INTEGRÁLT JOGALKOTÁSI RENDSZER

Az iromány az Integrált Jogalkotási Rendszerben készült.
IJR azonosító: LL-141374733-1
Készült: 2026.10.22. 15:22
Nyomtatta: Pallósi Csabáné

Meggyeskovácsi Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Meggyeskovácsi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a vállalkozás-segítő településrendezés megvalósulása érdekében módosítja településrendezési eszközét.

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

1. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A rendelet előírásait az 1. melléklet szerinti SzT-1, SzT-2, SzT-3 és SzT-3/M jelű szabályozási tervlapokkal, a 2. melléklet szerinti K-2 és K-3 jelű út-mintakeresztszelvényekkel, valamint a 3. melléklet szerinti, az utak hierarchiáját és tervezési osztályba sorolását tartalmazó táblázattal együtt kell alkalmazni. Az SzT-3 tervlapon az SzT-3/M tervlapra utalással lehatárolt terület részletes szabályozását kizárólag az 1. melléklet szerinti SzT-3/M jelű tervlap tartalmazza.”

2. §

(1) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A beépítésre szánt területen belül az alábbi terület-felhasználási egységeket különböztetjük meg:)
„c) gazdasági terület (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és a 9. § (3) bekezdése szerinti fennmaradó mezőgazdasági üzemi területek), a szabályozási terven gazdasági területként jelölt területegységek;”

(2) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A beépítésre szánt területen belül az alábbi terület-felhasználási egységeket különböztetjük meg:)
„e) különleges terület, a K-I–K-V. jelű területegységek.”

(3) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A beépítésre szánt területek a Településszerkezeti terven:)

„*c)* gazdasági terület (Gk – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület; Gm – a 9. § (3) bekezdése szerinti fennmaradó mezőgazdasági üzemi területek)”

(4) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A beépítésre szánt területek a Településszerkezeti terven:)

„*e)* különleges terület (Kt – településüzemeltetési terület, Km – műemléki terület, Sp – sport- és szabadidős terület, Kb – bányaterület, Kmü – beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület.”

3. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Beépítésre nem szánt területen építmények az alkalmazandó országos településrendezési és építési követelmények, valamint e rendelet előírásai szerint helyezhetők el.”

4. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 6. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Ahol a szabályozási terv zártsorú beépítést ír elő, pince az oldalhatártól 3 m-en belül nem létesíthető. A telek járművel történő megközelítését, a telken belüli parkolást a megközelítő út irányába kapuáthajtóval biztosítani kell.”

5. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A falusias lakóterületi építési övezetekbe tartozó területeken a telkek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be. A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,5 a zöldfelület legkisebb aránya 40 %. A telekalakítás és beépítés feltételeit (beépítési mód, építési telek legkisebb területe, legnagyobb beépítettsége, legkisebb, legnagyobb építménymagasság) az alábbiak, illetve az alkalmazandó országos településrendezési és építési követelmények alapján kell megállapítani:

a) **Lf-Sz-4,5** szabályozási jelű, falusias lakóterületi építési övezethez tartozó területeken lakótelkes, szabadon álló, részben zártsorú és max. 4,5 m építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el, előkert nélkül. Az építési telek legkisebb területe 900 m^2 , legnagyobb beépítettsége 30 % lehet. Ebbe az övezetbe tartozik:

aa) a Kossuth L. utca 1/a sz. (270 hrsz.), 21-27 sz. (9-14 hrsz.), 43 sz. (27 hrsz.), 104 sz. (68 hrsz.), 106 sz. (310 hrsz.)

ab) a Szabadság utca 49 sz. (526/2 hrsz.),

ac) a Petőfi S. utca 24-28 sz. (357-359/2-4) hrsz.),

ad) a tervezett „F” utcában az 508 hrsz.

b) **Lf-O-4,5** szabályozási jelű, falusias lakóterületi építési övezethez tartozó területeken lakótelkes, oldalhatáron álló és max. 4,5 m építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el, előkert nélkül, vagy a Szabályozási terven feltüntetett méretű előkerttel. Az építési telek legkisebb területe 900 m^2 , legnagyobb beépítettsége 30 % lehet. Ebbe az övezetbe tartozik:

ba) a Zrínyi M. utca nyugati oldala,

bb) a Kossuth L. utca mindkét oldala, kivéve az 1/a (270 hrsz.), 2-14 sz. (188-195 hrsz.) között, 5-27 sz. (304/2-305, 1-14 hrsz.) között, 24-26 sz. (138, 139 hrsz.), 43 sz. (27 hrsz.), 47-63 sz. (31-58/9 hrsz.) között, 48-50 (114-115 hrsz.), 94-96 sz. (73-75 hrsz.), 102-108 sz. (68-71, 310-312 hrsz.) között,

bc) a tervezett „A” utca mindkét oldala,

bd) az Arany J. utca északi oldala, kivéve a 4-6 sz. (282-284 hrsz.) között,

be) a Rákóczi F. utca mindkét oldala, kivéve a 24-28 sz. (162/2-3, 168 hrsz.) között,

bf) a Március 15. tér 4-10 sz. (33/1-3 hrsz.) között,

bg) a Szabadság utca mindkét oldala, kivéve a 316/2-323 hrsz. között, 9-17 sz. (562-566/2, 570 hrsz.) között, 6-48 sz. (336-441 hrsz.) között, 54-64 sz. (445-450 hrsz.) között, 82-88 sz. (459-462 hrsz.) között,

bh) a tervezett „C” utca déli oldalán az 557-559 és 572 hrsz.,

bi) a tervezett „D” utca mindkét oldala, kivéve az 562-566/2, 570-571 hrsz. között,

bj) a Balozsai u. déli oldala 3-13 sz. (419/1-426 hrsz.) között,

bk) a Jókai M. utca mindkét oldala,

bl) a tervezett „F” utca északi oldala,

bm) a Hunyadi J. utca nyugati oldala.

c) **Lf-O-K** szabályozási jelű, falusias lakóterületi építési övezethez tartozó, nagyrészt beépített területeken lakótelkes, oldalhatáron álló és a kialakulthoz igazodó, de max. 4,5 m építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el, előkert nélkül, vagy a kialakult méretű előkerttel. Az építési telek legkisebb területe 800 m^2 , legnagyobb beépítettsége 30 % lehet. Ebbe az övezetbe tartozik:

ca) a Dózsa Gy. utca mindkét oldala,

cb) a Táncsics M. utca mindkét oldala,

cc) a Zrínyi M. utca keleti oldala,

cd) a Béke utca északi oldala,

ce) az Ady E. utca nyugati oldala,

cf) a Kossuth L. utca 6-14 sz. (188-193 hrsz.) között, 24, 26 sz. (138, 139 hrsz.),

cg) a Szabadság utca 9-17 sz. (562-566/2, 570 hrsz.) között, 6-30 sz. (336-392 hrsz.) között, 49 sz. (526/2 hrsz.),

ch) a Petőfi S. utca mindkét oldala, kivéve a 16-18 sz. (348-351 hrsz.), 24-28 sz. (357-359/2-4) hrsz.),

ci) a Balozsai utca északi oldala.

d) **Lf-Z-4,5** szabályozási jelű, falusias lakóterületi építési övezethez tartozó, nagyrészt beépített területeken lakótelkes, a szabályozási terv jelölése szerinti oldalhatáron álló, a jelölt helyeken zártsorúan összeépíthető és max. 4,5 m építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el, előkert nélkül. Az építési telek legkisebb területe 700 m^2 , legnagyobb beépítettsége 35 % lehet. Ebbe az övezetbe tartozik:

da) a Kossuth L. u. 21-27 sz. (9-14 hrsz.) 43 sz. (27 hrsz.), 48-50 sz. (114-115 hrsz.)

db) az Arany J. utca 4-6 sz. (282-284 hrsz.) között,

dc) a Rákóczi F. utca 24-28 sz. (162/2-3, 168 hrsz.),

dd) a Szabadság utca 54-64 sz. (445-450 hrsz.) között, 82-88 sz. (459-462 hrsz.) között.

de) A tervezett „C” és „D” utcák között az 570-571 hrsz.

e) **Lf-Ikr-4,5** szabályozási jelű, falusias lakóterületi építési övezethez tartozó területeken ikresen csatlakozó és max. 4,5 m építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el, előkert nélkül. Az építési telek legkisebb területe 700 m ^{2} , legnagyobb beépítettsége 30 % lehet. Ebbe az övezetbe tartozik: a Kossuth L. utca 2-4 sz. (194-195 hrsz.),*eb)* a Petőfi S. utca 16-18 sz. (348-351 hrsz.).”

6. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A településközpont vegyes területen a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,6, a legnagyobb beépítettség 30 % lehet, zártsorú beépítésnél 35 %, az előírt legkisebb zöldfelület 20 %. A telekalakítás és beépítés feltételeit (beépítési mód, építési telek legkisebb területe, legkisebb, legnagyobb építménymagasság) az alábbiak:

a) Vt-O-4,5 szabályozási jelű, településközpont vegyes területi építési övezethez tartozó területeken egyedi telkes, a Szabályozási terv jelölése szerinti oldalhatáron álló, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, előkert nélkül, illetve a Szabályozási terven feltüntetett méretű előkerttel. Az építési telek legkisebb területe 900 m^2 lehet. Ebbe az övezetbe tartozik a Kossuth L utca 9-19 sz. (3/3-8 hrsz.) között, 47-49 sz. (31, 32, 33/3 hrsz.), 63 sz. (56, 58/3-5 hrsz.),

b) Vt-O-K szabályozási jelű, településközpont vegyes területi építési övezethez tartozó, nagyrészt beépített területeken egyedi telkes, a kialakulthoz igazodó, a Szabályozási terv szerinti oldalhatáron álló, a magasabb szomszédos épület utcai homlokzatmagasságát meg nem haladó utcai homlokzatmagasságú, de legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, előkert nélkül, illetve a Szabályozási terven jelölt előkerttel. Az építési telek legkisebb területe 800 m^2 lehet. A kialakult telkek tovább nem oszthatók. Ebbe az övezetbe tartozik:

ba) a Kossuth L. utca 7 sz. (304/2-305 hrsz.), 51-59 sz. (35-39 hrsz.) között,

bb) a Március 15. tér 2 sz. (55, 57 hrsz.), 3-15 sz. (41-50 hrsz.) között,

c) Vt-Sz-6,0 szabályozási jelű, településközpont vegyes területi építési övezethez tartozó területeken egyedi telkes, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legalább a Szabályozási terven feltüntetett méretű előkerttel. Az építési telek legkisebb területe 900 m^2 lehet. Ebbe az övezetbe tartozik:

ca) a Balozsai utca 1/a (427 hrsz.)

cb) a tervezett „E” utca 422 hrsz.-ből kialakítandó terület,

d) Vt-Sz-K szabályozási jelű, településközpont vegyes területi építési övezethez tartozó területeken egyedi telkes, a kialakulthoz igazodó, szabadon álló, a magasabb szomszédos épület homlokzatmagasságát meg nem haladó homlokzatmagasságú, de legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, legalább a Szabályozási terven feltüntetett méretű előkerttel. Az építési telek legkisebb területe 900 m^2 lehet. Ebbe az övezetbe tartozik a Kossuth L. utca 1, 2, 3/6, 3/12 hrsz, 63 sz. (58/6-9 hrsz.),*e)* Vt-Z-K szabályozási jelű, településközpont vegyes területi építési övezethez tartozó, nagyrészt beépített területeken egyedi telkes, a kialakulthoz igazodó, a Szabályozási terv szerinti oldalhatáron álló, a jelölt helyeken zártsorúan összeépíthető, magasabb szomszédos épület utcai homlokzatmagasságát meg nem haladó utcai homlokzatmagasságú, de legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, előkert nélkül, illetve a Szabályozási terven jelölt előkerttel. Az építési telek legkisebb területe 700 m^2 lehet. A kialakult telkek tovább nem oszthatók. Ebbe az övezetbe tartozik a Kossuth L. utca 7 sz. (304/2-305 hrsz.), a Szabadság utca 32-48 sz. (428-437 hrsz.) között.”

7. §

(1) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 9. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A gazdasági területek a Gk jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, valamint a (3) bekezdésben felsorolt, fennmaradó Gm jelű mezőgazdasági üzemi területek. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, a fennmaradó mezőgazdasági üzemi terület állattartási, terményraktározási és terményfeldolgozó épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági területen elhelyezhető továbbá a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület, lakás, igazgatási és irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő és sportépítmény. A 415/6 és 415/7 hrsz.-ú ingatlanok szabályozási terven Kmü jellel lehatárolt területére a 11/A. § előírásai vonatkoznak

(2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységbe tartozik:
a) az Arany János utca 3/11 hrsz.-ú területe;
b) a Balozsai utca és a tervezett „E” utca környezetében a szabályozási terven Gk jellel lehatárolt területek;c) a János major 0264/2–3 hrsz.-ú területe.

(3) Fennmaradó mezőgazdasági üzemi terület: az Arany János utca 0122/4 és 0122/6–7 hrsz.-ú majorja;b) a Gyula major 068/2 és 068/4 hrsz.-ú területe.”

(2) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 9. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A gazdasági területen a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,6; az előírt legkisebb zöldfelület 40 %. A telekalakítás és beépítés feltételeit (beépítési mód, építési telek legkisebb területe, legnagyobb beépítettsége, legkisebb, legnagyobb építménymagasság) az alábbiak, illetve az alkalmazandó országos településrendezési és építési követelmények előírásai alapján kell megállapítani:
a) **Gk-Sz-6,0** szabályozási jelű, kereskedelmi, szolgáltató területi építési övezethez tartozó területen egyedi telkes, szabadon álló és max. 6,0 m építménymagasságú, gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel. Az építési telek legkisebb területe 1500 m^2 lehet. Ebbe az övezetbe tartoznak a (2) bekezdésben felsorolt területek. A gazdasági terület és a lakóterület, vegyes terület közé, a telekhatáron belül többszintű növényállományú, legalább 10 m széles véderdősávot kell telepíteni.
b) **Gm-Sz-6,0** szabályozási jelű, kereskedelmi, szolgáltató területi építési övezethez tartozó területen egyedi telkes, szabadon álló és max. 9,0 m építménymagasságú, gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el, legfeljebb 20 %-os beépítettséggel. Az építési telek legkisebb területe 3000 m^2 lehet. Ebbe az övezetbe tartoznak a (3) bekezdésben felsorolt területek. A mezőgazdasági üzemi területen belül, körben, 25 m , de legalább a telekhatár és a meglévő épületek közötti szélességben, többszintű növényállományból védelmi erdőt kell telepíteni.”

8. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A hétvégi házas üdülőterület laza beépítésű, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, egyedi üdülőépületek elhelyezésére szolgál. Az üdülőterületen a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,2; a legnagyobb beépítettség 15 % lehet; az előírt legkisebb zöldfelület 60 %. A telekalakítás és beépítés feltételeit (beépítési mód, építési telek legkisebb területe, legkisebb, legnagyobb építménymagasság) az alábbiak, illetve az alkalmazandó országos településrendezési és építési követelmények alapján kell megállapítani:

a) Üh-Sz-4,5 szabályozási jelű építési övezethez tartozó területen egyedi telkes, szabadon álló, üdülési célú épületek helyezhetők el. Az építési telek legkisebb területe 550 m^2 lehet. Ebbe az övezetbe tartozik a Parti utca 669/2 hrsz. és 016, 018, 019 hrsz-ú, jelenleg külterületi ingatlanokból a Szabályozási terven jelölt, belterületbe csatolandó rész.

b) Üh-Sz-K szabályozási jelű építési övezethez tartozó, már kialakított telkes és nagyrészt beépített üdülőterületen egyedi telkes, szabadon álló, üdülési célú épületek helyezhetők el. A beépíthető, már kialakított építési telek legkisebb területe 450 m^2 lehet. Ebbe az övezetbe tartozik:

ba) a Kiskovács utca mindkét oldala,

bb) a Halász utca mindkét oldala,

bc) az Akácos utca mindkét oldala,

bd) a Parti utca 640-643 hrsz. és 670/2 hrsz.

c) Üh-O-4,5 szabályozási jelű építési övezethez tartozó, már kialakított telkes és nagyrészt beépített üdülőterületen egyedi telkes, oldalhatáron álló, üdülési célú épületek helyezhetők el. A beépíthető, már kialakított építési telek legkisebb területe 360 m^2 lehet. Ebbe az övezetbe tartozik a Parti utca 666 hrsz.*d)* Üh-Ikr-4,5 szabályozási jelű építési övezethez tartozó, már kialakított telkes és nagyrészt beépített üdülőterületen egyedi telkes, ikresen csatlakozó, üdülési célú épületek helyezhetők el. A beépíthető, már kialakított építési telek legkisebb területe 450 m^2 lehet. Ebbe az övezetbe tartozik: a Parti utca 628-629, 654-655, 670/3-4, 671-680 hrsz.

d) Üh-Ikr-4,5 szabályozási jelű építési övezethez tartozó, már kialakított telkes és nagyrészt beépített üdülőterületen egyedi telkes, ikresen csatlakozó, üdülési célú épületek helyezhetők el. A beépíthető, már kialakított építési telek legkisebb területe 450 m^2 lehet. Ebbe az övezetbe tartozik: a Parti utca 628-629, 654-655, 670/3-4, 671-680 hrsz.”

9. §

(1) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Különleges területbe tartoznak a településüzemeltetési célú területek, a nagy kiterjedésű sportolási célú és szabadidős területek, a műemlékek területe, valamint a Kmü jelű beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület.”

(2) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 11. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Kmü jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területre a (4) bekezdés helyett a 11/A. § előírásait kell alkalmazni”

10. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület

11/A. §

(1) A Kmü jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület elsődlegesen állattartási, terményraktározási és terményfeldolgozási célú épületek, továbbá az ezekhez kapcsolódó, nem jelentős zavaró hatású gazdasági, igazgatási, iroda- és szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kmü-Sz-9,5 jelű építési övezetbe a 415/6 és 415/7 hrsz.-ú ingatlanok szabályozási terven lehatárolt területe tartozik. A területegység jele K-V, megengedett legnagyobb szintterületsűrűsége 0,6.

(3) A Kmü-Sz-9,5 jelű építési övezetben a beépítési mód szabadon álló, a kialakítható építési telek legkisebb területe 1500 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 40%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,5 m, a legkisebb zöldfelületi arány 40%.

(4) A szabályozási terven ültetési kötelezettséggel jelölt területsávokban, a terven meghatározott szélességben többszintű növényállományból álló védő-zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.”

11. §

(1) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 12. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Az utak hierarchiáját és tervezési osztályba sorolását a 3. melléklet tartalmazza.”

(2) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 12. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A község közigazgatási területét érintő országos közutak lakott területen kívüli (beépítésre nem szánt területen lévő) szakaszai mentén az út tengelyétől mért 50- 50 m sávokat kell biztosítani”

(3) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 12. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A község területén a közutak és közterületek számára az alkalmazandó országos településrendezési és építési követelményekben meghatározott és a szabályozási tervlapokon jelölt, alább felsorolt építési területeket kell biztosítani. A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei, csomópontjai, műtárgyai, tartozékai, környezetvédelmi berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. A gyalogos közlekedés számára az út-keresztmetszetekben megfelelő gyalogjárdákat, illetve gyalogutakat kell biztosítani.

a) Országos mellékutak:
  aa) 8701 j. Rábahidvég - Sárvár összekötő út átkelési szakaszán 16- 30 m
  ab) 8442 j. Meggyeskovácsi-Sorokpolány összekötő út átkelési szakaszán: 30 m

b) Kiszolgáló utak:
   ba) szabályozási szélessége minimum: 12 m
   bb) A gyalogos közlekedés számára az út-keresztmetszetekben megfelelő gyalogjárdákat, illetve gyalogutakat kell biztosítani.
c) Mezőgazdasági utak:
   ca) hálózati szerepkörrel rendelkező külterületi utak építési szélessége minimum: 10 m
   cb) hálózati szerepkörrel nem rendelkező külterületi utak építési szélessége minimum: 7 m
   cc) Egynyomú mezőgazdasági út esetén 200-300 m-ként kitérőt kell biztosítani.

(5) Az útépítés, útkorszerűsítés és útfelújítás során a 2. melléklet szerinti K-2 és K-3 jelű út-mintakeresztszelvények keresztmetszeti kialakítását kell alkalmazni. Az út kialakításának megtervezése során különös figyelmet kell fordítani a közlekedés által keltett káros környezeti hatások csökkentésére.”

12. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 14. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Erdőterületen építményt elhelyezni az alkalmazandó országos településrendezési és építési követelményekben meghatározott feltételekkel lehet.”

13. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 15. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Mezőgazdasági területen építményt elhelyezni az alábbi szabályok szerint lehet:
a) A külterjes mezőgazdasági területegységeken (rét, legelő) belül táj- és környezetvédelmi okokból épület nem létesíthető.
b) A belterjes mezőgazdasági területegységeken 1 ha területméret alatt épület nem építhető. Az 1 ha feletti földrészleten legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, egy csoportba rendezve helyezhetők el építmények. Az építmények csoportját tájképvédelmi szempontból legalább 10 m szélességű, többszintes védőfásítással kell körülvenni. A védőfásítást az építési engedélyben kötelezően elő kell írni és a használatba vételig a telepítést el kell végezni.
c) A kertgazdasági területek (kert, gyümölcsös, szőlő) földrészleteire 3000 m^2 területméret alatt épület nem építhető. Az e feletti földrészleten legfeljebb 3 %-os beépítettséggel egy tájba illő, 3,0 m-nél nem nagyobb építménymagasságú gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) építhető.*d)* Üzemi állattartó telepet, környezetre zavaró hatású vagy nagy szállítási igénnyel járó mezőgazdasági létesítményt csak a lakóterülettől legalább 500 m védőtávolságon kívül, illetve – előzetes környezeti hatásvizsgálattal igazolt, az *állattartásról és környezetvédelemről szóló helyi rendelet* feltételeinek teljesülése esetén – lehet létesíteni. Az állattartó telepet legalább 25 m széles védelmi erdővel kell körülvenni

(3) Az alkalmazandó országos településrendezési és építési követelmények szerinti birtokközpont tervezését megelőzően részletes tájképi vizsgálatot kell végezni, az engedélyezési tervdokumentációhoz mellékelni kell a tájbeillesztési tervet. A tájbeillesztési terv sikeres megvalósítása a használatba vételi engedély kiadásának feltétele.”

14. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 18. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A közműlétesítmények elhelyezésénél az a alkalmazandó országos településrendezési és építési követelményeket, valamint az ide vonatkozó szabványokat és előírásokat be kell tartani. A közműveket és a közműlétesítményeket közterületen kell elhelyezni. Amennyiben nem közterületen kerül elhelyezésre, az elhelyezéshez az érintett ingatlan tulajdonosának a hozzájárulása szükséges.”

15. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 19. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A gazdasági, mezőgazdasági területek lakóterületek felé eső részén a szabályozási terven jelölt helyeken és megadott szélességű több szintű növényzetből (fák, cserjék) kialakított véderdő sávokat kell telepíteni.”

16. §

(1) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 20. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Meggyeskovácsi területét érinti az EU ökológiai hálózat részét képező, NATURA 2000 néven jelzett, kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési terület, a *Rába és Csörnöc völgy (HUON-20008).* A településszerkezeti tervlapon a terület határvonala jelölve van.”

(2) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 20. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Szélerőmű és szélerőműpark kizárólag az Arany János utca (303/2 hrsz.), valamint a 0119, 0144/2 és 0170 hrsz.-ú utak által meghatározott vonaltól északra, a magyar építészetről szóló törvény, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet szélerőművekre vonatkozó előírásainak betartásával helyezhető el. A település belterületéhez tartozó lakóterületek és vegyes területek határától mért távolság legalább a szélerőmű teljes magasságának hatszorosa. E rendelkezés alkalmazásában a teljes magasságot a szélerőmű legmélyebb terepcsatlakozásától a legmagasabb helyzetben álló lapátcsúcsig kell mérni”

17. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 21. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló …/2026. (…) önkormányzati rendelettel megállapított vagy módosított 2. § (1) bekezdést, 4. § (2) bekezdés c) és e) pontját, 4. § (3) bekezdés c) és e) pontját, 5. § (3)

bekezdést, 6. § (5) bekezdést, 7. § (3) bekezdést, 8. § (3) bekezdést, 9. § (1)–(3) és (5) bekezdését, 10. § (2) bekezdést, 11. § (1) és (5) bekezdését, 11/A. §-t, 12. §-t, 14. § (5) bekezdést, 15. § (2) és (3) bekezdését, 18. § (3) bekezdést, 19. § (6) bekezdést és 20. § (3) és (6) bekezdését, továbbá az 1. melléklet módosított SzT-3 jelű és új SzT-3/M jelű tervlapját a módosító rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell”

18. §

A Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

19. §

Hatályát veszti a Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelet

a) 2. § (3) bekezdése,
b) 12. § (6) bekezdése,
c) 17. §-a,
d) 20. § (1) bekezdése.

20. §

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba, és 2027. január 2-án hatályát veszti.

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

„*1. melléklet a 3/2007. (V. 11.) önkormányzati rendelethez*
(A melléklet szövegét a(z) 1_melléklet szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

A módosítás célja a 415/6 és 415/7 hrsz.-ú, egységesen működő mezőgazdasági üzemi telephely besorolásának és fejlesztési feltételeinek rendezése, valamint a telephelyet átszelő tervezett kiszolgáló út érintett szakaszának megszüntetése. A tervezet a VA/AFI/850-6/2025. számú állami főépítészi vélemény és a 2026. április 22-i egyeztetés feljegyzése alapján készül. A Kmü jelű terület legnagyobb beépítettsége 40%, legkisebb zöldfelülete 40%; az országos követelményektől megengedőbb eltérést a tervezet nem igényel. A településszerkezeti szerepet nem betöltő kiszolgálóút-szakasz megszüntetése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés c) pontjában szabályozott eset.

A módosítás a korábbi településrendezési eszközök rendszerében készül. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135. § (1) bekezdése alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete irányadó. Az OTÉK e rendelkezéseinek alkalmazását az átmeneti szabály biztosítja. A szélerőművek elhelyezésénél a TÉKA 136. § (2) bekezdése szerinti, 2025. június 30-át követően induló eljárásokban és megkezdett tevékenységeknél a TÉKA 42. §-át a HÉSZ korától függetlenül alkalmazni kell. Emellett érvényesülnek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 76. § (10)–(11) bekezdésében foglalt törvényi feltételek. A HÉSZ módosított szélerőmű-elhelyezési rendelkezése ezekre a hatályos országos szabályokra rugalmasan, jogszabályszám és szakaszszám nélkül hivatkozik.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az 1. § az alkalmazandó tervi és közlekedési mellékleteket azonosítja. Az SzT-1, SzT-2, SzT-3 és SzT-3/M jelű szabályozási tervlap egyaránt a HÉSZ 1. mellékletének része. Az SzT-3 tervlapon lehatárolt módosítási terület részletes szabályozását kizárólag az SzT-3/M tervlap tartalmazza. A HÉSZ 2. § (1) bekezdésében a szerkezeti terv kötelező együttes alkalmazására utaló hivatkozás megszűnik.

A 2–4. §-hoz

A 2–4. § összehangolja a területfelhasználási felsorolásokat az új különleges mezőgazdasági üzemi besorolással, megszünteti az 5. § (3) bekezdés ismétlődő hivatkozását, és elvégzi a 6. § (5) bekezdés főépítészi vélemény szerinti pontosítását.

Az 5. §-hoz és a 6. §-hoz

Az 5–6. § kizárólag a HÉSZ 7. § (3) és 8. § (3) bekezdését állapítja meg újra, a változatlan (1)–(2) bekezdések ismétlése nélkül. A 7. § a gazdasági területek felsorolásából kivezeti az átsorolt telephelyet, a fennmaradó Gk területek felsorolását a szabályozási tervhez igazítja, és pontosítja Gyula major helyrajzi számait. Az Arany János utcai és a Gyula major fennálló besorolása, valamint beépítési paraméterei fennmaradnak; új Gm-Sz-6,0 építési övezeti előírás nem létesül.

A 7. §-hoz

Jogharmonizációs célú módosítás.

A 8. §-hoz

A 8. § az üdülőterületi rendelkezés szerkezetét rendezi. A 9–10. § bevezeti a Kmü-Sz-9,5 építési övezetet, a K-V/0,6 területegység-jelölést és a 40% legnagyobb beépítettséget, 40% legkisebb zöldfelületet, 9,5 m legnagyobb építménymagasságot, 1500 m² legkisebb telekterületet. A különleges területek általános paraméterei alól a mezőgazdasági üzemi terület kifejezett kivételt kap. Az ültetési kötelezettség a szabályozási terven jelölt valamennyi területsávra kiterjed.

A 11. §-hoz és a 12. §-hoz

A 11–12. § a közlekedési és mezőgazdasági előírások szerkezetét és hivatkozásait rendezi.

A 13. §-hoz

A 13. § új szöveggel állapítja meg a HÉSZ 20. § (6) bekezdését. Megtartja a szélerőművek elhelyezésének északi területi korlátozását és a teljes magasság hatszorosához kötött helyi védőtávolságot. A korábbi 600 méteres előírás helyett a hatályos országos szabályokra hivatkozik, és a helyi távolság számításához egyértelműsíti a teljes magasság mérését. Ez a helyi mérési szabály nem helyettesíti a Méptv. szerinti magassági korlátot, amely szélerőműnél az oszlop magasságára vonatkozik. A 2025. október 16-án kelt VA/AFI/850-6/2025. számú állami főépítészi vélemény IV. 9. g) pontja a HÉSZ 20. § (6) bekezdésének jogszabályokhoz igazítását vagy törlését kérte; a tervezet az előbbit valósítja meg. A HÉSZ 15. § (6) bekezdése változatlanul hatályban marad; annak törlését az állami főépítészi vélemény nem írta elő.

A 14. §-hoz

A 14. § az országos követelményekre utaló, fennmaradó hivatkozásokat egységesíti, a HÉSZ 19. § (6) bekezdésének ültetési kötelezettségét kizárólag a szabályozási tervhez köti, és a tervlapcsere miatt pontosítja a természetvédelmi tájékoztató hivatkozást.

A 15. §-hoz

A 15. § a folyamatban lévő ügyekre vonatkozó alkalmazási szabályt a HÉSZ 21. § új (3) bekezdésében helyezi el, beleértve a módosított szélerőmű-elhelyezési rendelkezést és az érintett tervlapokat is. A HÉSZ 21. § (2) bekezdésének eredeti hatályba léptető rendelkezése a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 8. § (2) bekezdés c) pontja alapján nem módosítható.

A 16. §-hoz

A 16. § a HÉSZ 1. mellékletét a négy szabályozási tervlapot tartalmazó melléklettel váltja fel. Az SzT-1 és SzT-2 tervlap változatlan tartalommal, az SzT-3 tervlap a módosítási területen kiürített szabályozási tartalommal és az SzT-3/M tervlapra utaló lehatárolással, az SzT-3/M tervlap pedig a módosítási terület részletes szabályozásával szerepel.

A 17. §-hoz

A 17. § a HÉSZ 2. § (3) bekezdésének függelékre utalását, a 17. § örökségvédelmi rendelkezéseit és a 20. § (1) bekezdésének településképi rendelkezését helyezi hatályon kívül. A szélerőművekre vonatkozó 15. § (6) és 20. § (6) bekezdés nem szerepel a hatályon kívül helyezett rendelkezések között. A függelékre utalás a hatályos HÉSZ 2. § (3) bekezdésében szerepel; a (2) bekezdés korábban már hatályát vesztette.