ELŐTERJESZTÉS

SAJÓGALGÓC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. NOVEMBER 25-I

MUNKATERV SZERINTI NYÍLT ÜLÉSÉRE

IKT. SZ: VAD/1682-2/2026. MELLÉKLETEK SZÁMA: 1 DB

I. NAPIREND

Tárgy: Javaslat a települési terv elfogadására.

Előterjesztő:	Jaskó Péter polgármester		**A döntés formája:** 1. határozat 2. rendelet
Előterjesztést készítette:	Dr. Herczeg Tibor jegyző címzetes főjegyző	Gergely Péter településtervező	

Melléklet:

		Szavazás módja:
1.sz.	Állami Főépítész záró vélemény	
2. sz.	határozati javaslat	1. egyszerű többség
3. sz.	rendelettervezet	2. minősített többség

Tisztelt Képviselő-testület!

Sajógalgóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 43/2025. (IX.25.) sz. határozatával döntött a település teljes közigazgatási területére vonatkozó új, a hatályos jogszabályoknak megfelelő településterv készítéséről.

A településrendezési terv tervezetét a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. (Méptv.) 77.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező tervező bevonásával elkészíttette. Az Önkormányzat a tervek elkészítésével az URU-PLAN Bt.-t (a továbbiakban Tervező) bízta meg.

A tervek elkészítésére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.R.) előírásainak betartásával készül, az egyeztetési folyamat a Tr.R-ben meghatározott általános eljárás szerint szerint került sor.

A Tr.R 59-67. § -a határozza meg a teljes eljárás menetét.

> *59. § (1) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet*
>
> *a) készítése és módosítása adatszolgáltatáson alapul,*
>
> *b) véleményezése helyi partnerségi egyeztetés keretében is történik, ha az önkormányzat partnerségi rendeletében ezt előírja,*
>
> *c) adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetét egyeztetni kell olyan módon, hogy a településtervnél véleményezési és záró szakasz, a kézikönyv és a településképi rendeletnél csak véleményezési szakasz kerül lefolytatásra, és*
>
> *d) elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat vagy rendelet formájában.*

A Tr.R.-ben szereplő szabályokon túlmenően Sajógalgóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendeletében foglalt előírásait is alkalmazta a partnerségi véleményeztetési eljárás során.

A Településterv módosításához elkészült tervezet 2025 november 08. napjától a partnerségi egyeztetés keretén belül közzétételre került a város honlapján, ahol a lakosok tájékozódhattak a településrendezési tervmódosítás tartalmáról. A honlapon történő közzétételen túlmenően lakossági fórum is meghirdetésre került 2025 november 20. napjára.

A lakossági fórumon észrevétel nem hangzott el. Írásban partner nem nyilatkozott.

Az államigazgatási szervek részéről a településterv alap koncepcióját érintő, vagy a dokumentáció alapjaiban történő átdolgozását igénylő érdemi kifogás nem érkezett. A megfogalmazott adatszolgáltatási és jogszabályi hivatkozási igényeket a normaszövegbe és a tervlapokra átvezetésre kerültek.

A tervező összefoglalójában, valamint külön észrevételjegyzékben tételesen megválaszolta a véleményezési szakaszban felmerült kérdéseket és indokolta az egyes tervezői döntéseket.

Sajógalgóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 35/2026. (VII.22.) sz. határozatával döntött Sajógalgóc község településtervének véleményezési szakaszának és partnerségi egyeztetésének lezárásáról és felkérte Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Kormányhivatalának Állami főépítészét (a továbbiakban: Állami főépítész) záró szakmai véleményének megadására.

Az Állami főépítész, hivatkozva az országos főépítész véleményére, hiánypótlással élt, melynek során egyes beépítésre szánt területek kijelölésének módosítására került sor.

A Tervező a terveket az Országos- és az Állami főépítész módosította, melyet követően BO/17/00560-8/2026 iktatószámon záró szakmai véleményét az egyeztetési eljárásban részt vevő véleményezésre jogosult szervek észrevételeinek figyelembevételével megadta, Sajógalgóc község teljes közigazgatási területére vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terv jóváhagyása ellen kifogást nem emelt.

A Településterv hatálybalépésével egy időben Sajógalgóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2013 (II.20.) önkormányzati rendeletének hatályon kívül helyezése hatályon kívül kerül.

Fentiek alapján indítványozom, hogy a Képviselő-testületet a határozati javaslat szerint hagyja jóvá Sajógalgóc község településfejlesztési tervét, a rendelettervezet elfogadásával pedig a helyi építési szabályzatát.

Sajógalgóc, 2026. 11.17.

Jaskó Péter sk.
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet-tervezethez

<table>
<tr><td colspan="4">Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen:</td></tr>
<tr><td>Társadalmi hatás:</td><td>Gazdasági, költségvetési hatás:</td><td>Környezeti-, egészségügyi következmények:</td><td>Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:</td></tr>
<tr><td>A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2022. január 1-től hatályba lépő módosítása térinformatikai rendszerű, új tartalmi elemeket tartalmazó tervtípus elfogadását írja elő. A településterv elkészítése kötelező, Sajógalgóc Község Önkormányzata ezen kötelezettségének tesz eleget.</td><td>Az előterjesztésben szereplő rendelkezések elfogadásának gazdasági és költségvetési hatása nincs, az önkormányzat a településterv készítéséhez kapcsolódó költségek viseléshez pályázati támogatásban részesült</td><td>A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs, egészségügyi következménye nincs.</td><td>Az adminisztratív terhek lényegi változása nem várható.</td></tr>
<tr><td colspan="4">A rendelet megalkotása szükségessége: A település rendezési eszköz és a tervezett beruházás megfelelőségének biztosítása érdekében szükséges; elmaradása törvényességi felügyeleti ellenőrzési eljárást eredményez.</td></tr>
<tr><td colspan="4">A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Nincs</td></tr>
<tr><td colspan="4">A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</td></tr>
<tr><td>Személyi</td><td>Szervezeti</td><td>Tárgyi</td><td>Pénzügyi</td></tr>
<tr><td>Rendelkezésre áll</td><td>Rendelkezésre áll</td><td>Rendelkezésre áll</td><td>Rendelkezésre áll</td></tr>
<tr><td colspan="4">A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak, a pénzügyi feltételek az önkormányzat adott évi költségvetésében biztosítottak.</td></tr>
</table>

Határozati javaslat:

Sajógalgóc község Önkormányzata Képviselő-testületének
/2026.(XI.25.) határozata

Sajógalgóc Község Településfejlesztési Tervéről

1. Sajógalgóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) Sajógalgóc Község Településtervének Településfejlesztési tervét jelen határozat 1.sz mellékletében foglalt szöveges és rajzi tartalommal elfogadja.

2. A Képviselő-testület a határozat meghozatalával egyidejűleg Sajógalgóc község Településszerkezeti Tervének és a Településszerkezeti Terv leírásának megállapításáról szóló 3/2013. (II.13.) határozatát visszavonja.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/17/00560-8/2026
Ügyintéző: Szunyoghné Rácz Zsuzsanna
Telefon: 46/514-340

Tárgy: **Sajógalgóc –** teljes településre vonatkozó településterv készítése – általános eljárás – **záró szakmai vélemény**
Hiv. sz.: Vad/30-2/2026
Melléklet: EPAT/7282-1/2026/TEFO Országos Főépítészi vélemény;
EPAT/7182-3/2026/TEFO Országos Főépítészi vélemény

Sajógalgóc Község Önkormányzata
Jaskó Péter
polgármester részére

E-TÉR-be történő feltöltéssel

Tisztelt Polgármester Úr!

Sajógalgóc Község Önkormányzata a településtervének (a továbbiakban: **TT**) **készítését** határozta el, melyhez elkészíttette a településfejlesztési terv (a továbbiakban: **TFT**) és a településrendezési terv (a továbbiakban: **TRT**) dokumentációját. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **Tr.R.**) **67. §** alapján a TFT és a vele összhangban készülő TRT tervezetét az **általános eljárás**nak megfelelően záró szakmai véleményezésre megküldte.

A tervezés területei, témái
Sajógalgóc község teljes közigazgatási területe

A megküldött dokumentációk, iratok
1. Sajógalgóc településre készült Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat, annak részeként a Környezeti értékelés, Örökségvédelmi hatástanulmány, Régészeti fejezet,
2. a Tr.R. 67. § (1) bekezdés szerinti, a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezet - Fejlesztési terv és a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: **HÉSZ**), szabályozási tervlap (a továbbiakban: **SZT**) tervezete,
3. a partnerségi egyeztetést és a véleményezést lezáró képviselő-testületi döntések, tervezői válaszok.

Záró szakmai vélemény

1. **A dokumentáció előkészítésére vonatkozóan:**
   1.1. A Tr.R. 66-67. § szerinti véleményezési eljárás az E-TÉR-en keresztül lefolytatásra került.
   1.2. A települési főépítész: **Juhász-Nagy Balázs**.
   1.3. A településrendezési terv véleményezési dokumentációját a település önkormányzatának megbízása alapján az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben szabályozottak szerint arra jogosultsággal rendelkező **Gergely Péter** (TT 05-0489) okl. településmérnök készítette.
   1.4. A Tr.R-nek megfelelően lefolytatott **környezeti vizsgálati eljárásban** az államigazgatási szervek által megküldött vélemények figyelembe vételével a dokumentáció elkészült.
   1.5. A Tr.R. 66. §-nak megfelelően a **véleményezési szakasz** lefolytatásra került. A csatolt tervezői válaszok alapján a dokumentáció javításra került. A Tr.R-nek megfelelően a képviselő-testület **a véleményezési szakaszt a 35/2026. (VII.22.) határozatával** lezárta.
   1.6. **Új beépítésre szánt terület 1,8864 ha területet érintően került kijelölésre**, ezért a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 76. § (1) bekezdésnek megfelelően a záró véleményezési szakaszban az Országos Főépítész megkeresése megtörtént.
   Az **Országos Főépítész az EPAT/7182-1/2026/TEFO** iktatószámú véleményében az abban felsorolt jogszabályi hivatkozásoknak megfelelően **nem támogatta** Sajógalgóc község új településtervét az új beépítésre szánt területek kijelölésének tekintetében.
   Ezért az Önkormányzatot az E-TÉR felületén a terv javítására irányuló **hiánypótlásra** szólítottam fel. A dokumentáció kiegészítése, javítása az E-TÉR felületére határidő előtt feltöltött dokumentációban megtörtént.
   A javított dokumentáció az Országos Főépítészrészére megküldésre került. Az Országos Főépítész az **EPAT/7182-3/2026/TEFO** iktatószámú véleményében már támogatta a TT-t:
   Az Országos Főépítész *a megküldött dokumentáció áttanulmányozása során megállapította, hogy a korábbi EPAT/7182-1/2026/TEFO iktatószámú nem támogató véleményében foglaltaknak megfelelően a Köu jelű közúti közlekedési terület csökkenésével járó módosítások törlésre kerültek a helyi építési szabályzat mellékletét képező nyilvántartásból, míg a 16., 19., 21. és 22. sorszámú módosítási pontok – mivel azok is új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősülnek – felvezetésre kerültek. A dokumentációhoz csatolásra került az Önkormányzatnak a Méptv. 8. § (3) bekezdés szerinti határozata, amellyel igazolásra került az új beépítésre szánt területek kijelölése során az a)-e) pontokban foglalt feltételeknek való megfelelés.*
   Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó követelményeknek való megfelelés a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja alapján teljesül, ugyanis a korábban beépítésre szánt falusias lakóterületként kijelölt, de még be nem épített terület 15.155 m^2 nagyságban kerül mezőgazdasági területbe visszasorolásra. A visszasorolt terület nagysága meghaladja az új beépítésre szánt terület kiterjedését, amelynek köszönhetően a település beépítésre szánt területe összességében csökken.
   A terv az Országos Főépítészi véleménynek megfelelően javításra került.
   1.7. A záró szakmai vélemény kiadása az előzőek alapján lehetséges.

2. **A jóváhagyásra kerülő TFT és TRT (HÉSZ és SZT) készítésére vonatkozóan:**
   2.1. A TFT a Tr.R. 3. mellékletének megfelelő tartalommal készült.
   2.2. A HÉSZ és annak mellékletét képező SZT a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, a TFT-vel összhangban készült.
   2.3. A dokumentáció tartalma és összeállítása megfelelő.

3. A Megalapozó vizsgálatra és Alátámasztó javaslatra vonatkozóan:
   3.1. A tervek magasabb szintű tervekkel való összhangja biztosított.
   3.2. A Megalapozó vizsgálat a Tr.R. 1. mellékletének megfelelő tartalommal készült.
   3.3. Az Alátámasztó javaslat a Tr.R. 2. mellékletének megfelelő tartalommal készült.

Összefoglalás

Sajógalgóc község teljes közigazgatási területére vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terv **jóváhagyása ellen nem emelek kifogást**.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (6) bekezdésnek megfelelően az *e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni.*

A Tr.R. 67. § (10) bekezdésnek megfelelően *a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes*.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az Alaptörvény 32. cikk (4) és (5) bekezdésnek megfelelően a továbbiakban

*(4) **A helyi önkormányzat az önkormányzati rendeletet a kihirdetését követően haladéktalanul megküldi a** fővárosi és **megyei kormányhivatalnak**. Ha a fővárosi és megyei kormányhivatal az önkormányzati rendeletet vagy annak valamely rendelkezését jogszabálysértőnek találja, kezdeményezheti a bíróságnál az önkormányzati rendelet felülvizsgálatát.*

(5) A fővárosi és megyei kormányhivatal kezdeményezheti a bíróságnál a helyi önkormányzat törvényen alapuló rendeletalkotási vagy határozathozatali kötelezettsége elmulasztásának megállapítását. Ha a helyi önkormányzat a rendeletalkotási vagy határozathozatali kötelezettségének a bíróság által a mulasztást megállapító döntésben meghatározott időpontig nem tesz eleget, a bíróság a fővárosi és megyei kormányhivatal kezdeményezésére elrendeli, hogy a mulasztás orvoslásához szükséges önkormányzati rendeletet vagy önkormányzati határozatot a helyi önkormányzat nevében a fővárosi és megyei kormányhivatal vezetője alkossa meg.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint.

Dr. Török Tamás
kormánymegbízott
nevében és megbízásából

Kiser László
állami főépítész

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Építési és Közlekedési Minisztérium

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Kovács Diána

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.815.8.34'

Másolatkészítési szabályzat:

8/2025. ÉKM KÁT belső utasítása az Építési és Közlekedési Minisztérium Másolatkészítési Szabályzatáról.

Másolatkészítési rend elérhetősége:

https://ekm-intranet.central.internal.gov.hu/kozpontitar

Másolatkészítés időpontja:

2026.09.21. 15:20:42

KÖZLEKEDÉSI ÉS BERUHÁZÁSI MINISZTÉRIUM
ÉPÍTÉSZETI ÉS MAGASÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSOKÉRT FELELŐS ÁLLAMTITKÁR

Kiser László állami főépítész úr
részére

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészi Iroda

Miskolc
Városház tér 1.
3525

EPAT/7182-1/2026/TEFO

Tárgy: Sajógalgóc község területén új beépítésre szánt területek kijelölésével készülő új településterv tervezetének véleményezése

Országos főépítészi vélemény

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészének 2026. szeptember 3-án beérkezett, BO/17/00560-2/2026. iktatószámú elektronikus levelében megküldött, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* általános eljárás szabályai alapján elindult, Sajógalgóc község új településtervének tervezetét az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó módosítási pontok tekintetében

nem támogatom.

Indokolás

Kiser László állami főépítész fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Sajógalgóc Község Önkormányzata új településtervet készíttet. A tervezett változások 15 129 m² nagyságban új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazzák az alábbiak szerint:

- a 16. és 19. sorszámú módosításokban 886 m² nagyságban Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területből K-Pi jelű különleges beépítésre szánt pincés területbe,
- a 21. és 22. sorszámú módosításokban 35 m² nagyságban Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterületből K-Pi jelű különleges beépítésre szánt pincés területbe,
- a 30. és 34. sorszámú módosításokban 9548 m² nagyságban Má jelű általános mezőgazdasági területből Lf jelű falusias lakóterületbe,
- a 42. sorszámú módosításban 4660 m² nagyságban Kb-B jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterületből K-Tü jelű különleges beépítésre szánt településüzemeltetési és rekreációs területbe

kerül átsorolásra, ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – *a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)* 76. § (1) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentáció áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a Köu jelű közúti közlekedési terület csökkenésével járó módosítások *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* 78/D. § (4) bekezdése értelmében nem minősülnek új beépítésre szánt terület kijelölésnek, így azokat nem kell szerepeltetni a helyi építési szabályzat mellékletének nyilvántartásában.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a 16., 19., 21. és 22. sorszámú módosítási pontokban a mezőgazdasági és erdőterület övezetből különleges beépítésre szánt pincés területbe történő átsorolások új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősülnek, így azokat kérem a helyi építési szabályzat mellékletét képező nyilvántartásba felvezetni. A Méptv. 8. § (3) bekezdés alapján az Önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal kell igazolnia az új beépítésre szánt területek kijelölése során az a)-e) pontokban foglalt feltételeknek való megfelelést. A megküldött dokumentáció a tárgyi önkormányzati határozatot nem tartalmazza, így azt pótolni szükséges.

A dokumentációból nem lehet egyértelműen megállapítani, hogy a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Trtv.)* 12. § (3) bekezdés mely pontja alapján teljesül az új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó követelményeknek való megfelelés. A Trtv. 12. § (3) bekezdés b) pontja alapján a visszasorolt terület nagysága el kell érje az új beépítésre szánt terület kiterjedését, dokumentációban azonban csak 12 418 m^2 terület kerül csereterületként visszasorolásra falusias lakóterületből erdő-, illetve mezőgazdasági területbe. A jogszabályban foglalt követelmény maradéktalanul történő teljesítéséhez – és annak érdekében, hogy a település beépítésre szánt területe ne növekedjen – további 2676 m^2 terület visszasorolása szükséges.

Mivel az új településterv tervezete az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó módosítási pontok tekintetében nem felel meg maradéktalanul az Országos Főépítész által vizsgált országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek, így támogató véleményt nem áll módomban kiadni.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet *a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet* 2. § (4) bekezdésében és *az országos főépítész megbízásáról szóló 1/2026. (VI. 5.) KBM utasítás* 1. §-ában biztosított országos főépítészi hatáskörömben eljárva, a Méptv. 76. § (1) - (5) bekezdései alapján hoztam meg.

Budapest, 2026. szeptember „18."

Tisztelettel:

Szemerey Samu

Közlekedési és Beruházási Minisztérium * 65. *

Készült: 2 példányban/2 oldal terjedelemben
Kapják: 1. sz. pl.: Címzett: allami.foepitesz@borsod.gov.hu
2. sz. pl.: Irattár

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Közlekedési és Beruházási Minisztérium

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Kovács Diána

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.815.8.34'

Másolatkészítési szabályzat:

8/2025. ÉKM KÁT belső utasítása az Építési és Közlekedési Minisztérium Másolatkészítési Szabályzatáról.

Másolatkészítési rend elérhetősége:

https://ekm-intranet.central.internal.gov.hu/kozpontitar

Másolatkészítés időpontja:

2026.10.20. 14:37:41

KÖZLEKEDÉSI ÉS BERUHÁZÁSI MINISZTÉRIUM
ÉPÍTÉSZETI ÉS MAGASÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSOKÉRT FELELŐS ÁLLAMTITKÁR

Kiser László állami főépítész úr
részére

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítészi Iroda

Miskolc
Városház tér 1.
3525

EPAT/7182-3/2026/TEFO

Tárgy: Sajógalgóc község területén új beépítésre szánt területek kijelölésével készülő új településterv tervezetének ismételt véleményezése

Országos főépítészi vélemény

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészének 2026. október 5-én beérkezett, BO/17/00560-6/2026. iktatószámú elektronikus levelében megküldött, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* általános egyeztetési eljárás szabályai alapján elindult, Sajógalgóc község új településtervének tervezetét az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó módosítási pontok tekintetében

támogatom.

Indokolás

Kiser László állami főépítész fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében ismételten megküldött dokumentáció szerint Sajógalgóc Község Önkormányzata új településtervet készíttet. A tervezett változások 15 129 m² nagyságban új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazzák az alábbiak szerint:

- a 16. és 19. sorszámú módosításokban 886 m² nagyságban Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területből K-Pi jelű különleges beépítésre szánt pincés területbe,
- a 21. és 22. sorszámú módosításokban 35 m² nagyságban Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterületből K-Pi jelű különleges beépítésre szánt pincés területbe,
- a 30. és 34. sorszámú módosításokban 9548 m² nagyságban Má jelű általános mezőgazdasági területből Lf jelű falusias lakóterületbe,

- a 42. sorszámú módosításban 4660 m² nagyságban Kb-B jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterületből K-Tü jelű különleges beépítésre szánt településüzemeltetési és rekreációs területbe

kerül átsorolásra, ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – *a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)* 76. § (1) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentáció áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a korábbi EPAT/7182-1/2026/TEFO iktatószámú nem támogató véleményben foglaltaknak megfelelően a Köu jelű közúti közlekedési terület csökkenésével járó módosítások törlésre kerültek a helyi építési szabályzat mellékletét képező nyilvántartásból, míg a 16., 19., 21. és 22. sorszámú módosítási pontok – mivel azok is új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősülnek – felvezetésre kerültek. A dokumentációhoz csatolásra került az Önkormányzatnak a Méptv. 8. § (3) bekezdés szerinti határozata, amellyel igazolásra került az új beépítésre szánt területek kijelölése során az a)-e) pontokban foglalt feltételeknek való megfelelés.

Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó követelményeknek való megfelelés a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* 12. § (3) bekezdés a) pontja alapján teljesül, ugyanis a korábban beépítésre szánt falusias lakóterületként kijelölt, de még be nem épített terület 15 155 m² nagyságban kerül mezőgazdasági területbe visszasorolásra. A visszasorolt terület nagysága meghaladja az új beépítésre szánt terület kiterjedését, amelynek köszönhetően a település beépítésre szánt területe összességében csökken.

Az új településterv tervezete az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó módosítási pontok tekintetében megfelel az Országos Főépítész által vizsgált országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek, így elfogadásának nincs akadálya.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet *a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet* 2. § (4) bekezdésében és *az országos főépítész megbízásáról szóló 1/2026. (VI. 5.) KBM utasítás* 1. §-ában biztosított országos főépítészi hatáskörömben eljárva, a Méptv. 76. § (1) - (5) bekezdései alapján hoztam meg.

Budapest, 2026. október „19."

Tisztelettel:



Szemerey Samu

Készült: 2 példányban/2 oldal terjedelemben
Kapják: 1. sz. pl.: Címzett: allami.foepitesz@borsod.gov.hu
2. sz. pl.: Irattár



SAJÓGALGÓC

TELEPÜLÉSTERV
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

(megállapítva az X/2026. (…. ….) határozattal)

SAJÓGALGÓC

TELEPÜLÉSTERV
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

TARTALOM JEGYZÉK

BEVEZETŐ 4

1. JÖVŐKÉP 5

2. STRATÉGIA 6

2.1. A rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési célok meghatározása 6

2.1.1. Rövid távú fejlesztési célok 6

2.1.2. Középtávú célok 7

2.1.3.Hosszútávú fejlesztési célok 9

2.2 A településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlata 9

2.3.Épített és természeti örökség védelmének követelményeinek meghatározása 10

2.4. Akcióterületek kijelölése 13

2.5. Akcióterületi lehatárolások 14

3. CSELEKVÉSI PROGRAM 16

3.1. Akcióterületek bemutatása 16

3.2. A tervezett fejlesztések pénzügyi terve 16

3.3. A fejlesztések ütemezése 16

3.4. A települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatai 17

4. FEJLESZTÉSI TERVLAP 19

BEVEZETŐ

Az Országgyűlés a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel módosította a településrendezés jogi kereteit. Ennek eredményéként új típusú dokumentumok kerültek bevezetésre, bevezetve, egyúttal a korábbi településrendezési eszközök alkalmazhatóságának határideje, új tervek készítésének határideje is meghatározásra került.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § alapján:

(8) Azon településeknek és fővárosi kerületeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az cs településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján nem készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2024. január 1-ig hatályba kell léptetniük. és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2023. december 31-ig van lehetőségük.

(9) Azon településeknek, amelyek a korábbi R. tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.

A településtervek 2021. július 1-jétől történő készítése, majd az elkészült tervek módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. kormányrendelet (a továbbiakban: T.elj.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

A településtervek (településfejlesztési terv és településrendezési terv) a vonatkozó 419/2021. (VII. 15.) Korm. kormányrendelet és a Miniszterelnökség által kiadott Településtervezési szabályzat alapján szükséges kidolgozni.

Jelen településfejlesztési terv a T.elj. rendelet 3. sz. mellékletében meghatározott tartalommal került kidolgozásra.

1. JÖVŐKÉP

A Sajógalgóc településterve egy olyan hosszú távú célt vázol fel, amely a település belső adottságaira és külső lehetőségeire épít. A jövőkép középpontjában egy tudatos fejlesztési folyamat áll, amely egymásra épülő és egymást erősítő célok kijelölésével és megvalósításával kívánja elérni, hogy Sajógalgóc egy kellemes hangulatú, nyugodt, építészeti és természeti értékekkel rendelkező, élhető és vonzó kistelepüléssé váljon. Fontos szempont a település karakterének megőrzése, a lakosok biztonságérzetének és életfeltételeinek javítása, valamint a helyi és beköltöző fiatalok számára is megélhetést biztosító környezet teremtése, mindezt a hagyományokra és értékekre támaszkodva.

„Ahol a hagyomány jövőt épít”

Sajógalgóc nem a múltat elvetve, hanem éppen annak legértékesebb elemeire támaszkodva képzeli el a jövőjét. A "hagyomány" itt nem csupán néprajzi emlékeket jelent, hanem egy sokkal tágabb, élő örökséget, valamint a tájjal és a természettel való szoros, évszázados kapcsolatot.

A JÖVŐKÉP PILLÉREI

TÁRSADALMI JÖVŐKÉP

Cél a népesség megtartása, az elöregedés mérséklése, a fiatal családok vonzása, a helyi közszolgáltatások színvonalának növelése, a társadalmi különbségek elmélyülésének megakadályozása és a közbiztonság javítása. Ennek érdekében a letelepedést segítő feltételek megteremtése, a lakosság identitástudatának erősítése és a helyi hagyományok ápolása kiemelt szerepet kap

GAZDASÁGI JÖVŐKÉP

A helyi munkalehetőségek bővítése, a turizmus és idegenforgalom jelentőségének növelése, valamint a helyi mezőgazdasági gazdálkodási formák fenntartása a fő célok. Az önkormányzat átgondolt, esetleg a környező településekkel együttműködő, a beruházók érdekeit is figyelembe vevő fejlesztési politikát kíván folytatni.

TÁJI -, TERMÉSZETI JÖVŐKÉP

Az országos és helyi jelentőségű természet- és tájvédelmi területek megőrzése, az erdőterületek bővítése, a kertgazdasági területek fejlesztése, valamint kilátó és kirándulópontok kialakítása szerepel a tervekben. Fontos a tájképet rontó elemek eltávolítása és a környezettudatos szemlélet erősítése

ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A lakóterületek rendezése (pl. vízelvezetés, útburkolatok javítása), jól működő településközpont kialakítása vagy a meglévő közösségi tér megtartása, a település

karakterének megőrzése, az épített és természeti lakókörnyezet megújítása, védelme és fenntartása, valamint az utak és közterületek minőségének javítása a kitűzött célok.

TÉRSÉGI SZEREPRE VONATKOZÓ JÖVŐKÉP

Sajógalgóc kapcsolódni kíván Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye területfejlesztési koncepciójához, különösen a lakosság életkörülményeinek javítását és a területi leszakadás kompenzálását célzó elemekhez. Tervben van nemzetközi kapcsolatrendszer kialakítása vagy a meglévők erősítése, például aktív testvérvárosi és partnervárosi együttműködések, valamint hazai és határon átnyúló kulturális programok révén.

Összességében a jövőkép egy olyan Sajógalgócot vizionál, amely megőrzi értékeit, erősíti közösségét, fenntartható módon fejleszti gazdaságát és infrastruktúráját, miközben vonzó és biztonságos életteret biztosít minden korosztály számára.

2. STRATÉGIA

Jelen fejezet célja a rövid, közép- és hosszú távú célok részletes meghatározása. Sajógalgóc vonatkozásában a települési szintű tematikus célok, amely tematikus jelleggel megfogalmazott, de nem szükségszerűen egy-egy ágazatra korlátozódó érvényességű célok, melyek a település egészére vonatkoznak. A középtávú célok integrált jellegű célok, olyanok, melyek eléréséhez több tematikus/ágazati jellegű tevékenység koordinált végrehajtása szükséges.

E célok kialakításánál fontos szempont volt, hogy az település terv nem kizárólag Sajógalgóc önkormányzata, hanem a település egészének tervezési alapdokumentuma. Ebből kifolyólag tartalmazza azokat a célokat is, amelyek megvalósításáért az önkormányzat csak közvetve vagy részben felelős, hiszen azokat állami, magán, nonprofit szereplők valósítják majd meg.

(Megjegyzés: a gazdasági társaságok, magán beruházók fejlesztési szándékainak beszerzése, összegzése, kiértékelése az Önkormányzat feladata.)

Sajógalgóc egy kis lélekszámú település Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, ezért a stratégia fő célja egy élhetőbb, fenntartható jövőkép megvalósítása. Az alábbiakban rövid (0–3 év), középtávú (4–7 év) és hosszú távú (8–12 év) fejlesztési célok kerülnek meghatározásra négy pillér mentén: társadalmi, gazdasági, környezeti-táji, valamint települési infrastruktúra és épített környezet.

2.1. A rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési célok meghatározása

2.1.1. Rövid távú fejlesztési célok

A távlati célok eléréshez, akár közép vagy hosszú távról beszélünk, először sok apró – rövid távú- döntéseken keresztül jutunk el.

A rövidtávú fejlesztési célok úgy kerülnek meghatározásra, hogy azok végrehajtásának érdekében ne kelljen a helyi hatályos jogszabályokat módosítani, azok 0-3 éven belül, pályázati támogatás hiányában – önerőből is - megvalósíthatóak legyenek.

Társadalmi	- A népességmegtartás első lépése pl. fiatal családoknak, szociális támogatási háló indítása. - Közösségépítés: falunap, sport- és kulturális programok, ifjúsági- és idősklub szervezése. - Esélyegyenlőség: rendszeres egészségügyi szűrések, tanulástámogató programok.
Gazdasági	- Kisvállalkozások ösztönzése - Turizmus alapozása: nevezetességek táblázása, horgászpark kisebb fejlesztése, online jelenlét felépítése.
Környezeti–táji	- Illegális hulladéklerakók felszámolása, településszépítő akciók. - Ár- és belvízvédelmi gyors beavatkozások (árkok tisztítása), fasor- és parkfa-ültetés. - Lakossági szemléletformálás, napelemes önkormányzati beruházások előkészítése.
Infrastruktúra és épített környezet	- Belterületi úthibák kijavítása, buszmegálló és járdák rendbetétele, közlekedésbiztonsági eszközök telepítése - Településkép-javítás: virágosítás, építészeti értékek állagmegóvása, településképi rendelet felülvizsgálata - Köztéri Wi-Fi-pontok létesítése.

Összefoglalva, a rövid távú célja Sajógalgócnak, a legfontosabb lakossági, gazdasági, környezeti és infrastrukturális hiányosságok gyors kezelése – hogy megállítsa az elvándorlást, elindítsa a helyi vállalkozások növekedését, tiszta és biztonságos környezetet teremtsen, valamint javítsa a mindennapi életminőséget.

2.1.2. Középtávú célok

A település középtávú céljai az alábbiakban kerülnek megfogalmazásra:

Társadalmi:

A népesség megtartásához és a lakosságszám csökkentésének megállításához gazdaságpolitikai és társadalompolitikai beavatkozások szükségesek. Az elvándorlás mérséklésére megoldás a szolgáltatásfejlesztés, programkínálat bővítése, szabadidő eltöltés megszervezése, melyekhez a lakossági igényeket folyamatosan figyelemmel kell kísérni.

A helyi lakosság szemléletformálása, az identitás tudat erősítése a lakosság széleskörű bevonása a közösségi életbe, elősegíti a különböző közösségek közötti kommunikációt, ezzel segítve az új gazdasági szereplők megjelenését, letelepülését, a meglévők helyben maradását.

Ahol büszkék a településükre az ott élők, ott nem tervezik az elvándorlást egy pozitívabb képpel rendelkező településre.

A helyi hagyományok és kulturális értékek megőrzése, gyakorlása, széles körben való ismertetése és hirdetése hozzájárul a település népességmegtartó erejének erősítéséhez.

Gazdasági:

A jól működő gazdaság alap pillére a helyben rendelkezésre álló munkaerő, vállalkozás.

A mezőgazdasági, termelő ipar fejlesztése az alacsony képzettségű emberek foglalkoztatását, a munkanélküliek vagy képzetlen munkaerő munkába állását teszi lehetővé.

A település a jelenlegitől jobban ki kell hogy használja a természeti és épített környezet adta lehetőségeket, így a turisztikai vonzerőt szükséges fejleszteni, szálláshelyek – vendégházak, tájházak - kialakításával, vagy számuknak növelésével, ez hozzájárul a turisztikából befolyó bevétel növeléséhez.

A szolgáltató vagy vállalkozás barát ügyintézés mellett elengedhetetlen a gazdasági szereplőkkel való partnerségi viszony megléte, így a beruházások a különböző érdekek mellett a települést szolgálják.

Infrastruktúra és épített környezet

Az élhető település életminőség elérése úgy történik meg, hogy ennek eredményeként a település rendelkezik egy erős helyi közösséggel. A legfontosabb, hogy a település és a polgárai közötti kapcsolat erősödjön. Közösségfejlesztés legfontosabb eleme a településen működő civil szervezetek aktivitásának fenntartása, és a bevonásuk a település településfejlesztési munkájába.

A meglévő kulturális és épített örökséget megőrizi a település lakossága, és a hasznosításuk fenntartható módon valósuljon meg, ezzel is megtartva és hozzájárulva a település kedvező arculatához és a lakosság helyi identitásának megerősítéséhez.

A szabadidő eltöltését segítő infrastruktúra, különösen a játszóterek, rekreációs terek, sportlétesítmények kiépítése, fejlesztése, amely a lakosság egészségi állapotának javításában is fontos szerepet tölthet be. Fontos a meglévő/új művelődési ház/közösségi ház építése/ kapacitásának bővítése, VAGY egy olyan helyszín kialakítása is – infrastruktúrával, szociális kiszolgáló helyiségekkel-, ahol rendezvényeket lehet megrendezni akár szabad téren is.

A településüzemeltetési szolgáltatások javításához elengedhetetlen, a már meglévő tervek, programok felülvizsgálata után a szükség szerinti módosítása, vagy elkészítése. Ilyen pl.: települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatainak megvalósulását biztosító terv, program

A településen meglévő közintézmények energetikai korszerűsítése, azért szükséges, hogy a település által üzemeltetett intézmények káros anyag kibocsátásának csökkentése, ezzel

egyidejűleg az elérhető legmodernebb technológiák alkalmazása hozzájárulnak a működési költségek csökkentéséhez.

A biztonságos települési közlekedés, olyan intézkedéseket foglal magába, amely segíti, hogy a településen biztonságosabb legyen a közlekedés, pl gyalogosátkelők elhelyezése, körforgalom elhelyezése, kerékpárút fejlesztés mint pl. kerékpárút-kapcsolat szomszédos települések felé, autóbuszmegálló helyek fejlesztése.

A közlekedés fejlesztése az útminőség javítására és a környezetbarát közlekedési megoldások elősegítésére irányul. A gyűjtőutak fejlesztése multiplikátor hatásként elősegíti a környező területek feltárását és gazdasági-társadalmi felértékelődését is – figyelembe véve az érintett településrészek elsődleges lakó- vagy gazdasági funkcióját

Összefoglalva, Sajógalgóc település középtávú célja egy megerősödött, megtartó képességű közösség, turizmusra is építő helyi gazdaság, valamint egy korszerű, rendezett falukép megteremtése – a hosszú távú, fenntartható fejlődés biztos alapjaként.

2.1.3.Hosszútávú fejlesztési célok

Sajógalgóc hosszú távon egy kiegyensúlyozott életminőséget nyújtó, élhető településsé kíván válni, a gazdasági, társadalmi és környezeti fejlesztéseknek köszönhetően.

Társadalmilag Sajógalgóc olyan többgenerációs település kíván lenni, ahol a népességfogyás megállt, sőt lassú növekedés indult. Ezt a fiatal családokat célzó kedvezményes lakhatás, a korszerű digitális és egészségügyi szolgáltatások, valamint a mindenki által hozzáférhető közösségi programok biztosítják. A helyi közösségre jellemző fesztiválok, hagyományőrző rendezvények és aktív civil szervezetek révén valósul meg.

A **település gazdasági** gerincét a zöld és élményalapú turizmus adja: a védett földvár, a tufapincék és a népi műemlék házak komplex turisztikai útvonalat alkotnak, amelyhez minőségi szálláshelyek és kézműves kínálat társul .

Környezeti- táji

Árnyékot adó parkfásítások és víztakarékos öntözőrendszerek épülnek ki.

Az önkormányzat célja, hogy az energiafelhasználás legalább felét helyi megújuló forrásból fedezze, amelyhez egy közösségi napelempark és épületenergetikai korszerűsítések társulnak

A táji összefüggéseket erősítik az új erdősávok és mezsgyék, amelyek a zöldinfrastruktúra-javaslatok szerint a biodiverzitást növelik és javítják a mikroklímát

2.2 A településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlata

A területi célok és tematikus célok együttes megvalósítása segíti elő a tervezett jövőkép elérését.



2.3.Épített és természeti örökség védelmének követelményeinek meghatározása

Sajógalgóc településfejlesztésének egyik alapvető pillére a meglévő épített és természeti örökség megőrzése, gondozása és fenntartható hasznosítása. Ez nem csupán a múlt értékeinek tiszteletét jelenti, hanem hozzájárul a település egyedi karakterének, vonzerejének megőrzéséhez, a helyi identitás erősítéséhez, az életminőség javításához és a fenntartható turizmus fejlesztésének alapjait is megteremti. A követelmények célja, hogy iránymutatást adjanak a jövőbeli fejlesztésekhez, szabályozáshoz és a mindennapi gyakorlathoz.

ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEK MINDEN ÖRÖKSÉGI ELEMRE VONATKOZÓAN

Fenti cél elérése érdekében az alábbi általános követelményeket szükséges érvényesíteni minden olyan örökségi elem esetében, amely a település múltját, identitását, természeti gazdagságát vagy kulturális sokszínűségét képviseli, függetlenül attól, hogy azok jogi védelem alatt állnak-e már, vagy védelemre érdemesként kerültek azonosításra.

Azonosítás és nyilvántartás:

Alapvető fontosságú egy átfogó, mindenre kiterjedő és rendszeresen aktualizált nyilvántartás (értékleltár vagy kataszter) létrehozása és fenntartása Sajógalgóc épített és természeti örökségi elemeiről.

Ez magában foglalja a már jogszabály által védett országos műemlékeket, természetvédelmi területeket, valamint a helyi védelemre javasolt, vagy a közösség által értékesnek tartott elemeket is. A településtervhez készített örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza a már védelemmel érintett elemeket, azonban a védelemre érdemes művi és természeti értékek azonosítása, valamint a védelem alá helyezése egy sürgős, jövőbeni feladat.

A leltárt rendszeres időközönként felül kell vizsgálni, hogy tükrözze az állapotváltozásokat, és szükség esetén bővíteni kell új, felfedezett vagy védelemre érdemesnek ítélt elemekkel. Ebbe a folyamatba be kell vonni a helyi lakosságot, civil szervezeteket és szakértőket is.

Megőrzés

Minden, az örökségi elemeket érintő tervezési, fejlesztési vagy beavatkozási döntés során az elsődleges és legfontosabb szempont az adott elem eredeti állapotának, karakterének és integritásának maximális megőrzése kell, hogy legyen. A gazdasági vagy egyéb praktikus megfontolások csak ezen alapelv tiszteletben tartása mellett kerülhetnek mérlegelésre.

A beavatkozásoknak a lehető legkisebb mértékűnek kell lenniük, tiszteletben tartva az eredeti anyagokat és szerkezeteket. A felújítások során a hitelesség megőrzése érdekében előnyben kell részesíteni a hagyományos anyagokat és technikákat.

Fenntarthatóság

Az örökségi elemek hosszú távú fennmaradásának egyik kulcsa a megfelelő, az értékeket nem sértő funkció megtalálása. Törekedni kell olyan új hasznosítási módok kialakítására, amelyek biztosítják az épületek, területek rendszeres használatát, karbantartását és gazdasági fenntarthatóságát, miközben tiszteletben tartják azok eredeti jellegét, szerkezeti adottságait és művészeti vagy természeti értékeit.

A hasznosításnak lehetőség szerint illeszkednie kell a helyi közösség igényeihez (pl. közösségi terek, kulturális funkciók), és hozzájárulhat a helyi gazdaság fejlesztéséhez (pl. turisztikai attrakció, helyi termékeket bemutató helyszín), anélkül, hogy az örökségi elem rovására menne.

Tájékoztatás szemléletformálás:

Aktív kommunikációs és ismeretterjesztő tevékenységet kell folytatni a helyi lakosság, az ingatlantulajdonosok, a vállalkozók és a fiatalabb generációk körében az örökségvédelem fontosságáról, Sajógalgóc egyedi értékeiről és azok megóvásának közös felelősségéről, illetve közelebb kell hozni az örökséget az emberekhez, és elősegíteni annak megbecsülését. Célszerű a védett értéken, vagy annak közvetlen környezetében információs táblával felhívni a figyelmet a védelem tényére.

ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELME:

Műemlékek és műemléki környezet:

A településen található műemlékek és azok műemléki környezetének megőrzése, állapotuk folyamatos figyelemmel kísérése és szükség szerinti felújítása elsődleges feladat. A műemléki környezetben történő beavatkozásoknak illeszkedniük kell a védett értékek karakteréhez.

Régészeti örökség:

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek védelme biztosítandó. Földmunkával járó tevékenységek esetén a régészeti előírások betartása kötelező.

Helyi védelem:

A helyi védelem alatt álló, vagy a később helyi védelem alá kerülő épületek és építmények - a településképi rendeletben meghatározottak szerint - megőrzése, felújításuk támogatása, karakterüket rontó átalakítások megakadályozása.

Településkép és utcakép:

A hagyományos településszerkezet, utcakép és telekszerkezet jellegzetességeinek megőrzése. Az épített környezet rehabilitációja, élhetőbbé tétele érdekében az önkormányzatnak törekednie kell pályázati források bevonására.

TERMÉSZETI ÖRÖKSÉG ÉS TÁJVÉDELEM

Minden fejlesztési tevékenység (pl. építkezés, útépítés, mezőgazdasági művelés megváltoztatása) során figyelembe kell venni Sajógalgóc és környezetének egyedi tájkarakterét, a jellegzetes tájképi elemeket (pl. domborzati formák, vízfolyások, erdőfoltok, történelmi tájhasználati mintázatok).

Natura 2000 területek, országos és helyi jelentőségű védett természeti területek és értékek, ökológiai hálózat

A Sajó-völgy Különleges Természetmegőrzési Terület (HUAN20006) és egyéb Natura 2000 területek érintettsége esetén a vonatkozó fenntartási tervek és jogszabályi előírások (pl. 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet) maradéktalan betartása miatt ezeken a területeken csak olyan tevékenység engedélyezhető, amely nem veszélyezteti a közösségi jelentőségű fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetét.

Az ökológiai hálózat magterületeinek, ökológiai folyosóinak és pufferterületeinek megőrzése, a közöttük lévő kapcsolatok biztosítása. Új beépítésre szánt terület kijelölése ezeken a területeken korlátozott vagy tiltott.

Tájképvédelem:

A tájképvédelmi területeken a tájkarakter megőrzése, a tájba nem illő elemek telepítésének korlátozása, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőinek megőrzése, tájképet rontó tárgyak, létesítmények eltávolítása szintén tájképvédelmi követelmény.

Sajógalgóc épített és természeti örökségének védelme közös felelősség. Az önkormányzat, a lakosság, a vállalkozók és a civil szervezetek összefogása elengedhetetlen ahhoz, hogy ezek az értékek a jövő generációi számára is megmaradjanak és hozzájáruljanak a település virágzásához.

2.4. Akcióterületek kijelölése

A fejlesztési akcióterület, a település közigazgatási területén belül lehatárolt, a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési célok megvalósítását szolgáló területegység.

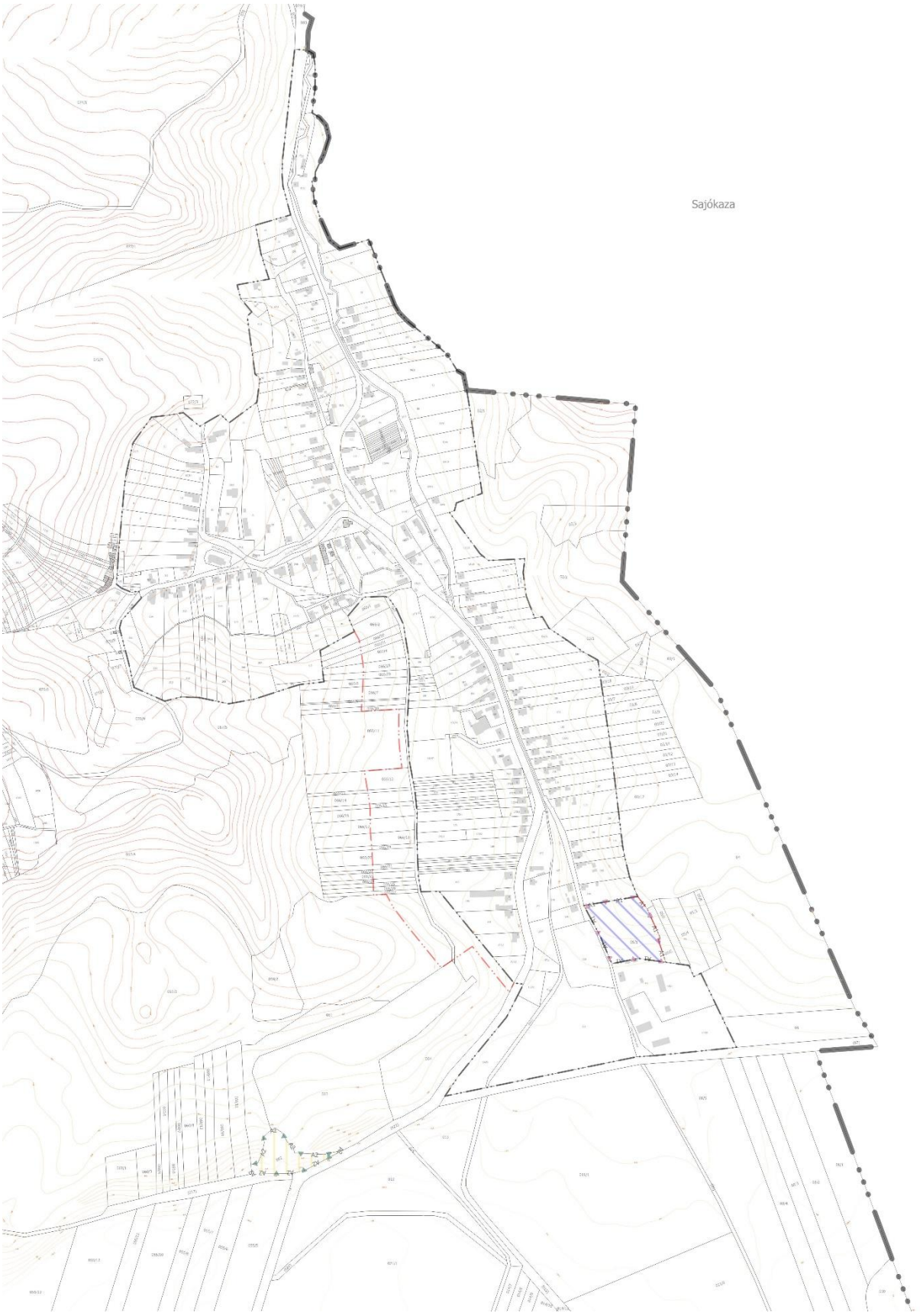
Azon beavatkozásokat, amelyek egy földrajzilag jól körülhatárolható területen helyezkednek el, célszerű területileg integráltan végrehajtani a valódi hatásosság érdekében. Az így kijelölt akcióterületek (AT) a település fejlesztés funkcionális magjaiként szolgálnak. Az akcióterületi megközelítés fontos – és az eddigi értékelések eredményei szerint is sikeres – eszköze a források koncentrált felhasználásának, és ajánlott keretét képezi a magánszféra fejlesztésekbe való bevonásának is. Az akcióterületek kijelölése azonban nem jelenti azt, hogy mindössze ezekben a településrészekben történnek átfogó fejlesztések, hiszen az önkormányzat egyéb projektjei, valamint a magánszféra beruházásai a jövőben is érinteni fogják a település teljes területét.

Az akcióterületi projektek térben koncentrált és egymással összehangolt projektek, ahol földrajzilag is koncentráltan végbemenő fejlesztések vannak jelen és megfelelnek az alábbi elvárásoknak:

- az akcióterületek kiterjedése ne legyen eltúlzott, csak azok az utcák kerüljenek bele, amelyek a fejleszteni kívánt épületek, intézmények és közterek, valamint a lehetséges magánerős beruházások miatt valóban indokoltak;
- az akcióterületek megjelenésükben minél homogénebbek, térbelileg pedig koncentráltak legyenek;
- az akcióterület számára megfogalmazott cél érdekében kerülnek megvalósításra,
- egymásra szinergikus hatást fejtenek ki, az egyes projektelemek segítik más projektek megvalósulását illetve hatásának kiteljesedését,
- volumenük, így várható hatásuk is legyen akkora, hogy érzékelhető változást idézzenek elő az akcióterületen,
- funkcionális szempontból az akcióterületek egy egységet alkossanak úgy, hogy a funkcióváltásra és -bővítésre megfelelő helyszínt kínáljanak;

2.5. Akcióterületi lehatárolások

A fenti alapelveknek megfelelően Sajógalgócon két olyan terület határolható le, ahol beavatkozások megvalósítását tervezi az önkormányzat:


Sajókaza

3. CSELEKVÉSI PROGRAM

A cselekvési program tartalmazza az egyes célok elérését szolgáló tematikus és integrált fejlesztési feladatok, valamint tevékenységek.

A cselekvési program az a keret, amely a fejlesztési tervben megfogalmazott beavatkozásokat – akcióterületekbe és konkrét projektekbe rendezve – végrehajthatóvá teszi. Szerepe egymást erősítő funkcióban adható meg.

Az alábbiakban bemutatásra kerülnek az egyes akcióterületeken tervezett fejlesztések.

A1 – akcióterület

Lehatárolás: A Jókai Mór utca mentén kijelölt falusias lakóterület (Lf) besorolású fejlesztési terület.

Fejlesztési cél: A cél a település demográfiai helyzetének javítása, a fiatal családok letelepedésének ösztönzése új építési telkek kialakításával.

A2- akcióterület

Lehatárolás: Sajógalgócra bevezető 26103. számú út melletti volt kőbánya területe

Fejlesztési cél: A cél a település természeti értékeire és egyedi adottságaira építő, volt kőbánya területének hasznosítása ,,fesztivál katlanként", mely a turizmus fejlődését szolgálja.

3.1. Akcióterületek bemutatása

3.2. A tervezett fejlesztések pénzügyi terve

A tervezett projektek finanszírozási forrásait elsősorban a 2021-2027 közötti európai uniós támogatások jelentik, ami az egyes szereplők saját forrásaival egészül ki, részben a támogatások társfinanszírozása, részben a teljes mértékben saját forrásból megvalósítandó fejlesztések kapcsán.

3.3. A fejlesztések ütemezése

Az ütemezés a terv készítésekor rendelkezésre álló információk alapján történő becslésre épül.

A következő szempontok figyelembevételével történt meg a tervezett fejlesztések lehetséges ütemezése, amelyet a források rendelkezésre állása, illetve a megváltozott külső körülmények a későbbiekben módosíthatnak:

- indokoltság, szükségesség:
    - a fejlesztések által érintett lakosság száma és szociális helyzete,
    - a fejlesztések időszerűsége,

- a fejlesztések lakosság általi elfogadottsága és támogatottsága,
- a fejlesztések egymásra épülése,

- hatások:
  - a fejlesztések hatása a település egészére,
  - a fejlesztés jelentősége a település lakófunkciójára nézve,
  - a fejlesztések gazdasági és társadalmi multiplikátor hatása,
- megvalósíthatóság, finanszírozás és fenntarthatóság:
  - a megvalósítás becsült időigénye,
  - a támogatási források megszerzésének lehetősége és esélye,
  - a rendelkezésre álló önkormányzati sajáterő nagysága,
  - a bevonható magánforrások mértéke,
  - a létrehozott kapacitások fenntarthatósága.

A beavatkozások ütemezését befolyásoló tényezők:

Az egyik legfontosabb tényező a fejlesztési források rendelkezésre állása. Az önkormányzati fejlesztések legnagyobb része csak pályázati vagy más külső forrás bevonásával tud megvalósulni. Az önkormányzatnak a fejlesztéseire fordítható saját forrásának mértéke behatárolt, az iparűzési adó mértékétől függ.

3.4. A települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatai

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 11. pont szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok között nevesíti többek között különösen a vízgazdálkodást

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 4. § (1) bekezdése a települési önkormányzat feladataként jelöli meg többek között a település belterületén a csapadékvízzel történő gazdálkodást, a helyi vízrendezés és vízkárelhárítás, az árvíz- és belvízelvezetés megoldását, valamint a helyi vízi közüzemi tevékenység fejlesztésére vonatkozó - a vízgazdálkodás országos koncepciójával és a jóváhagyott nemzeti programokkal összehangolt tervek kialakítását és végrehajtását.

A település vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatainak megvalósulását biztosító tervvel, programmal nem rendelkezik.

1. Ivóvíz-szolgáltatás fejlesztési feladatai

Az ivóvíz-szolgáltatás terén a legfontosabb cél a megbízható, megfelelő minőségű és mennyiségű vízellátás biztosítása minden háztartás számára, a jövőbeli igények figyelembevételével.

2. Szennyvízelvezetés és -tisztítás fejlesztési feladatai

A szennyvíz-gazdálkodás célja a keletkező szennyvíz környezetbarát gyűjtése, elvezetése és tisztítása, megelőzve ezzel a talaj- és vízszennyezést.

3. Csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatai

A klímaváltozás hatására gyakoribbá váló extrém intenzitású csapadékesemények és a hosszan tartó aszályos időszakok váltakozása miatt a települési csapadékvíz-gazdálkodás stratégiai prioritás. A fejlesztési feladatok kijelölése során a a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodás elvét követve a vízelvezetéssel szemben előnyben kell részesíteni a csapadékvíz összegyűjtését, helyben tartását és zöldfelületi kezelését.

Stratégiai célkitűzések és elvek

A településfejlesztés során törekedni kell a „szivacs-település” (Sponge City) koncepció elemeinek alkalmazására. Az épített környezetből (tetőfelületek, burkolt felületek) származó vizeket elsődlegesen telken belül, tározókban (ciszternekben) vagy szivárogtató műtárgyakban kell tartani, biztosítva azok későbbi hasznosítását (pl. öntözés, szürkevíz-használat).

A csapadékvíz-kezelést össze kell kapcsolni a közterületi zöldfelületek fejlesztésével. A burkolt felületekről lefolyó vizeket – ahol a domborzati viszonyok és a talajadottságok engedik – mélyített zöldfelületek (esőkertek), bio-szivárogtató árkok felé kell terelni a csatornahálózat tehermentesítése érdekében.

Sajógalgóc domborzati adottságaiból (hegy- és dombvidéki jelleg) adódóan a villámárvíz-veszélyeztetettség jelentős. A vonatkozó tervek kidolgozást követően szükséges a településrendezési eszközökben biztosítani kell a vízlevezető vályúk, árkok és tározók számára szükséges területi lehatárolásokat, megakadályozva ezek beépítését vagy eltorlaszolását.

Konkrét fejlesztési feladatok

A meglévő nyílt árokrendszer folyamatos karbantartása és felújítása mellett vizsgálni kell a hálózatba iktatott hordalékfogók és lassító műtárgyak létesítésének lehetőségét a lefolyási sebesség csökkentése érdekében.

A település külterületéről érkező vizek (felszíni lefolyás) felfogására övárok-rendszerek és záportározók fejlesztése szükséges, amelyek megvédik a belterületi épületállományt és az úthálózatot.

A befogadó élővizek (Sajó folyó és mellékvizei) védelme érdekében a csapadékvíz-csatornák kivezetési pontjainál szükség szerint olaj- és hordalékfogó műtárgyak telepítését kell ösztönözni.

Megvalósítás és finanszírozás

A fenti feladatok megvalósítása komplex mérnöki tervezést, a vízjogi engedélyezési folyamatok lefolytatását és ütemezett beruházásokat igényel. A település kiemelt figyelmet fordít a hazai (pl. TOP Plusz) és európai uniós pályázati források bevonására, különös tekintettel a klímavédelmi és természetközeli vízrendezési projektekre.

4. FEJLESZTÉSI TERVLAP

A fejlesztési tervlap a vonatkozó a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. kormányrendeletben foglaltak szerint kerültek kidolgozásra.

„A fejlesztési tervlap – a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre – az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.”

a sz. önkormányzati határozat 1. melléklete

SAJÓGALGÓC TELEPÜLÉSTERV
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVLAP

Dubicsány

Dövény

Sajókaza

Jákfalva

Vadna

Sajóvelezd

92. számú Miskolc - Ózd vasúti vonal

26-os főút

Víztároló, víztorony - Sajógalgóc

Lakóház

Népi lakóház

Vár

Pedr-tótlék

Homok-tótek

Magányosan álló fa

Fa és bokorcsoport

Kültéri főzés

JELMAGYARÁZAT

Általános területhasználat

- Lf - lakó falusias terület
- Vt - településközponti vegyes terület
- Gksz - kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
- Gipe - egyéb ipari terület
- K-Szt - különleges beépítésre szánt szennyvíztisztító terület
- K-Sp - különleges beépítésre szánt nagykiterjedésű sportolási célú terület
- K-Pi - különleges beépítésre szánt pincés terület
- K-Te - különleges beépítésre szánt temető terület
- K-Tü - különleges beépítésre szánt településüzemeltetési terület
- K-Mü különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület
- Köu - közúti közlekedési terület
- Köe - egyéb közlekedési terület
- Közm - közműterület
- Zkp - közpark zöldterület
- Mk - kertes mezőgazdasági terület
- Má - általános mezőgazdasági terület
- Mt - tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- Ev - védelmi erdőterület
- Ee - egyéb erdőterület
- V - vízgazdálkodási terület
- Kb-B - különleges beépítésre nem szánt bánya terület

Országos Ökológiai Hálózat övezetei

- Ökológiai hálózat - magterülete
- Ökológiai hálózat - ökológiai folyosója
- Ökológiai hálózat - pufferterülete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Natura 2000 különleges madárvédelmi terület
- Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület
- Védett tájelem területi kiterjedéssel (fa és bokorcsoport)
- Védett - pontszerű - tájelem területi kiterjedéssel (magányosan álló fa)
- Ex lege védett földvár
- Határozattal lehatárolt ex lege védett földvár természeti emlék
- Egyedi tájérték
- M Műemlék
- Műemlék telke
- Műemléki környezet
- Védetté nyilvánított régészeti lelőhely
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Vízminőség-védelmi terület
- Nagyvízi meder övezete, zonációi
- Felszíni víz parti sávja
- Fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett terület
- Bányatelek
- Vv Állami tulajdonú árvízvédelmi védvonal (töltés, gát)
- Alábányászott terület
- Főút
- Országos mellékút
- tervezett kerekparút
- E400 Villamos energia átviteli hálózat (400kV feszültségszinttel)
- FGSZ_gvez_biztovezet_2023_IV_line
- GN FGSZ_gvezek_2023_IV_line

Akcióterületek

- "1-es" akcióterület
- "2-es" akcióterület

0 250 500 750 1 000 m

URU-PLAN BT. 3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58. Tel.: 70/451-55-83	
SAJÓGALGÓC TELEPÜLÉSTERV	
Tervlap: TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVLAP	
Megrendelő:	Sajógalgóc Község Önkormányzata 3636 Sajógalgóc Táncsics Mihály u. 11.
Felelős tervező: Gergely Péter TT 05-0489	
Tervlap szám: TFT	
Dátum: 2026. 11.	Lépték: 1 : 5250

Készült az állami alapadatok, valamint az e-közmű adatok felhasználásával

Sajógalgóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének

../2026. (....) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

[1] Sajógalgóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete részletes megalapozó munkát és helyzetértékelést követően új építési szabályozást alkot, melynek célja Sajógalgóc község közigazgatási területére kiterjedően az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelően történő megállapítása és biztosítása.

[2] Sajógalgóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1)-(2) bekezdéseiben, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában és Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, továbbá az általános településrendezési és építési követelményekről szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontban szerinti véleményezésre jogosult szervek, valamint b) pont szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

A rendelet hatálya és értelmező rendelkezései

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) A rendelet területi hatálya Sajógalgóc község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt, tájépítészeti alkotást építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetését és a rendeltetési egység számát megváltoztatni e rendelet, az általános településrendezési és építési követelményekről szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései, valamint a szabályozási terv előírásai szerint szabad.

(3) E rendelet előírásait a településképi követelményekkel, valamint a településképi rendelettel együttesen kell alkalmazni.

(4) E rendeletet a műemlékekre és műemléki sajátos helyszínekre, valamint a sajátos építményfajtákra a rájuk vonatkozó külön jogszabályban meghatározott feltételekkel – az azokban foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel – együtt kell alkalmazni.

(5) E rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: Szabályozási terv és annak jelmagyarázata;

b) 2. melléklet: Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak paraméterei;

c) 3. melléklet: Az egyes telkekhez, övezetekhez, valamint építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények;

d) 4. melléklet: Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása;

e) 5. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények nyilvántartása.

2. Szabályozási elemek

2. §

(1) A szabályozási elemeket, azok jelkulcsát az 1. mellékletek tartalmazza.

(2) A szabályozási terv és annak jelmagyarázata a külön jogszabályban meghatározott kötelező, más jogszabály által meghatározott kötelező, tájékoztató és javasolt szabályozási elemeket tartalmaz.

(3) A más jogszabály alapján elrendelt szabályozási elemek esetén e rendelet előírásain túl a kapcsolódó jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.

(4) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete méretezése, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában digitális méréssel állapítandók meg az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

(5) A szabályozási terven a jeltobzódás elkerülése érdekében a

a) szabályozási tartalommal bíró ingatlan-nyilvántartási jeleket,

aa) a közigazgatási határ jelét,

ab) belterületi határ jelét

építési övezet, övezet határként kell kezelni.

b) a területi szabályozási elemeket,

ba) közlekedési célú terület határát,

bb) zöldterület határát,

bc) vízgazdálkodási terület határát

egymáshoz viszonyítva övezet határként, egyéb területhez viszonyítva szabályozási vonalként kell kezelni.

3. Értelmező rendelkezések

3. §

A rendelet alkalmazásában:

1. Átlagos telekmélység: a beépítéssel érintett ingatlan legkisebb és legnagyobb telekmélységének átlaga.

2. Áttört kerítés: olyan kerítés, amelynek a kerítéssíkra merőleges vetületén vizsgált, a kerítésmezőre és a lábazatra együttesen számított átlátható felületek aránya eléri vagy meghaladja a kerítés teljes felületének 50%-át.

3. Kismélységű telek: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 25 méter.

4. Kialakult állapotú épület: az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, vagy ennek hiányában a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően jogszerűen épült épület.

5. Kiegészítő rendeltetésű építmény: az övezet elsődleges rendeltetését kiegészítő, főépítménynek és melléképítménynek nem minősülő építmény.

6. Normatív telekméret: az övezetre, építési övezetre meghatározott kialakítandó legkisebb telek területének a mérete.

7. Telek homlok vonal: a telek közterületi határán mért szélessége.

8. Telekmélység: a telek homlokvonalától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.

9. Területi szabályozási elem: a szabályozási terven jelölt közcélú használatú területek, melyeket egymástól övezet határ, egyéb területtől szabályozási vonal választ el.

10. Tömör kerítés: olyan kerítés, amelynek a kerítéssíkra merőleges vetületén vizsgált, a kerítésmezőre és a lábazatra együttesen számított átlátható felületek aránya nem éri el a kerítés teljes felületének 50%-át.

II. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4. §

(1) A szabályozási terven jelölt ökológiai hálózat magterületén építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi fenntartási, kutatási, oktatási, bemutatási célból, vagy a táj hagyományaival összefüggő, mezőgazdasághoz szükséges, tájba illő építményként lehet.

(2) A szabályozási terven jelölt ökológiai hálózat magterületével, ökológiai hálózat puffer területével és ökológiai folyosó területén belül új építmény elhelyezése során biztosítani kell a vadon élő állatok szabad mozgását, ezért a telkek csak vadvédelmi célra is alkalmas, lábazat nélküli, áttört kerítéssel keríthetők.

5. Épített környezet és régészeti értékek védelem

5. §

(1) Az újonnan beépítésre kerülő területek, mezőgazdasági vagy erdő területen történő új beépítések, valamint a 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó beruházások érintett ingatlanok esetében a régészeti értékek megőrzése érdekében a földmunka régészeti felügyelet mellett végezhető.

(2) Mezőgazdasági területek erdőgazdasági célra történő hasznosítása esetében az erdőtelepítés előkészítésé régészeti felügyelet mellett végezhető.

(3) A település helyi védelem alatt álló építészeti értékeinek megőrzéséről a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik.

6. Talajvádelem

6. §

A 10%-nál nagyobb lejtésű terepszakaszokon építési tevékenységet végezni csak a rézsűk állékonyságát biztosító műszaki terv alapján, a talajt megkötő többszintű növényzet (egyidejű telepítésével szabad.

7. Vízvédelem

7. §

(1) A telken keletkező csapadékvíz helyben tartása érdekében minden megkezdett 200 m^2 összes burkolt felület után legalább 1 m^3 térfogatú szikkasztó- vagy tározókapacitást kell biztosítani.

(2) A Sajó folyó és a Galgóc-patak mederélétől számított 10 méteres sávon tilos trágyatároló, komposztáló, vagy vegyszerek tárolására szolgáló melléképítmény elhelyezése.

(3) A vízminőség-védelmi területen belül emberi tartózkodásra szolgáló építmény építésének vagy rendeltetésmódosításának feltétele a közcsatornára való rákötés, vagy ennek hiányában egyedi,

igazolhatóan zárt rendszerű szennyvíztároló vagy hatóságilag engedélyezett egyedi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése.

8. Levegőtisztaság-védelem és zajvédelem

8. §

A 26. számú főút és a 92. számú vasútvonal szabályozási szélességétől számított 50 méteres védőtávolságon belül lakó rendeltetésű épület csak akkor helyezhető el, ha az épület homlokzati szerkezetei igazoltan biztosítják a jogszabályban előírt belső zajterhelési határértékek teljesülését.

III. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

9. A telekalakításra vonatkozó előírások

9. §

(1) A kialakítható legkisebb telek terület mértékét a 2. melléklet tartalmazza.

(2) Az építési övezeti és övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telek

a) közműépítmények elhelyezése érdekében,

b) közterület céljára történő telekalakítás után visszamaradó telek esetében,

c) telekhatár rendezés céljából, amennyiben a rendezés célja a kialakult állapothoz való igazítás,

d) javasolt telekhatár vagy építési övezet vagy övezethatár jelölés esetében kialakítható.

(3) Az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha

a) a telekterület és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az előkert minimális mérete az építési övezetben, övezetben meghatározott érték alá csökken,

b) a visszamaradó telek beépítettsége meghaladja a telekre előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértékét.

(4) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de a telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.

(5) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivétel ez alól, ha az telek megközelítését biztosító nyél a szabályozási terven „közlekedés céljára fenntartott terület" ként van kijelölve.

(6) Telekalakítás során nem alakulhat ki közlekedési, zöld, közmű célú telek kivételével új zárvány vagy úszótelek.

(7) A 2. melléklet szerinti telekterület méret betartása mellett a telekszélesség mérete 10%-al csökkenthető, de 14 métertől keskenyebb nem lehet.

(8) Az előírt legkisebb telekszélességnek a telkek építési hellyel érintett területrészén mérten legalább egy 10 méter mélységű sávon teljesülnie kell.

(9) Beépítésre szánt területeken nem alakítható 25 méternél kisebb átlagos telekmélységű telek.

10. Közterület alakításra vonatkozó előírások

10. §

(1) A közterületek határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) A közterületek berendezési sávjában, azaz a közlekedési felületeken kívüli területrészen helyezhetők el a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon zöldfelületek, köztárgyak és közművek.

(3) Közterületi zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat a helyi klíma- és termőhelyi adottságok figyelembevételével kell megválasztani. A felhasznált fás szárú növények legalább 50%-ának Magyarországon őshonos, a helyi klímát jól tűrő, nem invazív fajokból vagy azok kertészeti fajtáiból kell kikerülnie.

(4) Közterületen kizárólagos magánhasználatú építmény nem helyezhető el.

(5) Közterületen kizárólag olyan építmény helyezhető el, amelynek használata bárki számára azonos feltételekkel biztosított.

11. Magánutak

11. §

(1) Magánút legkisebb szélessége

a) belterületi kiszolgáló szerepkörű út esetében 10 méter,

b) külterületi kiszolgáló szerepkörű út esetében 5 méter.

(2) Magánút legnagyobb szélessége 12 méter lehet.

(3) Magánút

a) 50 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén az út csak méretezett, a közforgalmú településüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki;

b) 100 m-nél nagyobb hosszúságú belterületi magánút zsákutcaként nem alakítható ki.

(4) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetők.

(5) Magánutakat, a közutakra vonatkozó közutak tervezésére vonatkozó szabványok szerint kell megtervezni és kialakítani.

(6) Önkormányzati kezelésbe csak közútként megtervezett, engedélyezett és kialakított utak vehetők át.

12. Közművesítési követelmények

12. §

(1) Építési telken építményt elhelyezni csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges közművek biztosítása esetén lehet. A közműellátás minimális mértékét és módját az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan e rendelet 2. melléklete határozza meg.

(2) Helyi közművesítési előírások:

a) Új beépítésre szánt területeken, valamint meglévő beépítésű területek átépítésekor a közműhálózatokat föld alatti elhelyezéssel kell építeni.

b) Új, több telket ellátó közmű gerincvezeték magánterületen nem helyezhető el, kivéve, ha a közterületi elhelyezés műszakilag igazoltan nem lehetséges.

c) A közterületi tűzivíz-ellátásról a vonatkozó tűzvédelmi előírások szerint, megfelelő távolságonként elhelyezett tűzcsapokkal kell gondoskodni.

d) Nyers, tisztítatlan szennyvíz szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos. A közüzemi csatornahálózattal el nem látott területen a keletkező szennyvíz jogszabályban előírt határértékre tisztított vizének telken belüli elszivárogtatása, szikkasztása vagy élővízbe vezetése kizárólag a területileg illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság vízjogi engedélye alapján lehetséges.

e) Beépítésre szánt területen új építmény közüzemi ivóvízhálózatra történő csatlakozása csak akkor helyezhető üzembe, ha az ingatlan közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötése is megtörtént, amennyiben a közüzemi szennyvízhálózat rendelkezésre áll.

(3) A 2. melléklet szerinti részleges és hiányos közművesítettségű területeken, ahol a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózat nem áll rendelkezésre a szennyvíz kezelése az alábbiak szerint történhet:

a) A napi keletkező szennyvízmennyiség a 3 m^3-t nem haladja meg: a szennyvizet kizárólag szivárgásmentes, zárt szennyvíztárolóban lehet gyűjteni, amelynek rendszeres, igazolt ürítéséről és engedéllyel rendelkező szennyvíztisztító telepre történő szállításáról a tulajdonos köteles gondoskodni, melynek megtörténtét dokumentáltan igazolni szükséges.

b) A napi keletkező szennyvízmennyiség meghaladja a 3 m^3-t, csak egyedi, hatóságilag engedélyezett szennyvíztisztító kisberendezés létesíthető, amennyiben a tisztított szennyvíz elhelyezése a környezetvédelmi és vízügyi előírásoknak megfelelően biztosított.

(4) A 2. melléklet szerinti hiányos közművesítettségű területeken az építési övezetekben és övezetekben az ivóvízellátást közüzemi ivóvízhálózatról kell biztosítani, amennyiben a közüzemi hálózat az érintett telektől számított 200 méteren belül elérhető. A telken belüli, egyedi ivóvíznyerő hely (fúrt kút) létesítése csak abban a rendkívüli esetben engedélyezhető, ha

a) a közüzemi hálózatra való csatlakozás a (1) bekezdésben meghatározott távolságon belül nem lehetséges, vagy

b) a közműszolgáltató igazolja, hogy a hálózatra való csatlakozás műszaki okokból aránytalan nehézségbe vagy költségbe ütközik.

(5) Az egyedileg létesített fúrt kút vizének az ivóvízre vonatkozó minőségi követelményeknek való megfelelését akkreditált laboratóriumi vizsgálattal kell igazolni az építmény használatát megelőzően. Ásott kút új építmény ivóvízellátására nem fogadható el.

(6) A vízellátás szállítás útján történő biztosítása nem minősül az építési jog feltételeként előírt, a rendeltetésszerű használathoz szükséges vízellátás biztosításának. Ilyen módon történő vízellátásra hivatkozva építési tevékenység nem végezhető, kivéve a (7) és (8) bekezdésben foglaltakat.

(7) A (6) bekezdésben foglaltak nem vonatkoznak az építési tevékenység idejére létesített felvonulási építmények ideiglenes vízellátására.

(8) Az erdő területeken, amennyiben sem közüzemi ivóvízhálózat, sem a telken belüli, engedélyezhető kútlétesítés műszakilag nem lehetséges, a vízellátás biztosítottnak minősül, ha:

a) a telektől mért 150 méteres gyalogos úton elérhető, az illetékes népegészségügyi hatóság általi ivóvíz minőségűnek minősített és rendszeresen ellenőrzött ivóvíz vételi lehetőség áll rendelkezésre, és

b) a telken belül a rendeltetésszerű használathoz és a tűzoltáshoz szükséges vízmennyiség tárolására alkalmas, zárt, szivárgásmentes, legalább 3 m^3 űrtartalmú víztároló ciszterna létesül.

(9) A „Műszaki infrastruktúra fejlesztés esetén igénybe vehető terület” jelöléssel ellátott területen főépítményt elhelyezni, kizárólag a jelölt területet ellátó, önálló víz és elektromos közmű kiépítését követően lehet.

IV. Fejezet

Építéssel összefüggő általános szabályok

13. Kerítések létesítésére vonatkozó előírások

13. §

(1) Beépítésre szánt területeken közterület felőli kerítés csak a hatályos szabályozási tervben rögzített szabályozási vonalon, vagy közlekedésbiztonsági szempontból a telek belseje felé visszahúzva is építhető.

(2) Kerítés szabályozási vonaltól történő visszahúzásának a mértéke

a) gazdasági építési övezetben legfeljebb 20 méter,

b) lakó építési övezetben legfeljebb 10 méter,

c) egyéb beépítésre szánt területen legfeljebb 15 méter

lehet.

(3) Meglévő jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos szabályozási tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető, ilyen esetben kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető.

(4) Eltérő rendelkezés hiányában a közterület vagy magánút felőli kerítés legmagasabb pontja a közterület irányából mérten legfeljebb 2 méter lehet, a közterületi határvonalon álló kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia.

(5) A telek oldal és hátsó telekhatárain kerítés létesíthető.

(6) Oldalsó vagy hátsó telekhatáron, illetve attól mérten 5 méteren belül a kerítés a csatlakozó terepszintek átlagától számítva legfeljebb 2,5 méter magasságú lehet, azzal, hogy tömör kerítésszakasz magassága a 2,00 métert nem haladhatja meg.

(7) Védett természeti területen és természetvédelmi érdekű területen kerítést létesíteni, a területet elzárni kizárólag a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

(8) Ökológiai hálózat ökológiai folyosó területén kerítés csak az élőhelyi kapcsolatok biztosítása mellett létesíthető, az élőhelyi kapcsolatok elzárása tiltott!

(9) Kapuk az alábbi előírások figyelembevételével helyezhetőek el:

a) A kapuknak, legyen az személy- vagy gépkocsibehajtó, anyagukban, stílusukban és magasságukban igazodniuk kell a kerítéshez.

b) A kapuk nem nyílhatnak közterületre és magánútra, kivéve, ha a közterület és magánút használatát ez nem akadályozza, és erre a közút, vagy magánút kezelőjétől külön engedély van.

c) A gépkocsibehajtó kapuk száma és elhelyezése a közterület vagy magánút felőli kerítésvonalon – függetlenül attól, hogy a kerítés a telekhatáron, vagy a (1)-(2) bekezdések szerint a telek belseje felé visszahúzva épül – az alábbiak szerint alakítható ki:

ca) Egyazon közterülettel vagy magánúttal határos telekoldalhoz tartozó kerítésszakaszon telkenként annyi darab, egyenként legfeljebb 5,00 méter nyílásszélességű gépkocsibehajtó kapu létesíthető, ahány teljes 30,00 méteres szakaszra az adott telekhatár (homlokvonal) hossza feloszthatő. Amennyiben a telekhatár hossza a 30,00 métert nem éri el, legfeljebb egy darab, maximum 5,00 méter nyílásszélességű gépkocsibehajtó kapu létesíthető.

cb) Saroktelek esetében – a ca) ponttól eltérően – a telek minden közterülettel vagy magánúttal határos oldalához tartozó kerítésvonalon létesíthető egy-egy darab, legfeljebb 5,00 méter nyílásszélességű gépkocsibehajtó kapu, függetlenül a telekhatár hosszától. Amennyiben az adott

telekoldal hossza meghaladja a 30,00 métert, úgy a további kapu(k) elhelyezésére a ca) pontban foglaltak az irányadók.

cc) A ca) és cb) pontokban foglaltaktól eltérő számú és méretű gépkocsibehajtó kapu kialakítása – a településképi és közlekedésbiztonsági követelmények megtartása mellett – kizárólag abban az esetben lehetséges, ha azt a telek gazdasági, ipari, vagy különleges rendeltetése technológiai, illetve forgalmi szempontból indokolja, és a közút vagy magánút kezelője a kialakításhoz hozzájárul.

d) A gépkocsibehajtó kapukra vonatkozó mennyiségi korlátozások nem érintik a legfeljebb 1,50 méter széles személybejáró kapu(k) létesítésének lehetőségét, amennyiben azok a közlekedésbiztonságot nem veszélyeztetik és a településképbe illeszkednek.

(10) A kereszteződések beláthatósága érdekében a saroktelkek közterületi vagy magánút felőli határvonalainak – íves vagy letört sarok esetén azok egyenes meghosszabbításának – metszéspontjától mért 5-5 méteres távolságon belül kizárólag olyan kerítés létesíthető, amely a csatlakozó közterület szintjétől mért 0,60 méter magasság felett a kilátást nem gátolja. Ezen a szakaszon a kerítés belső oldalán átlátást gátló élősövény nem telepíthető, és a kerítésre átlátást gátló burkolat, háló nem helyezhető el.

(11) Telken belül, az egyes külön használatú telekrészek, különösen a közös tulajdonban álló telkek kizárólagos használatú telekrészei, valamint az egyes telekrészek funkcionális elválasztása céljából kizárólag áttört kerítés vagy élősövény létesíthető. Telken belüli térelválasztásra tömör kerítés nem alkalmazható.

14. Az építési övezetek, övezetek zöldfelületeinek alakítása

14. §

Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén a telekre előírt legkisebb zöldfelületen belül minden megkezdett 300 m² zöldfelület után legalább egy, a helyi klímaviszonyoknak megfelelő, őshonos vagy tájhonos, nagy lombkoronájú fa telepítése és fenntartása kötelező.

15. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

15. §

(1) A Szabályozási terven lehatárolt belvízzel erősen veszélyeztetett területen épület és terepszint alatti építmény nem létesíthető.

(2) A Szabályozási terven lehatárolt belvízzel közepesen veszélyeztetett területen a földszinti padlószint magassága legalább 30 cm-rel meg kell, hogy haladja a területre vonatkozó, az illetékes vízügyi igazgatási szerv által meghatározott mértékadó belvízszintet. Terepszint alatti építmény nem létesíthető.

(3) Az (1) bekezdés szerinti tilalom nem vonatkozik a terület vízrendezését, a belvíz elhárítását szolgáló műtárgyakra, valamint a közművek és közlekedési létesítmények elhelyezésére, amennyiben azok a belvízveszélyt nem növelik, és a létesítésüket az illetékes vízügyi hatóság is támogatja.

16. Ingóságok, ideiglenes építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok

16. §

(1) Eltérő jogszabályi vagy jelen rendeletben foglalt előírás hiányában építési övezet területén önjáró vagy vontatott lakókocsi, lakóautó – az igazolható építési tevékenység vagy engedélyezett közösségi rendezvény időtartamát követően – huzamosabb emberi tartózkodás céljára nem helyezhető el, és hosszú távon közterületről látható módon nem tárolható. Hosszú távú tárolásnak minősül az egybefüggően 30 napot meghaladó időtartam.

(2) Eltérő jogszabályi vagy jelen rendeletben foglalt előírás hiányában építési övezet területén mobilépítmény, konténer, konténerház, mobilház, jurta, sátor vagy egyéb előregyártott, illetve moduláris építmény – az építési tevékenység vagy engedélyezett közösségi rendezvény időtartamán túl – kizárólag az építésügyi hatóság által engedélyezett vagy tudomásul vett építési engedélyezési vagy egyszerű bejelentési eljárás keretében helyezhető el, feltéve, hogy:

a) az elhelyezés építésügyi és településképi szempontból igazoltan megfelel a hatályos településképi rendeletben foglalt követelményeknek,

b) az építmény használata nem ütközik az építési övezet rendeltetésével és előírásaival,

c) az építmény műszaki, településképi állapota folyamatosan rendezett és karbantartott.

17. Építmények elhelyezése vízfelületen és parti sávban

17. §

(1) A jelen rendeletben foglalt eltérő előírás hiányában vízfelületeken és azok parti sávjában építményt elhelyezni – a (3) bekezdésben foglalt kivételekkel – tilos.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen a tilalom különösen kiterjed az alábbiakra:

a) bármilyen lakó- vagy üdülő rendeltetésű épület, építmény elhelyezése;

b) részben vagy egészben lakhatási, üdülési vagy szálláshely célú úszólétesítmény, hajózási létesítmény, beleértve a lakóhajókat és úszóházakat, tartós kikötése, állomásoztatása.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt tilalom alól kivételt képeznek, és a vonatkozó szakhatósági, valamint a településképi előírások betartásával elhelyezhetők az alábbiak:

a) a vízgazdálkodással, a meder fenntartásával, a vízkárelhárítással összefüggő műtárgyak;

b) a horgászathoz és csónakázáshoz szükséges, legfeljebb 10 m² bruttó alapterületű stégek, valamint legfeljebb 35 m² alapterületű, a tájba illő csónakházak, azzal a feltétellel, hogy egy önálló földrészlethez alapesetben legfeljebb egy darab létesíthető. Amennyiben a telek parti sávval érintett határvonalának hossza az 50 métert meghaladja, minden megkezdett 50 méter után helyezhető el legfeljebb egy ilyen építmény vagy műtárgy;

c) a közhasználatú strandok, fürdőhelyek működéséhez szükséges, a parton elhelyezett, összesen legfeljebb 35 m² bruttó alapterületű, kizárólag a strandolást kiszolgáló építmények;

d) a vízparti rekreációt és turizmust szolgáló, közhasználatú parti sétányok, pihenőhelyek, kilátópontok, információs táblák és a településképbe illeszkedő köztárgyak;

e) engedélyezett kikötők területén a hajózási tevékenységhez szükséges, nem lakás célú építmények.

(4) A (3) bekezdés szerint elhelyezhető építmények nem korlátozhatják a part közcélú megközelíthetőségét és a parti sáv karbantartását.

18. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

18. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépkocsi várakozóhelyeket a TÉKA vonatkozó előírásai szerint kell biztosítani, azzal a helyi eltéréssel, hogy minden új lakó rendeltetési egység után legalább két személygépkocsi elhelyezése kötelező.

(2) Meglévő, a rendeltetésszerű használatot biztosító személygépkocsi-tároló rendeltetése csak akkor módosítható, ha az építmény vagy önálló rendeltetési egység e rendelet szerinti, kötelezően előírt számú parkolóhelye a rendeltetésmódosítást követően is, továbbra is saját építési telken belül biztosított.

19. A kialakult beépítésekre vonatkozó eltérő szabályok alkalmazása

19. §

(1) Amennyiben a telek jogszerűen kialakult beépítésének jellemzői nem felelnek meg a hatályos építési övezeti, övezeti előírásoknak, a meglévő épület felújítása, átalakítása, korszerűsítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint bővítése az alábbi feltételekkel lehetséges:

a) Amennyiben a meglévő épület párkánymagassága vagy legmagasabb pontja meghaladja az építési övezetben megengedett legnagyobb mértéket, az épület horizontálisan bővíthető, azonban a bővítmény külön vizsgált párkánymagassága és legmagasabb pontja nem haladhatja meg a hatályos előírásokat. Az épület emeleti szintjének utólagos külső megközelítését biztosító, legfeljebb 10 m² hasznos alapterületű lépcsőház, feljáró abban az esetben is elhelyezhető, ha annak párkánymagassága vagy legmagasabb pontja a megengedett határértéket meghaladja, de az a meglévő épület magassági méreteit nem lépi túl.

b) Amennyiben a telek beépítettsége meghaladja az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség mértékét, az épület az építési helyen belül vertikálisan bővíthető, feltéve, hogy az épület párkánymagassága és legmagasabb pontja a bővítést követően sem haladja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb magassági határértékeket.

c) Amennyiben az épület része vagy egésze a hatályos paraméterek szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, az építési helyen kívül eső épületrész felújítható, átalakítható, korszerűsíthető és rendeltetése megváltoztatható. A főépítmény építési helyen kívül eső része vertikálisan abban az esetben bővíthető, ha az épület párkánymagassága és legmagasabb pontja nem haladja meg az előírt határértékeket, és a vertikális bővítés megfelel a TÉKA telepítési távolságra és tűztávolságra vonatkozó előírásainak.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott eltérő szabályok kizárólag az e rendelet hatálybalépését megelőzően jogszerűen megépült (használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel, illetve hatósági tudomásulvétellel vagy hatósági bizonyítvánnyal rendelkező) épületek esetében alkalmazhatók, és csak abban az esetben, ha a bővítés a szomszédos telkeket terhelő tűztávolságot vagy telepítési távolságot nem növeli, ezáltal a szomszédos telkek beépítési jogait nem korlátozza.

20. Telek, építési telek beépítésének általános előírások

20. §

(1) Építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az

a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,

b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,

c) ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,

d) ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,

e) tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megóvását,

f) építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településkép értékeinek érvényesülését,

g) építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához.

(2) Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló terület között árok, vízfolyás, patak, vízmosás, csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan található, úgy a területek

közötti kapcsolat jogszerű megteremtésével, a közlekedést lehetővé tevő műszaki megoldás biztosításával az – a külön jogszabályban foglaltakra tekintettel építési teleknek tekintendő.

(3) A kialakítható legkisebb telekterület alatt a telek, vagy építési telek abban az esetben építhető be amennyiben a telek területe a 300 m2-t, legkisebb szélessége a 10 métert, legkisebb mélysége 20 métert eléri és a külön előírásoknak is megfelel.

21. Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai

21. §

Terepszint alatti építmény

a) építési helyen belül elhelyezhető,

b) elő- és oldalkertben nem helyezhető el,

c) hátsókertben a hátsó és oldalsó telekhatártól mért legalább 1,5 m távolságra építhető.

22. Kismélységű telkek beépítésének sajátos szabályai

22. §

A kismélységű telek esetében

a) hátsókertet nem kell tartani, a szomszédi jogok korlátozása nélkül és a tűzvédelmi szabályok betartása mellett épületet a hátsó telekhatárig kiépíthető,

b) kialakult állapothoz igazodó előkerti méretet kell alkalmazni.

23. Beépítési módok, építési határvonalak szabályozása

23. §

A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok

a) „O" jelű oldalhatáron álló,

b) „SZ" jelű szabadon álló.

24. Előkertek szabályozása

24. §

(1) Az előkerti építési határvonalat a szabályozási tervlap jelölése, vagy az előkert legkisebb mélységét az építési övezetben meghatározott érték szerint kell megállapítani.

(2) Amennyiben az építési övezet az előkert mélységét a „kialakult állapothoz igazodó"-ként határozza meg, úgy a (3)-(10) rendelkezései szerint kell megállapítani.

(3) Ha egy utcaszakaszon a már meglévő épületek a közterületi telekhatártól jellemzően egy vagy két fő vonal mentén helyezkednek el - domináns építési vonal-, akkor az építéssel érintett telek előkerti építési határvonalát ezen vonalak valamelyikével megegyezően, vagy az általuk kijelölt építési sávon belül kell meghatározni.

(4) Olyan utcaszakaszokon, ahol domináns építési vonal nem állapítható meg, az előkerti építési határvonalat az alábbi elvek együttes figyelembevételével kell meghatározni:

a) az előkert mélysége nem lehet kevesebb 5,0 méretnél;

b) az épület elhelyezésének a lehető legkisebb tereprendezéssel kell járnia, követve a telek természetes lejtésviszonyait és a kapcsolódó közterületi elemek vezetését;

c) az építési helyet úgy kell kijelölni, hogy az épület homlokzata lehetőleg ne kerüljön a két közvetlen szomszédos épület homlokvonala elé, kivéve, ha azt a terepviszonyok vagy egy kedvezőbb településképi elrendezés indokolja;

d) az elhelyezésnek összhangban kell lennie a Településképi Arculati Kézikönyvben megfogalmazott ajánlásokkal, amennyiben az összhang nem biztosítható, úgy az attól való eltérést az (5) bekezdés szerinti dokumentációban indokolni szükséges.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetekben a tervezőnek építészeti-műszaki dokumentációban külön munkarészben, helyszínrajzon és metszeteken kell bemutatnia és indokolnia a választott előkertmélységet és építési vonalat az (4) bekezdésben rögzített elvek alapján.

(6) Az előkert előírt legkisebb méretén belül a TÉKA-ban meghatározottakon túl elhelyezhető a terepviszonyok által indokolt esetben a közterületi csatlakozást biztosító, lábakon álló vagy feltöltött közlekedőfelület híd, áthajtó, támfal és lépcső.

(7) A (3) és (4) bekezdés szerint megállapított előkerti méret alkalmazásához, valamint a (6) bekezdés szerinti építmények elhelyezéséhez és kialakításához a főépítész szakmai konzultáció keretében kiadott támogató szakmai véleménye szükséges.

(8) A főépítész szakmai konzultáció keretében kiadott támogató véleménye alapján a (4) bekezdés a) pontban rögzített előkert-mélység csökkenthető, amennyiben annak célja:

a) a településképi illeszkedés javítása vagy a környezetben kialakult állapothoz való jobb igazodás;

b) a telken belüli gépjárműtárolás hatékonyabb megvalósítása és ezáltal a közterületi parkolási kényszer mérséklése;

c) a terepadottságokhoz való optimális alkalmazkodás, a jelentős mértékű földmunka és támfalépítés elkerülése;

d) a telek funkcionális egységének biztosítása, a kedvezőbb benapozás vagy az összefüggő zöldfelület védelme.

(9) A főépítész szakmai véleménye alapján a (3)–(4) bekezdésben meghatározottnál nagyobb előkert méret, vagy a közterülettől távolabbi építési vonal is megállapítható, amennyiben azt településképi, közbiztonsági, közlekedésbiztonsági szempontok, vagy a telken belüli gépjármű-elhelyezés biztosítása szükségessé teszi. Ezen esetekben az előírtnál nagyobb előkertmélység szükségességét és mértékét a szakmai véleményben részletes indoklással alá kell támasztani.

(10) Az előkerti építési határvonal nem jelent kötelező építési vonalat.

(11) Sarokteleknek tekinthető az a telek aminek közterülethez vagy magánúthoz csatlakozó homlokvonala több, mint két egyenes szakaszból áll, és a teljes, összefüggő homlokvonal-sorozat első és utolsó szakaszának - a telekhatáron kívül meghosszabbított - egyenesei 45° és 135° közötti szöget zárnak be.

(12) Saroktelek esetében, az építési hely megállapításakor előkertet alapesetben csak a telek keskenyebb homlokvonala felőli utca felé kell kialakítani, a hosszabbik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet. A főépítész a szakmai konzultáció keretében kiadott véleményében – településképi, építészeti vagy közlekedésbiztonsági szempontok érvényesítése érdekében – a hosszabbik homlokvonal mentén is előírhatja az előkert tartásának kötelezettségét. Ebben az esetben a második előkert mélységét a (3)–(4) bekezdések figyelembevételével kell megállapítani.

(13) Nyúlványos telek esetében az előkertet a teleknyúlvány és a visszamaradó telekrész közös határvonalától, belső homlokvonaltól befelé mérve kell biztosítani. Ennek a belső előkertnek a legkisebb mélysége – az építési övezet általános előkerti előírásaitól eltérően – 3,00 méter.

25. Oldalkertek szabályozása

25. §

(1) Eltérő szabályozási tervi jelölés hiányában az oldalkert legkisebb szélessége:

a) Szabadon álló, vagy ikres beépítési mód esetén az építési övezetben előírt legnagyobb párkánymagasság fele, de legalább 3,00 m.

b) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

ba) általános esetben 4 méter,

bb) az előkerti építési határvonalon mért legfeljebb 10,0 méter széles telkek esetében 3,00 méter.

(2) A (1) bekezdés b) pontjától eltérően, a kialakult állapothoz való igazodás érdekében – a főépítész szakmai konzultáció keretében kiadott támogató véleménye alapján – az oldalkert mérete csökkenthető, de a vonatkozó tűzvédelmi előírásokat minden esetben be kell tartani.

(3) Új főépület építése esetén, oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben az építési hely határvonala a telek kijelölt oldalhatárától számítva az alábbiak szerint határozandó meg:

a) 16 méternél nem szélesebb építési telek esetén legalább 0,5 méter,

b) 16 méternél szélesebb építési telek esetén legalább 1,0 méter távolság elhagyásával kell kijelölni.

26. Hátsókertek szabályozása

26. §

(1) Eltérő szabályozási tervi jelölés hiányában a hátsókert legkisebb mélysége:

a) az épület hátsókertre néző párkánymagasságának mértéke, de legalább 6,00 méter;

b) kismélységű – 30,00 métert el nem érő átlagos mélységű – telek esetén 0,00 méter is lehet, feltéve, hogy a hátsó telekhatárra épülő épületrész kialakítása megfelel a tűztávolságra és a tűzfalak építésére vonatkozó országos településrendezési és tűzvédelmi előírásoknak, és a szomszédos telek beépítését nem korlátozza.

(2) A beépítésre szánt területeken – a hátsókert (1) bekezdés szerinti méretének biztosítása mellett – az építési hely a telek homlokvonalától számított 75,00 méternél mélyebbre nem nyúlhat be a telek belseje felé. Az ezen túli rész a hátsókert részének minősül.

(3) A (2) bekezdéstől eltérően:

a) két út között fekvő telek esetében a 75,00 méteres maximális beépítési mélységet mindkét csatlakozó közterület homlokvonalától befelé mérve, külön-külön kell biztosítani;

b) nyúlványos telek esetében a 75,00 méteres mélységet a visszamaradó telekrész és a teleknyúlvány közös határvonalától, a belső homlokvonaltól kell mérni.

27. Egyéb építési előírások

27. §

(1) Építési telken főépítmény megépülése előtt melléképület csak akkor létesíthető, ha az igazoltan az építési tevékenység előkészítését vagy a telek karbantartását szolgálja. Az elhelyezés során biztosítani kell, hogy a későbbi főépület az építési övezeti előírásoknak és a településképi követelményeknek megfelelően elhelyezhető maradjon.

(2) Az építési övezetre, övezetre előírt megengedett legnagyobb párkánymagasság és legmagasabb pont határértékeitől az alábbi esetekben el lehet térni:

a) hitéleti rendeltetésű épület esetén a harangtorony és a harangláb építményrészek párkánymagassága és legmagasabb pontja az előírt mértéket meghaladhatja;

b) gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi építési övezetekben, valamint mezőgazdasági övezetekben a fő rendeltetés kiszolgálásához kapcsolódó, sajátos technológiai igényű építmények és műtárgyak – különösen a siló, terményszárító, keverő építmény – párkánymagassága és legmagasabb pontja az előírt mértéket meghaladhatja, azzal, hogy az a 20,00 métert nem haladhatja meg

(3) A Lf övezetekben az övezetre vonatkozó normatív telekméretig a beépíthetőség mértéke megegyezik az adott övezet szerinti megengedett legnagyobb beépítettségi értékkel, a normatív telekméret feletti, de annak kétszeresét meg nem haladó telekrészre az adott övezet szerinti megengedett legnagyobb beépítettségi érték 60%-a, a kétszeres normatív telekméretet meghaladó telekrészre pedig az adott övezet szerinti megengedett legnagyobb beépítettségi érték 30%-a alkalmazható.

28. Beépítési magasság meghatározása lejtős terepen

28. §

(1) Az építési övezetekben és övezetekben az épületek beépítési magasságát a 2. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb párkánymagasság és az épület megengedett legmagasabb pontja határozza meg.

(2) Lejtős terepen, amennyiben a teleknek az épület vetített alaprajzi kontúrjával érintett részén a terep átlagos lejtése meghaladja az 5%-ot, a 2. mellékletben megállapított megengedett legnagyobb párkánymagasság és legmagasabb pont értéke – a terephez való illeszkedés és az aránytalanul nagy mértékű földmunkák elkerülése érdekében – egyaránt az alábbiak szerint növelhető:

a) 5% feletti, de legfeljebb 10%-os átlagos tereplejtés esetén: 0,50 méterrel;

b) 10% feletti, de legfeljebb 15%-os átlagos tereplejtés esetén: 1,00 méterrel;

c) 15% feletti, de legfeljebb 20%-os átlagos tereplejtés esetén: 1,50 méterrel;

d) 20% feletti átlagos tereplejtés esetén: 2,00 méterrel.

(3) A (2) bekezdés szerinti átlagos tereplejtést az épület vetített alaprajzi kontúrja által lefedett területen, a legmagasabb és legalacsonyabb pontú műszakilag indokolt rendezett terepszint magasságkülönbségének és e két pont közötti vízszintes távolságnak a hányadosaként kell számítani. A számítást az építészeti-műszaki dokumentációban igazolni kell.

(4) A (2) bekezdés szerinti magasságnövelés kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha:

a) az épület tömegformálása és elhelyezése igazoltan a terepviszonyokhoz igazodik és

b) a megnövelt magasságú épület illeszkedik a környező beépítés karakteréhez, nem eredményez aránytalanul nagy vagy tájidegen épülettömeget, és ezt a települési főépítész a szakmai konzultáció keretében kiadott támogató szakmai véleményében alátámasztja.

29. Tetőforma és tetőfelépítmények kialakítására vonatkozó településképi követelmények

29. §

(1) A településkép védelme és a harmonikus utcakép biztosítása érdekében az épületek tetőformáját a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő, egyszerű tömegformálással kell kialakítani.

(2) A TÉKA 9. § (2) bekezdés c) pontja szerinti, a párkányvonalra illesztett 45 fokos sík fölé – a településképi illeszkedés igazolása mellett – az alábbi épületrészek és szerkezetek nyúlhatnak:

a) a tetőtér rendeltetésszerű használatát biztosító álló tetőablak;

b) a tetőre jutást vagy a gépészeti technológiát biztosító tetőfelépítmény,

c) az épület homlokzati síkjának folytatásában lévő, építészeti hangsúlyt képező épületrész,

d) torony, kupola, vagy egyéb, a tető síkjából kiemelkedő építészeti tagozat, díszítőelem,

e) a helyi építészeti karakternek megfelelő, 45 foknál nagyobb hajlásszögű magastető tömege.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt épületrészek elhelyezése, mérete, darabszáma és anyaghasználata kizárólag akkor megengedett, ha azok a településképi illeszkedés követelményeinek megfelelnek. A megfelelőséget:

a) egyszerű bejelentéshez vagy építési engedélyhez kötött tevékenység esetén a kötelező szakmai konzultációról készült emlékeztető, vagy a településképi vélemény,

b) egyéb esetben a főépítész szakmai konzultáció keretében kiadott nyilatkozata

igazolja.

(4) Amennyiben a (3) bekezdés szerinti eljárás során a településkép védelme érdekében egyéb feltétel nem kerül megállapításra, a 45 fokos sík fölé nyúló épületrészekre az alábbi határértékek vonatkoznak:

a) álló tetőablak: tetőfelületenként legfeljebb két darab helyezhető el, amelyek együttes szélessége nem haladhatja meg az adott homlokzathossz 1/3-át;

b) tetőfelépítmény: kizárólag a funkció által indokolt legkisebb méretű, de legfeljebb 6,0 m² alapterületű és a tetősík felett legfeljebb 3,0 m magasságú építmény lehet.

30. Állattartás céljára szolgáló építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok

30. §

(1) Haszonállat tartására szolgáló építmény, ól, állatkifutó csak mezőgazdasági övezetekben, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen, valamint falusias lakó építési övezetekben helyezhető el.

(2) Haszonállatok és egyéb állatok tartására alkalmas épület, építmény létesítése az e rendeletben foglaltak, valamint a vonatkozó ágazati jogszabályok betartása mellett lehetséges.

(3) Állattartás céljára szolgáló építmény csak építési helyen belül helyezhető el.

(4) Beépítésre szánt területen állattartó épület csak főépítménnyel rendelkező telken építhető.

(5) Az állattartás épületeit műtárgyait úgy kell kialakítani, hogy

a) az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő;

b) az állattartó építmények létesítésére vagy rendeltetés megváltoztatására az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően kerüljön sor.

(6) Haszonállat tartására szolgáló építményt az alábbi védőtávolságok betartásával kell elhelyezni:

a) szomszédos telken lévő lakóépülettől 15 méter,

b) ásott kúttól 20 méter,

c) fúrt kúttól 10 méter,

d) közterülettől 15 méter,

e) felszíni vízfolyás mindkét oldalától 20 méter,

f) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátszótér, sportpálya telekhatárától 50 méter,

g) közterülettől 15 méter, kivéve saroktelek esetében azon az utcafronton, amelyről a telek fő megközelítése nem történik.

(7) Falusias területen haszonállat tartására szolgáló építmény

a) a legalább 1500 m2 teleknagyság esetében helyezhető el,

b) az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 150 m^2-t,

c) párkánymagassága legfeljebb 3,0 méter a legmagasabb pontja 4,5 méter.

(8) Településközponti vegyes területen állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

31. A honvédelmi érdekű védőövezetekre vonatkozó sajátos előírások

31. §

(1) A település teljes közigazgatási területe a Magyar Honvédség által üzemeltetett távolfelderítő radarberendezés 40 kilométeres védőövezetével érintett.

(2) Az (1) bekezdés szerinti védőövezet területén szélerőmű, valamint szélerőmű park elhelyezésére, bővítésére és magasságának növelésére a külön jogszabályban meghatározottak szerint a szélerőművek elhelyezésére vonatkozó sajátos szabályait kell alkalmazni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti védőövezet területén a középmagas és annál magasabb építmények, különösen, de nem kizárólagosan a távközlési torony, siló, valamint a nagy reflexiót okozó építmények és építményrészek különösen, de nem kizárólagosan a naperőművek, kiterjedt fém- és üvegfelületek létesítése, építése esetén az építészeti-műszaki dokumentációban vizsgálni és igazolni kell a tervezett építmény honvédelmi rendszerek, kiemelten a radarberendezés működésére gyakorolt hatását, és a megvalósíthatóság feltételeit.

V. Fejezet

Beépítésre szánt területek

32. Beépítésre szánt területek általános előírásai

32. §

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei általános használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

a) lakóterület, ezen belül falusias lakóterület;

b) vegyes terület, ezen belül településközpont vegyes terület;

c) gazdasági terület, ezen belül

ca) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület,

cb) egyéb ipari terület;

d) különleges beépítésre szánt területek, ezen belül

da) sportolási célú terület,

db) szennyvíztisztító területe,

dc) mezőgazdasági üzemi terület,

dd) temető terület,

de) pincés terület,

df) település-üzemeltetési terület.

33. Az építési telek beépítésének helyi feltételei

33. §

(1) A TÉKA 44. § (1) bekezdés a) pontja szerinti gépjárművel történő megközelíthetőséget az újonnan beépítésre kerülő területeken szilárd burkolatú közterületről vagy magánútról kell biztosítani.

(2) Az e rendelet 2. mellékletében részleges vagy hiányos közművesítettségűként lehatárolt építési övezetekben a TÉKA 44. § (1) bekezdés b) és c) pontja szerinti közműellátás a 13. §-ban meghatározott közműpótlókkal is biztosítható.

(3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető, rendezett telken.

34. Falusias lakóterületek általános előírásai

34. §

(1) A falusias lakóterület építési övezetei az Lf-1; Lf-2; jelű építési övezetek.

(2) Falusias lakóterületen a TÉKA 18. § szakasz szerinti nem lakó rendeltetések céljára szolgáló építmény bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m2-t.

(3) Az előkert területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani és megtartani.

(4) Falusias lakóterületen

a) a b) pont figyelembevételével önálló rendeltetésenként 350 m^2 telekhányadot kell biztosítani;

b) az önálló lakó rendeltetéseknek legalább 600 m^2 telekhányadot kell biztosítani;

c) egy telken legfeljebb két lakás létesíthető. Két lakás létesítése esetén a telek területének el kell érnie a 1200 m^2-t. Amennyiben a telken a lakó rendeltetés mellett egyéb, nem lakó rendeltetési egység is épül, annak minden megkezdett 50 m^2 bruttó alapterülete után további 350 m^2 telekterületet kell biztosítani;

d) egy telken legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetés helyezhető el;

e) az előkerti építési határvonal kialakult állapothoz igazodó;

f) a telken lévő építmények összes bruttó alapterülete az 500 m^2-t nem haladhatja meg;

g) egy épülettömeg alapterülete a maximális bruttó 300 m^2-t nem haladhatja meg.

35. Településközpont vegyes területek általános előírásai

35. §

(1) A településközponti vegyes terület építési övezete a Vt-1; Vt-2; Vt-3; Vt-4 jelű építési övezetek.

(2) A településközponti vegyes területen a TÉKA 19. § szakasz szerinti nem lakó rendeltetések céljára szolgáló építmény bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 500 m2-t.

(3) Településközpont vegyes területen

a) a b) pont figyelembevételével önálló rendeltetésenként 200 m^2 telekhányadot kell biztosítani,

b) az önálló lakó rendeltetéseknek legalább 600 m^2 telekhányadot kell biztosítani,

c) telkenként legfeljebb két, lakó rendeltetésű önálló rendeltetési egység létesíthető, és ezen lakásoknak egyetlen, összefüggő épületben kell elhelyezkedniük

d) egy telken legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetés helyezhető el.

e) az előkerti építési határvonal kialakult állapothoz igazodó

f) a telken lévő építmények összes bruttó alapterülete az 500 m^2-t nem haladhatja meg.

g) egy épülettömeg alapterülete a maximális bruttó 400 m^2-t nem haladhatja meg.

(4) Az előkert területének legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani és megtartani.

36. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek előírásai

36. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete a Gksz-1 jelű építési övezet.

(2) Az építési övezetben a TÉKA 21. § szerinti rendeltetések közül munkásszállás nem helyezhető el.

(3) Az előkert legkisebb mélysége 5,0 méter. Az előkert területének legalább 30%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) Az építési övezetre előírt legkisebb zöldfelület legalább felét háromszintes növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani.

37. Egyéb ipari gazdasági terület

37. §

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezete a Gipe-1 jelű építési övezet.

(2) Az építési övezetben a TÉKA 24. § (1) bekezdése szerinti, a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények helyezhetők el. Tilos az övezetben a jelentős zavaró hatású ipari tevékenység, valamint az akkumulátorgyártással és -feldolgozással kapcsolatos tevékenység végzése.

(3) Az övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el. A gazdasági tevékenységi célú főépületen belül, azzal egy épülettömbben, legfeljebb egy, a tulajdonos vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 100 m² hasznos alapterületű lakás kialakítható.

38. Különleges beépítésre szánt sportolási célú terület általános előírásai

38. §

(1) A különleges sportolási célú terület elsődlegesen sport célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges sportolási célú területeket építési övezete a **K-Sp-1** jelű építési övezet.

(3) A különleges sportolási célú területen a sport rendeltetések céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők, különösen öltöző, szertár, büfé, iroda.

39. Különleges beépítésre szánt szennyvíztisztító terület előírásai

39. §

(1) A különleges beépítésre szánt szennyvíztisztító célú terület építési övezete a **K-Szt-1** jelű építési övezet.

(2) A különleges szennyvíztisztító területen a szennyvíz közmű rendeltetések céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(3) A különleges szennyvíztisztító terület a szennyvíztisztító működtetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

40. Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület

40. §

(1) A különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület az egykori majorok, illetve a meglévő és újonnan létesülő erdő- és mezőgazdasági üzemek területe.

(2) Az építési övezetben elsősorban a növénytermesztést, az állattartást, az erdőgazdálkodást, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozást és terménytárolást, valamint a tevékenységhez szükséges gépek tárolását és javítását szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete a **K-Mü-1** jelű építési övezet.

(4) A K-Mü-1 jelű építési övezet területen az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetések működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(5) Az esetlegesen fellépő negatív környezeti hatások kezelését saját telken belül kell megoldani.

(6) Egy telken kizárólag egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás alakítható ki, ahol a lakó rendeltetési egységek bruttó alapterülete a 300 m^2-t nem haladhatja meg.

41. Különleges beépítésre szánt temető terület

41. §

(1) A különleges temető terület települési szintű temető és kegyeleti park működéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az (1) bekezdés szerinti rendeltetések céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(3) A különleges temető terület építési övezete a K-Te-1 jelű építési övezet.

(4) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

a) hitéleti,

b) ravatalozó, temetőkápolna, urnafal,

c) sírbolt és síremlék, dísz- szórókút,

d) iroda, üzemeltetési és szociális,

e) a temető ellátásához szükséges gazdasági tevékenység célú

építmény is elhelyezhető.

42. Különleges beépítésre szánt pincés terület

42. §

(1) A különleges beépítésre szánt pincés terület a településre jellemző, történeti és településképi értéket képviselő pincesorok területének megőrzésére, továbbá a hagyományos gazdálkodáshoz, a borkultúrához és a borturizmushoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges pincés terület K-Pi-1 jelű építési övezetében az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

a) a szőlő- és gyümölcstermesztést, a terményfeldolgozást – különösen a borfeldolgozást és tárolást – szolgáló gazdasági építmény, présház, borház;

b) a borkultúrához kapcsolódó vendéglátó rendeltetés;

c) terepszint alatti építményként borospince.

(3) Új épület borház vagy présház elhelyezésére az alábbiak szerint van lehetőség:

a) a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül, vagy

b) kijelölt építési hely hiányában kizárólag a meglévő épület elbontását követően, annak korábbi elhelyezkedését követve, és a korábbi beépített alapterületet meg nem haladó méretben.

(4) Meglévő borház, présház a meglévő épülettérfogaton belül átalakítható, felújítható és korszerűsíthető.

(5) Az építési övezetben telekalakítás kizárólag a természetben meglévő kialakult állapot ingatlan-nyilvántartási rendezése céljából hajtható végre.

(6) A telkek határvonalain kerítés nem létesíthető.

(7) Az építési övezetben az előkert, az oldalkert és a hátsókert legkisebb mélysége egyaránt 0,00 méter.

43. Különleges beépítésre szánt településüzemeltetési és rekreációs terület

43. §

(1) A különleges beépítésre szánt településüzemeltetési és rekreációs terület a felhagyott bányaterület tájrehabilitációját, valamint a terület önkormányzati célú – közösségi, rekreációs, kulturális, szolgáltató és településüzemeltetési – hasznosítását szolgálja.

(2) A terület építési övezete a K-Tü-1 jelű építési övezet.

(3) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el önállóan, vagy vegyes rendeltetésű épületben:

a) kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetés (különösen szabadtéri színpad, rendezvénytér, és a fesztiválokhoz kapcsolódó építmények);

b) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés;

c) településüzemeltetési és gazdasági rendeltetés (különösen önkormányzati telephely, géptároló, raktár, valamint a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló műhely és ipari rendeltetés).

(4) A (3) bekezdés szerinti fő rendeltetéseket kiszolgáló, azok rendeltetésszerű működéséhez elengedhetetlenül szükséges, alárendelt rendeltetésű építmények és építményrészek is elhelyezhetők.

(5) A felhagyott bányaterületen építési tevékenység, valamint huzamos emberi tartózkodásra vagy tömegtartózkodásra szolgáló terület kialakítása kizárólag a bányafalak és rézsűk geotechnikai állékonyságának igazolását követően valósítható meg.

VI. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

44. Beépítésre nem szánt területek általános előírásai

44. §

A település közigazgatási területének beépítésre szánt területei az alábbi terület-felhasználási egységekre osztottak.

a) Közlekedési terület,

aa) közúti közlekedési terület,

ab) egyéb közlekedési terület;

b) Közműelhelyezési terület;

c) Zöldterület, ezen belül közpark zöldterület;

d) Erdőterület,

da) védelmi célú erdőterület,

db) egyéb erdőterület;

e) Mezőgazdasági terület, ezen belül

ea) kertes mezőgazdasági terület,

eb) általános mezőgazdasági terület,

ec) tájgazdálkodási terület;

f) Vízgazdálkodási terület;

g) Különleges beépítésre nem szánt terület;

h) bánya terület.

45. Közúti közlekedési területek általános előírásai

45. §

(1) A közúti közlekedési területek övezetei, a

a) Köu-1 jelű országos közutak,

b) Köu-2 jelű helyi gyűjtőutak,

c) Köu-3 jelű települési kiszolgáló utak,

d) Köu-4 jelű egyéb kiszolgáló utak

övezetek.

(2) A Köu-1 övezetben a TÉKA 28. § (5) bekezdése szerinti rendeltetések közül – a település falusias karakterének és tájképi értékeinek védelme érdekében – nem helyezhető el önálló raktárépület és szállásjellegű épület. A kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek bruttó alapterülete a 100 m²-t, párkánymagassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.

(3) A Köu-2 és Köu-3 övezetekben – a TÉKA 28. § (6) bekezdése szerint – kizárólag a helyi lakosság alapellátását szolgáló, legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó építmény helyezhető el, amennyiben a működése a szomszédos lakóingatlanok használatát nem zavarja.

(4) Köu-4 jelű övezetben épület nem helyezhető el.

(5) A hírközlési torony közúti közlekedési területen nem helyezhető el.

46. Egyéb közlekedési területek általános előírásai

46. §

(1) Az egyéb közúti közlekedési területek építési övezete, a Köe-1 jelű övezet.

(2) Köe-1 jelű övezetben épület nem helyezhető el.

(3) A hírközlési torony Köe-1 jelű övezetben nem helyezhető el.

47. Közműelhelyezési területek általános előírásai

47. §

(1) A közműelhelyezési terület a közműellátás, ide értve az ivóvíz és energiaellátás, építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közműelhelyezési terület övezete, a Közm-1 jelű övezet.

48. Zöldterületek általános előírásai

48. §

(1) A zöldterületek övezete a Zkp-1 jelű közpark övezet.

(2) Zkp-1 jelű területen a TÉKA 32. § szakasz szerinti rendeltetések céljára szolgáló építmény az alábbiak szerint helyezhető el:

a) építmény kizárólag közösségi funkció céljából helyezhető el,

b) az építmény bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 20 m²-t,

(3) A hírközlési torony a területen nem helyezhető el.

49. Erdő területek előírásai

49. §

(1) Az erdőterületek övezetei:

a) Ev-1 jelű védelmi célú erdőterület,

b) Ee-1 jelű egyéb erdőterület;

övezetek.

(2) Kilátó építmény nem helyezhető el.

50. Mezőgazdasági területek előírásai

50. §

(1) A mezőgazdasági területek övezetei:

a) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület,

b) Má-1 általános mezőgazdasági terület,

c) Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

övezetek.

(2) Mezőgazdasági területen belül a nádas, mocsár, vízállás, csatorna, árok, töltés és anyaggödör művelési ágú vagy rendeltetésű területen épület nem helyezhető el, egyéb építmény kizárólag természetvédelmi vagy vízgazdálkodási cél megvalósítása érdekében létesíthető.

(3) Mezőgazdasági területen építményt elhelyezni – a vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével – kizárólag a telek rendeltetésszerű mezőgazdasági használatának biztosítása vagy a mezőgazdasági tevékenység kiszolgálása érdekében szabad.

(4) Mezőgazdasági területen nem helyezhető el épület olyan telken, melynek

a) területe nem éri el a 720 m^2-t,

b) szélessége nem éri el a minimális 10 métert.

51. Kertes mezőgazdasági területek előírásai

51. §

(1) A Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe a jellemzően kisüzemi vagy családi használatú, kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágú telkek tartoznak.

(2) Az övezetben nem helyezhető el:

a) lakó,

b) szállásjellegű,

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

d) hitéleti,

e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási

épületek.

52. Általános mezőgazdasági területek előírásai

52. §

(1) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe a jellemzően árutermelő növénytermesztés és állattenyésztés céljára szolgáló, nagyobb kiterjedésű, jellemzően szántó művelési ágú területek

tartoznak, ahol a növénytermesztés, állattartás, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás és árusítás építményei helyezhetők el.

(2) Az Má-1 jelű övezetben építményt elhelyezni a legalább 10 000 m² területű telken lehet, azzal, hogy az elő-, oldal- és hátsókert mérete legalább 15,0 méter.

(3) Az övezetben lakóépület kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén helyezhető el:

a) a telek területe eléri a 10 000 m²-t;

b) a telken a lakófunkció mellett már meglévő vagy azzal egyidejűleg épülő, a mezőgazdasági termelést vagy feldolgozást igazoltan szolgáló gazdasági épület van, amelynek bruttó alapterülete eléri a lakóépület bruttó alapterületét;

c) lakóépület legfeljebb egy lakást tartalmazhat;

d) lakóépület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete 150 m²;

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

(4) Birtokközpont a TÉKA vonatkozó előírásai szerint alakítható ki azzal, hogy a birtokközpont telkén lakó rendeltetésű épület elhelyezése esetén a (3) bekezdésben meghatározott feltételeket is alkalmazni kell.

(5) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági területen tömör kerítés nem építhető.

(6) Mezőgazdasági birtokközpont kialakítása esetén a birtokközpont összesített beépíthetőségének meghatározásakor a (2) bekezdés szerinti telekméret-korlátozástól függetlenül a birtoktest részét képező, 10 000 m²-nél kisebb területű telkek területe után is figyelembe vehető az övezetre előírt beépíthetőség mértéke.

53. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek előírásai

53. §

(1) Az Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe a település tájképi, természeti és ökológiai szempontból érzékeny, jellemzően gyep, legelő vagy természetközeli művelésű területei tartoznak. Az övezet elsődleges célja a tájkarakter megőrzése és a természetkímélő gazdálkodás elősegítése.

(2) Az övezetben építmény kizárólag tájgazdálkodási és természetvédelmi célból helyezhető el.

(3) A (2) bekezdés szerinti célt szolgáló építmények elsősorban az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

a) természetvédelmi, oktatási, kutatási;

b) öko-, és lovas-turisztikai;

c) gyep- és legelőgazdálkodási;

d) tájhasználat fenntartási állattartási.

(4) Az övezetben a beépítés feltételei: építményt elhelyezni legalább 10.000 m² területű telken lehet.

(5) Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben

a) birtokközpont nem alakítható ki,

b) az elő, oldal és hátsókert legalább 15,0 méter.

(6) Az Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területen tömör kerítés nem építhető.

54. Vízgazdálkodási területek előírásai

54. §

(1) A vízgazdálkodási területek övezete:

a) V-1 jelű élővízfolyás,

b) V-2 jelű állóvíz,

c) V-3 jelű jelentős közcélú árok, csatorna

d) V-4 jelű töltés

övezete.

(2) A vízgazdálkodási területen

a) vonalas közmű- és közlekedési létesítmények,

b) árvízvédelmi, vízgazdálkodási, vízkárelhárítási műtárgyak, építmények,

c) közhasználatú, szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények és

d) természetvédelemmel kapcsolatos építmények

helyezhetők el.

(3) A vízgazdálkodási övezet

a) területén épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet,

b) területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet,

c) területén a közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt vízparti területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) Vízgazdálkodási területen a védőterületek, védősávok és védőtávolságok kiterjedését, a vonatkozó ágazati jogszabályok – különösen a vizek kártételei elleni védekezés, valamint a nagyvízi meder és a parti sáv használatának szabályairól szóló kormányrendeletek előírásai szerint kell meghatározni.

55. Különleges beépítésre nem szánt bányaterületek részletes előírásai

55. §

(1) Nyersanyag kitermelési, bányászati tevékenységet szolgáló Kb-B-1 jelű övezet a különleges beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés bánya területe.

(2) A Kb-B-1 jelű övezet területén elhelyezhető az (1) bekezdésben rögzített területhasználat működtetéséhez szükséges rendeltetések céljára szolgáló építmény és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények, különösen

a) a bányaüzemeltetéshez szükséges gazdasági épületek,

b) a bányaüzemeltetéshez szükséges irodai és szociális igényeket kiszolgáló épületek,

c) porta és mérleg épület,

d) a kitermeléshez, a kitermelt anyag kezeléséhez, szállításához, raktározásához szükséges építmények, helyezhetők el.

56. Az építési övezetekhez, övezetekhez – egyedi esetben telkekhez – tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények

56. §

Az építési övezetekhez és övezetekhez, valamint – egyedi esetben – a telkekhez tartozó, a biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító zöldfelületi követelményeket a 3. melléklet tartalmazza.

57. Az alkalmazott sajátos jogintézmények

57. §

Az alkalmazott sajátos jogintézményekkel érintett területek jegyzékét az 5. melléklet tartalmazza.

58. Záró rendelkezések

58. §

Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2013. (II. 20.) önkormányzati rendelet.

59. §

Ez a rendelet 2026. december 15-én lép hatályba.

Jaskó Péter
polgármester

Dr. Herczeg Tibor
jegyző
címzetes főjegyző

Kihirdetve: Sajógalgóc, 2026. 11. 26.

Dr. Herczeg Tibor
jegyző
címzetes főjegyző

1. melléklet a 11/2026. (XI.26.) önkormányzati rendelethez

SAJÓGALGÓC TELEPÜLÉSTERV SZABÁLYOZÁSI TERVLAP BELTERÜLET

Sajókaza

Pincesor

Lakóház

népi lakóház

népi épület

Vár

Külszíni fejtés

0 250 500 750 1 000 m

Készült az állami alapadatok, valamint az e-közmű adatok felhasználásával

URU-PLAN BT.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.
Tel.: 70/451-55-83

SAJÓGALGÓC TELEPÜLÉSTERV

Tervlap:
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV SZABÁLYOZÁSI TERVLAP (BELTERÜLET)

Megrendelő: Sajógalgóc Község Önkormányzata
3636 Sajógalgóc
Táncsics Mihály u. 11.

Felelős tervező:
Gergely Péter TT 05-0489

Tervlap szám:
SZT-B

Dátum: 2026. 11.

Lépték: 1 : 4000

SAJÓGALGÓC TELEPÜLÉSTERV
SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
KÜLTERÜLET

Dövény

Dubicsány

Sajókaza

Lakóház

Pincesor

Kültéri lapos

Vár

Padi-földek

Magányosan álló fa

fa és bokorcsoport

Homok-rétek

92. számú Miskolc - Ózd vasúti vonal

26-os főút

Sajóvelezd

Vadna

URU-PLAN BT. 3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58. Tel.: 70/451-55-83	
SAJÓGALGÓC TELEPÜLÉSTERV	
Tervlap: TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV SZABÁLYOZÁSI TERVLAP (KÜLTERÜLET)	
Megrendelő: Sajógalgóc Község Önkormányzata 3636 Sajógalgóc Táncsics Mihály u. 11.	
Felelős tervező: Gergely Péter TT 05-0489	
Tervlap szám: SZT-K	
Dátum: 2026. 11.	Léptek: 1 : 5250

0 250 500 750 1 000 m

Készült az állami alapadatok, valamint az e-közmű adatok felhasználásával

a sz. önkormányzati határozat 1. melléklete

SAJÓGALGÓC TELEPÜLÉSTERV SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JELMAGYARÁZAT

JELMAGYARÁZAT

Szabályozási vonal

Övezethatár

Szabályozás színek

Köu-1 - országos főút, mellékút,

Köu-2 - települési gyűjtőút

Köu-3 - települési (belterületi) kiszolgáló út

Köu-4 - egyéb (külterületi) kiszolgáló út

Köe - közlekedési terüelt - vasút

V-1 - vízgazdálkodási terület

V-2 - állóvíz

V-3 - jelentős közcélú árok

V-4 - töltés, gát

Zkp - Zöldterület

Építési övezetek

Lf - falusias lakóterület

Vt - településközponti vegyes terület

Gksz - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Gipe - egyéb ipari gazdasági terület

K-Sp - különleges beépítésre szánt sportolási célú terület

K-Te - különleges beépítésre szánt temető terület

K-Mü - különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület

K-Pi - különleges beépítésre szánt pincés terület

K-Szt - különleges beépítésre szánt pincés terület

K-Tü- különleges beépítésre szánt településüzemeltetési terület

Köu - közúti közlekedési terület

Köe - kötöttpályás közlekedési terület

Közm - közmű terület

Zkp - közpark zöldterület

Ev - védelmi célú erdőterület

Ee - egyéb erdőterület

Mk - kertes mezőgazdasági terület

Má - általános mezőgazdasági terület

Mt - tájgazdálkodási célú mezőgazdasági terület

V - vízgazdálkodási terület

Kb-B - különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés, bánya terület

Országos Ökológiai Hálózat övezetei

Ökológiai hálózat - magterülete

Ökológiai hálózat - ökológiai folyosója

Ökológiai hálózat - pufferterülete

Tájképvédelmi terület övezete

Natura 2000 különleges madárvédelmi terület

Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület

Védett tájelem polygon

fa és bokorcsoport

Ex lege védett földvár

Határozattal lehatárolt ex lege védett földvár természeti emlék

Egyedi tájérték

Műemlék

Műemlék telke

Műemléki környezet

Védetté nyilvánított régészeti lelőhely

Nyilvántartott régészeti lelőhely

Vízminőség-védelmi terület

Nagyvízi meder övezete, zonációi

Felszíni víz parti sávja

Fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett terület

Bányatelek

Vv — Állami tulajdonú árvízvédelmi védvonal (töltés, gát)

Alábányászott terület

Főút

Országos mellékút

E400 — Villamos energia átviteli hálózat (400kV feszültségszinttel)

FGSZ_gvez_biztovezet_2023_IV_line

GN — FGSZ_gvezek_2023_IV_line

URU-PLAN BT.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.
Tel.: 70/451-55-83

SAJÓGALGÓC TELEPÜLÉSTERV

Tervlap: TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JELMAGYARÁZAT

Megrendelő: Sajógalgóc Község Önkormányzata
3636 Sajógalgóc
Táncsics Mihály u. 11.

Felelős tervező: Gergely Péter TT 05-0489

Tervlap szám: SZT-J

Dátum: 2026. 03.

Lépték:

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAINAK PARAMÉTEREI

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI												
	övezeti jel/ kód	a telek								az épület		a telek
		beépítési módja	kialakítható legkisebb			megengedett						közműellátás mértéke és módja
						legnagyobb	legkisebb	legnagyobb		legmagasabb pontja		
			területe	szelessége	mélysége	beépítettsége	zöldfelület mértéke	párkánymagasság				
			min.			terepszint felett		főépítmény	melléképület	főépítmény	melléképület	
			m²	m	m	%	%	m		m		közművesítettség
			Tt_min	Tsz_min	Tm	B_tf	Z_min	Pm		Élp		Km
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK												
1	Lf-1	O[k]	900	14	40	30	40	4,5	3,0	8,5	4,5	teljes
2	Lf-2	O[k]	900	14	40	30	40	6,0	3,0	9,5	4,5	teljes
3	Vt-1	O[k]	800	14	35	30	40	4,5	4,5	8,5	6,5	teljes
4	Vt-2	O[k]	600	14	35	50	25	6,0	4,5	9,5	6,5	teljes
5	Vt-3	SZ	1500	-	-	30	60	12,0	4,5	20,0	6,5	teljes
6	Vt-4	SZ	K	-	-	100	0	6,0	4,5	9,5	6,5	teljes
7	Gksz-1	SZ	3500	30	-	40	25	6,5		9,0		részleges
8	Gipe-1	SZ	10000	-	-	50	25	7,0		9,0		részleges
9	K-Sp-1	SZ	1000	-	-	10	40	4,5		9,0		teljes
10	K-Szt-1	SZ	1000	-	-	20	40	3,5		5,0		teljes
11	K-Mü-1	SZ	5000	-	-	30	40	5,0		9,5		részleges
12	K-Te-1	SZ	1000	-	-	10	40	4,5		10,0		részleges
13	K-Pi-1	SZ	K	-	-	K	K	3,5		5,0		részleges
14	K-Tü	SZ	500	-	-	40	40	6,0		9,0		hiányos

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK										
15	Köu-1	SZ	-	-	-	10	-	4,5	-	hiányos
16	Köu-2	SZ	-	-	-	10	-	3,0	4,5	hiányos
17	Köu-3	SZ	-	-	-	10	-	3,0	4,5	hiányos
18	Köu-4	-	-	-	-	0,0	-	-	-	hiányos
19	Köe-1	-	-	-	-	10	-	3,5	5,5	hiányos
20	Közm-1	SZ	-	-	-	közműellátás épülete	-	-	-	hiányos
21	Zkp-1	SZ	1000	-	-	3	70	3,0	4,5	hiányos
22	Ev-1	SZ	5000	-	-	0,2	97	7,0	9,0	hiányos
23	Ee-1	SZ	5000	-	-	0,5	95	7,0	9,0	hiányos
24	Mk-1	SZ	2500	12	-	3	95	3,5	5,0	hiányos
25	Má-1	SZ	10000	-	-	3	95	7,0	9,0	hiányos
26	Mt-1	SZ	10000	-	-	2	95	4,5	7,0	hiányos
27	V-1	SZ	-	-	-	3	-	3,0	5,0	hiányos
28	V-2	SZ	-	-	-	3	-	3,0	5,0	hiányos
29	V-3	SZ	-	-	-	3	-	3,0	5,0	hiányos
30	V-4	SZ	-	-	-	3	-	3,0	5,0	hiányos
31	Kb-B-1	SZ	5000	-	-	2	-	4,5	7,0	hiányos

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKHEZ, ÖVEZETEKHEZ - EGYEDI ESETBEN TELKEKHEZ - TARTOZÓ BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK FENNTARTÁSÁRA VONATKOZÓ ZÖLDFELÜLETI KÖVETELMÉNYEK

A	B	C	B
	építési övezet, övezet jele	**legkisebb zöldfelület területe (%)**	**zöldfelület kialakítására vonatkozó biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító egyedi (minimális) zöldfelületi követelmények meghatározása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 9. melléklet szerint**
1	Lf-1	40	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
2	Lf-2	40	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
3	Vt-1	40	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
4	Vt-2	25	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
5	Vt-3	60	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
6	Vt-4	0	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
7	Gksz-1	25	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
8	Gipe-1	25	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
9	K-Sp-1	40	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
10	K-Szt-1	40	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
11	K-Mü-1	40	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
12	K-Te-1	40	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
13	K-Pi-1	K	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
14	K-Tü	40	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
15	Köu-1	-	
16	Köu-2	-	
17	Köu-3	-	
18	Köu-4	-	
19	Köe-1	-	
20	Közm-1	-	
21	Zkp-1	70	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
22	Ev-1	97	minimum a zöldfelület 99 %-án erdő felületi minőség
23	Ee-1	95	minimum a zöldfelület 99 %-án erdő felületi minőség
24	Mk-1	95	minimum a zöldfelület 95 %-án egyszintű gyep
25	Má-1	95	minimum a zöldfelület 95 %-án egyszintű gyep
26	Mt-1	95	minimum a zöldfelület 95 %-án egyszintű gyep
27	V-1	-	vízfelület, illetve Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, vagy Ligetesen fás, bokorfás, cserjés-bozótos terület
28	V-2	-	vízfelület, illetve Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, vagy Ligetesen fás, bokorfás, cserjés-bozótos terület
29	V-3	-	vízfelület, illetve Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, vagy Ligetesen fás, bokorfás, cserjés-bozótos terület
30	V-4	-	vízfelület, illetve Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, vagy Ligetesen fás, bokorfás, cserjés-bozótos terület
31	Kb-B-1	-	

AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NYILVÁNTARTÁSA

A	B	C	D	E
1	**helyrajzi szám**	**„korábbi" általános területhasználat**	**„hatályos" általános területhasználat**	**terület (m2)**
2	062	Kb-B	K-Tü	4660
3	05/1	Má	Lf	8960
4	066/23	Má	Lf	91
5	066/25	Má	Lf	89
6	066/27	Má	Lf	109
7	066/20	Má	Lf	44
8	066/26	Má	Lf	110
9	066/21	Má	Lf	38
10	066/24	Má	Lf	70
11	066/22	Má	Lf	32
12	1164	Mt	K-Pi	50
13	1165	Mt	K-Pi	52
14	1166	Mt	K-Pi	30
15	1167	Mt	K-Pi	35
16	1168	Mt	K-Pi	50
17	1169	Mt	K-Pi	41
18	1170	Mt	K-Pi	28
19	1171	Mt	K-Pi	31
20	1179	Mt	K-Pi	46
21	1180	Mt	K-Pi	35
22	1181	Mt	K-Pi	38
23	1182	Mt	K-Pi	37
24	1183	Mt	K-Pi	38
25	1184	Mt	K-Pi	53
26	1185	Mt	K-Pi	37
27	1187	Mt	K-Pi	24
28	1188	Mt	K-Pi	43
29	1189	Mt	K-Pi	35
30	1190	Mt	K-Pi	25
31	1191	Mt	K-Pi	88
32	1192	Mt	K-Pi	69
33	070/4	Ev	K-Pi	18
34	070/5	Ev	K-Pi	17

AZ ALKALMAZOTT SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK NYILVÁNTARTÁSA

A	B	C	B	D
1	**Sajátos jogintézmény típusa**	**Érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása**	**Időbeli hatály**	**Kapcsolódó HÉSz előírás hivatkozása**
2	-	-	-	-

Végső előterjesztői indokolás

Sajógalgóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 43/2025.(XI.25.) határozatával új típusú településterv elkészítésértől döntött, Sajógalgóc községre vonatkozóan, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.R.) meghatározott tartalommal és eljárásrend szerint.

A település fejlesztési igényeinek átgondolása és az új típusú településterv elkészülte, a település fejlesztési és rendezési elképzeléseit az aktuális viszonyoknak megfelelően rögzíti. Közvetett módon a terv a település fenntartható fejlődését, a rendezett településképet, a takarékos és gazdaságos területhasználatot és a termőföld védelmét szolgálja. Az önkormányzat emellett törvényi kötelezettségének is eleget tett a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok új tartalmi követelmények szerinti felülvizsgálatával.

A településterv elkészítésében kiemelt jelentőséggel bírt a széles körű társadalmi egyeztetés. Az önkormányzat a partnerségi szabályok szerint biztosította a terv megismerhetőségét, a véleményezési szakaszban lakossági fórumot tartott. A közzétételi időszakban a lakosság, a civil és a gazdálkodó szervezetek részéről észrevétel nem érkezett, ami azt jelzi, hogy a tervezett fejlesztési irányok a helyi érdekekkel összhangban állnak.

A megalapozó vizsgálat és a konzultációk alapján készült el a településfejlesztési terv és a vele összhangban álló településrendezési terv. A javaslatok kidolgozásának fő szempontjai:

- **Jogfolytonosság:** a korábban keletkezett építési jogok jellemzően megmaradtak, a szabályozási rendszer a korábbi tervekhez illeszkedik.

- **Megfelelés a magasabb szintű szabályoknak:** a Trtv.-vel, a vármegyei területrendezési tervvel, a Méptv.-vel és a TÉKA-val (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) való összhang megteremtése, az ágazati előírások érvényesítése.

- **Valós területhasználat:** az erdőterületek felülvizsgálata az adatszolgáltatás alapján, a külterületi beépítésre nem szánt területek művelési ág szerinti besorolása.

- **Egyedi módosítások:** az önkormányzattal egyeztetett fejlesztési területek kijelölése, a korábban kijelölt, de meg nem valósult fejlesztési területek racionalizálása.

A terv egyeztetésére a Tr.R. szerinti általános eljárásban került sor. A véleményezési szakaszban az államigazgatási szervek véleményei a terv koncepcióját nem érintették; elsősorban jogszabályi pontosításra, adatszinkronizációra és védőtávolságok rögzítésére irányultak (vízügyi korlátozások, honvédelmi radar-védőtávolság, területi mérlegek). Az ágazati jogszabályokban már rendezett előírások HÉSZ-be emelésére irányuló kéréseket a tervező indokolással kezelte. A vélemények elfogadásáról a képviselő-testület a 60/2026. (VII. 23.) határozatával döntött.

Az állami főépítész a záró szakmai véleményében a jóváhagyás ellen kifogást nem emelt, további feltételt nem szabott.

Sajógalgóc község új típusú településtervének elkészítése – az előkészítéstől a megalapozó vizsgálaton és a javaslattevő anyagon át a záró szakasz lezárásáig – több szakterületet összehangoló tevékenységet igényelt.

Az elkészült terv megfelel a jogszabályi és szakmai követelményeknek; a település változó igényei és a jogszabályi környezet módosulása azonban rendszeres felülvizsgálatot tehet szükségessé, amelyet a Tr.R. 17. § (1) bekezdése legalább hétévente előír.

A településterv hosszú távon biztosítja a település fejlődésének tervezhetőségét, a rendezett településképet, a természeti erőforrások védelmét és a takarékos területhasználatot.