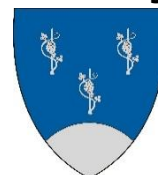


LAKHEGY

község



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 1. sz. MÓDOSÍTÁSA

a Gá jelű építési övezetben lévő 02022/1 hrsz-ú telken lovarda kialakítása érdekében



[Véleményezési szakasz]

SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Megrendelő:

Lakhegy Község Önkormányzata
8913 Lakhegy, Petőfi S. u. 104.

Tervező:

Fercsák Ágnes Erzsébet
okl. településmérnök
TT 20-0277

Készült: 2026. április
Munkaszám: 6/2026.

ALÁÍRÓLAP

Megrendelő:

Lakhegy Község Önkormányzata
8913 Lakhegy, Petőfi S. u. 104.
Képviseli: **Ujvári Katalin polgármester**
+36-92/564-013
pmlakhegy@gmail.com
www.lakhegy.hu

Önkormányzati főépítész:

Nagy-Kovács Janka
okl. településmérnök
+36-70/209-1622
telepiulestervezes-zala@gmail.com

Tervezők:

Településrendezés



Fercsák Ágnes Erzsébet

okl. településmérnök

TT 20-0277

8945 Bak, Rózsa u. 33.

+36-30/217-6141

Előzmények:

Lakhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. október 26-án hatályba léptette új helyi építési szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ): Lakhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2024. (X. 25.) önkormányzati rendelete a Helyi építési szabályzatról

A HÉSZ 3. melléklete tartalmazza táblázatos formában az egyes építési övezetekben és övezetekben az elhelyezhető rendeltetéseket. A Gá jelű építési övezet újonnan lett bevezetve, ugyanis a 2006-ban készült eredeti HÉSZ 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 településterv készítésekor. A településrendezési 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 településterv készítésekor tágabb lehetőséget kívántunk adni az addig Gksz övezetbe sorolt, még be nem épített vagy már használaton kívüli beépített ingatlanok számára, ezért Gá jelű általános gazdasági építési övezetbe lettek átsorolva. A TÉKA a Gá területre az alábbiakat teszi lehetővé:

„22. § (1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények – köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények – elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú – ideértve a kereskedelmi, szolgáltató, raktár –,

b) iroda,

c) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,

d) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,

e) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, és

f) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az általános gazdasági területen elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai.

(4) Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.

(5) Az általános gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.

(6) Az általános gazdasági területen, a 15–18. § szerinti lakóterületek határától számított 200 méteren belül nem helyezhető el hulladékgyűjtő udvar.”

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) hátsókert: 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:

BEÉPÍTÉSRE 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 kirakatszokrénny	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 táblázat kitöltése során a mező- és erdőgazdasági üzemi, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetések meg lettek engedve, de az állattartási és állattenyésztési rendeltetés tiltott lett.

A Lakhegy 02022/1 hrsz-ú ingatlanon - bár már évek óta üzemen kívül van, de - korábban évtizedekig állattartás folyt, a tulajdonos kecskefarmot működtetett. A használaton kívüli telephelyet megvásárolta egy helyi lakos magánszemély, aki lovardát szeretne rajta üzemeltetni. A HÉSZ azonban az állattartási és állattenyésztési épületek elhelyezését nem teszi lehetővé.

A helyi lakos kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy az állattartás és az azt kiszolgáló épületek legyenek elhelyezhetők az övezetben. Új épületet egyelőre nem szándékozik építeni, a meglévőt újíttja fel és alakítja át lóistállónak. A telek minél nagyobb szabad területe a lótartáshoz szükséges. Későbbiekben szabadtéri lovaglópálya, körkarám, félrideg tartáshoz beálló és karámok kerülnének kialakításra.

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

Kmft.

Ujvári Katalin s.k.
polgármester

Dr. Ürmösiné Kőmíves Eleonóra s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Egervár, 2026. április 16.

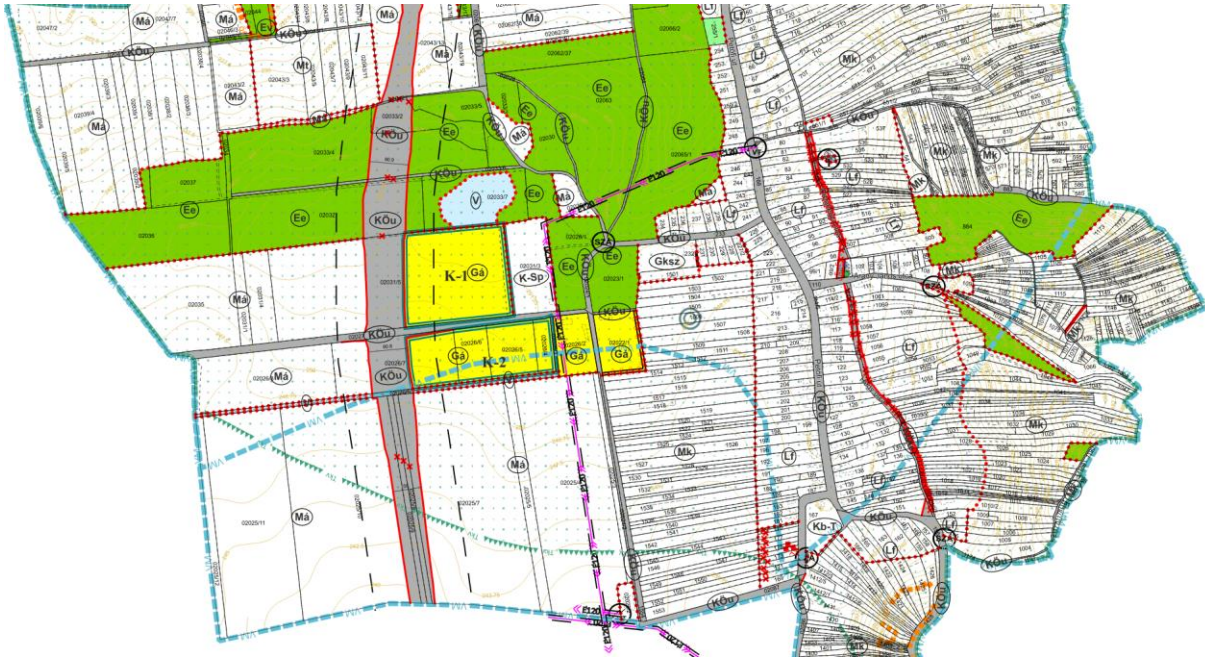


Dr. Ürmösiné Kőmíves Eleonóra
jegyző

Ez a módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján egyszerűsített egyeztetési eljárás lefolytatásával elvégezhető.

Tervezett módosítás ismertetése:

A községben a Gá jelű általános gazdasági építési övezet a 02031/5, 02026/7, 02026/6, 02026/5, 02026/4, 02026/2 és 02022/1 hrsz-ú ingatlanokra terjed ki. Elhelyezkedésüket az alábbi térképen mutatom be:



Az érintett tömb elhelyezkedése a településen (citromsárgával kiemelve)

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



A Gá övezetek ortofotón



02022/1 hrsz-ú ingatlan látképe a közút felől



02022/1 hrsz-ú ingatlan látképe a telek észak-keleti határa felől



02026/2 hrsz-ú ingatlan látképe keletről (google maps, 2024. okt.)



02026/2 hrsz-ú ingatlan látképe nyugatról (google maps, 2024. okt.)

A módosítás lényege a HÉSZ 3. mellékletében a Gá jelű építési övezetben az állattartási és állattenyésztési rendeltetés megengedése:

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

A helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet a következő oldalon található.

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

BEÉPÍTÉSRE 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. húsfüstölő, 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

”