgazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:*

*a) az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző b) az Má-t jelű természet közeli állapotú mezőgazdasági területek övezete, ahol a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző c) az Mk jelű hagyományos kiskertövezet, ahol általában jellemző a kiskertművelés (kisparcellás szőlő-, gyümölcs és kert művelési ágú terület) d) az Mk-b jelű más területként nem hasznosítható belterületi kertterület*

*(5) Az Má-á jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények: a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl.*

*állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók) b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület (tanya)*

*(6) Az Má-t jelű övezetben elhelyezhető építmények a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, trágyatárolók)*

*(7) Az Mk jelű övezetben elhelyezhető építmények a szőlő- és gyümölcstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók, stb.)*

*(8) Az Mk-b jelű övezetben építmény nem helyezhető el.*

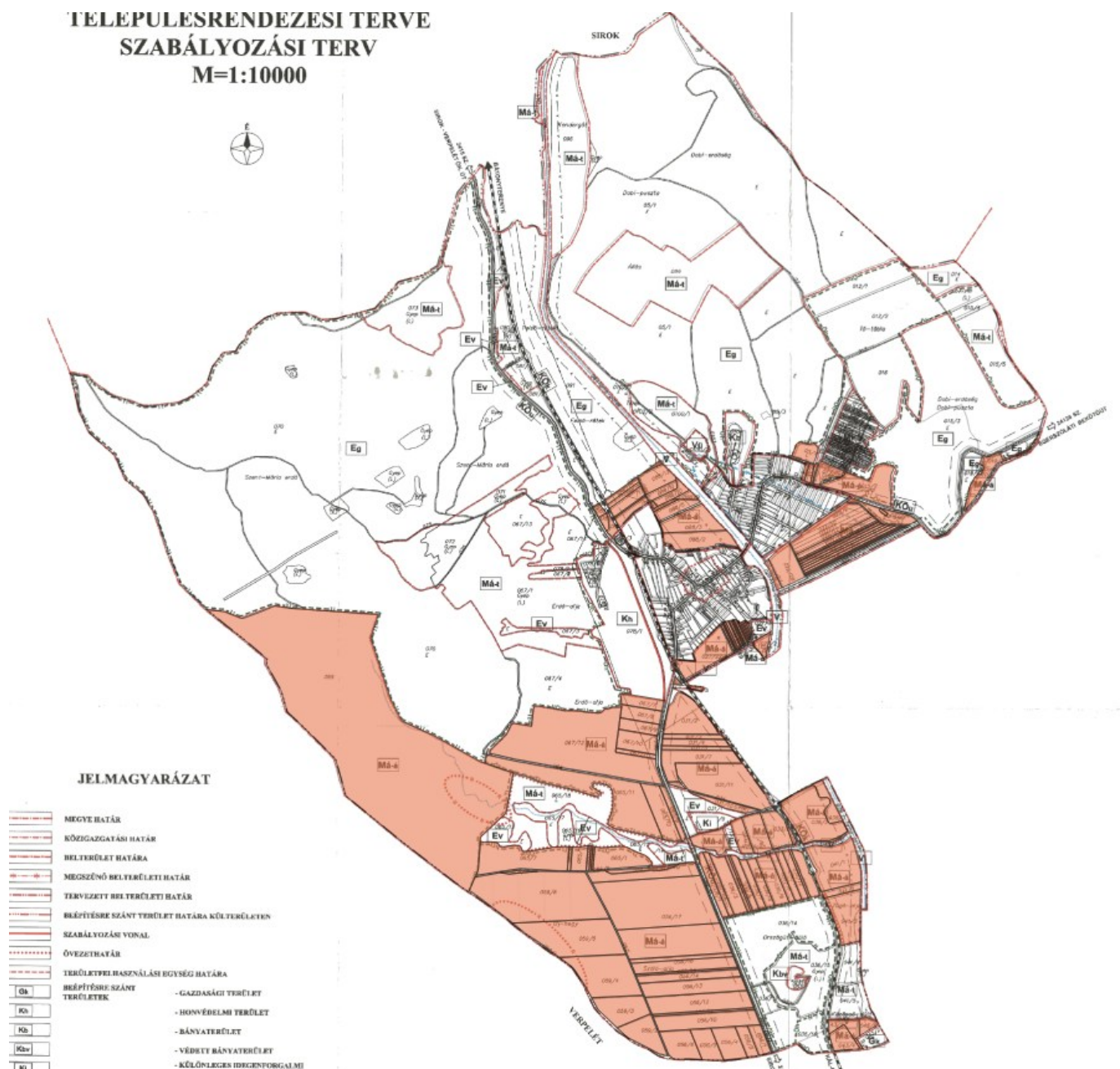
*(9) Önálló üdülőépület (-egység) egyetlen mezőgazdasági övezetben sem létesíthető, üdülési funkció nem alakítható ki.*

*(10) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:*



Az övezet			A telek											Az épület	
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek mérete (m2)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb építménymagassága (m)		
					területe (m2)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)				
			legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	
Általános övezet	Má-á	SZ	10.000	-	200.000	500.000	50	50	0,2	0,1	-	-	5,5	4,5+5,5 lakó-gazd.ép.	
Természeti területek	Má-t	SZ	10.000	-	1.000.000	-	50	-	0,03	-	-	-	5,5	-	
Hagyományos kertövezet	Mk	SZ	1500	-	800	-	12	-	3	-	2	-	5,5	-	
Belterületi kerterület	Mk-b	SZ	800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

TELEPÜLESRENDEZÉSI TERVE  
SZABÁLYOZÁSI TERV  
M=1:10000



3. ábra A hatályos szabályozási terv részlete kiemelve az Má-á övezetben elhelyezkedő területeket

A TÉKA mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásaiból a következő rendelkezések alkalmazandók a 136.§ (2) bekezdése alapján:

**„33. A kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület és a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület**

(6) A (2) bekezdés szerinti mezőgazdasági területeken – a (11) bekezdésben foglalt telek kivételével –, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,

a) a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

b) a 720–1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el,

c) az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a (7) bekezdés szerinti épületek és pince helyezhetők el.

(7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen

a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,

b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

d) hitéleti,

e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási

épületek helyezhetők el.

(7a) Ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki, a helyi építési szabályzat megengedheti a (6) bekezdés c) pontja szerinti telken lakó rendeltetésű épület elhelyezését úgy, hogy a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.

(8) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a kertes mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,

b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(9) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, az általános mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a telek nagysága a két hektárt meghaladja,

b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(10) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el. A helyi építési szabályzat épület elhelyezését megtilthatja.

(11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

(12) A Balaton vízparti területei esetében e §-t a Vízparti Tervvel együttesen kell alkalmazni, azzal, hogy ha a Vízparti Terv szigorúbb előírást állapít meg, e rendelet helyett a Vízparti Terv előírását kell alkalmazni.

#### **34. A mezőgazdasági birtoktest és a birtokközpont**

35.§ (1) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében az övezetre megengedett beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára, beépíthetőségére nincs korlátozó hatással. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet.

(2) A birtokközpont telkének beépítettsége – ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg – legfeljebb 45 százalék lehet.

(3) Indokolt esetben a birtokközpont-hoz tartozó más telken egy kiegészítő központ alakítható ki, ha a birtokközpont beépítettsége a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. A kiegészítő központ beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

(4) A birtokközpont, illetve a kiegészítő központ telkén a 34. § (7) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

(5) A mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakításával kapcsolatos hatósági eljárás különös szabályait a főépítési tevékenységről szóló kormányrendelet határozza meg.

(6) Birtokközpont és kiegészítő birtokközpont tájgazdálkodási mezőgazdasági területen nem alakítható ki.

#### **35. A tanya**

36.§ (1) Tanyának minősül az a külterületen, ezen belül általános vagy kertes mezőgazdasági területen fekvő földrészlet, amelyre a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a földrészlet területének nagysága legalább 1500 m<sup>2</sup>, legfeljebb 10 000 m<sup>2</sup>,

b) a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,

c) a földrészleten van gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület, amely a b) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik,

d) a földrészlet fekvése szerinti település helyi építési szabályzatának szabályozási tervi mellékletében a területet a sajátos használatnak megfelelő általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület övezetként vagy a tanyát övezeti szabályozási elemként feltüntették, és

e) a d) pontban foglaltakat követően a földrészletet az ingatlan-nyilvántartásba tanya jogi jellegként bejegyezték.

(2) Tanyának minősül a Trtv. hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület akkor is, ha

a) a tanya erdőterületen található, vagy

b) az (1) bekezdés a)–d) pontjában foglaltak nem teljesülnek.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30 százalék lehet, lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,50 méter.

(4) A tanyán legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el oly módon, hogy

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épületcsoport bruttó alapterületét, egyben teljesülnek az (5) bekezdésben foglaltak, és

b) a lakórendeltetést tartalmazó épület megvalósítását – kivéve, ha a tanyának minősülés előtt is volt már a földrészleten gazdasági épület – a gazdasági épület, épületcsoport létesítésével egyidejűleg meg kell kezdeni.

(5) A tanyán

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága

aa) 2000 m<sup>2</sup>-es telekméretig a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 45 százalékát,

ab) 2001 és 6000 m<sup>2</sup>-es telekméret között a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 35 százalékát,

ac) 6000 m<sup>2</sup>-es telekméret felett a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 25 százalékát

nem haladhatja meg, és

b) a tanya területe legalább 60 százalékanak a fekvése szerinti általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban.

(6) A tanya területén – a (3) és az (5) bekezdés szerinti követelmények betartása mellett – vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

(7) E rendelkezés hatálybalépését követően új tanyát nem lehet létesíteni az országos jelentőségű védett természeti területen.

(8) Új tanya létesítése esetén az (1) bekezdés d) pontja szerinti feltüntetést követően és az (1) bekezdés e) pontja szerinti jogi jelleg bejegyzést megelőzően kell teljesíteni az (1) bekezdés b) és c) pontjában foglalt követelményeket.”

1. melléklet 2. táblázat

„2. A beépítésre nem szánt területek beépítésének megengedett felső határértékei”

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<b>1.</b>	<b>Az egyes területek általános használata</b>	<b>A telekre meghatározandó</b>		
<b>2.</b>		<b>Megengedett legnagyobb beépítettség (%)</b>	<b>Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)</b>	<b>Legkisebb zöldfelület (%)</b>
<b>12.</b>	kertes mezőgazdasági terület	10, kivéve birtokközpont, tanya	lakórendeltetésű épületnél 6,0, kivéve tanya	
<b>13.</b>	általános mezőgazdasági terület	6, kivéve birtokközpont, tanya	lakórendeltetésű épületnél 6,0, kivéve tanya	
<b>14.</b>	tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	3	4,5	

”

A módosítási cél az, hogy a külterületi általános mezőgazdasági területeken a településen élők és a földtulajdonosok gazdálkodni tudjanak. Tanya kialakítását is lehetővé tegye az építési szabályzat, ott, ahol ez lehetséges. A módosítás során a HÉSZ előírásait a következőképp javasolt módosítani, hogy az elérni kívánt településfejlesztési célt szolgálja a szabályozás.

### „Mezőgazdasági területek

#### 14. §

(1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része, ahol kivételes esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei közül - a szállásépületek kivételével - a kereskedelmi, szolgáltató célt is szolgáló gazdasági épületek is elhelyezhetők.

(2) A turisztikai hasznosítás céljára szolgáló létesítményekre csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás lefolytatása alapján adható építési engedély. Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak turisztikai céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken önállóan csak turisztikai funkciójú épület nem létesíthető.

(3) A mezőgazdasági övezetekre vonatkozó általános előírások:

a) ~~A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület+gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét.~~

b) Üdülőépület, üdülőegység egyetlen mezőgazdasági övezetben sem létesíthető, üdülési funkció nem alakítható ki.

c) A szabályozási tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtörvény hatálya alá tartozó 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.

d) Nagy állatlétszámú, üzemi állattartás célját szolgáló épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, területek a belterület határától mért 1000 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el.

(4) A mezőgazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

a) az Má-á jelű általános, **tanyás** mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző

b) az Má-t jelű természet közeli állapotú mezőgazdasági területek övezete, ahol a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző

c) az Mk jelű hagyományos kiskertövezet, ahol általában jellemző a kiskertművelés (kisparcellás szőlő-, gyümölcs és kert művelési ágú terület)

d) az Mk-b jelű más területként nem hasznosítható belterületi kerterület

(5) Az Má-á jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények:

a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók)

b) ~~a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület (tanya)~~ Az övezetben lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup>

*telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg és legfeljebb 2 önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.*

*c) Az Má-á övezet telkein lakóépület csak az a) pont szerinti rendeltetést tartalmazó épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető. Má-á övezetben lakó rendeltetésű épület csak legalább hiányosan közművesített telken helyezhető el úgy, hogy a szennyvíz ártalommentes elhelyezését biztosítani kell vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencében történő összegyűjtéssel, melyből a szennyvizet a kijelölt ürítő helyre kell szállíttatni. Ha a közüzemi szennyvíz-elvezető rendszer 100 méter távolságon belül található, úgy csak arra való rákötéssel biztosítható a szennyvíz elvezetése.*

*(5a) Natura 2000 természetvédelmi érintettségű területen az Má-á jelű övezetben épület csak a természetvédelmi célokkal összeegyeztethető funkció esetén helyezhető el, lakóépület nem helyezhető el.*

*(5b) A magasabb rendű jogszabályban meghatározott módon az Má-á övezetben tanya alakítható ki, amennyiben a magasabb rendű jogszabályban meghatározott feltételek biztosítottak és a kialakítandó tanya telke nem érintett Natura 2000 természetvédelmi területtel. A tanya jogi jelleg bejegyzését követően a magasabb rendű jogszabályban meghatározott mértékben és módon az ott meghatározott építmények helyezhetők el (5) bekezdés a) és b) pontjában és a (10) bekezdésben található táblázattól eltérően.*

*(6) Az Má-t jelű övezetben elhelyezhető építmények a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, trágyatárolók)*

*(7) Az Mk jelű övezetben elhelyezhető építmények a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók, stb.)*

*(8) Az Mk-b jelű övezetben építmény nem helyezhető el.*

*~~(9) Önálló üdülőépület (egység) egyetlen mezőgazdasági övezetben sem létesíthető, üdülési funkció nem alakítható ki.~~*

*(10) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:*



Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek mérete (m2)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb építménymagassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	gazdasági-épület	lakó+gazdasági-épület (tanya)	gazdasági-épület	lakó+gazdasági-épület (tanya)	gazdasági-épület	lakó+gazdasági-épület (tanya)	gazdasági-épület	lakó+gazdasági-épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági-épület (tanya)
Általános, tanyás övezet	Má-á	SZ	10.000 2000	-	200.000 -	500.000 -	50 -	50	0,2 3	0,1	- 3	-	5,5	4,5+5,5 lakó-gazd.ép.
Természeti területek	Má-t	SZ	10.000	-	1.000.000	-	50	-	0,03	-	-	-	5,5	-
Hagyományos kertövezet	Mk	SZ	1500	-	800	-	12	-	3	-	2	-	5,5	-
Belterületi kertterület	Mk-b	SZ	800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A módosítás során a természetvédelmi szempontból érintetlen mezőgazdasági általános területek beépíthetősége változik meg. A tanya fogalmát a HÉSZ úgy definiálta, hogy lakó+gazdasági épület – így az összes lakó + gazdasági épülettel rendelkező telket tanyának nevezte. Ettől eltérően a TÉKA és már az újabb OTÉK szabályozások is másképp határozzák meg a tanyát építésügyi szempontból. A tanyák létesíthetőségének való megfeleléshez egyrészt a kialakítható telekméret csökkentése szükséges, mivel tanya maximum 1 ha méretű lehet. Az OTÉK szabályozza a lakóépületek elhelyezését a mezőgazdasági területeken, melytől sokkal szigorúbb szabályokat határoz meg a hatályos HÉSZ. Az 1 ha alatti, de 6000 m<sup>2</sup>-t meghaladó szántó művelési ágú területeken helyezhető el lakóépület, mely mindenképp szükséges a tanyák kialakításához, ugyanakkor gazdasági épület is szükséges (mely a növénytermesztés, állattartással összefüggő mezőgazdasági hasznosítást szolgálja). A beépíthetőség megemelése is szükséges a jelenleg meghatározott 0,2 és 0,1 %-ról a 2012. augusztus 6-i állapotú OTÉK szerinti 3%-ban javasolt meghatározni. Az épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb területének meghatározása a település méretéhez viszonyítva kifejezetten szigorú. Az ezen szabály szerint beépíthető telek a településen csak 1 db létezik, mely ráadásul Natura 2000 természetvédelmi területtel is érintett. A tervezett szabályozás ugyan megváltoztatja az Má-á övezet beépíthetőségi paramétereit, de ezzel a természetvédelemmel érintett területek védelme tovább biztosított marad, és a mezőgazdasági területek hasznosíthatósága kedvezőbb feltételekkel biztosítható. A tervezet nem állapít meg az országos szabályoktól kedvezőbb, de kedvezőtlenebb szabályokat sem. A tanyák kialakításának támogatása a településen gazdálkodni vágyók számára ad lehetőséget az állami források igénybevételére is. A változtatási szándékok alapján a korábban bemutatott Má-á övezettel érintett földrészletek közül mindösszesen 19 telek felel meg jelenleg a tervezet szerinti tanyás terület kialakításának:



**4. ábra Tanyává alakítható területek a település közigazgatási területén belül az Má-á övezetben**

A telkek tanya jogi jellegének bejegyzéséhez még több előírásnak is szükséges megfelelni a TÉKA alapján, így ezek hosszú távú fejlesztésként értelmezhető településfejlesztési célok. Alapvetően az elhelyezhető építmények köre bővül a telkekre korábban meghatározott területi korlát feloldásával, azonban ez nem eredményez azonnali beruházást. Egyes nagyobb telkek felosztásával lehetőség nyílik más ingatlanokon is a jogi jelleg bevezetésére, lakó és gazdasági épületek építésére, de ehhez is szükséges a további feltételeknek való megfelelés, és nem eredményezi a természetvédelmi területek veszélyeztetését. A HÉSZ-ben meghatározott építménymagassági korlátok a módosítás során változatlanok maradnak.

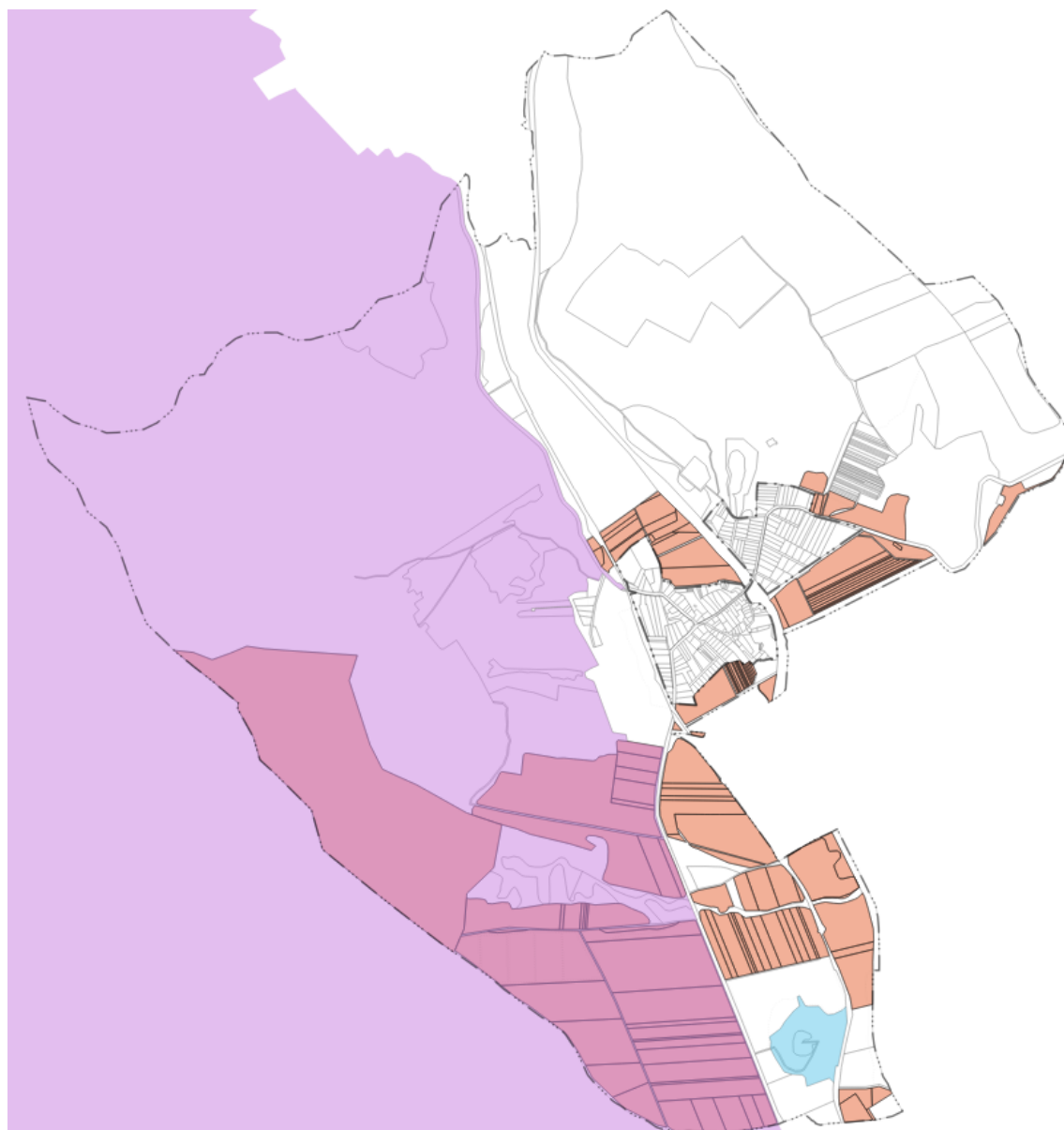
A várható hatásokat tekintve megállapítható, hogy a jelenlegi szabályozás túlzó korlátozásokat tartalmaz. A település vezetése felismerte, hogy a szabályozás gátolja a vidékfejlesztést. A tanyák nem csupán lakóhelyek, hanem a tájfenntartás és az élelmiszerbiztonság bázisai. A lakatlan külterület ki van téve az illegális hulladéklerakásnak, falopásnak és a parlagfű-fertőzéseknek. A helyben lakó gazda jelenléte garancia lehet a területek rendezett állapotának megőrzésére.

## A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

A módosítás során az Má-á övezet szabályozása kerül módosításra, így nem kerül tervezési terület lehatárolásra. Az övezet szabályozási előírásainak módosítása a külterület egy részét érinti, egyrészt korlátozza a Natura 2000 területek beépíthetőségét, másrészt lehetőséget teremt a természetvédelmi védelemben nem részesülő területeken épületek elhelyezésére szigorú szabályok között tartva a beépíthetőséget. Az alábbiakban az Má-á övezetben lévő területek érintettségét mutatjuk be.

### Természet- és tájvédelem:

A település nyugati, délnyugati felén fekvő Má-á jelű övezetbe sorolt területei érintettek Natura 200 különleges madárvédelmi területtel (Mátra – HUBN10006). Ezen területekre korlátozás lép életbe az épületek elhelyezésére vonatkozóan. A telekalakítási szabályok azonban kedvezőbbé válnak.



5. ábra Má-á övezet és a Natura 2000 természetvédelmi területek a településen (lila - különleges madárvédelmi terület; kék - kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület; narancssárga - Má-á övezetben fekvő telkek)

A település jelentős része érintett az Országos Ökológiai Hálózat övezeteivel. Az Országos Ökológiai Hálózat magterület övezete az Má-á övezetben lévő telkek közül csak a legnagyobbat érinti, mely Natura 2000 területtel is érintett, így ezen a területen épület elhelyezése csak természetvédelmi célokkal összefüggésben helyezhető el, tanya kialakítás nem lehetséges.

Az ökológiai folyosó övezetével valamivel több Má-á övezetben lévő telkek érintett. A változtatások nem ellentétesek az ökológiai folyosó övezetére vonatkozó szabályokkal. A pufferterület övezete jellemzően szintén Natura 2000 alatti területeket érintenek.



6. ábra Má-á övezetben lévő területek országos ökológiai hálózat övezeteivel való érintettsége

Az ökológiai hálózatra vonatkozó szabályokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: OTvT) határozza meg az alábbiak szerint.

Ökológiai hálózat magterület övezete:

*„25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet*

*jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

*(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:*

*a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá*

*b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

*(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.*

*(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.*

*(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.*

*(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.”*

Az (1)-(3) bekezdés szerinti előírásoknak a módosítás megfelel. Nem történik területfelhasználás, övezeti átsorolása, nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre. A (4)-(6) bekezdés szerinti előírások nem relevánsak a módosítás során sem nyomvonalas létesítmény, sem bányaterület, sem erőmű létesítése nem tervezett.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete:

*„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

*(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha*

*a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá*

*b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

*(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.*

*(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.*

*(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében külfejtéses művelésű bányatelek létesítése, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítése csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag esetében, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerinti hatásvizsgálat alapján lehetséges. A meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítésével a bányatelek eredeti mérete (felszíni vetülete) nem változhat. Az övezetben új célkitermelőhely nem létesíthető.*

*(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”*

Az (1)-(3) bekezdés szerinti előírásoknak a módosítás megfelel. Nem történik területfelhasználás, övezeti átsorolása, nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre. A (4)-(6) bekezdés szerinti előírások nem relevánsak a módosítás során sem nyomvonalas létesítmény, sem bányaterület, sem erőmű létesítése nem tervezett.

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete:

*„27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet*

*jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

*(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.*

*(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.*

*(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.”*

Az (1)-(3) bekezdés szerinti előírásoknak a módosítás megfelel. Nem történik területfelhasználás, övezeti átsorolása, nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre. A (4) bekezdés szerinti előírások nem relevánsak, a módosítás során bányaterület kijelölése, bányászati tevékenység nem tervezett.

Tarnaszentmária teljes külterülete érintett a tájképvédelmi terület övezetével. A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) határozza meg az alábbiak szerint:

*„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 településkép 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 településkép 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 infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A módosítás az MvM rendelet 4.§ (2) bekezdés a) pontja szerint meghatározza az építés helyi rendjének egyedi szabályait, így tehát összhangban van a magasabb rendű jogszabállyal. A terv szerint nyomvonalas létesítmény, erőmű elhelyezése, illetve bányászati tevékenység folytatása nem tervezett.

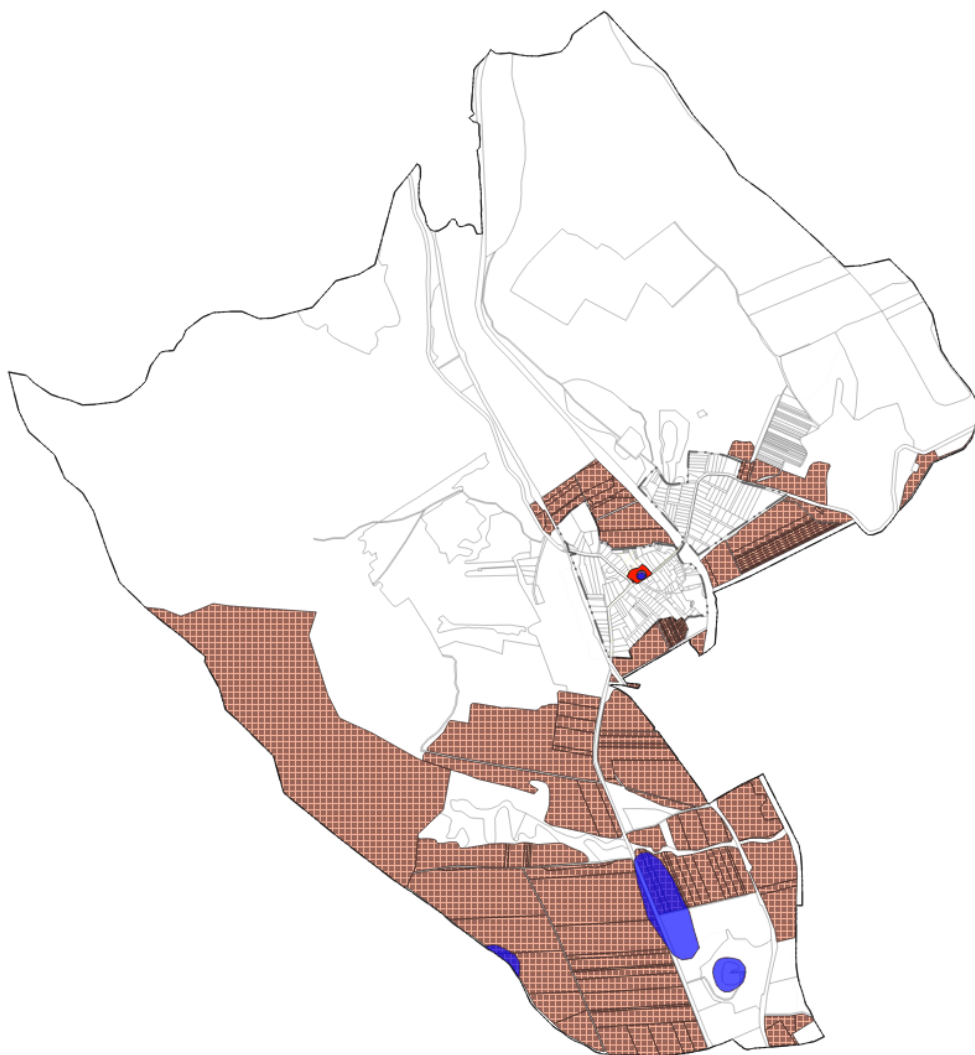


7. ábra Az Má-á övezetben elhelyezkedő ingatlanok és a tájképvédelmi terület övezete Tarnaszentmária vonatkozásában

Az önkormányzat képviselő-testületének Tarnaszentmária Község településképi védelméről szóló 13/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) a módosítás által érintett területeket nem sorolja a településképi szempontból meghatározó területek közé. A Tkr. vonatkozó előírásai betarthatók a módosítást követően is.

### **Örökségvédelmi érintettség**

A módosítással érintett területek országosan védett műemléket, műemléki környezetet nem érintenek. A külterületen a települést érintően 3 nyilvántartott régészeti lelőhely található. Ebből kettő érintett a módosítással, azonban földmunkavégzéssel járó építési beruházásra egyelőre nem lehet számítani. Amennyiben építési beruházás indulna a területen, úgy az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározottak szerint szükséges eljárni, ezáltal az örökségvédelmi értékek sérülésének kockázata minimalizálható, elkerülhető.



8. ábra Műemlék, műemléki környezet és nyilvántartott régészeti lelőhelyek a településen - valamint a módosítással érintett Má-á övezetben szabályozott ingatlanok

**Környezetvédelmi érintettség:**

A településen a Natura 2000 védelemmel nem érintett Má-á övezetbe sorolt ingatlanok jelentős része érintett a vízminőség védelmi terület övezetével.



9. ábra Vízminőség védelmi terület övezete és az Má-á övezetbe sorolt területek Tarnaszentmária településen

A vonatkozó előírásokat az MvM rendelet az alábbiak szerint határozza meg:

*„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.*

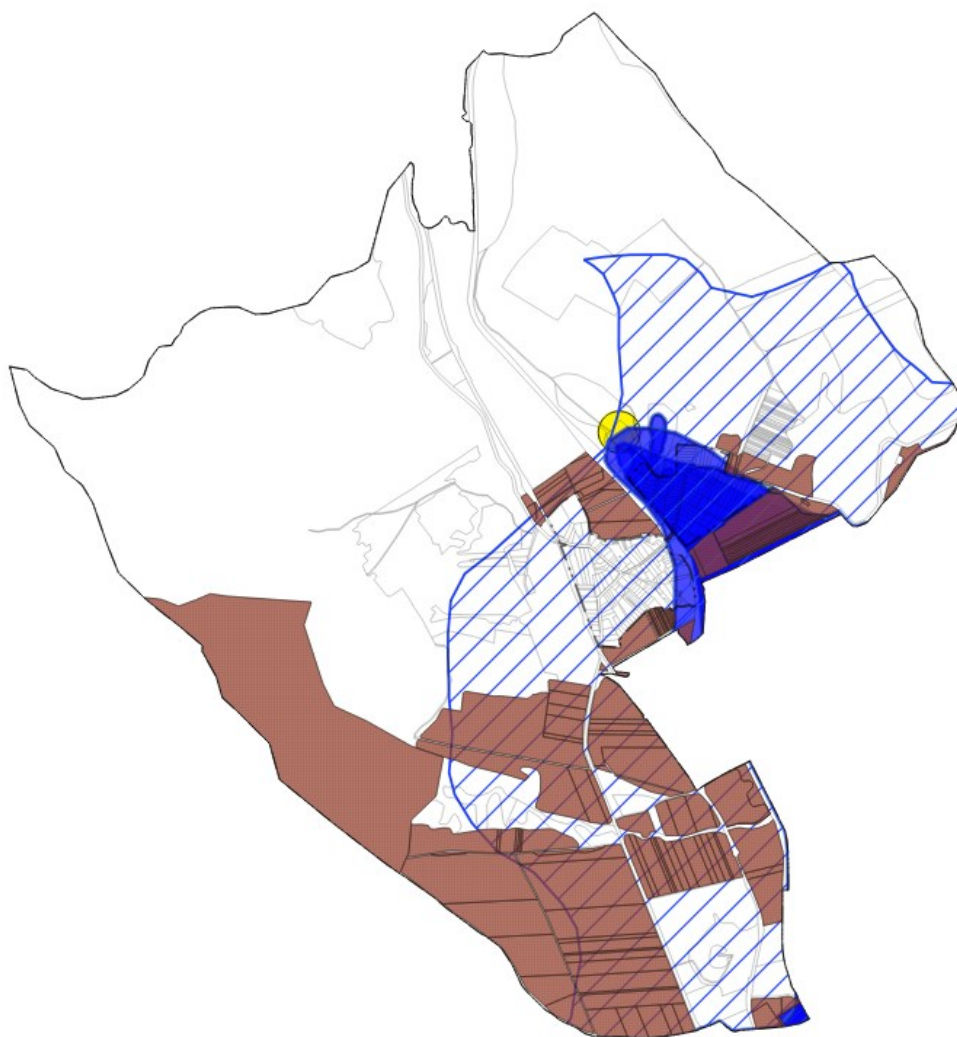
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

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.”

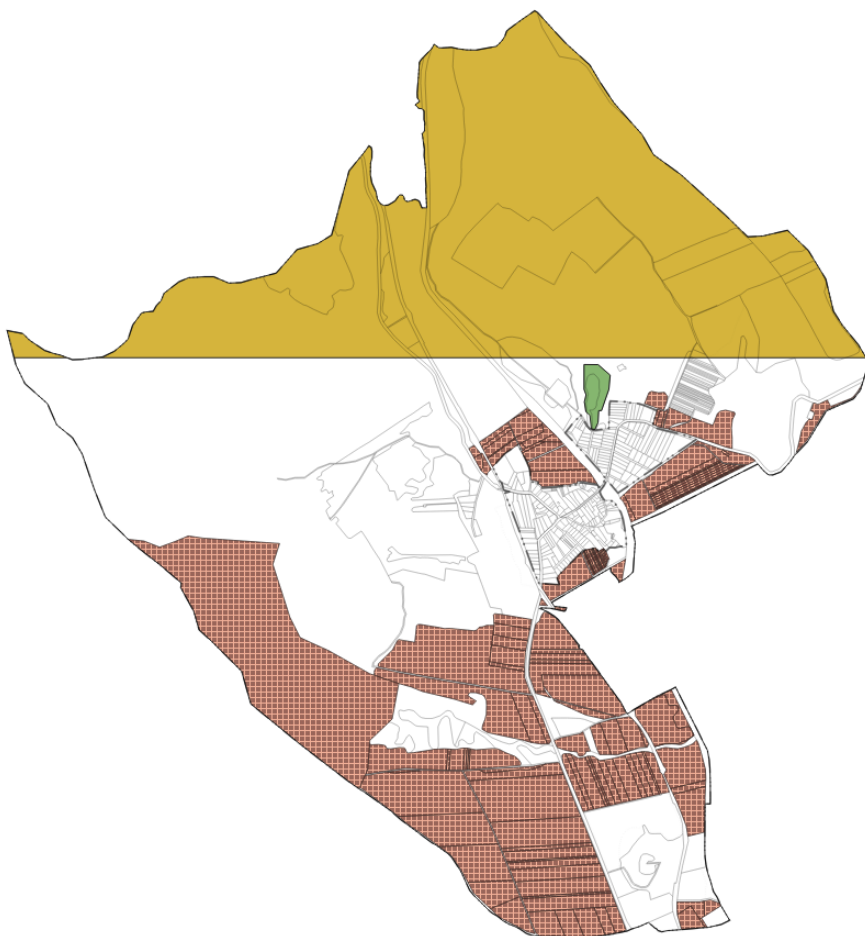
A tanyák esetében építhető lakó rendeltetés esetében a tervezett HÉSZ előírja a keletkező szennyvíz ártalommentes elhelyezésének kötelezettségét. Bányászati tevékenység nem tervezett.

A község jelentős részét érinti a H-6851-12/2004. határozatával meghatározott és az 570-1/2014/VH határozattal módosított Verpelét Városi Vízmű hidrológiai „B” és „C” védőidoma. A kijelölt határozatban foglaltakat az érintett területen szükséges betartani.



10. ábra Hidrológiai "C" és "B" védőidom és a vízműkút 100 méteres puffertérülete

A települést érinti az ásványi nyersanyag-vagyon övezete, mely az SZTFH weboldaláról elérhető adatok alapján 1 db külszíni bányatelket és 1 szénhidrogén koncessziós kutatást határoznak meg Tarnaszentmária külterületén. A területek nem érintik az Má-á övezetet.



11. ábra Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete és az Má-á övezet a településen

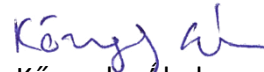
A vízfolyások, állóvizek menti parti sáv érintetlenül hagyását a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet előírásai alapján szükséges biztosítani.

## ÖSSZEFOGLALÁS

Módosítások során megállapítható, hogy a település önkormányzata mezőgazdasági övezetekben (**Má-á**) történő építési lehetőségek ésszerűsítése mellett döntött, különös tekintettel a tanyák (lakó- és gazdasági épületegyüttesek) kialakításának lehetőségére. A hatályos terv elfogadása óta a település mezőgazdasági területeinek szerkezetét vizsgálva a gazdák csaknem 99%-a az

ingatlanját építési tilalom mellett használhatta. A módosítás bár lehetőséget teremt épületek elhelyezésére szigorú szabályokhoz köti azokat, melyek ezáltal biztosíthatják a mezőgazdasági területek rendeltetésszerű használatát, beépítését, tanyaként történő hasznosításukat és a fenntarthatóságot.

A szabályozási tervlap jelmagyarázatának módosítása is szükséges az övezet általános mezőgazdasági terület övezetről általános, tanyás mezőgazdasági terület övezetre történő módosítása során (Hiv.: TÉKA 36.§ (1) bekezdés d) pont)



Kőszeghy-Abel  
okleveles településmérnök  
TT 09-0655

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET-TERVEZET

### **Tarnaszentmária Községi Önkormányzat Képviselő-testületének ../2026. (xx.xx.) önkormányzati rendelete Tarnaszentmária helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2016. (XII.14.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] E rendelet célja Tarnaszentmária község egyes településrendezési eszközeinek módosítása annak érdekében, hogy a külterületi mezőgazdasági területek kedvezőbbben hasznosíthatók legyenek a gazdálkodni szándékozók számára és hozzájáruljon a településfejlesztés élhető és településkép szempontjából is elfogadható módon történő megvalósításához.

[2] Tarnaszentmária 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, Sirok Községi Önkormányzat, Verpelét Város Önkormányzata 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) Tarnaszentmária helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2016. (XII.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 14.§ (4) bekezdésében az „általános mezőgazdasági övezet” szövegrész helyébe az „általános, tanyás mezőgazdasági övezet” szöveg lép.

## 2.§

(1) A Rendelet 14.§-a (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Az övezetben lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg és legfeljebb 2 önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.”*

## 3. §

(1) A Rendelet 14.§ (10) bekezdésében szereplő táblázat helyébe az 1. mellékletben szereplő táblázat lép.

## 4.§

(1) A Rendelet 14.§ (5) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

*„Az Má-á övezet telkein lakóépület csak az a) pont szerinti rendeltetést tartalmazó épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető. Má-á övezetben lakó rendeltetésű épület csak legalább hiányosan közművesített telken helyezhető el úgy, hogy a szennyvíz ártalommentes elhelyezését biztosítani kell vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencében történő összegyűjtéssel, melyből a szennyvizet a kijelölt ürítő helyre kell szállíttatni. Ha a közüzemi szennyvíz-elvezető rendszer 100 méter távolságon belül található, úgy csak arra való rákötéssel biztosítható a szennyvíz elvezetése.”*

## 5.§

(1) A Rendelet 14.§-a a következő (5a) és (5b) bekezdésekkel egészül ki:

*„(5a) Natura 2000 természetvédelmi érintettségű területen az Má-á jelű övezetben épület csak a természetvédelmi célokkal összeegyeztethető funkció esetén helyezhető el, lakóépület nem helyezhető el.*

*(5b) A magasabb rendű jogszabályban meghatározott módon az Má-á övezetben tanya alakítható ki, amennyiben a magasabb rendű jogszabályban meghatározott feltételek biztosítottak és a kialakítandó tanya telke nem érintett Natura 2000 természetvédelmi területtel. A tanya jogi jelleg bejegyzését követően a magasabb rendű jogszabályban*



*meghatározott mértékben és módon az ott meghatározott építmények helyezhetők el (5) bekezdés a) és b) pontjában és a (10) bekezdésben található táblázattól eltérően.”*

#### **5.§**

(1) A Rendelet mellékletét képező SZ-1 jelű Szabályozási terv helyébe a 2. melléklet lép.

#### **6.§**

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

#### **7.§**

(1) Hatályát veszti a Rendelet 14.§ (3) bekezdésének a) pontja.

(2) Hatályát veszti a Rendelet 14.§ (9) bekezdése.

Tarnaszentmária, 2026. ....

polgármester

jegyző

**1. MELLÉKLET A(z) .../2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az övezet			A telek					Az épület	
2	Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb mérete (m2)	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint		Megengedett legnagyobb építménymagassága (m)	
3					területe (m2)	szélessége (m)	felett (%)	alatt (%)	gazdasági épület	lakóépület
4	Általános, tanyás övezet	<b>Má-a</b>	SZ	2000	0	0	3	3	5,5	4,5
5	Természeti területek	<b>Má-t</b>	SZ	10000	1000000	50	0,03	X	5,5	X
6	Hagyományos kertövezet	<b>Mk</b>	SZ	1500	800	12	3	2	5,5	X
7	Belterületi kertterület	<b>Mk-b</b>	SZ	800	X	X	X	X	X	X
8	Jelmagyarázat		X: Nem megengedett telekalakítás/építés	SZ: Szabadon álló beépítési mód						







## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A módosítási területekre korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem vált szükségessé. A tervezett változtatások által az Má-á övezetben elhelyezhetővé válnak a gazdálkodást segítő gazdasági épületek, és a Méptv. előírásainak megfelelően lehetőség nyílik tanya kialakítására is. A környezetet jelentősen nem változtatja meg, a tájban jelentős változást nem okoz a módosítás, mert bár épületek válnak elhelyezhetővé a szabályozás szigorú marad. A magasabb rendű jogszabályoktól megengedőbb szabályozás kialakítása nem tervezett. A természetvédelmi területek

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A módosítás során a beépítésre nem szánt területek közül az Má-á övezet szabályozása változik meg.

Biológiai aktivitásérték pótlásról csak az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges gondoskodni, így jelen eljárás során a pótlás nem szükséges. A módosítás során nem tervezett területfelhasználás változás sem.

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

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

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása nem tervezett. A területfelhasználási rendszer módosítása a településfejlesztési cél eléréséhez nem válik szükségessé. A Módosítások ismertetése fejezet részletesen bemutatja a tervezett változtatásokat.

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

A tervezett változtatási szándékok alapján a beépítésre szánt területek és a beépítésre nem szánt területek aránya nem változik meg. Területfelhasználás változás nem tervezett.

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

A településszerkezeti terv által rögzített szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek a módosítás során változatlanul maradnak. Azokra a tervezett módosításnak nincs hatása.

### ***Védelmi és korlátozó elemek***

A védőtávolságokat, korlátozó elemeket a szabályozási és a településszerkezeti tervlapok tartalmazzák. A tervlapok nem kerülnek frissítésre, mert jellemzően csak a jelmagyarázat kerül módosításra, illetve a helyi építési szabályzat normaszövege. Az érintett védelmi és korlátozó elemek esetében az országos és egyéb jogszabályok betartásra kerültek a módosítás során, és bármilyen beruházás esetén érintettség esetén az országos jogszabályi előírások betartása kötelező.

### **A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT MÁ-Á ÖVEZET TERÜLETÉNEK 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 Tarnaszentmáriára 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

**12. ábra Az OTTr szerkezeti tervpalja az Má-á övezetben elhelyezkedő telkek 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.

**Térségi területfelhasználási kategóriák**

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség




Az érintett területek közül a legtöbb jellemzően mezőgazdasági térséget érint, kisebb részt erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el. Területfelhasználás változás nem tervezett, így az OTrT

A mezőgazdasági térség és erdőgazdálkodási térség érintettségéből adódóan az OTTrT 11.§-ában meghatározott előírások betartása szükséges. Mivel azonban a településszerkezet nem változik, így területfelhasználásváltozás sem tervezett. A terv továbbra is megfelel a magasabb rendű jogszabályoknak.




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






Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Tarnaszentmária Község érintettsége	A módosítással érintett földrészlet érintettsége	Térképi megjelenítés
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	igen	
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	igen	
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	igen	

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem	
erdők övezete	igen	igen	




erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	igen	
tájképvédelmi terület övezete	igen	igen	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	

vízminőség-védelmi terület övezete	igen	igen	
nagyvízi meder övezete	nem	nem	
VTT-tározók övezete	nem	nem	





			
rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem	nem	
tanyás területek övezete	-	-	-
földtani veszélyforrás övezete	igen	nem – nincs adatszolgáltatás szerint	

tájrehabilitációt igénylő terület övezete	igen	nem, az MTrT a honvédelmi területet jelöli barnamezős területként, ami viszont a BarKA szerint nem az	
borszóló termőhelyi kataszter terület övezete	nem	nem	
magas természeti értékű terület övezete	nem	nem (nincs adatszolgáltatás)	

összenövés érintett települések övezete	nem	nem	
Tisza-menti együtműködés övezete	nem	nem	
vízérózió kitett terület övezete	igen	nem (nincs adatszolgáltatás)	



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

#### **A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA**

A tervezett építési szabályzat módosítása során bekövetkezett változások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, a változások azoknak megfelelően kerültek kialakításra. A tervezett szabályozási módosítás a területfelhasználás rendszerét nem változtatja meg, új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

#### **SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

A tervezett szabályozást és annak koncepcióját a Módosítások ismertetése fejezet mutatja be.

A tényleges szabályozási tartalommal bíró változtatás a rendelettervezetben kerül bemutatásra.

#### **SZAKÁGI JAVASLATOK**

##### **TÁJRENDEZÉS**

A tervezett területfelhasználáshoz tájrendezési szempontból nem készült javaslat. A jelenleg hatályos területrendezési eszközökhöz készített munkarészek továbbra is érvényben maradnak. A tervezett módosítások a tájképben jelentős változást nem okoznak. A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó országos érvényű szabályok betarthatók, és a módosítás során a jogszabályi előírások betartásra kerültek.

##### **ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

A település zöldfelületi rendszerében a tervezett módosítások nem okoznak változást. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A település zöldterület övezete nem változik. A növénytelepítéseknel a helyben őshonos növényfajok választása ajánlott. Az őshonos növényfajok jegyzékét a Tkr. mellékletei tartalmazzák.

#### **KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

A tervezett módosítások nem járnak közlekedési fejlesztéssel, nem érintenek közlekedési területet. Alapvetően a mezőgazdasági, tanyás területek megközelíthetőségének biztosítása szükséges ahhoz, hogy épületek elhelyezhetők legyenek. A jelenlegi szabályozás szerint a területek megközelítése biztosított. A kialakult közlekedési területeken a terv nem változtat.

#### **KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

A tervezett változtatások új közművesítési feladatot nem támasztanak. Amennyiben tanya kialakítása tervezett, úgy legalább hiányos közművesítettség előírásra került a lakóépületek megfelelő ellátásának biztosítása érdekében.

#### **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 Tarnaszentmária 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.

## **KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÉS EGYÉB DÖNTÉSEK**

### **HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL**

## FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT A TARTALOMRÓL



### VERPELÉT VÁROS ÖNKORMÁNYZAT FŐÉPÍTÉSZE

3351 Verpelét, Kossuth út 73. Tel.: 36/559-302, Fax.: 36/559-311, e-mail: verpeletonk@t-online.hu

## TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rend. 7. § (7)-(9) bekezdés szerint

### TARNASZENTMÁRIA KÖZSÉG 2026 ÉVI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Az elmúlt évek során életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települések önkormányzatainak többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg indoklással, amely tartalmat és indoklást a főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie. Ez a lehetőség a 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. § (7)-(9) bekezdés alapján szükséges.

Az alábbiakban részletezett előírások szerint került jelen Feljegyzés megfogalmazásra.

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

(9) A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.

A Megbízói elvárás egy áttekinthető, a település fejlesztésének megalapozását segítő minden lényeges kérdésre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135.§-a határozza meg egyes tervtípusokra alkalmazandó tartalmi összetevőket. A község településrendezési eszközei bár 2016-ban egy új döntéssel kerültek elfogadásra és feltöltésre a Nemzeti Jogszabálytárba még az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) tartalmi előírásai alapján készült. Ezen tervtípusokra a TÉKA 135. § (1) bekezdése és a Korm. rendelet 78.§ (1a) bekezdés c) pontja vonatkozik, tehát a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos

állapota szerinti II. és III. Fejezete, a 111.§ (1) és (2) bekezdés és 1. melléklete figyelembevételével mellett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 2024. szeptember 30-án hatályos I.-IV. Fejezete és mellékletei szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően szükséges elkészíteni.

A fentiek alapján a készülő tervdokumentáció tartalmát – a tervezési feladat által igényelt mélységben – az alábbi határozom meg, figyelemmel arra, hogy a tervezett szabályozás a hatályos településszerkezeti tervet nem érinti, és szabályozási tervi rajzi változással nem jár:

- Jóváhagyandó munkarészek
  - a HÉSZ önkormányzati rendelet-tervezetének szakmai javaslata
- Megalapozó vizsgálat, alátámasztó munkarészek (helyzetfeltáró, helyzetelemző és helyzetértékelő munkarészek)
  - Településrendezési vizsgálatok és javaslatok csak a szükséges mélységben
  - A módosítással érintett területek bemutatása
  - Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
  - A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
  - A hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
  - Szabályozási koncepció
  - Környezeti értékelés elkészítése a módosítások által igényelt mélységben, az államigazgatási szervek véleményének figyelembevételével, amennyiben a képviselő-testület az államigazgatási szervek előzetes véleményét figyelembe véve úgy határoz, hogy az szükséges.
- A szükségesnél több munkarész elkészíthető. A településrendezési eszközök módosításához a hatályos településrendezési eszközök és a településkép védelmi rendeletet előkészítő arculati kézikönyv minden munkarésze felhasználható. 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.

Verpelét, 2026. február 10.

Boros László  
Verpelét Város Önkormányzat  
Főépítész  
HE/AFI/54-2/2025