

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
e-mail: info@minerva.hu

SZOKOLYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

SZOKOLYA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 2/2022. (II. 03.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített
eljárásban történő módosításával

Budapest, 2025. június

**Szokolya Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Szokolya Község Helyi Építési Szabályzatról szóló
2/2022. (II. 03.) önkormányzati rendeletének módosítása**

Alátámasztó és jóváhagyandó munkarész

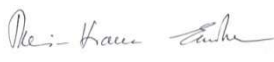
Megrendelő:

Szokolya Község Önkormányzata

Főépítész:

Jánosi János

Tervezők:

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke	Minerva Várostervező Kft.	
	TT 01-4542		
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
	Nyúl Péter	Minerva Várostervező Kft.	
Közlekedés:	Heckenast Judit		
	Tkő 01-5295		
Közművek:	Hanczár Zsoltné	KÉSZ Tervező Kft.	
	MK 01-2418		
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária	Drobni és Morvay	
	K/1 19-0545	Tájépítész Kft.	
	TK/1 19-0545		
Ügyvezető:	Buda Miklós	Minerva Várostervező Kft.	

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

A község teljes közigazgatási területére ma *Szokolya Község Helyi Építési Szabályzatról* szóló 2/2022. (II. 03.) sz. önkormányzati rendelethez (továbbiakban HÉSZ) van hatályban.

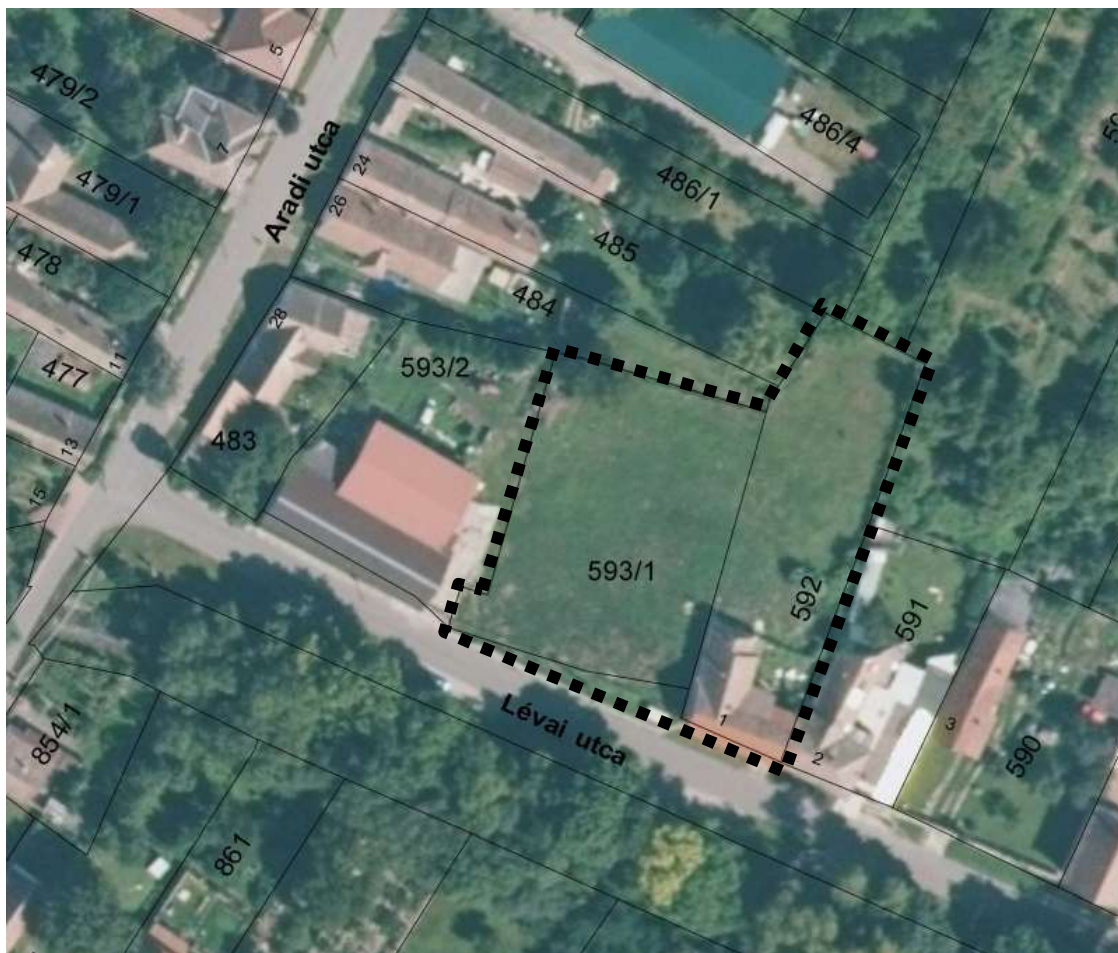
Jelen módosítás apróbb pontosításokat, egyes változással érintett telkek optimálisabb területhasználatát szolgálja.

A dokumentáció egy módosítást tartalmaz beépítésre szánt területen (ábrán az 1.), kettő módosítást beépítésre nem szánt területen (ábrán az 2., 3.) és egy szabályozási vonal pontosítást az Ady Endre utca folytatásában (ábrán az 4.).



1. Lévai utca (593/1, 592 hrsz) – Új CBA áruház

Az ingatlan Szokolya község központjában helyezkedik el. A területet a CBA áruházlánc vásárolta meg azzal a céllal, hogy elsősorban az 593/1 hrsz-ú telken a település alapellátását szolgáló élelmiszerüzletet építsen.



Ortofotó alaptérképpel



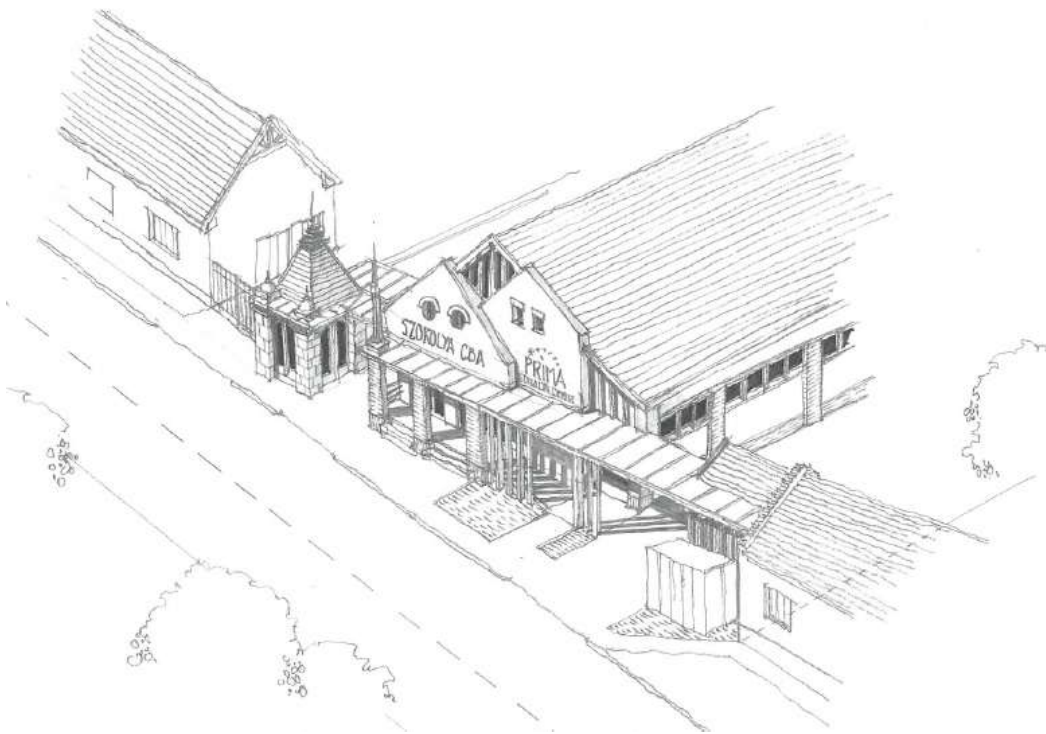
Érintett ingatlanok



Az 592 hrsz-ú telken megmaradó lakóház

Változtatási szándék:

Az üzlet tervezése során körvonalazódott, hogy az 593/1 hrsz-ú ingatlan méreténél fogva nem elégséges a szükséges parkolók elhelyezésére, ezért a szomszédos családi ház telkének (592 hrsz-ú) a hátsó részét is megvásárolta az áruházlánc.



Új beépítés vázlatterve (forrás: telepítési tanulmányterv)



Új beépítés helyszínrajza (forrás: telepítési tanulmányterv)

A cél elérése érdekében a módosítás lehetőséget ad az 592 hrsz-ú telek felosztására a tulajdoni hányadok arányában. A telken lévő jelenlegi (meglévő és fennmaradó) beépítés nem felel meg a létrejövő új telek beépítési paramétereinek és építési helyének a jelenlegi előírások szerint, így az előírások módosítására van szükség.

Hatályos előírások mindkét ingatlanra vonatkozóan:

Be-Mér-Föld Kft.
2631 Ipolydamásd, Fő u. 89.
Tel/Fax: 27-372-530, 30-33-22-897
Msz: 12/2022

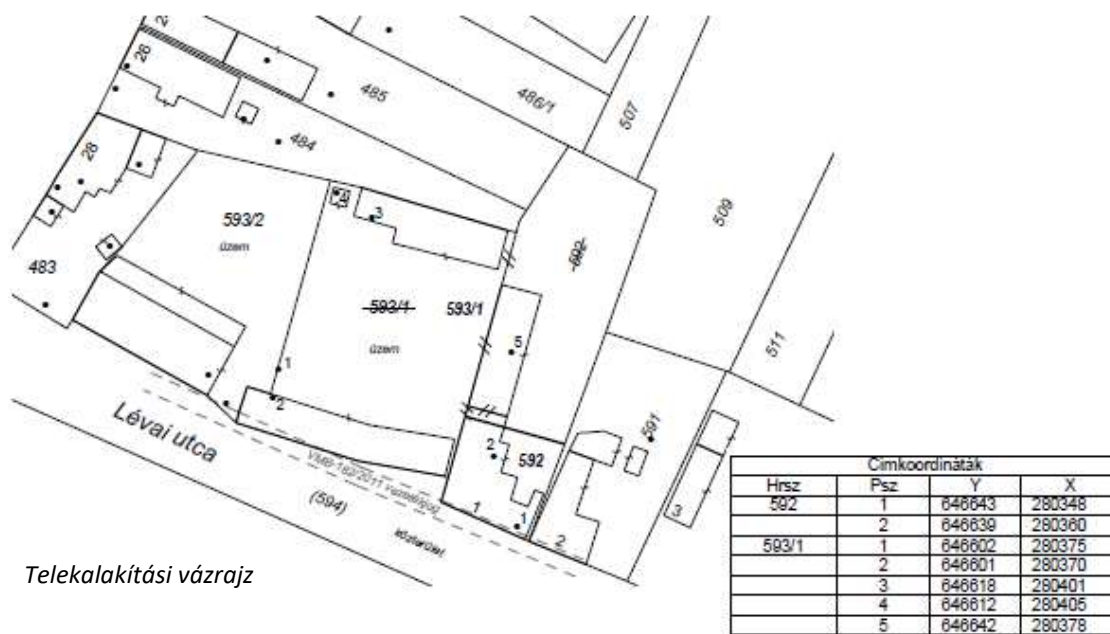
Méretarány=1:1000

Szokolya község
belterület

Változási vázrajz

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-126/2022

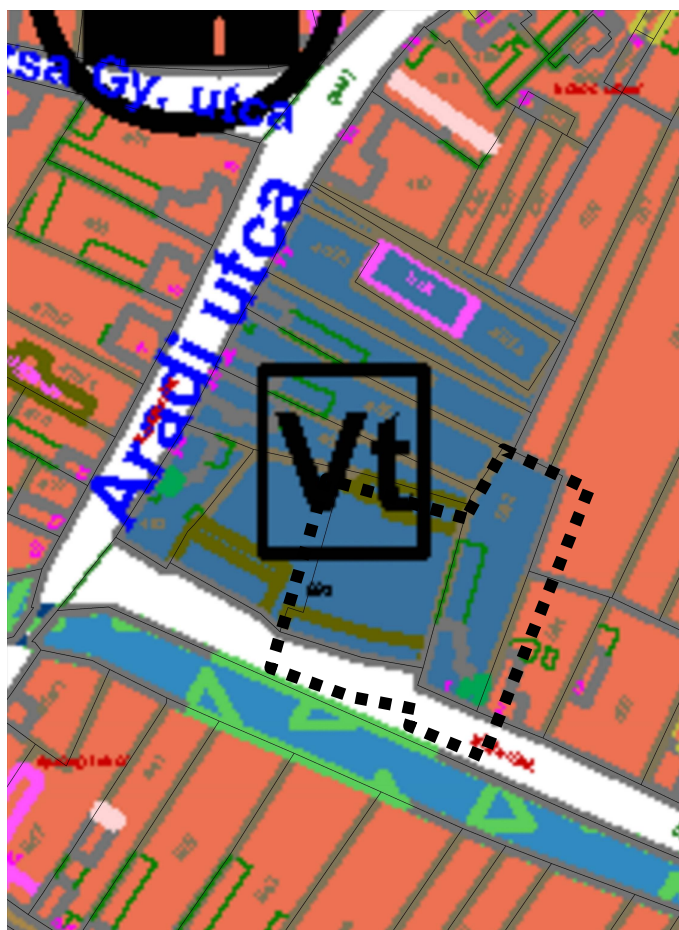
az 592, 593/1 hrsz-ú földrészlet határrendezéséről



Telekalakítási vázrajz

Címkoordináták			
Hrsz	Psz	Y	X
592	1	646643	280348
	2	646639	280360
593/1	1	646602	280375
	2	646601	280370
	3	646618	280401
	4	646612	280405
	5	646642	280378

Az ingatlanok jelenleg a hatályos Településszerkezeti Terv szerint Vt jelű - Településközpont vegyes terület területfelhasználási egységben, a Helyi Építési Szabályzat szerint ezen belül Vt4 jelű építési övezetben találhatók.



Hatályos Településszerkezeti Terv

HÉSZ:

19. § (1) Az építési övezetben elhelyezhetők a lakó rendeltetésű épületeken kívül:

- a) hitéleti, oktatási, szociális intézmények,
- b) kulturális, közösségi szórakoztató,
- c) kereskedelmi, szolgáltató és szállás jellegű,
- d) irodaépületek.

(2) A településközpont vegyes területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A településközpont vegyes területen telenként legfeljebb három épület építhető.

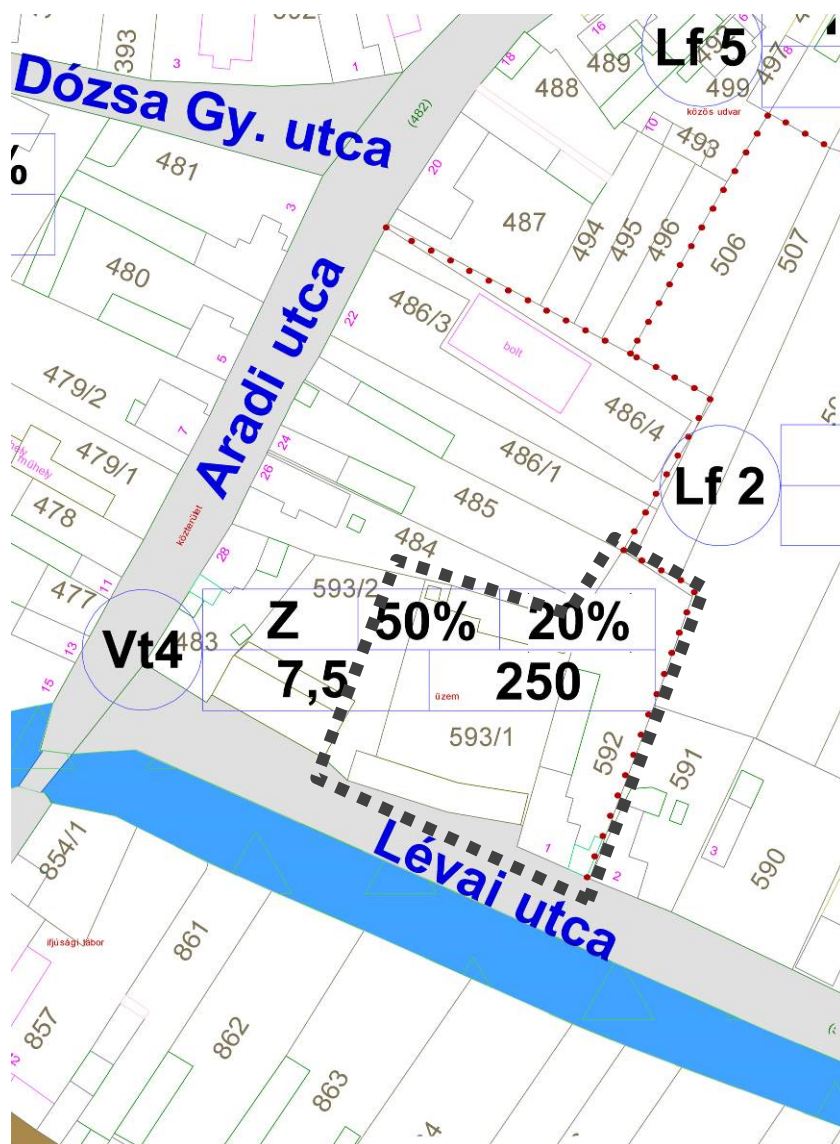
(4) Az övezetben telenként legfeljebb 4 lakás alakítható ki, ennél nagyobb lakásszámot beépítési tervvel kell alátámasztani.

(5) A közművesítettség mértéke: teljes.

4. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. a kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
4. Vt4	Z	250	50	20	1,2	7,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat (jelmagyarázat a dokumentáció végén található)



Módosítási javaslat

Az 593/1 hrsz-ú telek esetében a szabályozási terven, az alaptérképen szereplő gazdasági épület a valóságban már nincs, elbontásra került.

A CBA épület és parkolójának elhelyezése, a fent említett telekosztás megvalósíthatósága érdekében javasolt a megmaradó lakóházat tartalmazó 592 hrsz-ú telekrészt a meglévő beépítéséhez igazodó paramétereket tartalmazó új, egyedi Vt5 építési övezetbe sorolni. Továbbá szükséges módosítani a telek építési helyére vonatkozó előírásokat, illetve elő kell írni, hogy az elő- és hátsókert mérete 0,0m.

A CBA új, teljes telke a jelenlegi Vt4 építési övezetbe marad, paraméterei és előírásai nem változnak.

A tervezett változtatáshoz a Településszerkezeti tervben területfelhasználás módosítása nem szükséges.

Javasolt építési övezeti előírások:

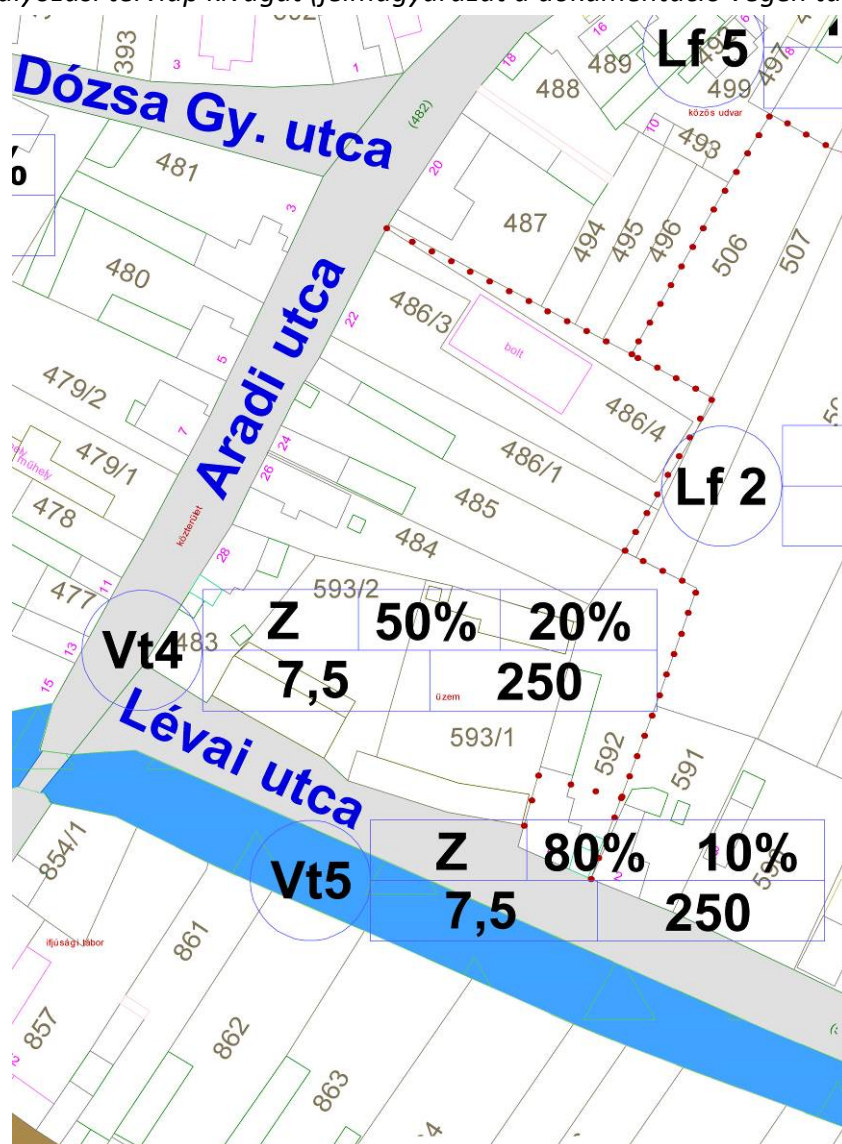
Az építési hely pontosítása érdekében a HÉSZ 19.§-a kiegészül egy bekezdéssel:

„ Az építési övezetben az előkert mérete 0,0 m. Beépített területeken az épületet a telken a kialakult állapothoz igazodóan kell elhelyezni. A hátsókert mérete minden esetben 0,0m.”

A 4. melléklet táblázata kiegészül egy 5. sorral:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. a kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
5. Vt5	Z	250	80	10	1,2	7,5

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat (jelmagyarázat a dokumentáció végén található)



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlan előtti Lévai utca KÖu jelű, közúti közlekedési terület.

A határoló út fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszon nem tervezett. A módosítással érintett lakóingatlan megközelítése a már meglévő úthálózatról jelenleg is biztosított, jelentős többletterhelést nem okoz.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A módosítással érintett lakóingatlan jelenleg is közművekkel ellátott, így a módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

2. Házigrány (0283/4, 0283/5 és 0283/6 hrsz)

Az ingatlanok Szokolya község beépítésre nem szánt részén, a vasútállomásra vezető út közelében helyezkedik el, területén jelenleg füves legelő található.



Ortofotó alaptérképpel



Az érintett ingatlan fotója

Változtatási szándék:

Az érintett telkeken - a szomszédos telkekhez hasonlóan -, turisztikai és mezőgazdasági fejlesztések lehetőségének megadása a cél.

Ennek érdekében az övezethatár módosítása vált szükségessé, mellyel az ingatlanokon elhelyezhető funkciók és az ingatlanok beépítési paraméterei változnak a mezőgazdasági övezeten belül, a meglévő mezőgazdasági turisztikai övezetnek megfelelően.

Hatályos előírások:

Az ingatlanok jelenleg a hatályos Településszerkezeti Terv szerint Má jelű - Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységben, a Helyi Építési Szabályzat szerint szintén Má, általános mezőgazdasági övezetben találhatók.



Hatályos Településszerkezeti Terv

HÉSZ:**Mezőgazdasági területek általános előírásai**

31. § (1) Minden mezőgazdasági területen elhelyezhetők:

- a) a növénytermesztés,
- b) az állattartás, állattenyésztés és a halászat, továbbá az
- c) ezekkel kapcsolatos, a termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények.

(2) Az állattartó épület építése a szomszédos, védendő területek és épületek használatának zavarása, korlátozása nélkül történhet.

(3) Új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet felszíni vizektől legalább 200 méter távolságra kell elhelyezni.

(4) Nagylétszámú állattartást szolgáló állattartó épületet, az állattartáshoz kötődő szennyvíztároló (-tisztító) és trágyatároló (-tisztító) építményt lakóterülettől legalább 300 m-re kell elhelyezni, kivéve, ha a vonatkozó környezetvédelmi engedély alapján a zártrendszerű állattartási és trágyakezelési

technológia alkalmazásával a környezeti kibocsátás és terhelés olyan mértékű, hogy a lakóterület jó környezetminőségének megtartásához ennél kisebb távolság is elegendő.

(5) Mezőgazdasági területen a földrészletnek csak a kivett művelési ágú és az intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le.

(6) Mezőgazdasági területen a birtokközpont kialakításának feltételei:

- a) A teljes mezőgazdasági birtoktest legalább 100.000 m² (10 ha) összterületű.
- b) A birtokközpontként kialakítható telek legkisebb területe: 10.000 m² (1 ha).
- c) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető a birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett vagy sem.

(7) A birtokközpontként szolgáló telken épület az alábbi feltételek együttes teljesítésével építhető:

- a) a beépítés mértéke legfeljebb a birtokközpontként szolgáló telek 20%-a,
- b) a teljes mezőgazdasági birtoktest összterületének legfeljebb 1,5%-a, továbbá
- c) legfeljebb 2000 m² bruttó alapterületű lehet.
- d) egy épület legnagyobb bruttó alapterülete 800 m².
- e) a birtokközponton az építmények a telekhatároktól legalább 5,0 m távolságra építhetők.
- f) a legkisebb beépíthető telekszélesség 20,0 m.
- g) a közművesítettség mértéke: legalább hiányos.

(8) Birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza, nem veszélyezteti, és a telek közútról vagy önálló hrsz-on nyilvántartott magánútról megközelíthető.

(9) Az övezet területén települési átlagnál jobb minőségű termőföldek is találhatók, melyekre a termőföld-védelmi törvény előírásai is érvényesek.

(10) Az övezet védett természeti területtel vagy Natura2000 területtel érintett telkein lakó rendeltetés és birtokközpont nem alakítható ki.

32. § (1) Az általános mezőgazdasági terület három övezetre oszlik:

- a) Má,
- b) Má-ta, és
- c) Má-tu jelű övezet.

(2) Az Má jelű övezetben birtokközpont kialakítható, egyéb esetben az épületek összes alapterülete legfeljebb 1000 m² lehet. Az övezetben az általános rendeltetéseken kívül, legalább 10.000 m²-es telken, lakó rendeltetés is építhető, a mezőgazdasági épület felépítésével egyidejűleg, vagy az után, az előírt beépítési mértéken belül legfeljebb 1,5%-ig.

9. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. a legkisebb beépíthető telekszélesség (m)	C. kialakítható telek legkisebb területe (m²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legnagyobb épületmagasság (m)		
				lakóépület	üzemi és mezőgazdasági építmény	különleges technológiai igényű építmény
1. Má	20	10.000	3	5,0	7,5	10

Hatályos Szabályozási terv kivágat (jelmagyarázat a dokumentáció végén található)



Módosítási javaslat

A 0283/4, 0283/5 és 0283/6 hrsz-ú telkek a hatályos szabályozási tervben az Má általános mezőgazdasági övezetbe tartoznak, míg a szomszédos telek az Má-tu általános mezőgazdasági turisztikai övezetbe. A változtatási szándék alapján javasolt a 0283/4, 0283/5 és 0283/6 hrsz-ú telkeket - a velük szomszédos telekhez hasonlóan - Má-tu övezetbe átsorolni.

Az Má-tu övezet beépítési paraméterei és előírásai nem változnak.

A tervezett változtatáshoz a Településszerkezeti tervben területfelhasználás módosítása nem szükséges.

A hatályos HÉSZ mezőgazdasági területek általános előírásain túli, egyedi előírása az Má-tu övezetre:

32. § (5) Az Má-tu jelű – általános mezőgazdasági turisztikai - övezetben az általános rendeltetéseken kívül, lakó- és agroturisztikai funkció önállóan is építhető. Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

9. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. a legkisebb beépíthető telekszélesség (m)	C. kialakítható telek legkisebb területe (m²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legnagyobb épületmagasság (m)		
				lakóépület	üzemi és mezőgazdasági építmény	különleges technológiai igényű építmény
3. Má-tu	30	5.000	5	5,0	7,5	10

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat (jelmagyarázat a dokumentáció végén található)



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlanok előtti közterület KÖu jelű, közúti közlekedési terület.

A határoló út fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszon nem tervezett.

A módosítás többletterhelést nem okoz.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A módosítás többletterhelést nem okoz.

3. Házigrány (0290/5, 0290/18, 0290/19 hrsz)

Az ingatlanok Szokolya község beépítésre nem szánt részén, a vasútállomásra vezető útról megközelíthető, többnyire füves-bokros terület.



Ortofotó alaptérképpel

Változtatási szándék:

Az érintett telken turisztikai fejlesztések mellett a funkcióhoz kapcsolódó, szolgálati lakhatás lehetőségének biztosítása a cél.

Ennek érdekében a telek mai övezetének, a különleges beépítésre nem szánt sport (Kb-sp) övezetnek a kiegészítése/pontosítása vált szükségessé, a Kb-sp övezeten belül egy új, csak erre a területre érvényes övezet létrehozásával.

A mellékelt telekalakítási vázrajz szerinti telekalakítások érdekében a két, Kb-sp-től délre található 0290/19 hrsz-ú, Különleges turisztikai (Ktur) beépítésre szánt terület egy része is az új övezetbe kerül.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Számítási és egyéb jogok	Még
Hírsz	jel	minőség	terület	ha m ²	AK	Hírsz	jel	minőség	terület	ha m ²	AK		
0290/5	1	legelő	1.4060	11.25	0290/20	1	legelő	1	0.5896	4.71		13	14
0290/9	1	legelő	0.6152	4.92	0290/21	1	legelő	1	0.5061	4.05			
0290/18	1	legelő	5.1252	41.00	0290/22	1	legelő	1	0.7056	5.64			
0290/19	1	legelő	1.5945	12.68	0290/23	1	legelő	1	0.5011	4.01			
					0290/24	1	legelő	1	0.5010	4.01			
					0290/25	1	legelő	1	0.3376	2.70			
					0290/26	1	legelő	1	4.3868	36.69			
					0290/27	1	legelő	1	0.5020	4.02			
					0290/28	1	legelő	1	0.5021	4.02			
összesen:			8.7309	69.55					8.7309	67.15			

Vezetékhely a 0290/20 hírsz-on
218 m² Vezetékhely TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELŐSZÍTŐ KFT. 4200 HÁIDÚSZOBOSZLÓ
Rakóczi ut 184. (eredeti bejegyzés III. 5. 51720/2011.12.21)

Vezetékhely a 0290/21 hírsz-on
121 m² Vezetékhely TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELŐSZÍTŐ KFT. 4200 HÁIDÚSZOBOSZLÓ
Rakóczi ut 184. (eredeti bejegyzés III. 5. 51720/2011.12.21)

Vezetékhely a 0290/22 hírsz-on
63 m² Vezetékhely TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELŐSZÍTŐ KFT. 4200 HÁIDÚSZOBOSZLÓ
Rakóczi ut 184. (eredeti bejegyzés III. 5. 51720/2011.12.21)

2 m² Vezetékhely ELNŐR FALUZATI ELŐSZÍTŐ KFT. 1192 BUDAPEST Váci ut 72-74.,
VB-150/2011 leng. sz. (eredeti bejegyzés III. 3 34490/2011.04.04)

Szokolya köz a 0290/24 hírsz-on
Hírsz a 0290/24 VA községi 200/16 hírsz-i ingatlan terhelő Általános használati jog az
ingatlan mindenkori tulajdonosa javára 329 m² terület nagysága (eredeti bejegyzés I. 3 31199/2010.01.25)

Vezetékhely a 0290/25 hírsz-on
13 m² Vezetékhely TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELŐSZÍTŐ KFT. 4200 HÁIDÚSZOBOSZLÓ
Rakóczi ut 184. (eredeti bejegyzés III. 5. 51720/2011.12.21)

8 + 4 m² Vezetékhely ELNŐR FALUZATI ELŐSZÍTŐ KFT. 1192 BUDAPEST Váci ut 72-74.,
VB-150/2011 leng. sz. (eredeti bejegyzés III. 3 34490/2011.04.04)

Vezetékhely a 0290/27 hírsz-on
70 m² Vezetékhely TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELŐSZÍTŐ KFT. 4200 HÁIDÚSZOBOSZLÓ
Rakóczi ut 184. (eredeti bejegyzés III. 5. 51720/2011.12.21)

Vezetékhely a 0290/28 hírsz-on
64 m² Vezetékhely TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELŐSZÍTŐ KFT. 4200 HÁIDÚSZOBOSZLÓ
Rakóczi ut 184. (eredeti bejegyzés III. 5. 51720/2011.12.21)

A változás akaratának megfelelően történt:

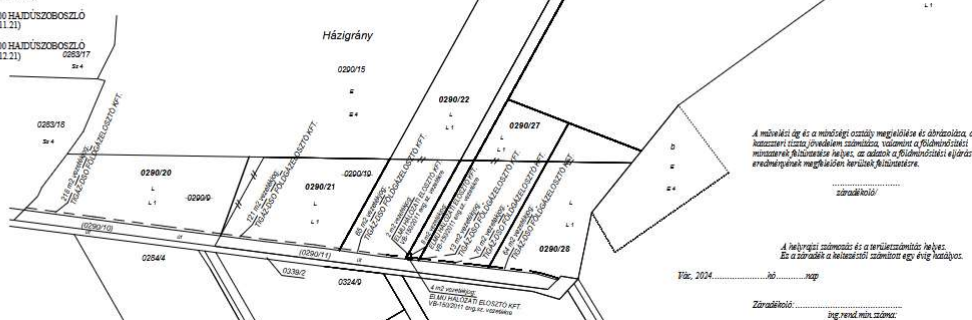
Készítette: Ház, 2024. október 01.

Készítette: Posta Beosztás

Művelési terület

Földmérési sz. szám: 11224

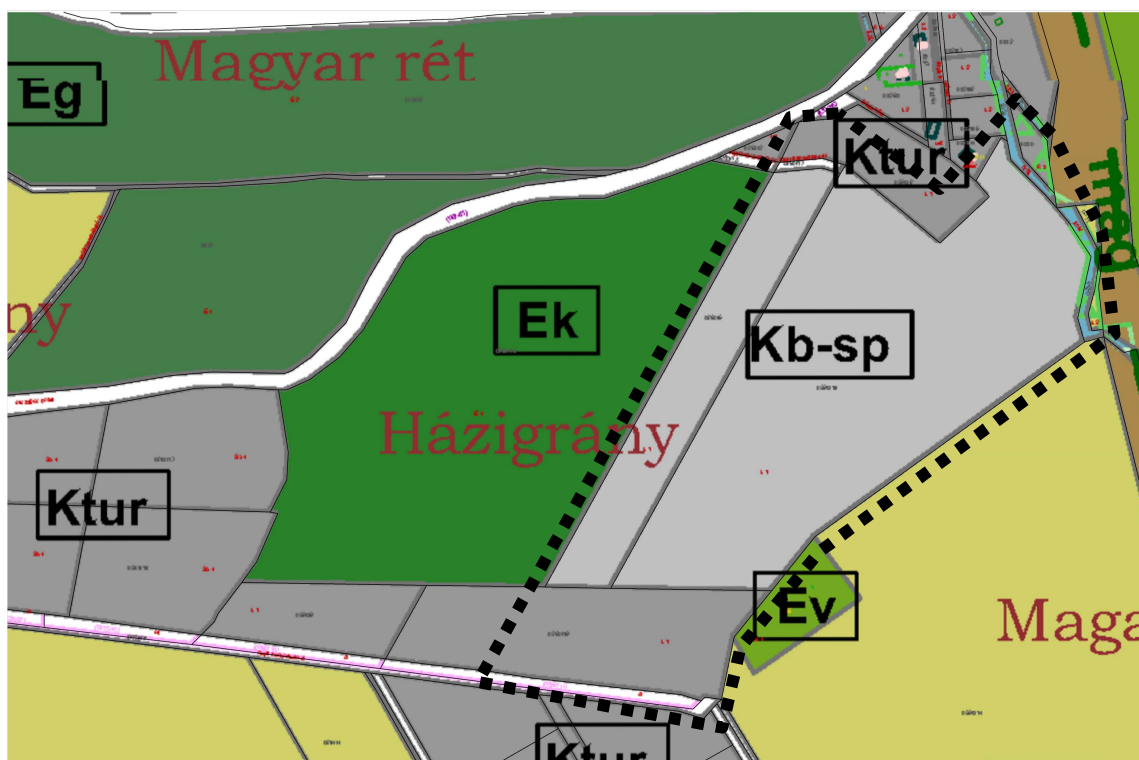
Ing. rend. mér. szám: 233/90



Telekalakítási vázrajz

Hatályos előírások:

Az ingatlanok jelenleg a hatályos Településszerkezeti Terv szerint Kb-sp jelű – Különleges beépítésre nem szánt nagyterjedésű sportolási célú terület és Ktur jelű – Különleges (beépítésre szánt) turisztikai terület területfelhasználási egységekben, a Helyi Építési Szabályzat szerint ugyanilyen övezetekben találhatók.



Hatályos Településszerkezeti Terv

HÉSZ:**Különleges beépítésre nem szánt terület – nagykiterjedésű sportolási célú terület (Kb-sp)**

36. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - nagykiterjedésű sportolási célú terület a Szabályozási terven „Kb-sp” jellel szabályozott övezet, amely elsősorban sportolással összefüggő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A „Kb-sp” jelű övezetben szabadtéri színpad, öltöző, sportolási-, oktatási-, egészségügyi-rendeltetésű építmények, valamint a hobbi állattartás és ennek kiegészítő építményei (lovaspálya, lelátó) helyezhetők el.

(3) A Kb-sp jelű övezetben építmény a telekhatároktól számított legalább 5 m-es távolságra építhető.

(4) A Kb-sp jelű övezet telkein:

- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 10%,
- b) legkisebb zöldfelületi arány 70%,
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
- d) a beépíthető legkisebb telekszélesség 40,0 m.

A 0290/19 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó Különleges beépítésre szánt turisztikai terület (Ktur) előírásai

24. § (1) A Ktur jelű különleges területek a település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei.

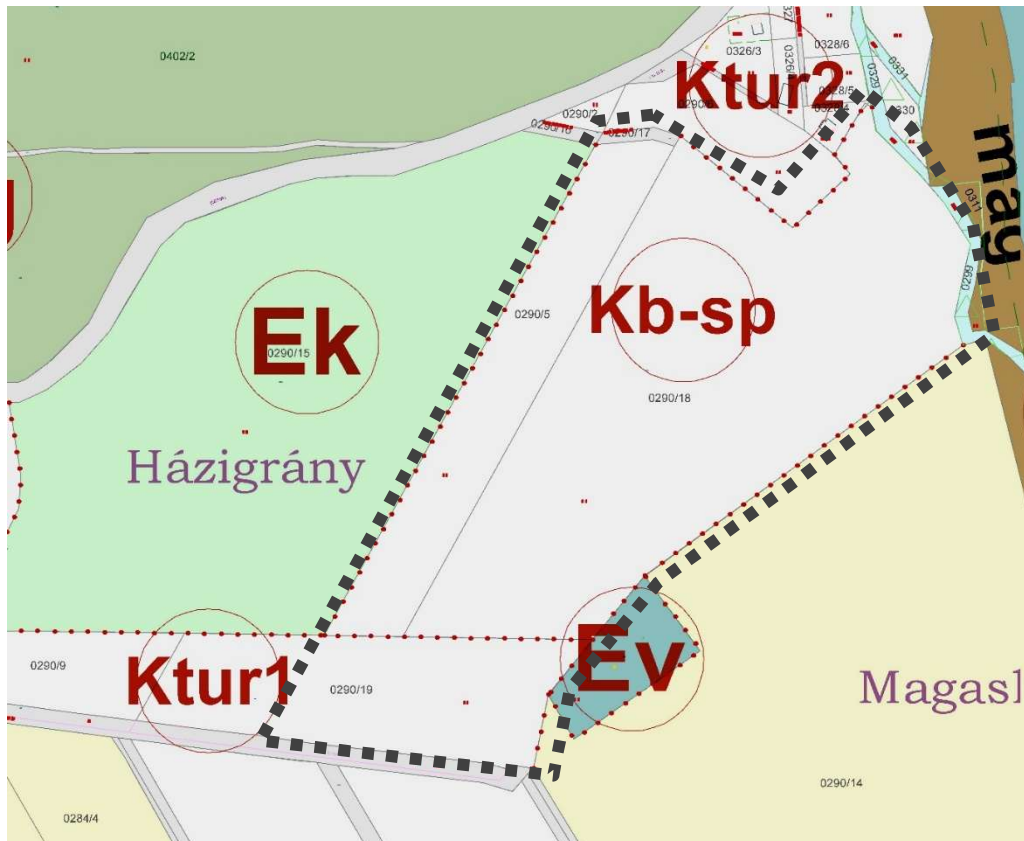
- a) Az építési övezetben elhelyezhető
 - aa) a pihenést, testedzést, turizmust, vendéglátást szolgáló építmény,
 - ab) kulturális építmény,
 - ac) kereskedelmi, szállás jellegű, egyéb szolgáltató építmény,
 - ad) legfeljebb telkenként 1 db lakás,
 - ae) kizárólag a működéséhez szükséges gazdasági célú építmény;
- b) nem helyezhetők el
 - ba) egyéb gazdasági épület
 - bb) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(2) Az övezetben a felsorolt funkciókhoz a teljes közművesítettség kiépítését legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.

8.melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Ktur1	SZ	5000	30	50	0,6	6,5

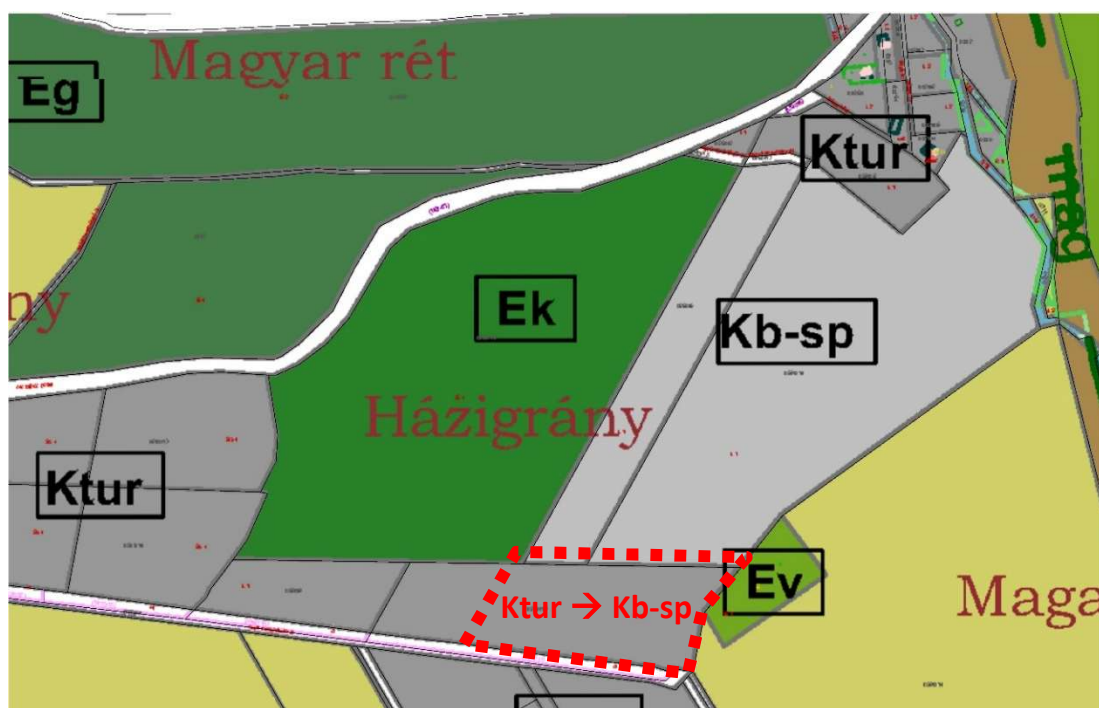
Hatályos Szabályozási terv kivágat (jelmagyarázat a dokumentáció végén található)



Módosítási javaslat

A változtatási szándékok alapján javasoljuk az érintett területre egyedi Kb-sp1 övezet létrehozását.

A telekalakítási vázrajz alapján javaslunk egy új, Kb-sp1 övezet létrehozását, mellyel módosul a Ktur1 építési övezet határa is. Ez egyben a hatályos Településszerkezeti Terven a területfelhasználási egység határának változását is jelenti, mely a Településszerkezeti Terv módosítását eredményezi.



A TSZT módosítás miatt a település területi mérlegének változása

TERÜLETI MÉRLEG			
területfelhasználási kategória	jele	területe (ha) a hatályos TSZT alapján	területe (ha) a módosítás alapján
Beépítésre szánt terület		167,02	165,9151
falusias lakóterület	Lf	144,35	144,35
településközpont vegyes terület	Vt	4,35	4,35
általános gazdasági terület	Gált	7,23	7,23
ipari gazdasági terület	Gip	6,49	6,49
üdülőházas üdülőterület	Üü	2,66	2,66
különleges terület	K	33,77	32,6651
Beépítésre nem szánt terület		5755,64	5756,7449
zöldterület	Z	0,59	0,59
védelmi erdőterület	Ev	3271,4	3271,4
gazdasági erdőterület	Eg	923,47	923,47
közzóléti erdőterület	Ek	6,42	6,42
általános mezőgazdasági terület	Má	1395,24	1395,24
különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	18,0	19,1049
vízgazdálkodási terület	V	14,28	14,28
kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	11,83	11,83
közúti közlekedési terület	KÖu	63,57	63,57
Közigazgatási terület (Takarnet, ha)		5904,66	5904,66

Biológiai aktivitás érték alakulása a módosítás után

Területfel- használás	területnagyság a hatályos TSZT alapján (ha)	területnagyság a módosítás alapján (ha)	értékpont	BAÉ érték a hatályos TSZT alapján	BAÉ érték a módosítás alapján
Lf	144,35	144,35	2,4	346,44	346,44
Vt	4,35	4,35	0,5	2,175	2,175
Gált	7,23	7,23	0,5	3,615	3,615
Gip	6,49	6,49	0,4	2,596	2,596
Üü	2,66	2,66	2,7	7,182	7,182
K	33,77	32,6651	1,5	50,655	48,99765
Kb	18	19,1049	6,0	108	114,6294
KÖu	63,57	63,57	0,6	38,142	38,142
KÖk	11,83	11,83	0,6	7,098	7,098
Z	0,59	0,59	6,0	3,54	3,54
Ev	3271,4	3271,4	9,0	29442,6	29442,6
Ek	6,42	6,42	9,0	57,78	57,78
Eg	923,47	923,47	9,0	8311,23	8311,23
Má	1395,24	1395,24	3,7	5162,388	5162,388
V	14,28	14,28	6,0	85,68	85,68
BAÉ összesen:				43629,121	43634,09305

A módosítás után a település teljes területére számított biológiai aktivitás érték növekedett.

A vázrajz szerinti telekalakítások érdekében a javasolt szabályozási tervlapon jelölt övezethatárok egyben telekhatárok is, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdése alapján.

*„(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező **szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár** – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – **kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.**”*

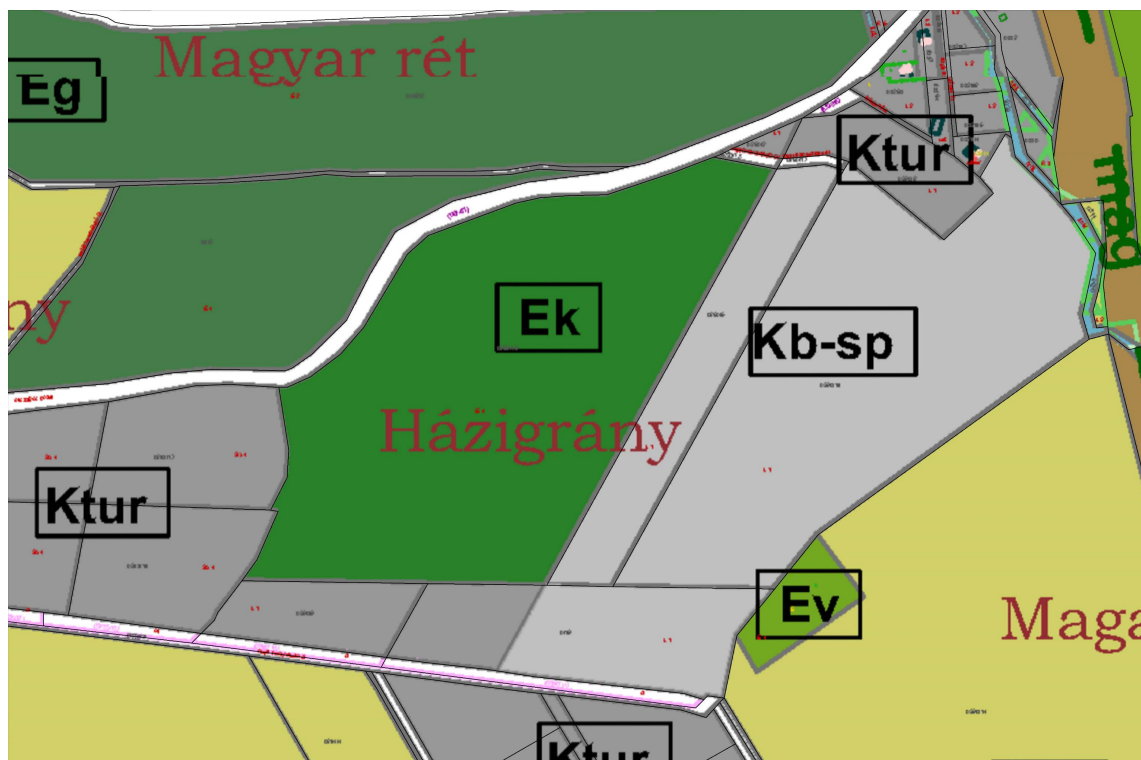
A módosítás során a terület beépítési intenzitása csökken, mivel a beépítésre szánt Ktur1 építési övezet területe csökken, melynek legnagyobb beépítettsége 30%, míg a beépítésre nem szánt Kb-sp és Kb-sp1 övezetek területe nő, melyeknek legnagyobb beépítettsége 10%.

Az új övezet javasolt előírásai:

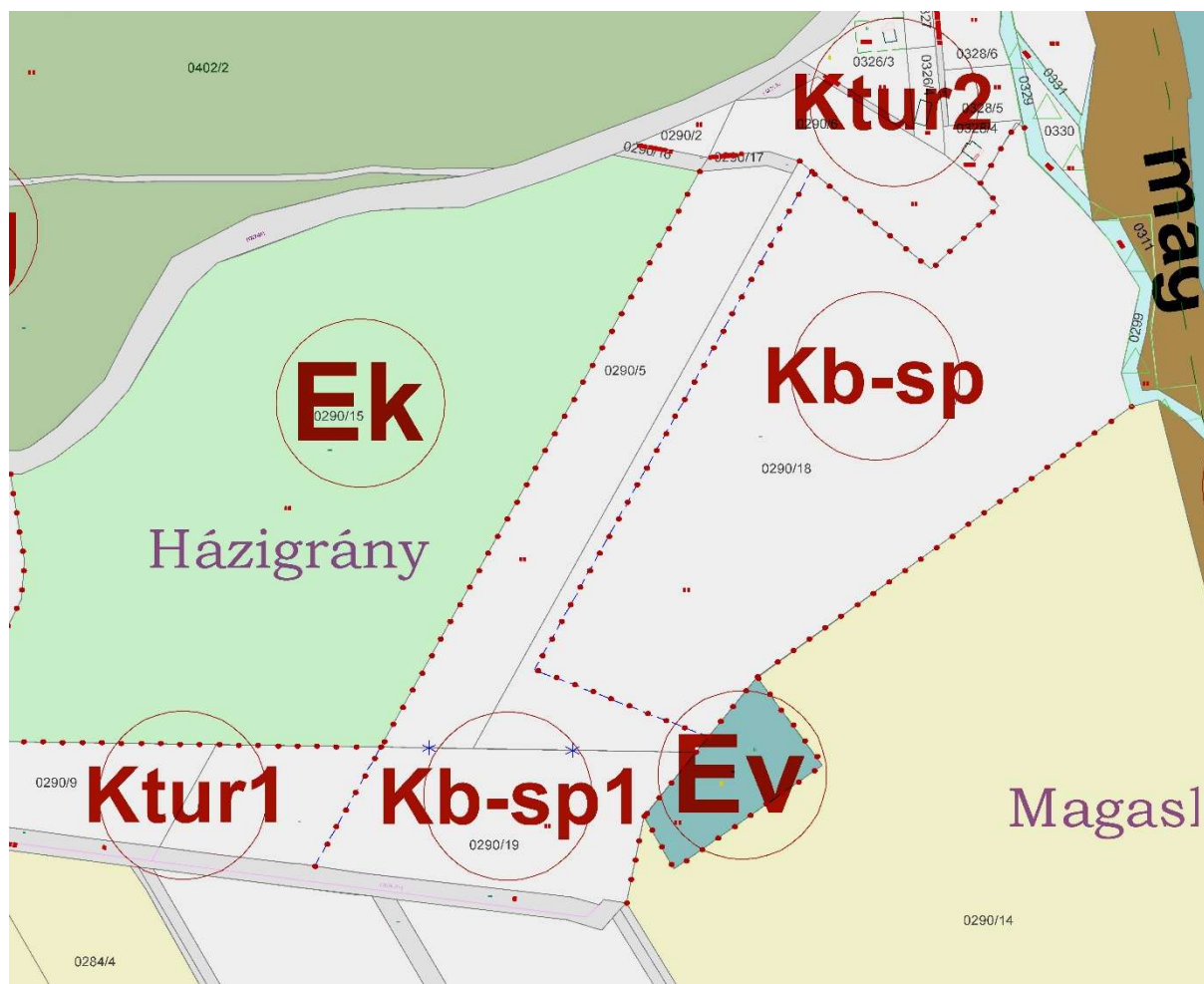
Különleges beépítésre nem szánt terület – nagyterjedésű sportolási célú terület (Kb-sp és Kb-sp1) előírásai:

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - nagyterjedésű sportolási célú terület a Szabályozási terven „Kb-sp” és „Kb-sp1” jellel szabályozott övezet, amely elsősorban sportolással összefüggő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A „Kb-sp” és „Kb-sp1” jelű övezetben szabadtéri színpad, öltöző, sportolási-, oktatási-, egészségügyi- rendeltetésű építmények, valamint a hobbi állattartás és ennek kiegészítő építményei (lovaspálya, lelátó) helyezhető el.
- (2a) A „Kb-sp1” jelű övezetben telkenként legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység önálló épületben is elhelyezhető.
- (3) A „Kb-sp” és „Kb-sp1” jelű övezetben építmény a telekhatároktól számított legalább 5 m-es távolságra építhető.
- (4) A Kb- sp jelű övezet telkein:
 - a beépítettség mértéke legfeljebb 10%,
 - legkisebb zöldfelületi arány 70%,
 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
 - a beépíthető legkisebb telekszélesség 40,0 m.
- (5) A Kb- sp1 jelű övezet telkein:
 - kialakítható telek legkisebb területe 5000 m²
 - a beépítettség mértéke legfeljebb 10%,
 - legkisebb zöldfelületi arány 70%,
 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
 - a beépíthető legkisebb telekszélesség 30,0 m.
- (6) A Kb- sp1 jelű övezet telkein az övezet megengedett legkisebb telekméretére, a telek szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseket a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

Javasolt Településszerkezeti terv kivágot (jelmagyarázat a dokumentáció végén található)



Javasolt Szabályozási tervlap kivágot (jelmagyarázat a dokumentáció végén található)



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlan előtti közterület KÖu jelű, közúti közlekedési terület.

A határoló út fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszon nem tervezett.

A módosítás jelentős többletterhelést nem okoz.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás során a területen minimálisan kialakítandó zöldfelület mérete nő, mivel a beépítésre szánt Ktur1 övezet területe csökken, melynek legkisebb zöldfelülete 50%, míg a beépítésre nem szánt Kb-sp és Kb-sp1 övezetek területe nő, melyeknek legkisebb zöldfelülete 70%.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A módosítás beépítési intenzitás csökkenést eredményez, többletterhelést nem okoz.

4. Ady Endre út – közterület szabályozása (058/27, 058/20 hrsz)

Az ingatlan Szokolya község beépítésre nem szánt részén, a Török patak üdülőterülettel szemközti, Királyréti Erdei Kisvasút menti, többnyire füves-fás terület.



Ortofotó alaptérképpel



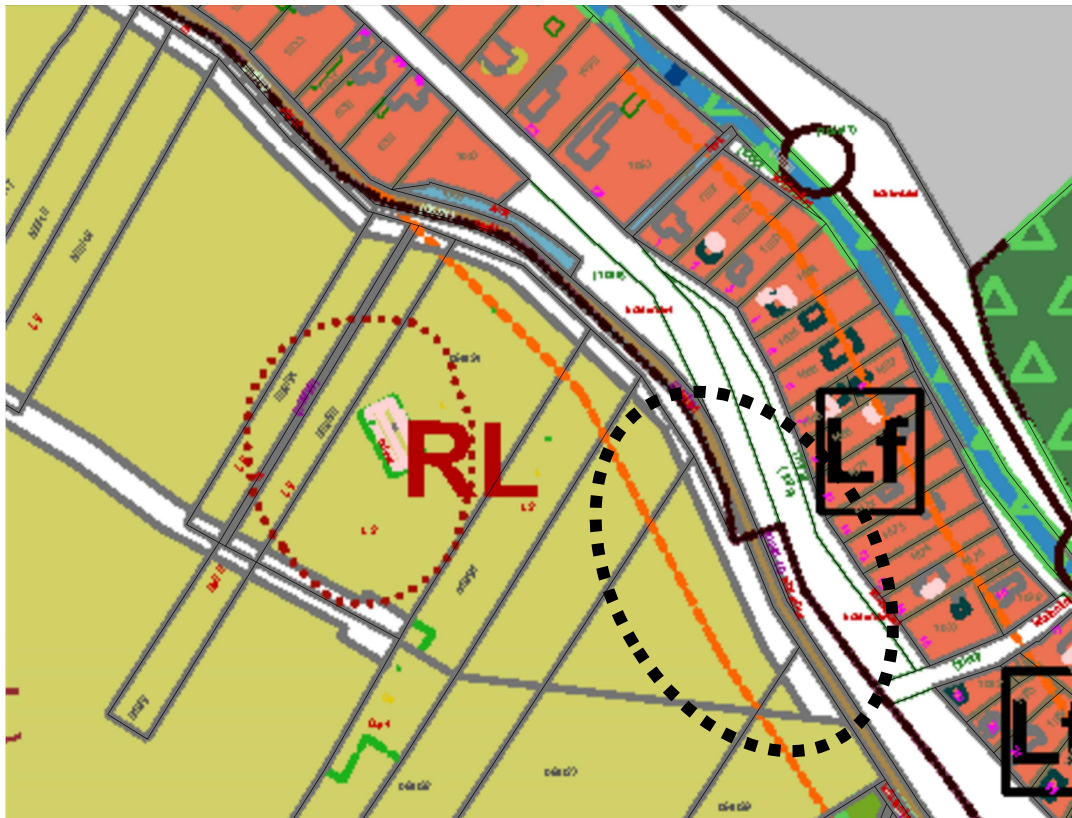
Fotó a területről

Változtatási szándék:

A 058/29 hrsz-ú ingatlan megközelítésének biztosítása a vasúti, kötött pályás közlekedési terület menti közúti közlekedési terület – Ady Endre utca - telekhatárig történő meghosszabbításával, kiszabályozásával.

Hatályos előírások:

Az ingatlanok jelenleg a hatályos Településszerkezeti Terv szerint Má jelű - Általános mezőgazdasági terület és KÖu - Közúti közlekedési terület területfelhasználási egységben, a Helyi Építési Szabályzat szerint ugyanilyen övezetekben találhatók.



Hatályos Településszerkezeti Terv

HÉSZ:**Mezőgazdasági területek általános előírásai**

31. § (1) Minden mezőgazdasági területen elhelyezhetők:

- a) a növénytermesztés,
- b) az állattartás, állattenyésztés és a halászat, továbbá az
- c) ezekkel kapcsolatos, a termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények.

(5) Mezőgazdasági területen a földrészletnek csak a kivett művelési ágú és az intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le.

(9) Az övezet területén települési átlagnál jobb minőségű termőföldek is találhatók, melyekre a termőföld-védelmi törvény előírásai is érvényesek.

32. § (1) Az általános mezőgazdasági terület három övezetre oszlik:

- a) Má,
- b) Má-ta, és
- c) Má-tu jelű övezet.

(2) Az Má jelű övezetben birtokközpont kialakítható, egyéb esetben az épületek összes alapterülete legfeljebb 1000 m² lehet. Az övezetben az általános rendeltetéseken kívül, legalább 10.000 m²-es telken, lakó rendeltetés is építhető, a mezőgazdasági épület felépítésével egyidejűleg, vagy az után, az előírt beépítési mértéken belül legfeljebb 1,5%-ig.

Közlekedési területek (KÖu, KÖk)

40. § (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, vasutak, a kerékpárforgalmi építmények, parkolók, járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közforgalmú közlekedés építményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

(4) A közlekedési területen a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak és csomópontok beláthatóságát ne zavarják.

(5) A közutak és közforgalom előtt el nem zárt magánutak tengelyétől számított 3-3 m-en belül szilárd akadályt és fás szárú növényeket elhelyezni nem lehet.

(6) Útcsatlakozásokban a szabadlátást akadályozó építményt elhelyezni (pl. telekhatáron zárt kerítést építeni), valamint 0,6 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

(7) A településen a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:

- a) bekötő út: meglevő szélesség,
- b) a kiszolgáló és lakóutak kialakult szabályozási szélessége megtartandó, kivéve a szabályozási terven jelölt kiigazításokat;
- c) az új kiszolgáló utak szabályozási szélessége 12,0 m;
- d) új gyalogút szabályozási szélessége 3,0 m.
- e) magánutak szélessége legalább 8,0 m.

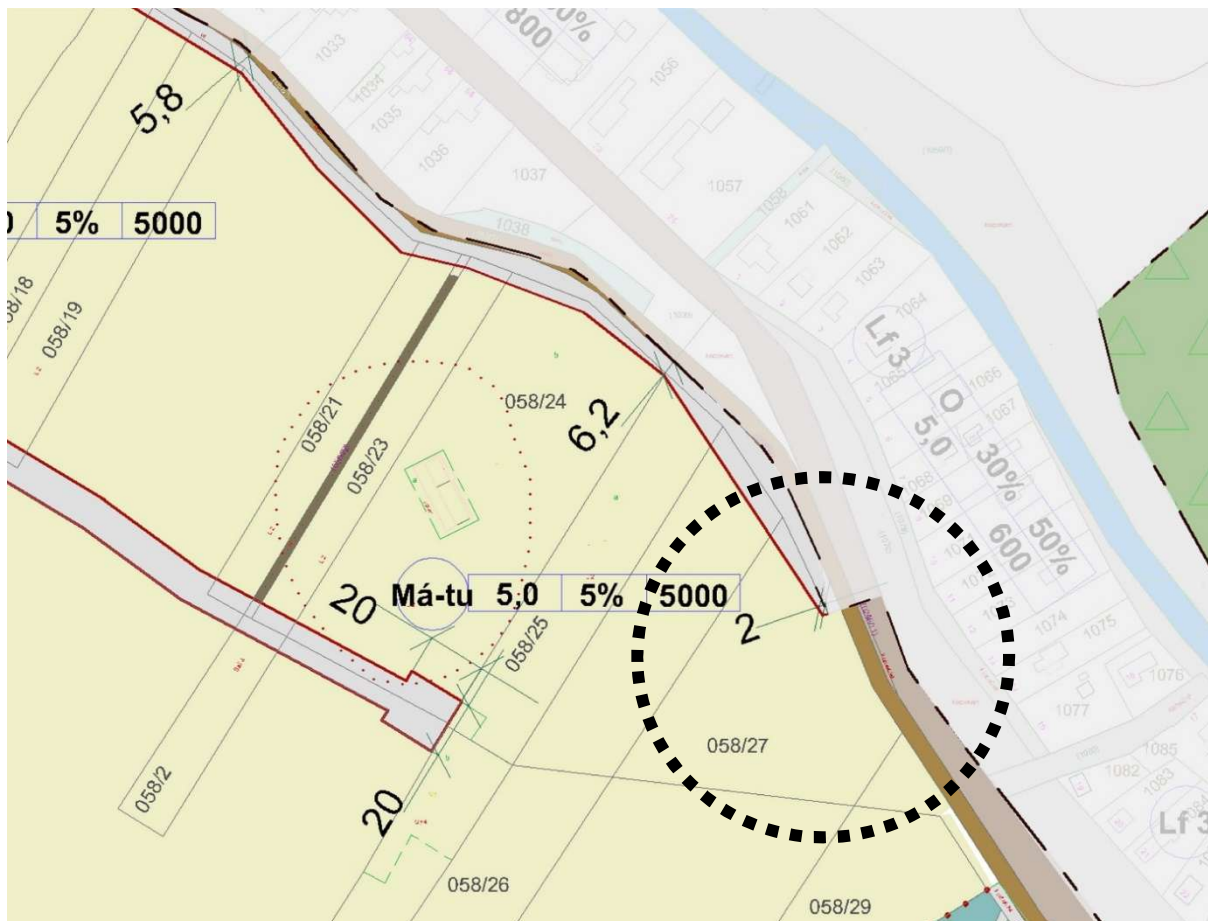
(8) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül biztosítani kell a biztonságos közlekedési feltételeket.

(9) Utak védőtávolsága lakott területen kívüli útszakaszon:

- a) országos mellékút esetén a tengelytől mért 50 m,
- b) külterületi feltárási utak esetén az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.

(10) A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

Hatályos Szabályozási terv kivágat (jelmagyarázat a dokumentáció végén található)

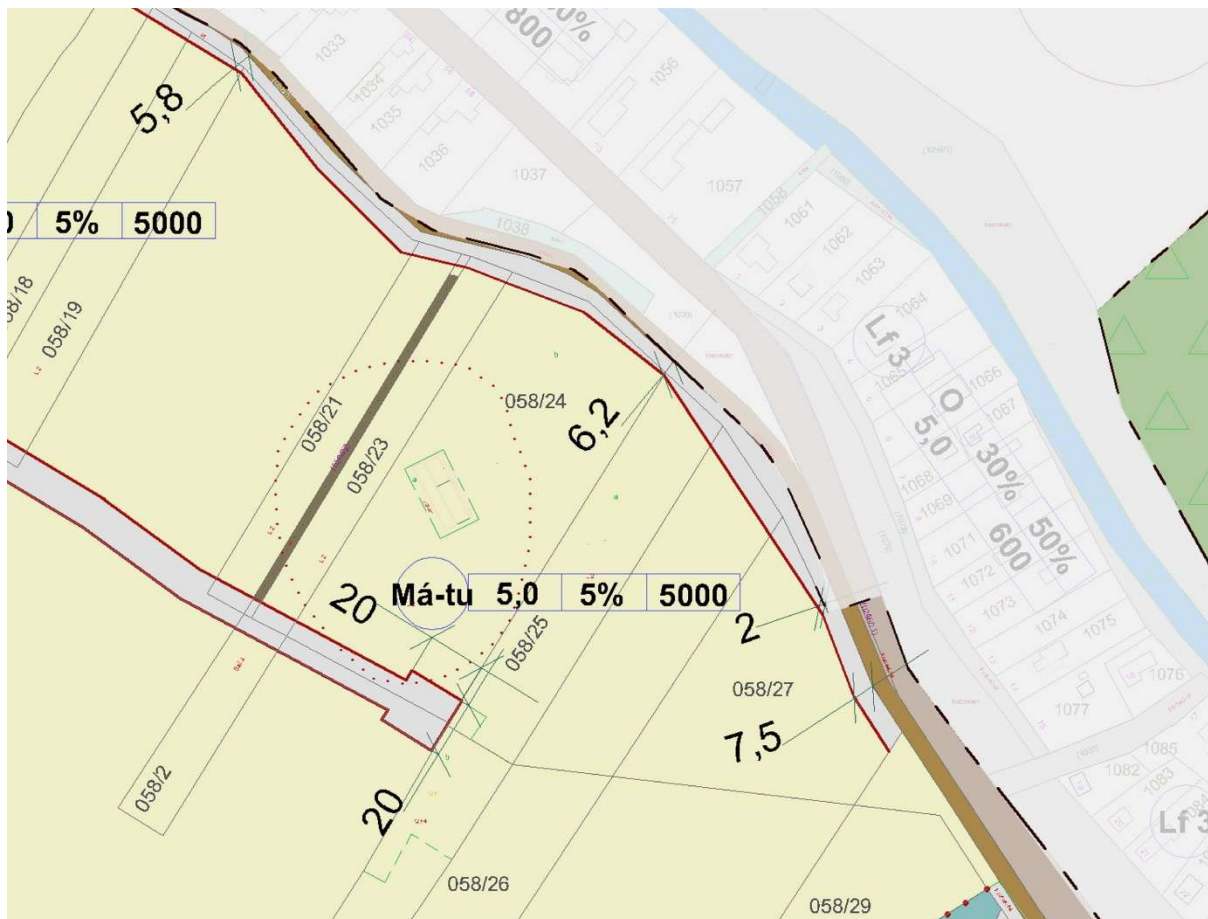


Módosítási javaslat

Javasoljuk a 058/29 hrsz-ú ingatlan megközelítésének biztosítása érdekében a vasúti, kötött pályás közlekedési terület menti közúti közlekedési terület telekhatárig történő meghosszabbítását, kiszabályozását.

A tervezett változtatáshoz a Településszerkezeti tervben területfelhasználási egység módosítása nem szükséges.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat (jelmagyarázat a dokumentáció végén található)



Közlekedési összefüggések:

A szabályozás a 058/29 hrsz-ú ingatlan közterületről való megközelítésének biztosítását szolgálja egyéb módosítás nélkül, jelentős többletterhelést nem okoz.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A módosítás többletterhelést nem okoz.

5. Módosítással érintett előírás bemutatása

A jelenleg hatályos HÉSZ használata és alkalmazása során kapott visszajelzések alapján a rendelet egy előírásában finomításra szorul.

1. Építési övezetben elhelyezhető funkció pontosítása

Módosítás célja: az építési övezettel érintett telkeken jelenleg is lehet 1 lakó rendeltetési egységet elhelyezni, azonban csak más funkcióval együtt. Az egyéb, az építési övezetben megengedett funkciók egymást zavaró hatásának elkerülése érdekében, javasolt az előírás módosítása oly módon, hogy az eddig is megengedett 1 lakó rendeltetési egység önálló épületben is elhelyezhető legyen.

Hatályos előírás:

24. § (1) A Ktur jelű különleges területek a település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei.

- a) Az építési övezetben elhelyezhető*
 - aa) a pihenést, testedzést, turizmust, vendéglátást szolgáló építmény,*
 - ab) kulturális építmény,*
 - ac) kereskedelmi, szállás jellegű, egyéb szolgáltató építmény,*
 - ad) legfeljebb telkenként 1 db lakás,*
 - ae) kizárólag a működéséhez szükséges gazdasági célú építmény;*
- b) nem helyezhetők el*
 - ba) egyéb gazdasági épület*
 - bb) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.*

Javasolt előírás:

24. § (1) A Ktur jelű különleges területek a település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei.

- a) Az építési övezetben elhelyezhető*
 - aa) a pihenést, testedzést, turizmust, vendéglátást szolgáló építmény,*
 - ab) kulturális építmény,*
 - ac) kereskedelmi, szállás jellegű, egyéb szolgáltató építmény,*
 - ad) telkenként legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység önálló épületben is elhelyezhető,*
 - ae) kizárólag a működéséhez szükséges gazdasági célú építmény;*
- b) nem helyezhetők el*
 - ba) egyéb gazdasági épület*
 - bb) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.*

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Szokolya Község Önkormányzata Képviselő-testületének

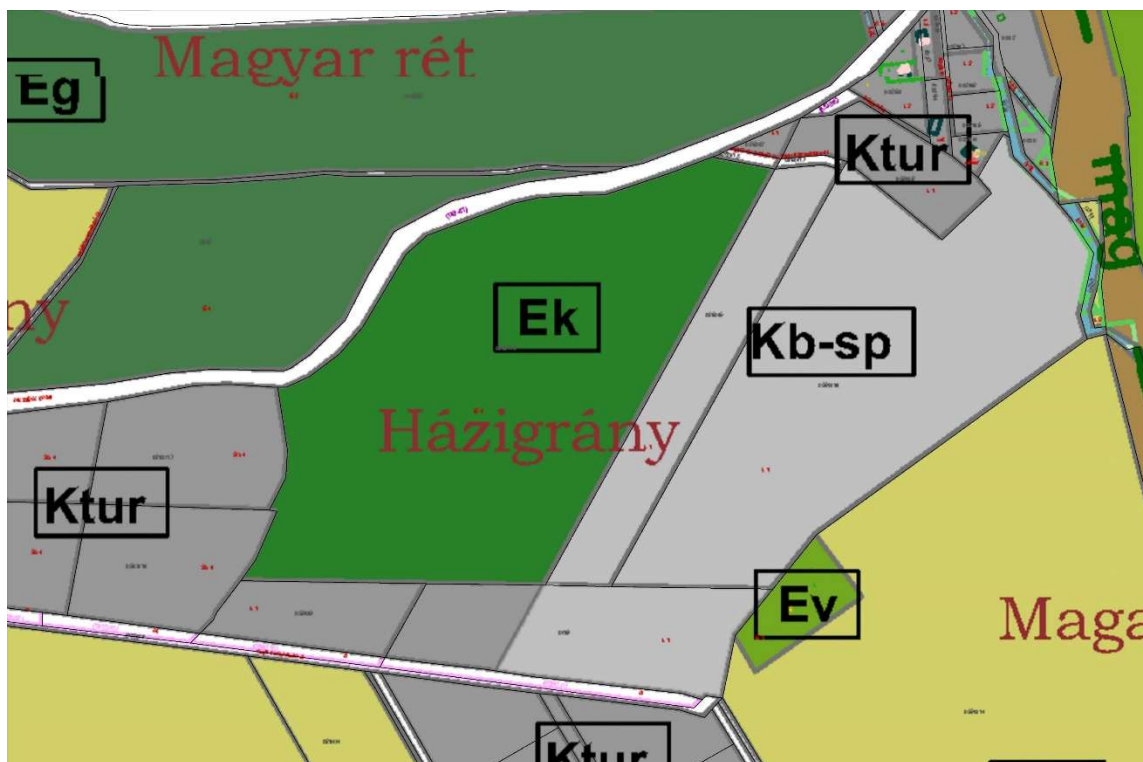
.../2025. (.....) számú határozata

Szokolya Község Önkormányzata Képviselő-testületének a
Szokolya Község Településszerkezeti Tervének módosításáról

Szokolya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és figyelembe vételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően, az 1. melléklet szerint módosítja a 2/2022. (I.24.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének Településszerkezeti Tervlapját.

1. melléklet

(Jelmagyarázat a dokumentáció végén található)



**Szokolya Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (.....) Önkormányzati rendelete
Szokolya Község Önkormányzata Képviselő-testületének a
Szokolya Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2022. (II. 3.) önkormányzati rendeletének
módosításáról**

[1] Szokolya Község Önkormányzat Képviselő-testülete annak érdekében, hogy módosítsa Szokolya Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Szokolya Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2022. (II. 3.) önkormányzati rendeletét, megalkotja e rendeletét.

[2] Szokolya Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Szokolya Község Önkormányzata Képviselő-testületének Szokolya Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2022. (II. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 19.§-a a következő bekezdéssel egészül ki:

„Az építési övezetben az előkert mérete 0,0m. Beépített területeken az épületet a telken a kialakult állapothoz igazodóan kell elhelyezni. A hátsókert mérete minden esetben 0,0m.”

(2) Az Ör. 24.§ (1) bekezdés a) pont ad) alpontja helyébe az alábbi alpont lép:

„telkenként legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység önálló épületben is elhelyezhető,”

(3) Az Ör. 36.§-a

a) (1) és (2) bekezdésében a “Kb-sp” jellel szabályozott övezet” szövegrész helyébe a “Kb-sp” és „Kb-sp1” jellel szabályozott övezet” szöveg,

b) (3) bekezdésében a “Kb-sp” jelű övezetben” szövegrész helyébe a ”Kb-sp” és „Kb-sp1” jelű övezetben” szöveg lép.

(4) Az Ör. 36.§-a a következő bekezdésekkel egészül ki:

a) “ (2a) A „Kb-sp1” jelű övezetben telkenként legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység önálló épületben is elhelyezhető.”

b) “(5) A Kb- sp1 jelű övezet telkein:

- a) kialakítható telek legkisebb területe 5000 m²
- b) a beépítettség mértéke legfeljebb 10%,
- c) legkisebb zöldfelületi arány 70%,
- d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
- e) a beépíthető legkisebb telekszélesség 30,0 m.”

c) “(6) A Kb- sp1 jelű övezet telkein az övezet megengedett legkisebb telekméretére, a telek szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseket a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.”

- (5) Az Ör. 1. és 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.
- (6) Az Ör. 4. melléklet táblázata kiegészül a 2. melléklet 1.pontjával.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

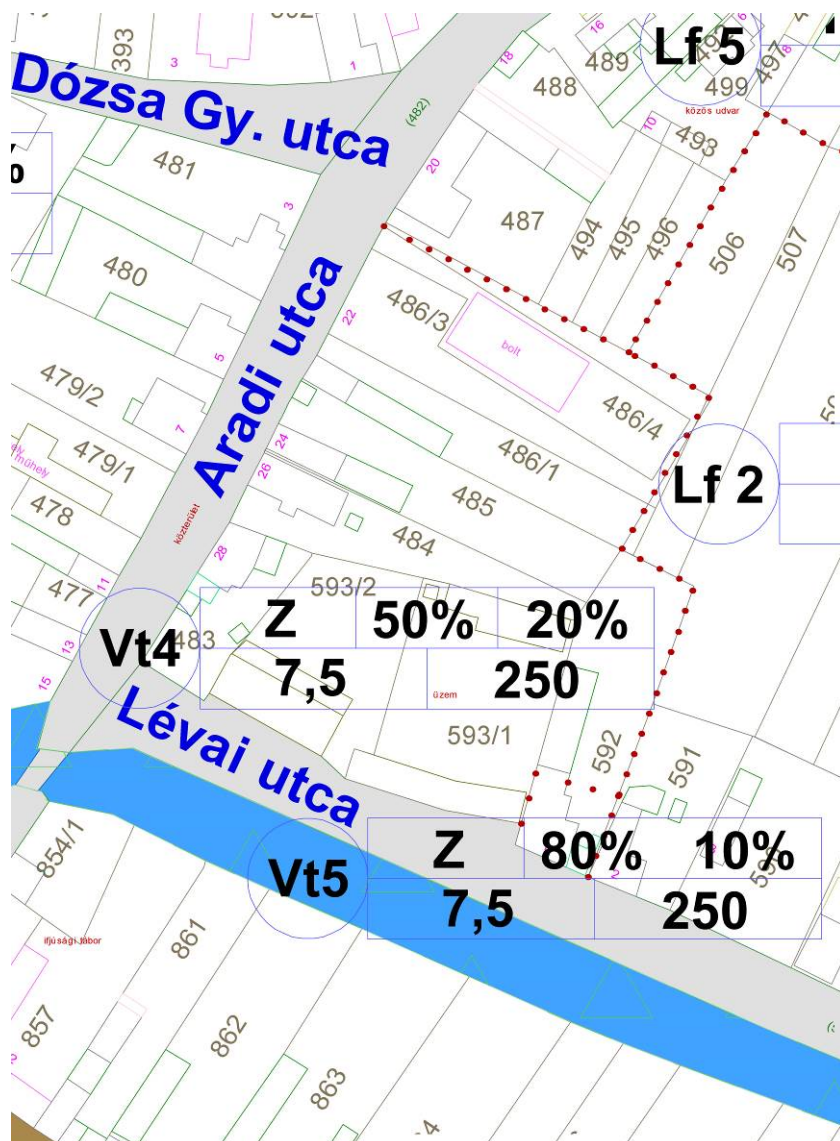
Budapest, 2025.

Némethné Pintér Csilla
jegyző

polgármester

1. melléklet*(Jelmagyarázat a dokumentáció végén található)*

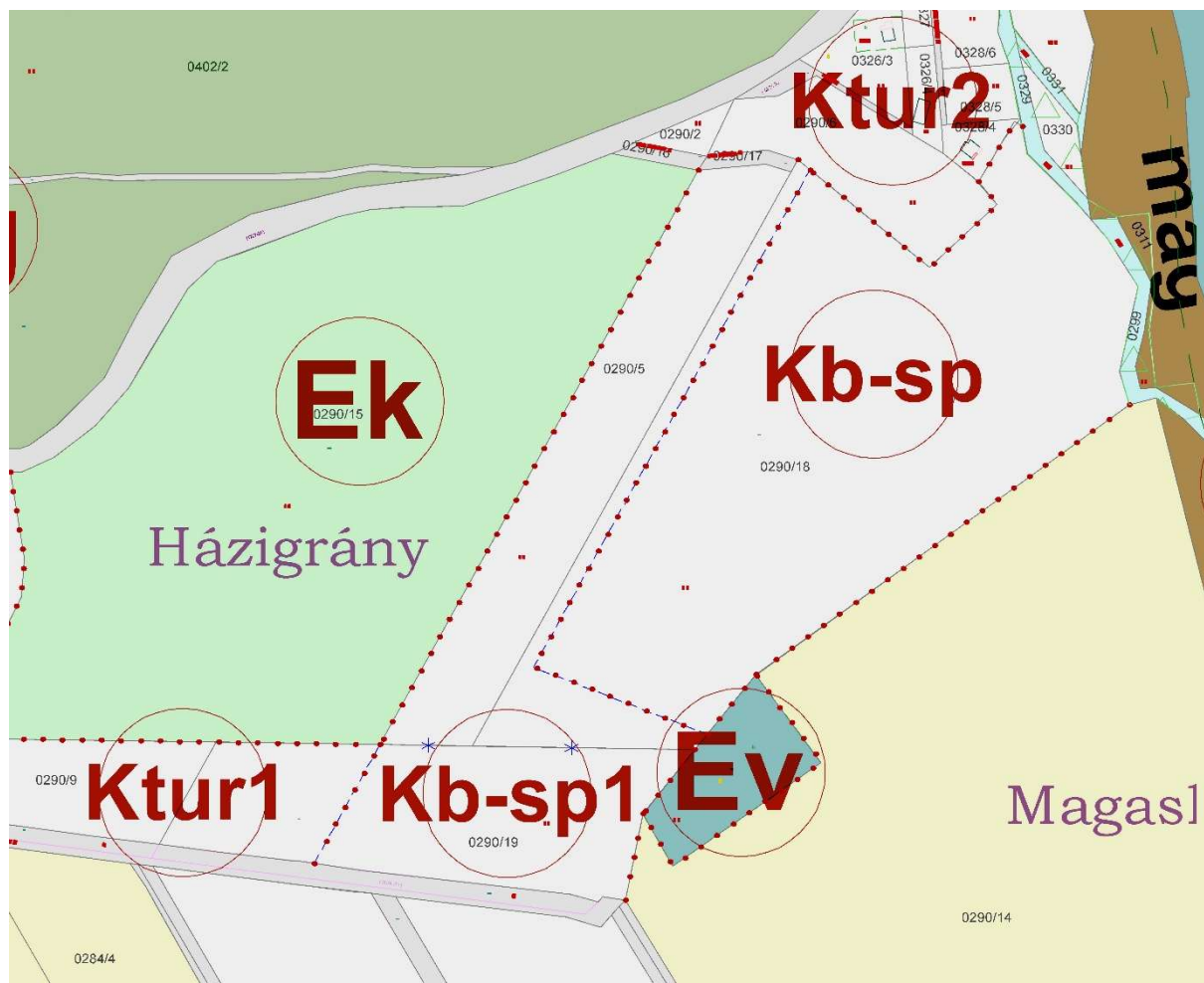
1.



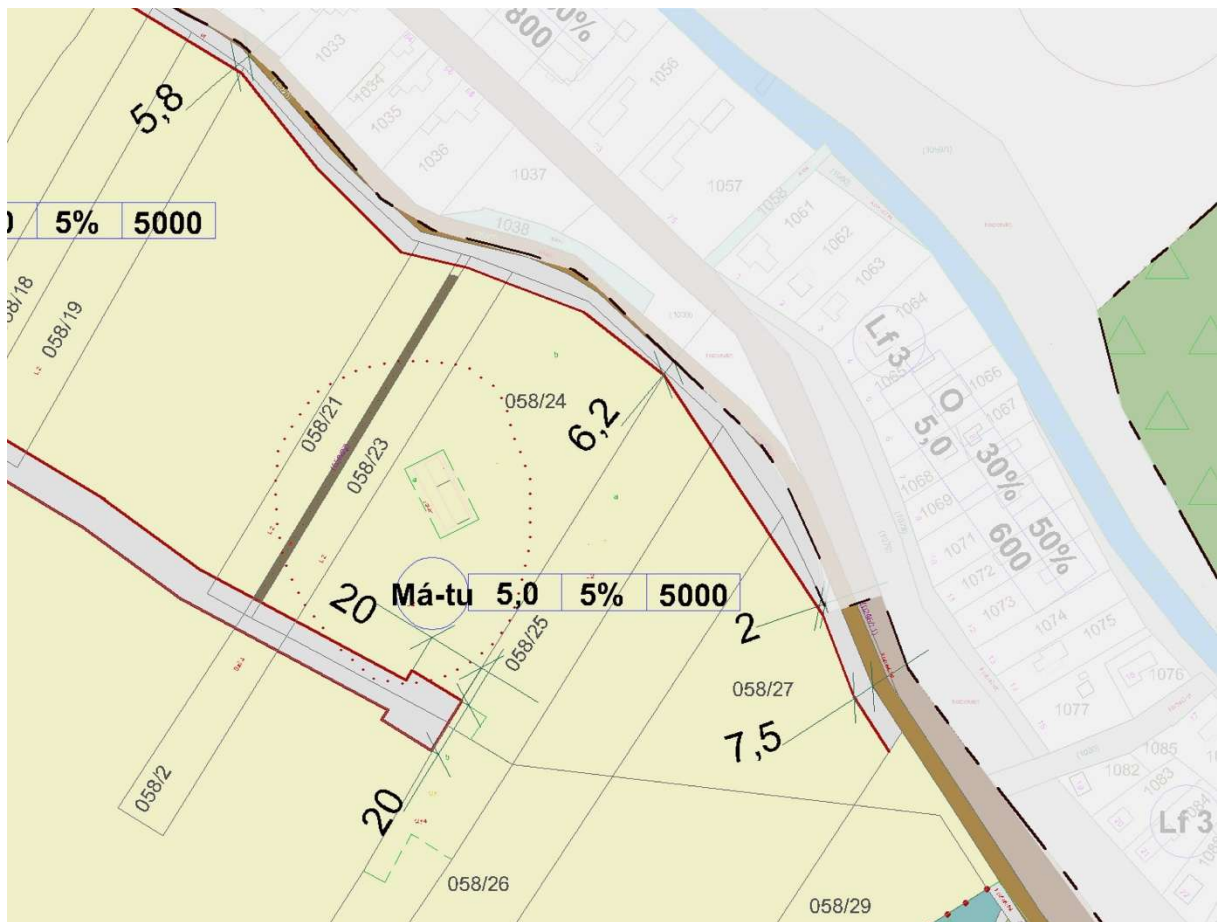
2.



3.



4.



2. melléklet

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. a kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
5. Vt5	Z	250	80	10	1,2	7,5

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JELMAGYARÁZATA

ALAPTÉRKÉPI ELEMELK:

Meglévő: Tervezett:

	Helyrajzi szám
	Házszám
	Telekhatár
	Belterület határ

Beépítésre szánt terület

	Falusias lakóterület
	Település központ vegyes terület
	Általános gazdasági terület
	Egyéb ipari gazdasági terület
	Üdülőházas üdülőterület
	Különleges turisztikai terület övezete

Beépítésre nem szánt terület

	Közüti közlekedési terület
	Kötőpályás közlekedési terület
	Zöldterület (közkeret)
	Védelmi erdőterület
	Gazdasági erdőterület
	Közületi erdőterület
	Általános mezőgazdasági terület
	Vízgazdálkodási terület
	Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület
	Különleges beépítésre nem szánt temető terület
	Különleges beépítésre nem szánt közösségi terület
	Különleges beépítésre nem szánt közmű terület

Örökségvédelem

	Régészeti lelőhely határa
	Műemlék

Táj- és természetvédelem

	Natura 2000 terület határa
	Ex-lege védett földvár
	Duna-Ipoly Nemzeti Park
	Tájékpédelmi terület

Országos ökológiai hálózat elemei:

	Magterület
	Ökológiai folyosó
	Puffer terület
	Környezetvédelem
	Tala szennyezéssel érintett terület (becsült lehatárolás)

Intézmények

	oktatási központ
	igazgatási központ
	egészségügyi központ
	sport központ
	művelődési központ

Egyéb

	kerékpározásra javasolt útvonal
	Szokolya-Diósenő tervezett térségi kerékpárút nyomvonal
	megkutatótt, nyilvántartott ásványi nyersanyaggyon területe
	védőtávolság

SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK:

Meglévő:	Tervezett:
	Helyrajzi szám
	Házszám
	Telekhatár
	Belterület határ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÖVEZETEK:

	Falusias lakóterület övezete
	Településközpont vegyes terület övezete
	Üdülőházas üdülőterület övezete
	Egyéb ipari gazdasági terület övezete
	Általános gazdasági terület övezete
	Különleges turisztikai terület övezete

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK:

	Közüti közlekedési terület övezete
	Kötőpályás közlekedési terület övezete
	Zöldterület közpark övezete
	Védelmi erdőterület övezete
	Gazdasági erdőterület övezete
	Közjóléti erdőterület övezete
	Általános mezőgazdasági terület
	Általános mezőgazdasági terület - tanyás övezete
	Általános mezőgazdasági terület - turisztikai övezete
	Vízgazdálkodási terület övezete
	Különleges beépítésre nem szánt temető terület
	Különleges beépítésre nem szánt nagyterjedésű sportolási célú terület
	Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi
	Különleges beépítésre nem szánt terület - közmű

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK:

Meglévő:	Tervezett:
	Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
	Szabályozási szélesség, védőtávolság
	Övezethatár, építési övezet határa
	Övezet / építési övezet jele
	Javasolt telekhatár
	Kötelező megszüntető jel
	Javasolt megszüntető jel
	Építési hely
	Telek be nem építhető része
	Kerékpározásra javasolt útvonal
	Szokolya-Diósjenő tervezett térségi kerékpárút nyomvonal

ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

	Régészeti lelőhely határa
	Műemlék
	Műemléki környezet határa

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM:

NEMZETKÖZI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	Natura 2000 terület határa
--	----------------------------

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	Ex-lege védett földvár
	Duna-Ipoly Nemzeti Park
	Tájképvédelmi terület (a teljes közigazgatási terület érintett)

Országos ökológiai hálózat elemei:

	Magterület
	Ökológiai folyosó
	Puffer terület

Környezetvédelem:

	Talajszennyezéssel érintett terület (becsült lehatárolás)
	megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területe