

8. Napirend**ELŐTERJESZTÉS
Tolmács község településtervének készítése****Tisztelt Képviselő-testület!**

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 51. Átmeneti rendelkezések fejezetének 229. § (3) bekezdése kimondja:

Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.

Tolmács Község Önkormányzatának a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 2/2003. (II. 13.) rendelete a módosításokkal együtt, nem felel meg fenti előírás feltételének, ezért az új településtervet legkésőbb 2027. július 1. napjáig hatályba kell léptetni.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) hatályos 16. § 124. pontja kimondja:

124. településterv: a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése;

A Méptv. 229. § (6) bekezdése kimondja:

Az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni.

Az idézett törvényi előírások szükségessé teszik az új településterv készítésének megkezdését. Ez a tervezési munka a hatálybalépésétől számított 10 évre határozza meg a falu fejlesztését, a területek felhasználását és az építési szabályokat. Ebből következik, hogy elkészítése rendkívül nagy megfontolást igényel, továbbá a falu minden polgárát, az itt vállalkozó partnereket kötelező bevonni a jogalkotás folyamatába. Az egyedi településrendezési igények esetén a tervezés finanszírozásába is be lehet vonni a kérelmezőt. Értem ez alatt azokat a fejlesztőket, amelyek gazdasági érdeke az új településterv készítése.

A településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése a következőképpen rendelkezik:

A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

(Tájékoztatás: 7. § (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.)

Javaslom, hogy a hónapokig tartó település-tervezési munkát és a településképi rendelet beépítését a helyi építési szabályzatba indítsa el a testület.

Első feladat a Partnerek tájékoztatása a tervezési munka elindításáról melyben felkéri a testület az érintett Partnereket, hogy településrendezési igényüket, kérelmüket, javaslatukat nyújtsák be a Polgármesteri Hivatalba. A benyújtás történhet levélben, email útján és személyesen is a Polgármesternél. Erre vonatkozó HIRDETMÉNYT a közterületi hirdetőtáblán, az Önkormányzat honlapján és a közösségi épületekben javaslom közzé tenni.

Amennyiben a Képviselőtestület egyetért a tervezési munka megindításával, úgy szükségesnek tartom több jogosítvánnyal rendelkező tervezőtől ajánlatot kérni.

Tisztelt Képviselő-testület! A fentiek előre bocsátása után az alábbi határozati javaslatot terjesztem a képviselő-testület elé.

Tolmács, 2026. február 4.

Dávid Martin
polgármester

Melléklet:

- | | |
|----|---|
| 1. | HÉSZ 2/2003. (II. 13.) önkormányzati rendelet |
| 2. | Belterületi Szabályozási terv (2014) |
| 3. | Település szerkezeti terv (2017) |
| 4. | HIRDETMÉNY tervezete |

Határozati javaslat

.../2026. (II.9.) Képviselő-testületi határozat

Tolmács Község Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy a hatályos településrendezési eszközök és a településképi rendelet nem felel meg az új törvényi előírásoknak, nem szolgálják kellő képen a falu fejlesztését, ezért úgy dönt, hogy

1.Tolmács Község új településterve elkészítését a Méptv. 229. § előírása szerint megindítja.

2.Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy legalább három, tervezői jogosítvánnyal rendelkező tervezőtől kérjen ajánlatot a dokumentációk elkészítésére, s az ajánlatokat az elfogadásukra vonatkozó javaslattal terjessze a Képviselőtestület elé.

3.Az előterjesztés mellékletét képező hirdetmény tartalmát elfogadja.

A Képviselő-testület Felkéri a Polgármestert, hogy a hirdetményt a szükséges példányban készíttesse el, majd a közterületi hirdetőtáblán, az Önkormányzat honlapján és a közösségi épületekben tegye közzé.

Felelős: Dávid Márton polgármester

Határidő: azonnal

Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 2/2003. (II.13.) önkormányzati rendelete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVRŐL

Hatályos: 2024. 02. 01

Tolmács Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 62. § \(6\) bekezdés 6. pontjában](#) kapott felhatalmazás alapján, [az Alaptörvény 32. cikk \(1\) bekezdés a\) pontjában](#), a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés 1. pontjában](#) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 6. § \(1\) bekezdésében](#) meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. § (1) Tolmács község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) jelen rendelet állapítja meg.

(2) E rendeletet a következő mellékletekkel és függelékkel együtt kell alkalmazni:

a)¹ Mellékletek: [1. melléklet](#): H-3 M2 Módosított Külterületi szabályozási terv M= 1:10 000, mely az SZT-M1 tervlappal módosul, [2. melléklet](#): H-4 M2 Módosított Belterületi szabályozási terv M= 1:2 000, mely az SZT-M1 tervlappal módosul, [3. melléklet](#): az [1. melléklet](#) szerinti Külterületi szabályozási tervet az új országos közutak környezetében módosító M= 1:5000 léptékű tervlap

b) Függelék: 1. függelék: Régészeti lelőhelyek, régészeti érdekű területek (Kubinyi Ferenc Múzeum régészeti hatástanulmánya alapján)

2. §

II.

A TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSA

3. § (1) E rendelet a község közigazgatási területén építési szempontból:

a) beépítésre szánt (beépített és további beépítésre tervezett)

b) beépítésre nem szánt területeket határol le.

(2) A további beépítésre tervezett területeket és azok rendeltetését a Szabályozási Terv határozza meg.

(3)

(4) A további beépítésre tervezett területen a tervezett megvalósítás előtt

a) csak a terület eredeti rendeltetésének megfelelő, ideiglenes jellegű és igénybevétel esetén kártalanítás igénye nélkül elbontandó építmények létesíthetők,

b) terepszint alatti építmények – a közmű létesítmények kivételével – nem létesíthetők.

(5)

(6)

4. § A beépítésre nem szánt területek alapvetően a mezőgazdasági művelés, az erdőgazdálkodás, a közlekedés és a közművek, a zöldterületek, valamint a védelem céljára felhasználható területek.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEI

5. § (1) E rendelet a Szabályozási Terv szerint a beépítésre szánt területeket az építési használatuk általános jellege szerint területfelhasználási egységekre, azokat további építési övezetekre tagolja.

(2) A beépítésre szánt terület általános és sajátos építési használatuk szerint:

a) lakó-,

a. falusias lakó (Lf)-,

b) gazdasági-,

a. ipari gazdasági (Gip)-,

b. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz)-,

c) üdülő-,

a. üdülőházas (Üü)

d) különleges

e) településközpont vegyes területfelhasználási egységekre tagolt.

LAKÓTERÜLET

6. § Falusias lakóterület

(Lf jelű)

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 6,0 m-es épületmagasságú (tetőtérbeépítés megengedett), egylakásos lakóépületek, a mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) lakóépületek,
- b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- c) kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociálisépület,
- g) sportépítmény,
- h) üzemanyagtöltő.

(3) A terület legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

(4)

(5) A területen a közművek (elektromos, távközlési, hírközlési) felszín felett – légvezetéken is – vezethetők.

(6)

(7)

7. § Falusias lakóterület övezetei

(1) Az övezet telkein az épületek szabadon állóan és oldalhatáron állóan helyezhetők el.

(2) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani.

(3) Az építési övezet építési telkeit és a beépítés feltételeit az alábbi alapján kell meghatározni. Beépítés módja: oldalhatáron álló, övezeti jele: LF, legkisebb területe (m²): 900m², legnagyobb beépítettség: 30%, legnagyobb építménymagasság: 6,00 m; a legkisebb zöldfelület mértéke: 40%; Beépítés módja: oldalhatáron álló, övezeti jele: LF, legkisebb területe (m²): 900 m², legnagyobb beépítettség: 30%, legnagyobb építménymagasság: K, a legkisebb zöldfelület mértéke: 40%, Beépítés módja: oldalhatáron álló, övezeti jele: LF, , legkisebb területe (m²): 800 m², legnagyobb beépítettség: 30%, legnagyobb építménymagasság: K, a legkisebb zöldfelület mértéke: 40%. Beépítés módja: oldalhatáron álló, övezeti jele: LF, legkisebb területe (m²): 700 m², legnagyobb beépítettség: 30%, legnagyobb építménymagasság: K; a legkisebb zöldfelület mértéke: 40%; Beépítés módja: oldalhatáron álló, övezeti jele: LF, legkisebb területe (m²): 700 m², legnagyobb beépítettség: 30%, legnagyobb építménymagasság: 6,00m, a legkisebb zöldfelület mértéke: 40%, Beépítés módja: oldalhatáron álló, övezeti jele: LF, , legkisebb területe (m²): 900, legnagyobb beépítettség: 30%, legnagyobb építménymagasság: 6,00m, a legkisebb zöldfelület mértéke: 40%. (K = Csak kialakult esetben alkalmazható besorolási lehetőség, az építmény magasságot a meglévő beépítés figyelembe vételével kell meghatározni, de max.6,0 m lehet.)

(4) A tervezett legkisebb telekszélesség szabadonálló beépítés esetén 20 m . oldalhatáron álló beépítés esetén 18 m .

(5) Lakóépületnél a gépkocsik tárolását építési telken belül kell megoldani.

(6)

(7) Azoknál a beépítéseknél, ahol a telek mélysége nem éri el az 50 m-t, állattartó épület nem helyezhető el.

(8)

(9)

(10) Az építési telek legkisebb területe kialakult telek esetén sem lehet 500 m²-nél kevesebb. Ha a telek területe nem éri el az 500 m²-t, épület nem helyezhető el.

(11) Kialakult beépítés esetén meglévő telek abban az esetben osztható meg, ha a telek területe (visszamaradó és az újonnan kialakult telek) eléri a 900 m²-t, és a telek szélessége a kialakult beépítésre előírt 14 m-t.

(12)

8. § GAZDASÁGI TERÜLET

9. § (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági terület lehet:

a) ipari terület,

b) kereskedelmi, szolgáltató terület.

10. §

IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

(1) Az ipari terület gazdasági célú ipari létesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari területen a nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, az ipari, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(3) A telkek méretét és beépítési feltételeit az alábbi alapján kell meghatározni: az építési telek: beépítési módja: szabadon álló, övezeti jele: , legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,5, legkisebb területe (m²): K, legnagyobb beépítettség: 30 %, legnagyobb építménymagasság (m): K, a legkisebb zöldfelület 30 %; beépítési módja: szabadon álló, övezeti jele: , legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,5, legkisebb területe (m²): 5000, legnagyobb beépítettség: 30 %, legnagyobb építménymagasság (m): 7,5m, a legkisebb zöldfelület 30 %; beépítési módja: szabadon álló, övezeti jele: Gp2, legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,5, legkisebb területe (m²): 5000, legnagyobb beépítettség: 50 %, legnagyobb építménymagasság (m): 7,5m, a legkisebb zöldfelület 25 %; (Megjegyzés: K = Csak kialakult esetben alkalmazható besorolási lehetőség, az építmény magasságot a meglévő figyelembe vételével kell meghatározni, de max. 6,00 m lehet.)

(4)

(5)

(6)

(7) A 2. sz. úttól ÉNY-ra lévő ipari gazdasági területre szabályozási tervet kell készíteni a konkrét felhasználás előtt.

(8) Gp2 építési övezetben jelentős mértékű zavaró hatású ipari épület nem helyezhető el.

(9) Gp2 építési övezetben – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb építménymagasság 3,0 méterrel túlléphető.

10/A. §

Ipari Gazdasági Terület

(Gip1 jelű)

(1) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különösen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszély), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A telkek méretét és a beépítés feltételeit az alábbi alapján kell meghatározni: az építési telek: beépítési módja: szabadon álló, övezeti jele: Gip1, legkisebb telekterülete (m²): K, legnagyobb beépítettség: 30 %, legnagyobb építménymagasság (m): K, a legkisebb zöldfelület 40 %; (K=kialakult állapot, új építmény esetében maximum 10 méter).

(3) A terület beépítésének feltétele a részleges közművesítettség, továbbá a kommunális és ipari szennyvizek zárt, szivárgásmentes tárolása.

(4) A szükséges gépkocsi parkolót telken belül kell kialakítani.

(5) Az ipari gazdasági területen (Gip1) az építmények elhelyezésére építési helyet kell meghatározni, ahol az alábbi előkerti értékeket kell betartani:

a) Szabadság út felől 25 méter ,

b) Arany J. út felől 100 méter , amely egyben a műemléki környezet határa is

c)

d)

Az előkerti értékeket új épületek, építmények, illetve átépítések esetén kell betartani. Meglévő épületek, építmények átépítése, bővítése csak abban az esetben valósítható meg, ha az átépített épület, illetve bővítés a megadott építési helyen belül van.

(6)

(7)

(8) A terület csapadékvíz elvezetését meg kell oldani. Az összegyűjtött csapadékvizet megfelelő tisztítás után – ha szükséges, torkolati műtárgy segítségével – lehet a befogadóba vezetni.

(9) A Szabadság út felől – a lakóterületek védelmének érdekében – a 25 méteres előkerten belül védőfásítás telepítése szükséges.

(10) A területen új épületek, építmények létesítése a jelenlegi hasznosítást nem korlátozó, de kizárólag a környező lakóterület további környezeti veszélyeztetésével nem járó célból (pl. nem tűz- és robbanásveszélyes anyagok raktározása) valósítható meg.

(11)

11. § Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

(Gksz)

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 19. §. [\(2\) bekezdés](#)ében foglalt épületek helyezhetők el, max. 7,50 m-es építménymagassággal. Belterületen az épületek magastetővel kerülnek kialakításra.

(3)² A telkek méreteit és beépítési feltételeit az alábbi alapján kell meghatározni: a) az építési telek: beépítési módja: szabadon álló, övezeti jele: Gksz, legkisebb területe (m²): K, legnagyobb beépítettség: 30 %, legnagyobb építménymagasság: K; b) építési telek: beépítési módja: szabadon álló, övezeti jele: Gksz, legkisebb területe (m²): 1500, legnagyobb beépítettség: 30 %, legnagyobb építménymagasság: 6,0 m., c) építési telek: beépítési módja:

szabadon álló, övezeti jele: Gksz, legkisebb területe (m²): 5000 m², legnagyobb beépítettség: 30 %, legnagyobb építménymagasság: 7,5 m;

(4) A kialakított telekméretek az épületek elhelyezésén túl biztosítsák a rendeltetés területigényét, valamint a parkolási igény (OTÉK 42. §.) saját telken belüli elhelyezését.

(5) A legkisebb zöldfelületi arányon belül háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növényzet telepítése kötelező.

(6)

(7)

(8) A 0135/1 helyrajzi számon az elő-, oldal- és hátsókert 10 m.

12. § Üdülőterület

(1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Az üdülőterület lehet:

- üdülőházas terület.

13. § Üdülőházas terület

(Üü jelű)

(1) Az üdülőházas terület egyedi telkes 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó épületekkel beépíthető terület.

(2) A területen legfeljebb két üdülőegységes épületek helyezhető el, szabadonálló beépítéssel.

(3) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni.

(4) Az építési övezetek telkeinek, melyek méretét és a beépítés feltételeit az alábbi alapján kell meghatározni az építési telek: beépítési módja: szabadon álló, övezeti jele: Üü, legnagyobb szintterület-sűrűsége: 1,0, legkisebb területe (m²): 1200 m², legnagyobb beépítettség: 10 %, építmények legnagyobb építménymagassága (m): 6,50, a legkisebb zöldfelület 40 %.

A legkisebb zöldfelület területe az OTÉK 25. §. Előírásai szerint számítandó.

(5) Az üdülőházas területen az előkert 5 m , a hátsókert 6,50 m , az oldalkert 3,50 m kell, hogy legyen.

(6)

(7) Az üdülőterületen állattartó épület és különálló árnyékszék, továbbá állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

(8)

KÜLÖNLEGES TERÜLET

14. § (1) A különleges terület sajátos beépítettségű terület.

(2) Különleges területnek minősíti a Szabályozási Terv:

a) a temető területét,

b) a sportpálya területét,

c) szabadidő parkot,

d) a dögműt,

e) a különleges rekreációs területet.”

15. § Temető

(TEM jelű)

- (1) A temetők kegyeleti helyek, rendeltetése temetkezés.
- (2) A temető területén minden építés tekintetében vonatkozó jogszabályok alapján kell eljárni. A temetők területét a Szabályozási Terv jelöli.
- (3) A temetők területén csak olyan építmények helyezhetők el, amelyeknek funkciója összefügg a rendeltetésével (ravatalozó, kriptá, WC-mosdó, szerszámkamra, hulladékgyűjtő, stb.).
- (4) A kerítés és a bejárat kapu fából vagy drótfonatból készüljön.
- (5) Sírbolt párkánymérete ne haladja meg a 2,5 m-t.
- (6)
- (7) A temetőnél a megengedett legnagyobb beépítettség 5%, a legkisebb zöldfelület 40% lehet.

16. § Sportpálya

(SP jelű)

- (1) A sportpálya területét a Szabályozási Terv jelöli.
- (2) A sportpálya területén csak a funkcióval összefüggő építmények helyezhetők el (öltöző, szertár, lelátó, klubház) max. 10%-os beépítéssel.
- (3) Gépkocsiparkolót a sportpálya területén kell kialakítani.
- (4) A sportpályánál a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 2,0 lehet.
- (5) A legkisebb zöldfelület 40% kell, hogy legyen.

17. §

18. §

Dögműt

(D jelű)

- (1) A dögműt területét a Szabályozási Terv jelöli.
- (2)
- (3)

18/A. § Különleges rekreációs terület

(K – R)

- (1) Különleges rekreációs terület a 047 helyrajzi számú terület.
- (2) A különleges rekreációs területen az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) sportpályák,

- b) játszótér,
 - c) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
 - d) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények,
 - e) a szabadidő eltöltésére és egyéb rekreációs célra alkalmas építmények.
- (3) Az építmények elhelyezésére építési helyet kell kialakítani. A telkek méretét és a beépítés feltételeit az alábbi alapján kell meghatározni az építési telek: beépítési módja: szabadon álló, övezeti jele: K-R, legkisebb területe (m²): 3000 m², legnagyobb beépítettsége: 25 %, építmények legnagyobb építménymagassága (m): 4,50, a legkisebb zöldfelület 40 %.
- (4) A területet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (5) A kialakított telekméret az építmények elhelyezésén túl biztosítsa a rendeltetés területigényét, valamint a szükséges parkolóhelyek saját telken belüli elhelyezését.
- (6) Az építmények elhelyezésére építési helyet kell meghatározni az alábbiak szerint:
- a) előkert 5 méter
 - b) oldalkert 5 méter,
 - c) hátsókert 6 méter.
- Az építmények a megadott építési helyen belül helyezhetők el.
- (7) A terület csapadékvíz elvezetését meg kell oldani. Az összegyűjtött csapadékvizet megfelelő tisztítás után – ha szükséges torkolati műtárgy segítségével – lehet a befogadóba vezetni.

18/B. § Településközpont vegyes

(Vt jelű)

- (1) Településközpont vegyes terület a kastélyterületen, a 349/2 hrsz.-ú ingatlanon kerül kialakításra. A kastély területét a Szabályozási Terv jelöli.
- (2) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (3) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:
- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat. Az építési telek: beépítési módja: szabadon álló, övezeti jele: Vt, SZ: 7,5, 55: K, legkisebb területe (m²): K, legnagyobb beépítettsége: 55 %, építmények legnagyobb építménymagassága (m): 7,50.
- (4) A legkisebb zöldfelületi arányon belül kétszintű (gyep és 40 db cserje/150 m², vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növényzet telepítése kötelező.

19. § (1) Beépítésre nem szánt terület:

- a) közlekedési és közműterületek,
- b) zöldterület,
- c) erdőterület,

d) mezőgazdasági terület,

e) vízgazdálkodási terület.

f) különleges beépítésre nem szánt terület.

(2) A területfelhasználási egységek övezetekre tagozódnak.

20. § Közlekedési és közműterületek

(1) A közlekedési terület az utak, gépjármű várakozóhelyek (parkolók, autóbuszmegállók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével – a járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 26. § (3) bekezdésében foglalt építmények helyezhetők el.

(3)

21. §

Vasúti közlekedés

(1) Tolmács községen halad a 78. sz. Diósjenő – Romhány vasútvonal.

(2) A vasút területét a Szabályozási Terv jelöli.

(3) A vasútvonal szélső vágányától számított 50 m távolságon belül új építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(4)

22. §

I. rendű főút

(1) Tolmács közigazgatási területén halad keresztül a 2. sz. Vác – Parassapuszta I. rendű főút. Az út részére 40 m szabályozási szélességet biztosítunk.

(2)

(3) Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhetők el.

23. § Országos mellékút

A községen halad keresztül a 12121 sz. tolmácsi bekötőút, belterületen Szent Lőrinc út. Az út részére min. 18 m-es szabályozási szélességet biztosítunk.

24. § Gyűjtőutak, egyéb utak

(1) A község belterületén az alábbi utak gyűjtőutak: Sziluska utca, Fűvellő utca. A gyűjtőutak szabályozási szélessége 16m.

(2) Külterületi gyűjtőutak: 0162 hrsz-ú út, 0189 hrsz-ú út. A külterületi gyűjtőutak szabályozási szélessége 16 m.

(3) Egyéb - a forgalmi út külterületi szakasza és a külterületi gyűjtőutak kivételével – külterületi földutak (mezőgazdasági utak), szabályozási szélessége 10 m kell legyen.

(4) Az utak szabályozási szélességét – a mezőgazdasági utak kivételével – a Szabályozási Terv jelöli.

25. §

Lakóutak

A HÉSz 22-24. §-aiban felsorolt utak kivételével a község többi útja lakóút. A lakóutak szabályozási szélessége 14 m .

26. § Gyalogutak, gyalogos forgalom

(1) A közlekedési utak mentén a gyalogos forgalom céljára – ahol még nincs – legalább az egyoldali járdát ki kell építeni.

(2) A meglévő és tervezett gyalogutak nyomvonalát és szabályozási szélességét a Szabályozási Terv jelöli. A gyalogút szabályozási szélessége 3 m .

27. § Állóforgalom

A gépkocsik részére parkolót, gépjárműtárolót – lakóépületeknél, intézményépületeknél, kereskedelmi, szolgáltató, ipari gazdasági területeknél stb. – saját telken belül kell megoldani. Ahol erre nincs lehetőség ott közterületen is kialakítható (OTÉK 41. § (11) bekezdés szerint).

28. §

29. § Zöldterület

(Z jelű)

(1) A zöldterület állandó növényzettel fedett közterült, közpark.

(2) A település zöldfelületi rendszerét a közparkok, játszóterek, valamint az intézményi zöldterületek (temető, sportpálya, az intézmények körüli zöldterületek) alkotják.

(3) A zöldterületen az OTÉK 27. § (4) bekezdésében foglalt létesítmények helyezhetők el, legfeljebb 2%-os beépítettséggel.

(4)

(5) A meglévő és a tervezett közparkok területeit a Szabályozási Terv jelöli.

30. § Erdőterület

(1) Az erő a település külterületének legalább 1500 m² nagyságú, eredeti fákkal és cserjékkel borított része.

(2) Az erdőterület elsődleges rendeltetése szerint:

a) gazdasági,

b) védelmi rendeltetésű.

(3)

(4) A 20.000 m²-t (2 ha) meghaladó nagyságú területen

a) az erdő rendeltetések megfelelő építmények,

b) biztonsági okból szükséges őrház,

c) közlekedési és szállítási építmények helyezhetők el, 0,5 %-os beépítettséggel.

(5)

(6)

31. § Gazdasági célú erdőterület

(Eg jelű)

(1) Gazdasági rendeltetésű erdőnek minősül az az erdő, amelyben a gazdálkodás elsődleges célja – külön törvényben meghatározva – az erdei termékek előállítása és hasznosítása.

(2) A külterületen a gazdálkodás számára szükséges létesítmények helyezhetők el.

(3)

(4)

(5) Természeti területen lévő erdőben bármintemű tevékenység, beruházás (fakitermelés, építmény elhelyezés, stb.) csak a természetvédelmi előírásoknak megfelelően végezhető.

32. §

Védelmi célú erdőterület

(Ev jelű)

(1) ³ A védelmi célú erdőterület : a) az Ev jellel jelölt, a települést védő, belterületi védőerdő, b) az Ev-1 jellel jelölt természetes állapotú védett erdő, c) az Ev-2 jellel jelölt, az utak mentén telepítendő védőerdő.

(2) A védelmi célú erdő területén építményt elhelyezni nem lehet.

33. §

Mezőgazdasági terület

(Má jelű)

(1) A mezőgazdasági terület elsősorban a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A mezőgazdasági rendeltetésű területet más célra felhasználni nem lehet, azon rendeltetésének megfelelő hasznosítást kell folytatni. A mezőgazdasági terület: általános mezőgazdasági terület lehet.

(3) A mezőgazdasági területen

a) az 1000 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,

b) Az 1000 – 2000 m² közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3 %-os beépítettséggel egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

c) a 2000 m²-t meghaladó területű telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) Mezőgazdasági területen lakóépület, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy a megengedett 3 %-os beépítés felét (1,5 %) nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága max. 4,50 m lehet.

(5) Má övezetben birtokközpont illetve kiegészítő központ alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 10 ha (100.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 40.000 m² (4 ha). A birtokközpont telkén a beépíttség legfeljebb 30%. Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.

(6) A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan szállás- és vendéglátó épület is elhelyezhető a beépített szintterület legfeljebb 30%-án. A telken önálló lakóépület nem helyezhető el.

(7) Nagyüzemi állattartó telep és lakóövezet között min. 1000 m védőtávolságot kell biztosítani.

(8)

(9)

34. §

Vízgazdálkodási terület

(V jelű)

(1) A vízgazdálkodási területek a vízgazdálkodással kapcsolatos területek:

a) a folyóvizek medre és parti sávja,

b) állóvizek medre és parti sávja,

c) vízbeszerzési bázisok és védőterületeik.”

(2) A területen csak a vízkárelhárítás céljára szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

(3) Az élő vízfolyások (patakok) partélétől mindkét oldalon belterületen 6-6 méteres, külterületen 10-10 méteres sávot szabadon kell hagyni (kezelősáv), azon belül építményt elhelyezni nem lehet.

(4) A község közigazgatási területén tervezett tavakat a Szabályozási Terv jelöli.

(5)

(6)

34/A. § Különleges beépítésre nem szánt terület

(Kk-R jelű)

(1) A különleges beépítésre nem szánt területen elsősorban a szabadidő és egyéb rekreációs tevékenységhez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el (sportpálya, játszótér, sétaút stb.)

- (2) A létesítmények szabadon állóan helyezhetők el.
- (3) A létesítmények legnagyobb magassága 3,5 méter lehet.
- (4) A legkisebb terület min. 5000 m², a legnagyobb beépítettség 2 % lehet.
- (5) A legkisebb kialakítandó zöldfelület 70 %.
- (6) A terület csapadékvíz elvezetését meg kell oldani. Az összegyűjtött csapadékvizet megfelelő tisztítás után – ha szükséges torkolati műtárgy segítségével – lehet a befogadóba vezetni.

III.

Építmények elhelyezése

35. § Az építményeket úgy szabad elhelyezni, hogy az feleljen meg a településrendezési, táj- és természetvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a talaj, a terep, a talajvíz fizikai, kémiai és hidrológiai adottságainak, illetve azokat ne befolyásolják károsan.

36. § (1) Az építési telek épület elhelyezésére szolgáló területrészét a Szabályozási Terv határozza meg.

(2) Az előkert legkisebb mélysége új beépítés esetén 5 m, a Béke út és Szabadság út között tervezett új út mentén lévő beépítésnél 7 m. Foghíjbeépítésnél a meglévő beépítési vonalat kell figyelembe venni.

(3)

(4) A hátsó és oldalkertre vonatkozó előírásokat az OTÉK [35. §](#) előírásai tartalmazzák. (Oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert 6 m, a hátsókert szintén 6 m kell, hogy legyen. Szabadonálló beépítésnél az oldalkert 3 – 3 m, a hátsókert 6 m kell, hogy legyen.)

(5)

(6) A Szabályozási Tervben megadott közterület felőli építési vonal kötelező szabályozási elem.

A Tavaszi utcában nem adtunk meg építési vonalat, hanem építési területet határoztunk meg, - az előkert, oldalkert és a hátsókert megadásával -, hogy az épület bárhol lehelyezhető legyen.

36/A. § Kerítések

(1) A település területén tömör kerítés nem építhető, a kerítése átláthatóságát biztosítani kell.

(2) Az utcafronti kerítés magassága – a [\(3\)-\(4\) bekezdés](#)ben foglaltak kivételével - legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,6 m tömör lábazattal.

(3) Lakóterületen az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,4 m lehet.

(4) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés 6,0 m magassági építhető.

(5) Külterületen, beépítésre nem szánt területen – különleges beépítésre nem szánt terület és birtokközpont kivételével – kizárólag drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló létesíthető.

37. § Építmények elhelyezése közterületen

(1) Közterületen építményt elhelyezni [\(2\)-\(3\) bekezdések](#)ben foglalt kivételektől eltekintve szabad.

(2) Telefonfülke, a tömegközlekedés megállóhelye számára várakozó – az esővédő pavilon közterületen elhelyezhető.

(3) Meglévő épület átalakítása során létesített – ha műszakilag indokolt – előlépcső, akadálymentes közlekedést biztosító rámpa és előtető 1,0 m-ig benyúlhat, ha az a gyalogos forgalmat nem akadályozza, kialakítása révén könnyen észlelhető és balesetveszélyt nem jelent.

37/A. §

38. § (1) Az építmények önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához a saját telkükön az OTÉK [42. §](#) előírásai szerinti gépjármű tárolót, vagy nem tárolás céljára szolgáló várakozóhelyet kell biztosítani.

(2) Új épület építése esetén garázs csak a lakóépülettel egy tömegben helyezhető el.

(3) Amennyiben a terep adottságai támfal megépítését teszi szükségessé, és annak magassági mérete a 2,0 m-t meghaladja, abban pince-, garázs elhelyezhető (elő- és oldalkerti részen).

(4) A mobilházak létesítésére a funkciótól, nagyságtól függően ugyanazon szabályok vonatkoznak, mint az általános jogszabályok által szabályozott építményekre.

IV.

Közművekre vonatkozó előírások

39. § Általános előírások

(1) Közüzeti közműhálózatok és létesítményei számára területet közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén kell biztosítani.

(2) Amennyiben a közműhálózat nem közterületre, hanem magánterületre kerül, a közművel érintett részre szolgalmi jogot kell bejegyeztetni.

(3) Közműhálózat és létesítményei védőtávolságán belül építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával végezhető.

(4) Közműhálózattal, illetve szolgalmi joggal érintett területrészen építményt elhelyezni tilos, és a közművek kezelési, használati, javítási lehetőségeit biztosítani kell.

(5) Új út építésénél, meglévő rekonstrukciójánál a tervezett közművek egyidejű elhelyezéséről gondoskodni kell.

(6) Közművezetékek telepítésénél a gazdaságos terület felhasználásra figyelmet kell fordítani, az elrendezés tervezésénél az utak fásítási igényét is figyelembe kell venni.

(7)

(8)

40. §

Vízellátás

(1) Beépítésre szánt területeken új épület építése, meglévő épület rendeltetésének megváltoztatása, valamint használatba vétele csak akkor engedélyezhető, ha az egészséges vízellátás (az OTÉK 46. §-ban előírtak szerint) és az oltóvíz ellátás biztosított.

(2)

(3)

(4)

(5) Közüzemi hálózatra történő csatlakozás csak abban az esetben valósítható meg, ha egyidejűleg biztosított a háztartásban keletkező szennyvizek elvezetése, elhelyezése és kezelése.

41. § Szennyvízelhelyezés

(1)

(2) Ahol nincs közműves szennyvízcsatorna hálózat, ott előnyben kell részesíteni az ÉME engedéllyel rendelkező házi szennyvíztisztító kisberendezések beépítését, egyedi, vagy legfeljebb 50 ingatlant ellátó kivételben. Az ingatlanokon keletkező szennyvizet kisberendezésben, akkor lehet megtisztítani, ha a tisztított szennyvíz a környezet károsítása nélkül megfelelő befogadóba bevezethető. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a telken belül vízzárósági próbával igazoltan, vízzáró műtárgyba kell gyűjteni a szennyvizet és a vízfogyasztással arányos szennyvízmennyiségek elszállítása számlával folyamatosan igazolható kell, hogy legyen.

(3) A közműpótló berendezést (zárt szennyvíztárolót) az érintett építési telken belül kell elhelyezni.

(4)

(5)

(6) Ipari technológiai szennyvizeket csak megfelelő előtisztítás után szabad a közcatornába bevezetni.

(7) A szennyvízcsatornába csapadékvíz nem vezethető.

42. §

Csapadékvíz-elhelyezés, vízrendezés

(1) Az építési telkek, területek csapadékvíz-elvezetését az OTÉK 47. § (5) – (10) bekezdései alapján kell megoldani, illetve kezelni.

(2) Az élő vízfolyások rendezett partélétől 6 – 6 m-es sávot (kezelési sáv) szabadon kell hagyni a karbantartás számára.

(3)

(4)

43. §

Villamos energia ellátás és hírközlés

(1) A villamos energia ellátást a községben légvezeték hálózatról biztosítják. Új beépítésű területen is a villamos energia ellátást légvezeték hálózat kiépítésével kell biztosítani.

(2) Új hírközlési hálózat a már kiépült hírközlési hálózathoz illeszkedően építhető.

(3)

44. § Hulladékelhelyezés

(1) A háztartásokban keletkező – különleges kezelést nem igénylő – kommunális szilárd hulladékok gyűjtéséről, elszállításáról gondoskodni kell.

(2)

(3)

V.

Értékvédelem

45. § (1) Az értékvédelem országos jogszabály alapján kijelölt természeti vagy épített környezet elemeit részesíti védelemben.

(2) A védelemben részesítendő területeket, építményeket és azok környezetét a Szabályozási Terv jelöli.

(3)

(4)

(5)

(6)

46. § Épített környezet és elemi védelme

(1)

(2) Országos védettségű építészeti – műemlék építmények: Római katolikus templom, korábbi kastélyból átépítve 1851 – 1854 között (75 hrsz.), volt Szentiványi kastély (349 hrsz.).

(3)

(4) A [\(2\) bekezdés](#)ben meghatározott műemlék épületek műemléki környezetét a Szabályozási Terv határolja le.

47. §

VI.

Táj- és természetvédelem

48. § (1) A községben tervezett országos jelentőségű természeti területeket, valamint az ökológiai hálózatot a Szabályozási Terv jelöli.

(2)

(3) Védelmi célú zöldsávok és egyéb zöldfelületek telepítésekor elsősorban a táji-, természeti- és környezeti feltételekhez alkalmazkodó, őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.

(4) A patakok mentén a vonatkozó jogszabály szerinti meder karbantartó sávot biztosítani kell.

(5) A Kálvária és környezetében található földvár országos jelentőségű védett természeti emlék, melyet a szabályozási terv jelöl.”

VII.

Környezetvédelem, levegővédelem

49. § (1) A község közigazgatási területe levegőtisztasági szempontból a vonatkozó jogszabályok előírásait figyelembe venni.

(2)

(3) A község közigazgatási területén csak olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek légszennyező anyag kibocsátása nem haladja meg a Szabályozási Tervben meghatározott területfelhasználási egységekre a rendeletben előírt kibocsátási határértéket.

(4)

(5)

(6) Az engedélyezett meglévő légszennyező források működtetésénél az elérhető legjobb technikának megfelelő módszereket, eljárásokat, termelő-, illetőleg tisztítóberendezéseket kell alkalmazni.

(7)

50. § Zaj- és rezgésvédelem, vízvédelem

(1) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó és/vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben építhető és üzemeltethető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj és /vagy rezgés mértéke megfelel a vonatkozó jogszabályokban foglaltaknak.

(2)

(3)

(4)

(5) A talaj és a talajvíz védelme érdekében szennyvíz belterületen csak közcsonnába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető.

(6) Beépítésre nem szánt területen, ha a szennyvíz közcsonnába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy – ha a létesítés feltételei lehetővé teszik – egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(7)

(8)

(9)

50/A. §

Vízgazdálkodás

(1)

(2) A fejlesztéssel érintett területen csak elválasztott rendszerű csatornázás valósítható meg.

(3) A csapadékvizeket helyben kell tartani (nyílt, vagy zárt záportározók).

(4) A csapadékvíz elvezetését nyílt árkokkal kell megoldani.

(5)

50/B. § Hulladékgazdálkodás

(1) A területen feltöltés, tereprendezési munkákat csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal végezhető.

(2)

(3)

(4) A település területén hulladékot – tekintet nélkül annak veszélyességére – elhelyezni, lerakni, tárolni tilos.

(5) A szennyvíz és csapadékvíz csatornák üzemeltetőinek a kivitelezést elfogadó nyilatkozatát be kell nyújtani a Felügyelőségre.

(6) A zárt rendszerű szennyvízgyűjtőben összegyűlt szennyvíz rendszeres szippantásáról és leürítő helyre történő szállításáról gondoskodni kell.

(7)

VIII.

Egyéb előírások

51. § (1) A község közigazgatási területén felszínmozgásos területet tartanak nyilván, a belterülettől DK-re. A felszínmozgásos területet a Szabályozási Terv jelöli.

(2)

(3)

(4) A külterületi dűlőutak menti kerítés építését úgy kell megvalósítani, hogy az a dűlőúton történő közlekedést ne akadályozza (különösen a mezőgazdasági gépek, haszongépjárművek, vontatók), szükség esetén a telek homlokvonalától területsávot elhagyva, ezzel az érintett terület tulajdonosa/használója számára is a zavartalan telken belüli parkolást/megállást/használatot biztosítva.

(5)

52. §

IX.

Tilalmak és korlátozások

53. § (1) Országos közutak (2. sz. út és 12121 sz. út) melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

(2)

(3) Meglévő épületek átépítését csak a terven jelölteknek megfelelően szabad megvalósítani. Ahol a terv nem jelöl változást, ott átépítés esetén az új épületeket a régi helyére kell megépíteni.

(4)

53/A. §

53/B. §

53/C.

Beültetési kötelezettség

(1) Beültetési kötelezettség terheli a szabályozási terv szerint az ipari gazdasági terület (Gip1) Szabadság út felőli 25 m széles sávjának azon részét, ahol meglévő építmények még nincsenek.

(2) A növénytelepítésnél (kötelező fásítás, háromszintű zöldfelület) őshonos, táj- és természeti adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.

(3) A beültetési kötelezettség végrehajtása a mindenkori ipari gazdasági terület (Gip1) tulajdonosának feladata.

X.

Záró rendelkezések

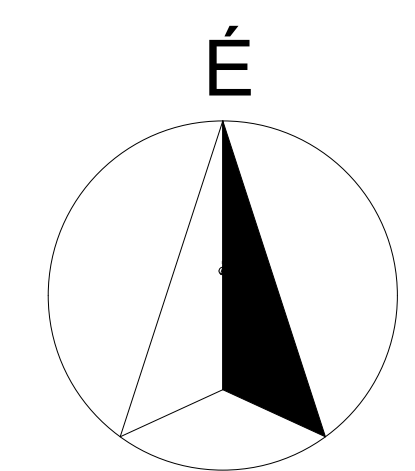
54. § E rendelet 2003. február 15. napján lép hatályba.

[1. melléklet a 2/2003. \(II.13.\) önkormányzati rendelethez](#) ⁴

[2. melléklet a 2/2003. \(II.13.\) önkormányzati rendelethez](#) ⁵

[3. melléklet a 2/2003. \(II.13.\) önkormányzati rendelethez](#) ⁶

NÓGRÁD MEGYE
TOLMÁCS
KÖZSÉG
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI
TERV
M = 1:2000



- BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- 18 M SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- IRÁNYADÓ TELEKHATÁR
- ÉPÍTÉSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- | | | |
|------|---|----|
| Lf | O | 30 |
| 6,00 | K | |

 ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
- | |
|----|
| Lf |
|----|

 FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- | |
|-----|
| Gip |
|-----|

 IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
- | |
|----|
| Üü |
|----|

 ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
- | |
|---|
| O |
|---|

 OLDALHATÁRON ÁLLÓ
- | |
|---|
| K |
|---|

 KIALAKULT HELYZET
- | |
|----|
| SZ |
|----|

 SZABADONÁLLÓ
- | |
|------|
| 6,00 |
|------|

 ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG
- | |
|------|
| Z/2% |
|------|

 ZÖLDTERÜLET (KÖZPARK) / BEÉPÍTÉSI %
- | |
|--------|
| TEM/5% |
|--------|

 TEMETŐ/ BEÉPÍTÉSI %
- | |
|--------|
| sp/2,0 |
|--------|

 SPORTPÁLYA / SZINTTERÜLET-SÚRÚSÉG
- LAKÓTELKEN BELÜLI ELMÉLETI HATÁRVONAL
- GYALOGÚT
- | |
|---|
| P |
|---|

 PARKOLÓ
- | |
|---|
| ▲ |
|---|

 AUTÓBUSZMEGÁLLÓ
- | |
|---|
| ■ |
|---|

 MŰEMLÉKI ÉPÜLET
- | |
|---|
| ■ |
|---|

 MŰEMLÉK TELKE
- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
- | |
|---|
| ↑ |
|---|

 FEJLESZTÉS IRÁNYA
- | |
|----|
| Ev |
|----|

 ERDŐTERÜLET VÉDELMI
- | |
|------|
| Gksz |
|------|

 KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- | |
|---|
| v |
|---|

 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
- | |
|---|
| ■ |
|---|

 VÉDŐFÁSÍTÁS TERÜLETE
- | |
|-------|
| 125 M |
|-------|

 VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐSÁV HATÁRA
- | |
|-----|
| K-R |
|-----|

 KÜLÖNLEGES REKREÁCIÓS TERÜLET
- RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- | |
|----|
| Má |
|----|

 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - ÁLTALÁNOS

.../2017. (...) képviselő-testületi határozat tervezet

Tolmács község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Tolmács község Önkormányzatának Képviselőtestülete a 5/2003. (II.12.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A Településszerkezeti Terv Leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M1 tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - a belterülettől délre, a 0106 hrsz-ú telken mezőgazdasági terület kerül kijelölésre.
- 3) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT-M1 tervlappal egészül ki, s egyidejűleg a módosítással érintett területre vonatkozólag hatályát veszti.
- 4) Jelen módosítás során Tolmács területfelhasználásai a következők szerint változnak:

	Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület- felhasználás	Tervezett terület- felhasználás
1.	<i>0106 hrsz terület mezőgazdasági területbe történő átsorolása</i>	4,4	SP	Má

- 5) Jelen határozat az elfogadását követő 15. napon lép hatályba.

Hajnis Ferenc
polgármester

Torma Andrea
jegyző

**Tolmács község Önkormányzat képviselőtestületének
.../2017. (.....) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló
2/2003. (II.13.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Tolmács község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Bükk Nemzeti Park Igazgatóság, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet, Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság, Nógrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nógrád megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Nógrád Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály, Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Nógrád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Heves Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Nógrád Megyei Rendőrfőkapitányság, Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, valamint Nógrád megye Önkormányzata, Rétság Város Önkormányzata, Nőtincs Község Önkormányzata, Nógrád Község Önkormányzata, Diósjenő Község Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ Jelen rendelet mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv módosítás (SZT-M1)

2. § (1) A helyi építési szabályzatról szóló 2/2013. (II.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező H-3 M2, H-4 M2 jelű szabályozási tervlapjainak tervezési területre vonatkozó normatartalma helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti Szabályozási Terv módosítása tervlapok tervezési területre vonatkozó normatartalma lép.

(2) A HÉSZ a következő bevezető résszel egészül ki:

„Tolmács Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

3.§ A HÉSZ 1.§ (3) a) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) Mellékletek:

*1/a. melléklet: H-3 M2 Módosított Külterületi szabályozási terv M= 1:10 000,
mely az SZT-M1 tervlappal módosul*

*2/a. melléklet: H-4 M2 Módosított Bülterületi szabályozási terv M= 1:2 000,
mely az SZT-M1 tervlappal módosul”*

4.§ A HÉSZ 6.§ (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az épületeket magastetővel kell megépíteni. A tetőgerinc irányát a szomszédos lakóépületekhez illeszkedő módon kell meghatározni.”

5.§ (1) A HÉSZ 7.§ (7) bekezdésben a „nagy haszonállat és haszonállat tartása nem engedélyezhető” szövegrész helyébe az „állattartó épület nem helyezhető el” szöveg lép.

(2) A HÉSZ 7.§ (10) bekezdésben az „építési engedély nem adható” szövegrész helyébe a „épület nem helyezhető el” szöveg lép.

6.§ (1) A HÉSZ 10.§ (3) bekezdés helyébe következő rendelkezés lép:

„(3) A telkek méretét és beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Az építési telek						
Beépítés módja	Övezet jele	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Szabadon álló		1,5	K	30	K	30
Szabadon álló		1,5	5000	30	7,5	30
Szabadon álló	Gip2	1,5	5000	50	7,5	25

”

(2) A HÉSZ 10.§ a következő bekezdésekkel egészül ki:

„(8) Gip2 építési övezetben jelentős mértékű zavaró hatású ipari épület nem helyezhető el.

(9) Gip2 építési övezetben- ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb építménymagasság 3,0 méterrel túlléphető.”

7.§ A HÉSZ 10/A.§ (5), (10) bekezdésben az „engedélyezhető” szövegrész helyébe a „valósítható meg” szöveg lép.

8.§ A HÉSZ 11.§ (5) bekezdésben a „zöldfelületen” szövegrész helyébe a „legkisebb zöldfelületi arányon belül” szöveg lép.

9.§ A HÉSZ 13.§ (4) bekezdésben az „Az épületek számára építési telket kell kialakítani,” szövegrész helyébe a „Az építési övezetek telkeinek” szöveg lép.

10.§ A HÉSZ 15.§ (2) bekezdésben az „az 1999. XLIII. törvény 8. § (1), 37. § (1) és (2) pontjai alapján” szövegrész helyébe a „vonatkozó jogszabályok alapján” szöveg lép.

11.§ A HÉSZ 18/B.§ (5) bekezdésben a „zöldfelületen” szövegrész helyébe a „legkisebb zöldfelületi arányon belül” szöveg lép.

12.§ A HÉSZ 30.§ (4) bekezdésben a „100.000 m²-t (10 ha) meghaladó” szövegrész helyébe a „20.000 m²-t (2 ha) meghaladó” szöveg lép.

13.§ A HÉSZ 23.§-ban a „Tolmácsi út” szövegrész helyébe a „Szent Lőrinc út” szöveg lép.

14.§ A HÉSZ 24.§ (1) bekezdésben az „Alkotmány út” szövegrész helyébe a „Sziluska utca”, a „Szépvölgyi út” szövegrész helyébe a „Füvellő utca” szöveg lép.

15.§ A HÉSZ 33.§ (5)-(6) bekezdés helyébe következő rendelkezés lép:

„(5) Má övezetben birtokközpont illetve kiegészítő központ alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 10 ha (100.000 m²) összterületű. A

birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 40.000 m² (4 ha). A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 30%. Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.

- (6) *A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan szállás- és vendéglátó épület is elhelyezhető a beépített szintterület legfeljebb 30%-án. A telken önálló lakóépület nem helyezhető el.*

- 16.§** (1) A HÉSZ 37.§ (1) bekezdésben az „a közterületek rendeltetésétől eltérő használatáról szóló önkormányzati rendelet, valamint az alábbiakban foglalt kivételektől” szövegrész helyébe a „(2)-(3) bekezdésekben foglalt kivételektől” szöveg lép.
- 17.§** A HÉSZ 38.§ (2) bekezdés helyébe következő rendelkezés lép:
„(2) Új épület építése esetén garázs csak a lakóépülettel egy tömegben helyezhető el.”
- 18.§** A HÉSZ 40.§ (5) bekezdésben az „engedélyezhető” szövegrész helyébe a „valósítható meg” szöveg lép.
- 19.§** A HÉSZ 48.§ (4) bekezdésben a „partételtől 50-50 méteres sávot eredeti állapotában kell megtartani” szövegrész helyébe a „mentén a vonatkozó jogszabály szerinti meder karbantartó sávot biztosítani kell” szöveg lép.
- 20.§** A HÉSZ 49.§ (1) bekezdésben a „21/2001. (II.14.) Kormányrendelet” szövegrész helyébe a „vonatkozó jogszabályok” szöveg lép.
- 21.§** A HÉSZ 50.§ (1) bekezdésben a „8/2002. (III.22.) KÖM-EüM. Sz. együttes rendeletben” szövegrész helyébe a „vonatkozó jogszabályokban” szöveg lép.
- 22.§** A HÉSZ 50/B.§ (4) bekezdésben a „tervezési területen” szövegrész helyébe a „település területén” szöveg lép.
- 23.§** A HÉSZ 53.§ (3) bekezdésben a „engedélyezni” szövegrész helyébe a „megvalósítani” szöveg lép.
- 24.§** Hatályát veszti a HÉSZ:
- a) 1.§ (2) bekezdés,
 - b) 2.§,
 - c) 3.§ (3), (5)-(6) bekezdés,
 - d) 6.§ (3) bekezdésben a „(OTÉK 8. § (2) bekezdés szerint, illetve vízellátás tekintetében az OTÉK 46. § (1) bekezdése szerint)” szövegrész, valamint a 6.§ (4), (6) bekezdés,
 - e) 7.§ (3) bekezdésben az „(OTÉK 25. § előírásai szerint számítandó)” szövegrész, valamint a 7.§ (6), (8), (12) bekezdés,
 - f) 7.§ (4), (11), 11.§ (8), 13.§ (5), 24.§ (1)-(3), 26.§ (2), 36.§ (4) bekezdésekben, valamint a 25.§-ban a „min.” szövegrész,
 - g) 8.§,
 - h) 10.§ (4)-(6) bekezdés,
 - i) 10/A.§ (2), 11.§ (3) bekezdésekben az „Az építmények elhelyezésére építési telket kell alakítani.” és a „A legkisebb zöldfelület területe az OTÉK 25. § előírásai szerint számítandó.” szövegrész,
 - j) 10/A.§ (5) és a 18/A.§ (6) bekezdésben a „minimum” szövegrész,
 - k) 10/A.§ (6)-(7), (11) bekezdés,
 - l) 11.§ (2) bekezdésben az „és (3)” szövegrész, valamint a 11.§ (6) bekezdés,
 - m) 13.§ (8) bekezdés,
 - n) 15.§ (1) bekezdésben a „A temető, temetkezési hely, kegyeleti emlékhely forgalmát az 1999. évi XLIII. törvény 3. § (a), (c) és (d) pontjai szerint kell értelmezni.” szövegrész, valamint a 15.§ (6) bekezdés,
 - o) 17.§,
 - p) 18.§ (2)-(3) bekezdés,
 - q) 20.§ (3) bekezdés,
 - r) 21.§ (4) bekezdés,
 - s) 22.§ (2) bekezdés,

- t) 24.§ (4) bekezdésben a „A szabályozási szélességet a Szabályozási Terv és a javasolt út-keresztmetszetek szerint értelmezendő.” szövegrész,
- u) 28.§,
- v) 29.§ (4) bekezdés,
- w) 30.§ (3), (5)-(6) bekezdés,
- x) 31.§ (3)-(4) bekezdés,
- y) 33.§ (7) bekezdésben a „Az állattartás technológiája „hígtrágyás” nem lehet. A védőtávolság környezeti hatástanulmány alapján, tartástechnológiától függően 500 m-re csökkenthető.” szövegrész, valamint a 33.§ (9) bekezdés,
- z) 34.§ (5)-(6) bekezdés,
- aa) 36.§ (3), (5) bekezdés,
- bb) 37.§ (2) bekezdésben a „ha a telepítés kielégíti az OTÉK 39. § (2) és (3) bekezdésében foglalt előírásokat” szövegrész,
- cc) 37/A.§,
- dd) 39.§ (2) bekezdésben a „A szolgalmi jog értelmezését és gyakorlásának lehetőségét a mindenkor érvényes rendeletek szabályozzák.” szövegrész, valamint a 39.§ (7)-(8) bekezdés,
- ee) 40.§ (2)-(4) bekezdés,
- ff) 41.§ (1) bekezdés, valamint a (2) bekezdésben a „Zárt szigetelt szennyvíztároló csak indokolt esetben és kivételesen létesíthető. A szennyvízkibocsátónak gondoskodni kell az ingatlanon létesített szennyvíztisztító kisberendezések zavartalan működése esetén a berendezés évenkénti karbantartásáról és annak meghibásodásakor azonnali javításáról.” és a „Azonban a szennyvíz-csatorna kiépítését követő 1 éven belül rá kell csatlakozni a szennyvíz-csatorna hálózatra „a környezetterhelési díjról” szóló 2003. évi LXXXIX. törvény alapján.” szövegrészek,
- gg) 41.§ (4)-(5) bekezdés, valamint a (6) bekezdésben a „A szükséges tisztítást a keletkezés helyén, telken belül, a Vízügyi Hatóság által előírt mértékben kell elvégezni.” szövegrész,
- hh) 42.§ (3)-(4) szövegrész,
- ii) 43.§ (2) bekezdésben a „Ettől eltérni csak a Polgármesteri Hivatal engedélyével lehet. (Földfeletti hálózathoz földfeletti, földalatti hálózathoz földalatti hálózat csatlakozzon.)” szövegrész, valamint a 43.§ (3) bekezdés,
- jj) 44.§ (1) bekezdésben a „- bányai szeméttelre -” és a „Erről az Önkormányzat helyi rendeletben intézkedik.” szövegrészek, valamint a 44.§ (2)-(3) bekezdés,
- kk) 45.§ (2) bekezdésben a „Ezek használatát, építését, átépítésük feltételeit A védelem szempontjai határozzák meg.” szövegrész, valamint a 45.§ (3)-(6) bekezdés,
- ll) 46.§ (1), (3) bekezdés, valamint a (4) bekezdésben a „A műemléki környezet területén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként működik közre. A műemlék épületek esetében minden építési jellegű munka végzéséhez be kell szerezni a Hivatal engedélyét (külső-belső felújítási, karbantartási, javítási munkák esetében.)” szövegrész,
- mm) 48.§ (2) bekezdés,
- nn) 49.§ (2), (4)-(5), (7) bekezdés,
- oo) 50.§ (2)-(4), (7)-(9) bekezdés, valamint az (5) bekezdésben a „Szennyvíz elszikkasztása nem megengedett.” szövegrész,
- pp) 50/A.§ (1), (5) bekezdés, valamint a (3)-(4) bekezdésekben a „lehetőség szerint” szövegrész,
- qq) 50/B.§ (2)-(3), (7) bekezdés, valamint a (6) bekezdésben a „hatóságilag engedélyezett” szövegrész,
- rr) 51.§ (2)-(3), (5) bekezdés,
- ss) 52.§,
- tt) 53.§ (2), (4) bekezdés,
- uu) 53/A.§,
- vv) 53/B.§,
- ww) 54.§-ban a „Rendelkezéseit az elsőfokú hatósággal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.” szövegrész.

Záró rendelkezések

25.§ Jelen rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Hajnis Ferenc
polgármester

Torma Andrea
jegyző

Kihirdetve:

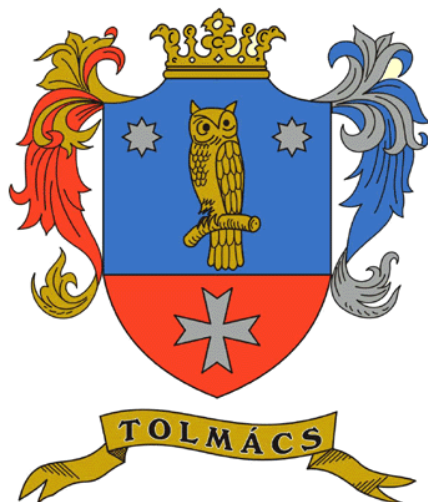
Tolmács, 2017.

Torma Andrea
jegyző

1. melléklet a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez - Szabályozási terv módosítás

TOLMÁCS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA



Megbízó:

Tolmács Község Önkormányzata

Hajnis Ferenc polgármester

2657 Tolmács, Sport u. 1.

Tel.: 30/9-688-858

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft

2083 Solymár, Bimbó utca 20.

Tel/Fax: 06-1-439-04-90

Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575

www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2017. május

VZM 1363/16
Tolmács_mod_170508

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde

vezető településrendező tervező

TT/1 13-1259



Bérczi Szabolcs

okl. településmérnök TT 13-1411

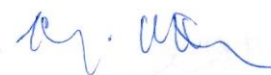
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök



Tájrendezés, zöldfelület,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton

okl. tájépítésmérnök TK 01-5282



Munkatárs

Végh Anna

településmérnök gyakornok

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**.../2017. (...) sz. határozat**

Tolmács község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Tolmács község Önkormányzatának Képviselőtestülete a 5/2003. (II.12.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A Településszerkezeti Terv Leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M1 tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - a belterülettől délre, a 0106 hrsz-ú telken mezőgazdasági terület kerül kijelölésre.
- 3) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT-M1 tervlappal egészül ki, s egyidejűleg a módosítással érintett területre vonatkozólag hatályát veszti.
- 4) Jelen módosítás során Tolmács területfelhasználásai a következők szerint változnak:

	Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület- felhasználás	Tervezett terület- felhasználás
1.	<i>0106 hrsz terület mezőgazdasági területbe történő átsorolása</i>	4,4	SP	Má

- 5) Jelen határozat az elfogadását követő 15. napon lép hatályba.

Hajnis Ferenc
polgármester

Torma Andrea
jegyző

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Tolmács község Önkormányzat képviselőtestületének
.../2017. (...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló
2/2003. (II.13.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Tolmács község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Bükk Nemzeti Park Igazgatóság, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet, Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság, Nógrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nógrád megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Nógrád Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Nógrád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Heves Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Nógrád Megyei Rendőrfőkapitányság, Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, valamint Nógrád megye Önkormányzata, Rétság Város Önkormányzata, Nőtincs Község Önkormányzata, Nógrád Község Önkormányzata, Diósjenő Község Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ Jelen rendelet mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv módosítás (SZT-M1)

2. § (1) A helyi építési szabályzatról szóló 2/2013. (II.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező H-3 M2, H-4 M2 jelű szabályozási tervlapjainak tervezési területre vonatkozó normatartalma helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti Szabályozási Terv módosítása tervlapok tervezési területre vonatkozó normatartalma lép.

(2) A HÉSZ a következő bevezető résszel egészül ki:

„Tolmács Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

3.§ A HÉSZ 1.§ (3) a) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) Mellékletek:

*1/a. melléklet: H-3 M2 Módosított Külterületi szabályozási terv M= 1:10 000,
mely az SZT-M1 tervlappal módosul*

*2/a. melléklet: H-4 M2 Módosított Bülterületi szabályozási terv M= 1:2 000,
mely az SZT-M1 tervlappal módosul”*

4.§ A HÉSZ 6.§ (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az épületeket magastetővel kell megépíteni. A tetőgerinc irányát a szomszédos lakóépületekhez illeszkedő módon kell meghatározni.”

5.§ (1) A HÉSZ 7.§ (7) bekezdésben a „nagy haszonállat és haszonállat tartása nem engedélyezhető” szövegrész helyébe az „állattartó épület nem helyezhető el” szöveg lép.

(2) A HÉSZ 7.§ (10) bekezdésben az „építési engedély nem adható” szövegrész helyébe a „épület nem helyezhető el” szöveg lép.

6.§ (1) A HÉSZ 10.§ (3) bekezdés helyébe következő rendelkezés lép:

„(3) A telkek méretét és beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Az építési telek						
Beépítés módja	Övezet jele	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Szabadon álló		1,5	K	30	K	30
Szabadon álló		1,5	5000	30	7,5	30
Szabadon álló	Gip2	1,5	5000	50	7,5	25

”

(2) A HÉSZ 10.§ a következő bekezdésekkel egészül ki:

„(8) Gip2 építési övezetben jelentős mértékű zavaró hatású ipari épület nem helyezhető el.

(9) Gip2 építési övezetben- ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb építménymagasság 3,0 méterrel túlléphető.”

7.§ A HÉSZ 10/A.§ (5), (10) bekezdésben az „engedélyezhető” szövegrész helyébe a „valósítható meg” szöveg lép.

8.§ A HÉSZ 11.§ (5) bekezdésben a „zöldfelületen” szövegrész helyébe a „legkisebb zöldfelületi arányon belül” szöveg lép.

9.§ A HÉSZ 13.§ (4) bekezdésben az „Az épületek számára építési telket kell kialakítani,” szövegrész helyébe a „Az építési övezetek telkeinek” szöveg lép.

10.§ A HÉSZ 15.§ (2) bekezdésben az „az 1999. XLIII. törvény 8. § (1), 37. § (1) és (2) pontjai alapján” szövegrész helyébe a „vonatkozó jogszabályok alapján” szöveg lép.

11.§ A HÉSZ 18/B.§ (5) bekezdésben a „zöldfelületen” szövegrész helyébe a „legkisebb zöldfelületi arányon belül” szöveg lép.

12.§ A HÉSZ 30.§ (4) bekezdésben a „100.000 m²-t (10 ha) meghaladó” szövegrész helyébe a „20.000 m²-t (2 ha) meghaladó” szöveg lép.

13.§ A HÉSZ 23.§-ban a „Tolmácsi út” szövegrész helyébe a „Szent Lőrinc út” szöveg lép.

14.§ A HÉSZ 24.§ (1) bekezdésben az „Alkotmány út” szövegrész helyébe a „Sziluska utca”, a „Szépvölgyi út” szövegrész helyébe a „Füvellő utca” szöveg lép.

15.§ A HÉSZ 33.§ (5)-(6) bekezdés helyébe következő rendelkezés lép:

„(5) Má övezetben birtokközpont illetve kiegészítő központ alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 10 ha (100.000 m²) összterületű. A

birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 40.000 m² (4 ha). A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 30%. Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.

- (6) *A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan szállás- és vendéglátó épület is elhelyezhető a beépített szintterület legfeljebb 30%-án. A telken önálló lakóépület nem helyezhető el.*

16.§ (1) A HÉSZ 37.§ (1) bekezdésben az „a közterületek rendeltetésétől eltérő használatáról szóló önkormányzati rendelet, valamint az alábbiakban foglalt kivételektől” szövegrész helyébe a „(2)-(3) bekezdésekben foglalt kivételektől” szöveg lép.

17.§ A HÉSZ 38.§ (2) bekezdés helyébe következő rendelkezés lép:

„(2) Új épület építése esetén garázs csak a lakóépülettel egy tömegben helyezhető el.”

18.§ A HÉSZ 40.§ (5) bekezdésben az „engedélyezhető” szövegrész helyébe a „valósítható meg” szöveg lép.

19.§ A HÉSZ 48.§ (4) bekezdésben a „partételtől 50-50 méteres sávot eredeti állapotában kell megtartani” szövegrész helyébe a „mentén a vonatkozó jogszabály szerinti meder karbantartó sávot biztosítani kell” szöveg lép.

20.§ A HÉSZ 49.§ (1) bekezdésben a „21/2001. (II.14.) Kormányrendelet” szövegrész helyébe a „vonatkozó jogszabályok” szöveg lép.

21.§ A HÉSZ 50.§ (1) bekezdésben a „8/2002. (III.22.) KÖM-EüM. Sz. együttes rendeletben” szövegrész helyébe a „vonatkozó jogszabályokban” szöveg lép.

22.§ A HÉSZ 50/B.§ (4) bekezdésben a „tervezési területen” szövegrész helyébe a „település területén” szöveg lép.

23.§ A HÉSZ 53.§ (3) bekezdésben a „engedélyezni” szövegrész helyébe a „megvalósítani” szöveg lép.

24.§ Hatályát veszti a HÉSZ:

- a) 1.§ (2) bekezdés,
- b) 2.§,
- c) 3.§ (3), (5)-(6) bekezdés,
- d) 6.§ (3) bekezdésben a „(OTÉK 8. § (2) bekezdés szerint, illetve vízellátás tekintetében az OTÉK 46. § (1) bekezdése szerint)” szövegrész, valamint a 6.§ (4), (6) bekezdés,
- e) 7.§ (3) bekezdésben az „(OTÉK 25. § előírásai szerint számítandó)” szövegrész, valamint a 7.§ (6), (8), (12) bekezdés,
- f) 7.§ (4), (11), 11.§ (8), 13.§ (5), 24.§ (1)-(3), 26.§ (2), 36.§ (4) bekezdésekben, valamint a 25.§-ban a „min.” szövegrész,
- g) 8.§,
- h) 10.§ (4)-(6) bekezdés,
- i) 10/A.§ (2), 11.§ (3) bekezdésekben az „Az építmények elhelyezésére építési telket kell alakítani.” és a „A legkisebb zöldfelület területe az OTÉK 25. § előírásai szerint számítandó.” szövegrész,
- j) 10/A.§ (5) és a 18/A.§ (6) bekezdésben a „minimum” szövegrész,
- k) 10/A.§ (6)-(7), (11) bekezdés,
- l) 11.§ (2) bekezdésben az „és (3)” szövegrész, valamint a 11.§ (6) bekezdés,
- m) 13.§ (8) bekezdés,
- n) 15.§ (1) bekezdésben a „A temető, temetkezési hely, kegyeleti emlékhely forgalmát az 1999. évi XLIII. törvény 3. § (a), (c) és (d) pontjai szerint kell értelmezni.” szövegrész, valamint a 15.§ (6) bekezdés,
- o) 17.§,
- p) 18.§ (2)-(3) bekezdés,
- q) 20.§ (3) bekezdés,
- r) 21.§ (4) bekezdés,
- s) 22.§ (2) bekezdés,

- t) 24.§ (4) bekezdésben a „A szabályozási szélességet a Szabályozási Terv és a javasolt út-keresztmetszetek szerint értelmezendő.” szövegrész,
- u) 28.§,
- v) 29.§ (4) bekezdés,
- w) 30.§ (3), (5)-(6) bekezdés,
- x) 31.§ (3)-(4) bekezdés,
- y) 33.§ (7) bekezdésben a „Az állattartás technológiája „hígtrágyás” nem lehet. A védőtávolság környezeti hatástanulmány alapján, tartástechnológiától függően 500 m-re csökkenthető.” szövegrész, valamint a 33.§ (9) bekezdés,
- z) 34.§ (5)-(6) bekezdés,
- aa) 36.§ (3), (5) bekezdés,
- bb) 37.§ (2) bekezdésben a „ha a telepítés kielégíti az OTÉK 39. § (2) és (3) bekezdésében foglalt előírásokat” szövegrész,
- cc) 37/A.§,
- dd) 39.§ (2) bekezdésben a „A szolgalmi jog értelmezését és gyakorlásának lehetőségét a mindenkor érvényes rendeletek szabályozzák.” szövegrész, valamint a 39.§ (7)-(8) bekezdés,
- ee) 40.§ (2)-(4) bekezdés,
- ff) 41.§ (1) bekezdés, valamint a (2) bekezdésben a „Zárt szigetelt szennyvíztározó csak indokolt esetben és kivételesen létesíthető. A szennyvízkibocsátónak gondoskodni kell az ingatlanon létesített szennyvíztisztító kisberendezések zavartalan működése esetén a berendezés évenkénti karbantartásáról és annak meghibásodásakor azonnali javításáról.” és a „Azonban a szennyvíz-csatorna kiépítését követő 1 éven belül rá kell csatlakozni a szennyvíz-csatorna hálózatra „a környezetterhelési díjról” szóló 2003. évi LXXXIX. törvény alapján.” szövegrészek,
- gg) 41.§ (4)-(5) bekezdés, valamint a (6) bekezdésben a „A szükséges tisztítást a keletkezés helyén, telken belül, a Vízügyi Hatóság által előírt mértékben kell elvégezni.” szövegrész,
- hh) 42.§ (3)-(4) szövegrész,
- ii) 43.§ (2) bekezdésben a „Ettől eltérni csak a Polgármesteri Hivatal engedélyével lehet. (Földfeletti hálózathoz földfeletti, földalatti hálózathoz földalatti hálózatra csatlakozzon.)” szövegrész, valamint a 43.§ (3) bekezdés,
- jj) 44.§ (1) bekezdésben a „- bányai szemétteltelepre -” és a „Erről az Önkormányzat helyi rendeletben intézkedik.” szövegrészek, valamint a 44.§ (2)-(3) bekezdés,
- kk) 45.§ (2) bekezdésben a „Ezek használatát, építését, átépítésük feltételeit A védelem szempontjai határozzák meg.” szövegrész, valamint a 45.§ (3)-(6) bekezdés,
- ll) 46.§ (1), (3) bekezdés, valamint a (4) bekezdésben a „A műemléki környezet területén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként működik közre. A műemlék épületek esetében minden építési jellegű munka végzéséhez be kell szerezni a Hivatal engedélyét (külső-belső felújítási, karbantartási, javítási munkák esetében.)” szövegrész,
- mm) 48.§ (2) bekezdés,
- nn) 49.§ (2), (4)-(5), (7) bekezdés,
- oo) 50.§ (2)-(4), (7)-(9) bekezdés, valamint az (5) bekezdésben a „Szennyvíz elszikkasztása nem megengedett.” szövegrész,
- pp) 50/A.§ (1), (5) bekezdés, valamint a (3)-(4) bekezdésekben a „lehetőség szerint” szövegrész,
- qq) 50/B.§ (2)-(3), (7) bekezdés, valamint a (6) bekezdésben a „hatóságilag engedélyezett” szövegrész,
- rr) 51.§ (2)-(3), (5) bekezdés,
- ss) 52.§,
- tt) 53.§ (2), (4) bekezdés,
- uu) 53/A.§,
- vv) 53/B.§,
- ww) 54.§-ban a „Rendelkezéseit az elsőfokú hatósággal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.” szövegrész.

Záró rendelkezések

25.§ Jelen rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Hajnis Ferenc
polgármester

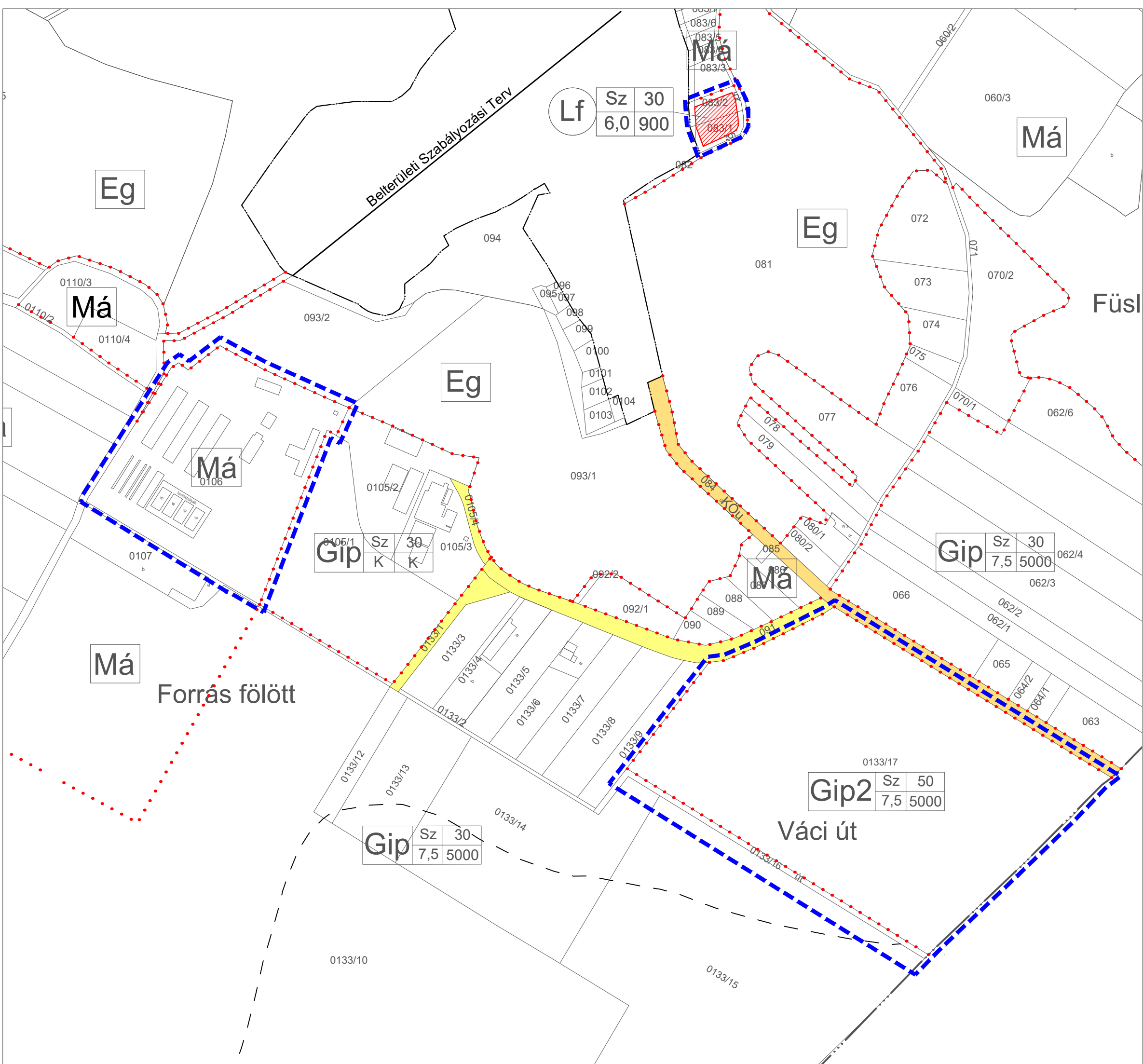
Torma Andrea
jegyző

Kihirdetve:

Tolmács, 2017.

Torma Andrea
jegyző

1. melléklet a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez - Szabályozási terv módosítás



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- Módosítás területi hatálya
- Közigazgatási határ
- Belterület határ
- Építési övezet/Övezet határa

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- Építési hely
- Közlekedési célú közterület - Országos út területe
- Közlekedési célú közterület - Helyi út területe

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK/ÖVEZETEK

építési övezet	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

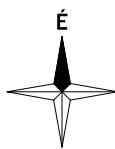
- Lf Falusias lakóterület
- Gip Ipari terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Má Általános mezőgazdasági terület
- Eg Erdőterület -gazdasági
- KÖu Közlekedési terület - közúti

EGYÉB

- 5 Méretezés



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23

Településtervezés

Ferik Tünde, vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259
Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök TT 13-1411,
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem

Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök
(TK 01-5282)

Munkatárs

Végh Anna, településmérnök gyakornok

TOLMÁCS

KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA (SZT-M1)

1. melléklet a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez
M = 1 : 4 000

2017 május

VZM 1363/16

Tolmács_mod_170508.dwg

Tisztelt Tolmácsi Polgárok, Partnerek!

Tolmács Község Önkormányzat Képviselő-testülete a xx/2026. (II. 9.) határozatával úgy döntött, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 229. § előírásának megfelelően **megindítja az Új Településtervezési terv** elkészítését, az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében. A Településtervezési terv magába foglalja a településfejlesztési tervet és a településrendezési tervet, melyek keretében az Önkormányzat meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket valamint azok érvényesítésének eszközeit, továbbá az építményekben létesíthető rendeltetések körét.

A dokumentáció elkészítéséhez össze kell gyűjtenünk a lakosság, a vállalkozók, egyszóval a partnerek településrendezési igényeit. Az igények benyújtása történhet levélben, e-mail útján hivatal@tolmács.hu és személyesen is a Polgármesternél.

Határidő: 2026. március 30

Kérem a Tisztelt Lakosságot, és a rendezésben érintett minden érdekelt Partnert, hogy éljen a véleménynyilvánítás lehetőségével.

Minden érdeklődő Tolmácsi Polgár, Partner véleményét meghallgatjuk, a tervek készítése során figyelembe vesszük.

Tolmács, 2026. Február xx

Dávid Martin
polgármester

Kihirdetés napja:

Közlés kezdő napja:

Közlés utolsó napja:

Levétel napja:

Tolmács, 2026. március 31