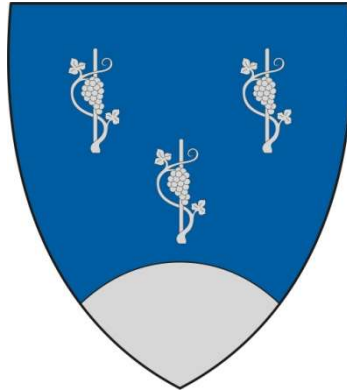


Lakhegy

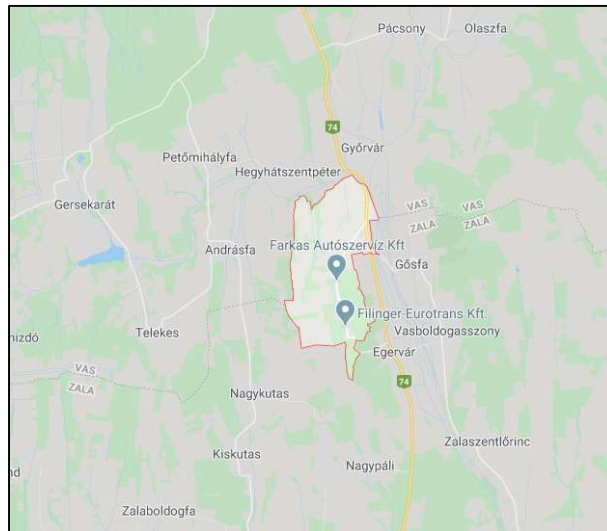
KÖZSÉG



Helyi Építési Szabályzatának Módosítása 2026
A Gá jelű építési övezetben elhelyezhető rendeltetések felülvizsgálata

Főépítési szakmai összefoglaló

- egyszerűsített eljárás -



Készült: 2026. május

Összeállította: Nagy-Kovács Janka önkormányzati főépítész
Tervező: Fercsák Ágnes Erzsébet okl. településmérnök TT 20-0277

Nagy-Kovács Janka

1 Előzmények

Lakhegy Község hatályos helyi építési szabályzata: Lakhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról 7/2024. (X. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ).

Lakhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. októberében elfogadta, majd 2024. október 26-án hatályba léptette új helyi építési szabályzatát.

A HÉSZ lakossági kérelemre történő módosítása vált szükségessé. A módosítás tárgya a Gá jelű általános gazdasági építési övezetben elhelyezhető rendeltetések felülvizsgálata, lovarda kialakítása céljából.

Farkasné Tóth Hajnalka és családja megvásárolta a Lakhegy 02022/1 hrsz. alatti ingatlant, amely korábban kecske farm volt. Lovardát szeretnének kialakítani, amelynek minden feltétele adott a korábbi állattartás okán. Azonban a HÉSZ az övezetben tiltja a sport, az állattartási és állattenyésztési rendeltetést.

A 2024-ben elfogadott Gá jelű építési övezet újonnan lett bevezetve, ugyanis a 2006-ban készült korábbi helyi építési szabályzat alkotásakor még a Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területben (továbbiakban: Gksz) végezhető tevékenységek köre jóval tágabb volt („mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület”), mint az új településtervezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (azaz TÉKA) már így határozza meg a Gksz terület rendeltetését: „a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál”. Az új településtervezési és építési követelmények tágabb lehetőséget kívántunk adni az addig Gksz övezetbe sorolt, még be nem épített vagy már használaton kívüli beépített ingatlanok számára, ezért azok Gá jelű általános gazdasági építési övezetbe lettek átsorolva. A HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázata a Gá jelű építési övezetben elhelyezhető rendeltetések közül mező- és erdőgazdasági üzemi, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetések elhelyezhetők, de az állattartási és állattenyésztési rendeltetés tiltott lett. A lovarda kialakítása érdekében a HÉSZ 3. mellékletének felülvizsgálata, módosítása szükséges. A kérelmet az önkormányzat támogatja, és elhatározta a HÉSZ módosítását, melyről 18/2026. (III. 24.) sz. határozatában döntött.

HATÁROZATI KIVONAT

Lakhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. március 24. napján tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület a szavazást követően egyhangú, 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:

Lakhegy Község Önkormányzata Képviselő-testülete 18/2026. (III.24.) számú határozata:

Lakhegy településrendezési eszközeinek módosításáról

Lakhegy Község Önkormányzata Képviselő-testülete

1. elhatározza, hogy Lakhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 7/2024. (X. 25.) önkormányzati rendeletét lakossági kérelemre módosítja, a Gá jelű általános gazdasági építési övezetben elhelyezhető rendeltetések felülvizsgálata érdekében, lovarda kialakítása céljából. A fejlesztési terv nem kerül módosításra.
2. elfogadja Fercsák Ágnes Erzsébet településtervező bruttó 460.000 Ft-ról szóló árajánlatát, amely költség fedezését Farkasné Tóth Hajnalka kérelmező vállalta.
3. az előterjesztésben foglalt tartalommal elfogadja a települési főépítész által összeállított főépítési feljegyzést.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a fentiekről a főépítészt tájékoztassa, valamint felkéri a főépítészt az E-tér felületen indítsa meg a szükséges eljárást.

Felelős: polgármester, főépítész
Határidő: azonnal

Kmf.

Ujvári Katalin s.k.
polgármester

Dr. Ürmösiné Kömives Eleonóra s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Egervár, 2026. április 16.


Dr. Ürmösiné Kömives Eleonóra
jegyző

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r.) 8. § (2) bekezdés alapján nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ugyanis a következő feltételek együttesen teljesülnek:

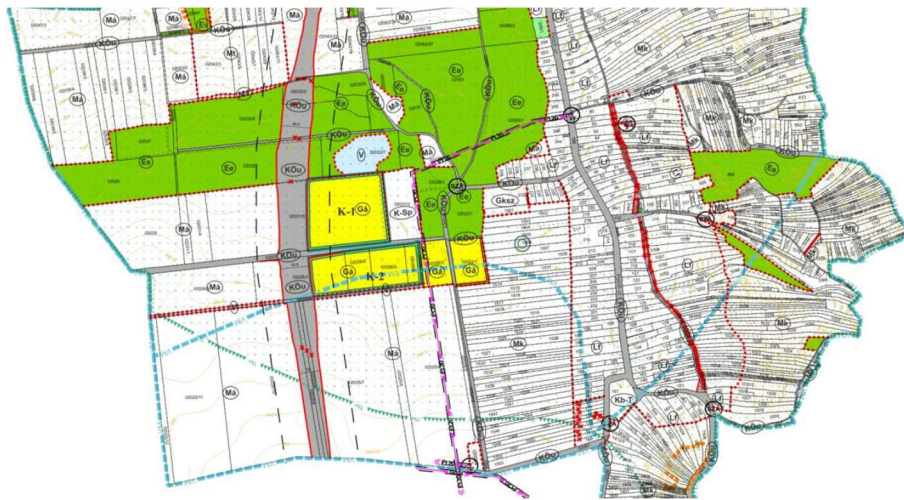
- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és

d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

A tervezett módosítás során kizárólag a HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázatában a Gá jelű általános gazdasági építési övezetben elhelyezhető rendeltetések felülvizsgálatára kerül sor, ezért a Korm.r. 68. § (1) be-kezdés bb) pontja alapján egyszerűsített egyeztetési eljárást kezdeményeztünk.

2 Tervezett javítás, módosítás ismertetése:

A HÉSZ-ben Gá jelű építési övezetbe sorolt ingatlanok: 02031/5 hrsz., 02026/7 hrsz., 02026/6, hrsz., 02026/5 hrsz., 02026/4 hrsz., 02026/2 hrsz., 02022/1 hrsz..



Kivágatok a HÉSZ 1. mellékletéből

A lovarda kialakítása a 02022/1 hrsz.-ű ingatlanon tervezett.

Az övezetben fekvő telkek közül csak kettő beépített, a többi telek felhasználása, beépítése nem kezdődött meg. A beépített telkeken (02022/1 és 02026/2 hrsz.) állattartó épületek találhatóak (korábbi kecskefarm).



A Gá övezetek ortofotón

A HÉSZ a Gá építési övezet normatív előírásait az alábbiak szerint határozta meg:

„14. § (1) A Gá jelű általános gazdasági építési övezet környezetére jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben végezhető tevékenységek közül csak olyan folytatható, aminek tehergépjármű forgalma nem haladja meg a napi 2 párat.

(2) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 5,0 méter;
- b) oldalkert: 5,0 méter;
- c) hátsóker: 6,0 méter.

(3) Az övezet telkén ábrázolt beültetési kötelezettség területén belül épület nem építhető, de a telek gyalogos és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható. A beültetést legalább 2,5 méter magasságot meghaladó növényzettel kell megvalósítani, a 4. mellékletben írtak szerint.”

A HÉSZ 3. mellékletében a Gá jelű építési övezetben az alábbi rendeltetések kerültek szabályozásra:

| BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT építési övezet jele | Gá |
|---|--|
| 1.1. lakás | T |
| telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma | - |
| 1.2. iroda | X |
| telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma | 1 |
| 1.3. üdülő | T |
| telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma | - |
| 1.4. szolgálati lakás | X kizárólag 1 db a gazdasági épületen belül |
| 1.5. tulajdonosi lakás | T |
| 1.6. egészségügyi | T |
| 1.7. szociális | T |
| 1.8. hitéleti | T |
| 1.9. igazgatási | T |
| 1.10. óvoda, bölcsőde | T |
| 1.11. nevelési | T |
| 1.12. oktatási | T |
| 1.13. kulturális | T |
| 1.14. közösségi szórakoztató | T |
| 1.15. kereskedelmi | X |
| 1.16. szolgáltatói | T |
| 1.17. vendéglátó | T |
| 1.18. szállás jellegű | T |
| 1.19. diákszállás | T |
| 1.20. munkásszállás | X |
| 1.21. kemping | T |
| 1.22. sport | T |
| 1.23. nem zavaró hatású gazdasági | X |
| 1.24. nem zavaró hatású ipari | T |
| 1.25. zavaró hatású ipari | T |
| 1.26. gazdasági | X |
| 1.27. raktár, tárolás | X |
| 1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi | X |
| 1.29. állattartási és állattenyésztési | T |
| 1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási | X |
| 1.31. üzemanyagtöltő | X |
| 1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési | X |
| 1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló | T |
| 2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy | X |
| 2.2. közműpótló műtárgy | X |
| 2.3. hulladékgyűjtő edénytároló | X |
| 2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény | X |
| 2.5. kerti építmény | X |
| 2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem | T |
| 2.7. állatól, állatkifutó | T |

| BEÉPÍTÉSRE SZÁNT építési övezet jele | Gá |
|--|----|
| 2.8. trágyatároló | T |
| 2.9. komposztáló | X |
| 2.10. siló | X |
| 2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló | X |
| 2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop | X |
| 3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs | X |
| 3.2. lakókocsi | T |
| 3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény | X |

A HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázata a Gá jelű építési övezetben elhelyezhető rendeltetések közül mező- és erdőgazdasági üzemi, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetések elhelyezhetők, de az állattartási és állattenyésztési rendeltetés tiltott lett.

A HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázatának módosítása a következőt tartalmazza:

| BEÉPÍTÉSRE SZÁNT építési övezet jele | Gá |
|---|----|
| 1.29. állattartási és állattenyésztési | X |

A helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet:

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

Lakhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 7/2024. (X. 25.) önkormányzati rendelete módosításáról

[1] Lakhegy Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi gazdaság fejlesztése érdekében támogatja a Gá jelű általános gazdasági építési övezetben az állattartás és állattenyésztés épületeinek fenntartását és újak építését, ezért ennek megfelelően módosítja az elhelyezhető rendeltetések körét.

[2] Lakhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-ban meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörben eljáró véleményezésre jogosultak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Lakhegy Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 7/2024. (X. 25.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 1. táblázata helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Ujvári Katalin
polgármester

Dr. Ürmösiné Kőmíves Eleonóra
jegyző

Kihirdetve: 2026.

Dr. Ürmösiné Kőmíves Eleonóra
jegyző

1. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

[3. melléklet a 7/2024. (X. 25.) Önk. rendelethez]

„1. AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKBE ELHELYEZHETŐ VAGY TILTOTT RENDELTETÉSEK

| BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT építési övezet jele | Lf | Gksz | Gipe | Gá | K-Sp |
|---|--|--|--|--|------|
| 1.1. lakás | X | T | T | T | T |
| telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma | minden megkezdett 500 m ² telekterületenként 1 db | - | - | - | - |
| 1.2. iroda | X | X | X | X | T |
| telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma | 1 | 1 | 1 | 1 | - |
| 1.3. üdülő | T | T | T | T | T |
| telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma | - | - | - | - | - |
| 1.4. szolgálati lakás | X | X kizárólag 1 db a gazdasági épületen belül | X kizárólag 1 db a gazdasági épületen belül | X kizárólag 1 db a gazdasági épületen belül | T |
| 1.5. tulajdonosi lakás | X | X kizárólag 1 db a gazdasági épületen belül | T | T | T |
| 1.6. egészségügyi | X | T | T | T | T |
| 1.7. szociális | X | T | T | T | T |
| 1.8. hitéleti | X | T | T | T | T |
| 1.9. igazgatási | X | T | T | T | T |
| 1.10. óvoda, bölcsőde | T | T | T | T | T |
| 1.11. nevelési | T | T | T | T | T |
| 1.12. oktatási | T | T | T | T | T |
| 1.13. kulturális | T | T | T | T | X |
| 1.14. közösségi szórakoztató | T | T | T | T | X |
| 1.15. kereskedelmi | X | X | X | X | X |
| 1.16. szolgáltatói | X | X | X | T | T |
| 1.17. vendéglátó | X | X | T | T | X |
| 1.18. szállás jellegű | X | X | T | T | T |
| 1.19. diákszállás | T | T | T | T | T |
| 1.20. munkásszállás | T | T | T | X | T |
| 1.21. kemping | T | T | T | T | T |
| 1.22. sport | T | T | T | T | X |

| BEÉPÍTÉSRE SZÁNT építési övezet jele | Lf | Gksz | Gipe | Gá | K-Sp |
|---|-------------------------------|------|------|----|------|
| 1.23. nem zavaró hatású gazdasági | X | X | X | X | T |
| 1.24. nem zavaró hatású ipari | T | T | X | T | T |
| 1.25. zavaró hatású ipari | T | T | T | T | T |
| 1.26. gazdasági | X | X | X | X | T |
| 1.27. raktár, tárolás | X | X | X | X | T |
| 1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi | X | T | T | X | T |
| 1.29. állattartási és állattenyésztési | F csak háztáji mé- retű | T | T | X | T |
| 1.30. mezőgazdasági termék feldolgo- zási | F csak háztáji mé- retű | T | T | X | T |
| 1.31. üzemanyagtöltő | T | X | X | X | T |
| 1.32. településgazdálkodási, telepü- lésüzemeltetési | X | X | X | X | T |
| 1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló | X | T | T | T | X |
| 2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy | X | X | X | X | X |
| 2.2. közműpótló műtárgy | X | X | X | X | X |
| 2.3. hulladékgyűjtő edénytároló | X | X | X | X | X |
| 2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény | X | X | X | X | X |
| 2.5. kerti építmény | X | X | X | X | X |
| 2.6. húsfűstölő, jégverem, zöldségve- rem | X | X | T | T | T |
| 2.7. állatól, állatkifutó | X | T | T | T | T |
| 2.8. trágyatároló | X | T | T | T | T |
| 2.9. komposztáló | X | X | T | X | X |
| 2.10. siló | T | T | T | X | T |
| 2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló | X | T | T | X | T |
| 2.12. építménynek minősülő anten- natartó szerkezet, zászlótartó oszlop | T | X | X | X | X |
| 3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjár- művek számára garázs | T | X | X | X | T |
| 3.2. lakókocsi | T | T | T | T | T |
| 3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény | T | X | X | X | T |

A tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, teljes mértékben összhangban áll a magasabb szintű jogszabályokkal.