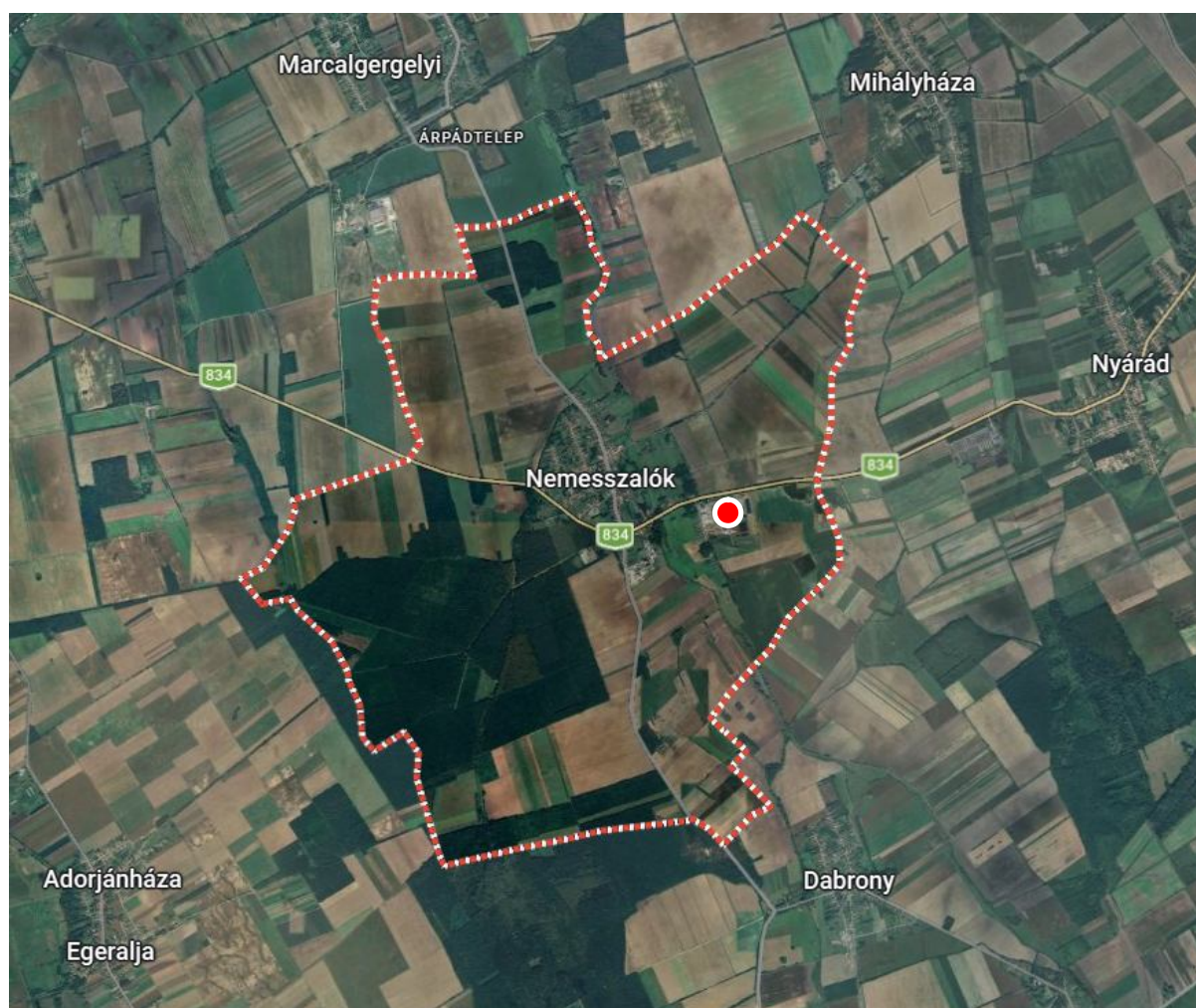


Partnerségi egyeztetési dokumentáció

Nemesszalók

közigazgatási területén a K-Mű jelű építési övezet 28. § (4) bekezdésének pontosítására vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat módosításának elkészítéséhez



2026. április

E-TÉR azonosító:

Megrendelő

Nemesszalók Község Önkormányzata

9533 Nemesszalók, Rákóczi u. 15.

Tervezők



Nadai Brigitta

TK, TT/1 01-5049

okl. táj- és kertépítész mérnök, településrendezési
vezető tervező

okl. környezetrendezési szakmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS	4
2.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	5
	2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	5
	2.2. HATÁLYOS HÉSZ KIVONAT	6
3.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	7
	3.1. A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁS BEMUTATÁSA	7
	3.2. TERVEZETT HÉSZ KIVONAT	8
4.	HÉSZT-T MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE	9

1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS

Nemesszalók képviselő-testülete a 12/2025. (XII. 23.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Nemesszalók Község Helyi Építési Szabályzatát, és az annak mellékleteit képező bel- és külterületi Szabályozási Terveket.

A Nemesszalóki Mezőgazdasági Zrt. tehenészeti telepe az állattartó telepek korszerűsítésére kiírt KAP (Közös Agrárpolitika) pályázaton indult szarvasmarha istállók létesítésének támogatására. Ebben a pályázatban már támogatói okiratot is szereztek. A 038/2 (a szabályozási terven még 2 db hrsz-en szerepel, melyek azóta összevonásra kerültek) hrsz-en néhány kisebb korszerűtlen istállót lebontanak és helyettük nagyobb és korszerűbbet kívánnak építeni.

A pályázat ügyintézése során vált ismertté azonban az a tény, hogy **a község 2025-ben hatályba lépett Helyi Építési Szabályzata** – az Állami Főépítész Irodának a településrendezési eljárás során, településképi okokból jelzett kérésére – **a K-Mű jelű építési övezetre egységesen tiltja az egy tömegben 500 m²-nél nagyobb épület alapterület létesítését.** Értelemszerűen a tehenistállókat az egyenként 500 m²-es épület alapterület korlátozás ellehetetlenítené. Ezért az építések nem valósulhatnak meg, mert a Helyi Építési Szabályzatokkal (továbbiakban: HÉSZ) jelenleg ezt nem engedi meg. **A fentiek miatt a HÉSZ ezen bekezdésének – egy övezeti jellel való – módosítása válik szükségessé.**

A fentiek érdekében a képviselő-testület a 29/2026. (III. 10.) számú határozattal támogatta a HÉSZ módosítás megindítását és az eljárás lefolytatását. Emellett a települési főépítésznek a tervezés tartalmára vonatkozó feljegyzése, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok határozzák meg a tervezési feladatot. A települési főépítésznek a tervezés tartalmára vonatkozó feljegyzését az önkormányzat a fenti számú határozat 1. számú mellékleteként fogadta el.

A HÉSZ módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését a községi önkormányzat a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 68. § - és az Állami Főépítész Iroda tájékoztatása - szerint ún. EGYSZERŰSÍTETT eljárásban kell, hogy lefolytassa.

Jelen dokumentáció a HÉSZ módosítás eljárásának partnerségi szakaszára készült dokumentáció.

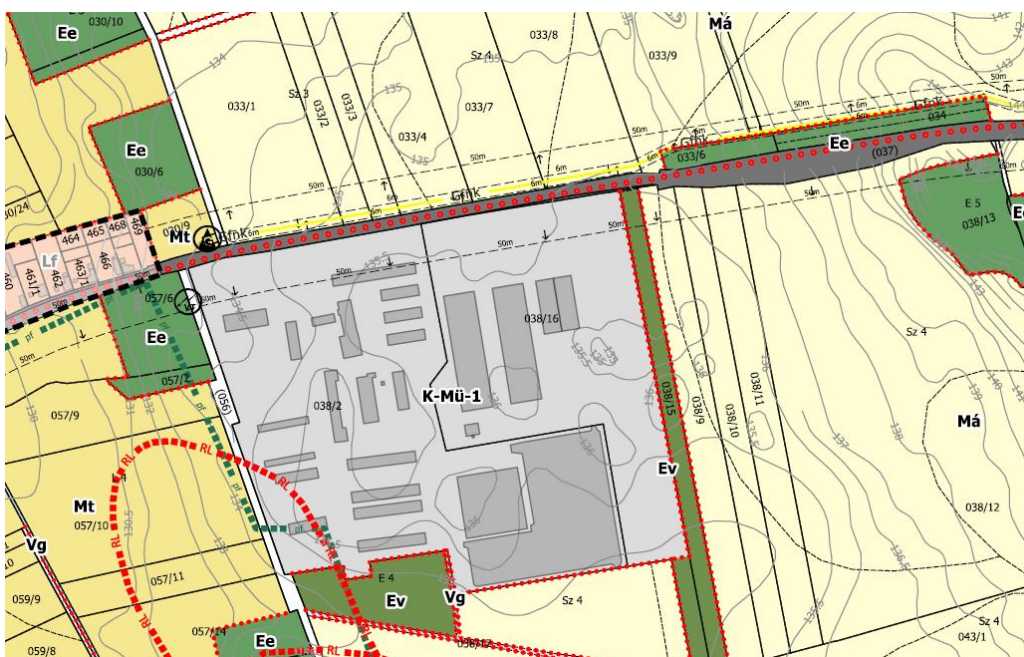
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2.1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

A fejlesztési terület az évtizedek óta működő mezőgazdasági üzemi telephely területe (hrsz.: 038/2), amely a község külterületén, a belterülettől K-re, közvetlenül a 834. számú főút mellett található. A területet É-ről a 834-es főút, a többi irányból szántóföldek és kisebb erdőfoltok, erdősávok határolják.



A fejlesztési terület E-közmű kivágaton



A fejlesztési terület a hatályos SZT kivágaton

2.2. HATÁLYOS HÉSZ KIVONAT

NEMESSZALÓK KÖZSÉG 12/2025. (XII. 23.) RENDELETE **HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT** – KIVONAT –

Megjegyzés: A módosítandó (4) bekezdést **piros vastag** betűvel kiemeltük.

XIII. FEJEZET: KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK - Mezőgazdasági üzemi terület (jele: K-Mű)

28. § (1) A mezőgazdasági üzemi különleges terület építési övezetekben a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) A mezőgazdasági üzemi területek építési övezeteiben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(3) Az építési övezetekben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) előkert mérete minimum 10,0 m,
- b) oldalkert mérete nem lehet kisebb 10,0 m-nél,
- c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb 10,0 m-nél.

(4) Az építési övezet telkén több épület is elhelyezhető, de az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb nettó 500 m² lehet.

(5) A rendeltetést kiszolgáló, technológiai építmény építménymagassága legfeljebb 18 m lehet.

(6) Az elő- oldal- és hátsókertekben - amennyiben a kialakult állapot azt lehetővé teszi – háromszintes növényállományú zöldsávot kell létesíteni és fenntartani. Az előkerti zöldsávot gépjárműparkoló és személy- illetve gépjárműbejárat burkolata megszakíthatja.

(7) A Szabályozási Terven „telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész” jellel ábrázolt sáv teljes hosszán a háromszintes növényállományú zöldsávot a telekhatártól mérve legalább 15 méter szélességben kell megvalósítani és folyamatos fenntartásáról gondoskodni. A 10 méteren túli szélességben elegendő csak gypszintű vegetáció létesítése és fenntartása.

(8) Új beruházás - annak közlekedés- és közműfejlesztési igénye miatt - csak a rendelkezésre álló kapacitások függvényében, a közút üzemeltetőjével illetve a közmű szolgáltatókkal való előzetes egyeztetésnek megfelelően valósítható meg.

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3.1. A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁS BEMUTATÁSA

A terv célja, hogy az évtizedek óta üzemelő, külterületi mezőgazdasági telephelyen ne legyen korlátozva az építhető épület alapterület, ezáltal a szükséges/igényelt csarnokméret építhetőségének megteremtése.

A módosítási igény nem igényli a Településszerkezeti Terv (TSZT) és a Szabályozási Terv (SZT) módosítását, KIZÁRÓLAG csak a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) K-Mű jelű, különleges, beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezet előírásainak módosítása szükséges. A konkrét módosítás tehát az, hogy a K-Mű-1 jelű építési övezetre vonatkozóan szűnjön meg az 500 m²-es épület alapterület korlátozás.

Tehát a HÉSZ egyetlen bekezdésének módosítása szükséges, mely a K-Mű övezetre vonatkozó teljes tiltás helyett a K-Mű-1 övezetben korlátozás nélkül engedi meg épület létesítését.

3.2. TERVEZETT HÉSZ KIVONAT

NEMESSZALÓK KÖZSÉG 12/2025. (XII. 23.) RENDELETE TERVEZETT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – KIVONAT –

Megjegyzés: A módosítandó (4) bekezdést **zöld vastag** betűvel kiemeltük.

XIII. FEJEZET: KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK - Mezőgazdasági üzemi terület (jele: K-Mű)

28. § (1) A mezőgazdasági üzemi különleges terület építési övezetekben a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) A mezőgazdasági üzemi területek építési övezeteiben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(3) Az építési övezetekben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) előkert mérete minimum 10,0 m,
- b) oldalkert mérete nem lehet kisebb 10,0 m-nél,
- c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb 10,0 m-nél.

(4) Az építési övezet telkén több épület is elhelyezhető, de a K-Mű-2 jelű építési övezetben az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb nettó 500 m² lehet.

(5) A rendeltetést kiszolgáló, technológiai építmény építménymagassága legfeljebb 18 m lehet.

(6) Az elő- oldal- és hátsókertekben - amennyiben a kialakult állapot azt lehetővé teszi – háromszintes növényállományú zöldsávot kell létesíteni és fenntartani. Az előkerti zöldsávot gépjárműparkoló és személy- illetve gépjárműbejárat burkolata megszakíthatja.

(7) A Szabályozási Terven „telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész” jellel ábrázolt sáv teljes hosszán a háromszintes növényállományú zöldsávot a telekhatártól mérve legalább 15 méter szélességben kell megvalósítani és folyamatos fenntartásáról gondoskodni. A 10 méteren túli szélességben elegendő csak gyepszintű vegetáció létesítése és fenntartása.

(8) Új beruházás - annak közlekedés- és közműfejlesztési igénye miatt - csak a rendelkezésre álló kapacitások függvényében, a közút üzemeltetőjével illetve a közmű szolgáltatókkal való előzetes egyeztetésnek megfelelően valósítható meg.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

4. HÉSZT-T MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE

Nemesszalók Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete

a Nemesszalók Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2025. (XII. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A képviselőtestület a 29/2026. (III. 10.) számú határozatával fogadta el a Helyi Építési Szabályzat módosítási szándékot.

[2] Nemesszalók Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Nemesszalók Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2025. (XII. 23.) számú rendelet (továbbiakban: R.) 28.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(4) Az építési övezet telkén több épület is elhelyezhető, de K-Mü-2 jelű építési övezetben az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb nettó 500 m² lehet.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.