

Ebergőc, belterület
Kossuth utca – Rét út - Ikva-patak által
határolt területre vonatkozó
telepítési tanulmányterv
2025. július



MEGBÍZÓ:

Vitéz Eszter (9451 Ebergőc, Kossuth L. u. 27.)

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVET ÖSSZEÁLLÍTOTTA:

Gyárfás Henriett településrendező tervező
TT 08-0442

Tartalomjegyzék

1.	TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV.....	3
1.1.	Bevezetés	3
1.2.	Az érintett terület bemutatása.....	4
1.3.	Tervi előzmények összefoglalása	5
1.4.	A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....	10
1.5.	A fejlesztési cél, a tervezett változtatás	17
1.6.	A javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	19
1.7.	A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai	23
1.8.	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei.....	25
2.	BEÉPÍTÉSI TERV	26
3.	MELLÉKLETEK.....	29
3.1.	Tulajdonosi, lakossági kérelem	29
3.2.	Önkormányzati döntés	32
3.4.	Főépítési feljegyzés.....	33

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1. Bevezetés

A tárgyi telepítési tanulmányterv Ebergőc, belterület Kossuth utca – Rét út - Ikva-patak által határolt tervezési területre (továbbiakban: tervezési terület) vonatkozóan készül a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti követelmények figyelembevételével, az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalommal.



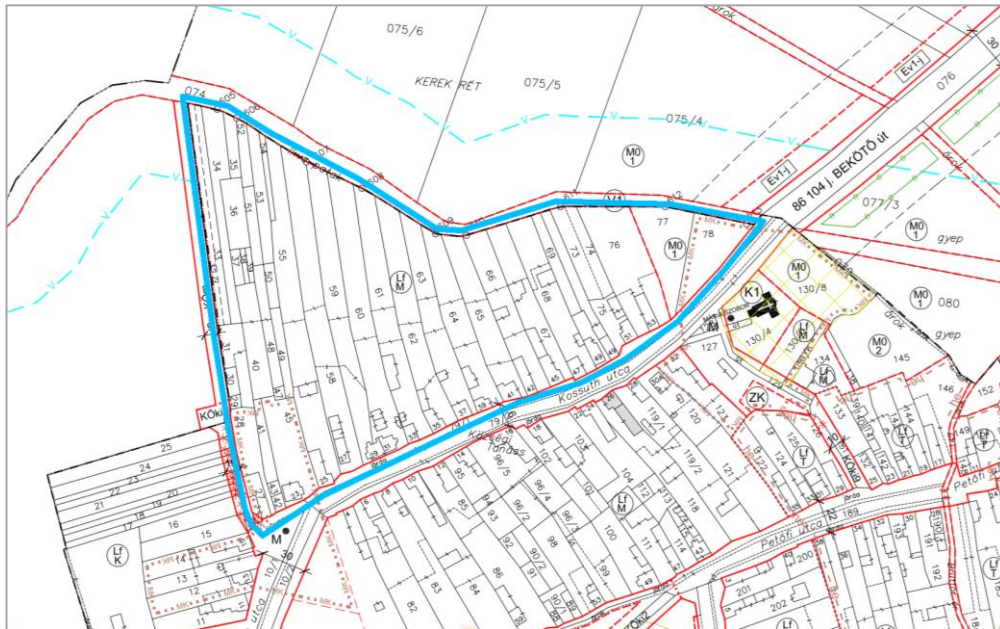
<https://www.google.com/maps/place/Ebergőc>

Az érintett területre vonatkozó tervezett módosításról Ebergőc Község Önkormányzat Képviselő- testülete 11/2025.(II.24.) határozatával döntött. (a határozat másolatban a 3. Mellékletek fejezet 3.2. pontjában)

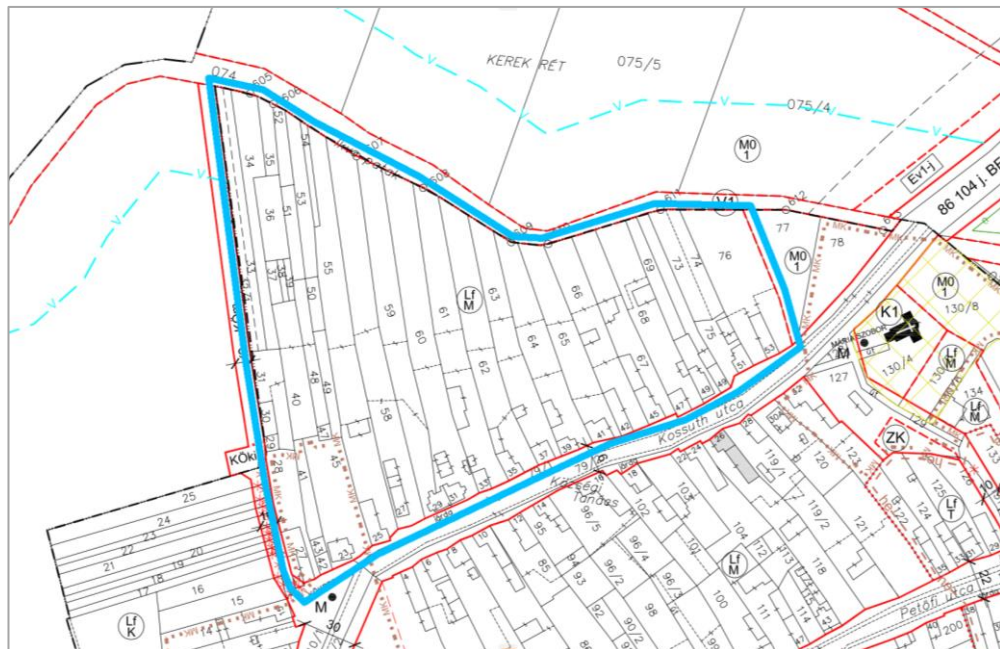
1.2. Az érintett terület bemutatása

A tervezési terület Ebergőc belterületén a Kossuth utca északi oldalán található lakóterületi tömb.

A belterületi szabályozási tervlapon az érintett tömb besorolása LfM jelű falusias lakóterületbe és MO1 jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe sorolt.



A telepítési tanulmányterv kizárólag az LfM jelű falusias lakóterületre készül.

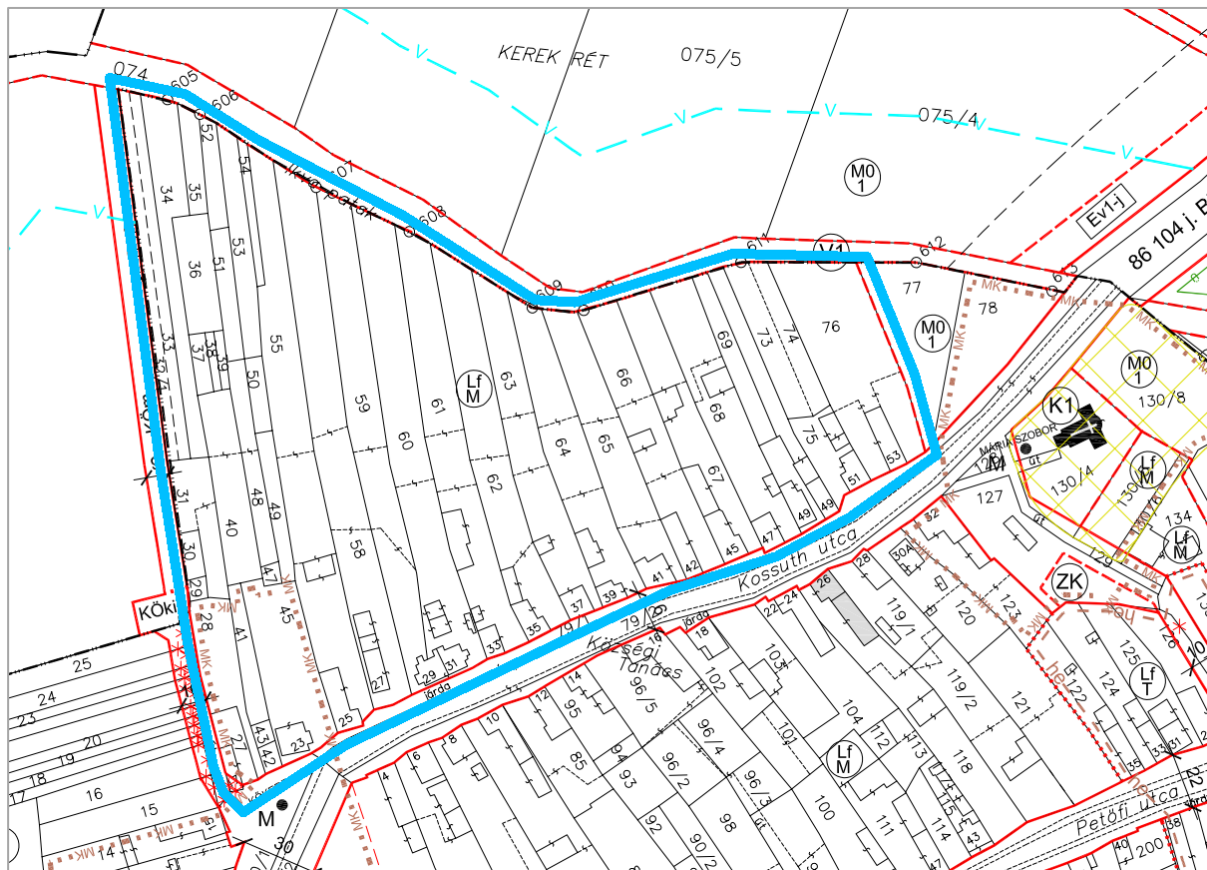


1.3. Tervi előzmények összefoglalása

Ebergőc hatályos településrendezési eszközei:

35/2005.(VI.21.) számú határozattal elfogadott **településszerkezeti terv**

5/2005.(VI.24.) számú rendelettel elfogadott **helyi építési szabályzat és szabályozási terv**



A hatályos belterületi szabályozási tervlap kivonata

A helyi építési szabályzat vonatkozó előírásai:

Falusias lakóterület általános előírásai

6. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 2 lakásos lakóépületek, 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) egy tömbben elhelyezett, legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) szálláshely szolgáltató épület,
- d) kézműipari építmény,
- e) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény.

g) mező- és erdőgazdasági építmény a telken történő lakóépület egyidejű elhelyezésével, az egyes építési övezetek külön előírásainak figyelembevételével

(3) A lakóterületek beépítésük jellege, karakterbeli különbségük alapján az alábbi egységekre tagozódnak:

- a) A helyi területi védelem alatt álló építési övezeteket az **Lf** alapjel mellett **T** betű,
- b) az örökségvédelmi szempontból fontos közságmag területén lévő telkek építési övezeteit **M** betű,
- c) a kialakult általános jellegű építési övezeteket **K** betű,
- d) az új tervezett lakóterületek építési övezeteit csak számozás különbözteti meg.

(4) A **T** és **M** jelű övezetekben alkalmazott szabályozás célja a hagyományos falusias karakter megőrzése Eszközei:

- a) Telekszerkezet őrzése érdekében a telekalakítást csak olyan mértékben engedi meg, amelynek eredményeként létrejött telek a szokásos méretrendtől jelentősen nem tér el.
- b) A településkép védelme érdekében a beépítési mód az új épületek, az átépítések és felújítások épülettömege anyaghasználata, tetőformája, homlokzati megjelenése és színezése az övezetre jellemző hagyományos településképhez kell igazodjon, amit az egyes épületekre vonatkozó külön előírásokkal biztosít.

(5) A falusias lakóterületet a szennyvízcsatorna hálózat elkészültéig részleges közművel kell ellátni. Megépülte után a meglévő ingatlanok rácsatlakozását kötelezővé kell tenni és új lakóépület építésére engedély csak közüzemi szennyvízelvezetés esetén adható.

(6) Terepszint alatti létesítményeket a magas talajvízállás miatt részletes talajmechanikai vizsgálat alapján lehet megtervezni és megépíteni.

(7) A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsiparkolót telken belül kell elhelyezni.

(8) A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 50% lehet.

(9) A falusias lakóterületen megengedhető legnagyobb szintterület sűrűség 0,4.

7. § (2) Az **LfM** jelű, a történeti településmag építési övezetének előírásai:

a) A telekalakítás szabályai:

- Két szomszédos telek csak akkor vonható össze, ha a keletkező új telek szélességi mérete a 24,0m-t nem haladja meg.
- Telekmegosztáskor a keletkező új telkek szélessége legalább 12,0m kell legyen.
- Egyéb esetekben szélességi értelemben csak telekhatár kiigazítás engedélyezhető legfeljebb 1,0m szélességben.

b) Az átépítés szabályai:

- 10,0m-nél keskenyebb telkeken meglévő épületek a beépítettség és a szintterület növelése nélkül felújíthatók, de nem építhetők újra.
- a 10,0-12,5 m széles telkeken oromfalas hosszúház építhető legfeljebb 7,00 m homlokzatszélességgel
- a 12,5 m-nél szélesebb telkeken utcavonalon hajlított ház építhető. Az utcai homlokzat megengedett legnagyobb szélessége 15,0 m, a párkány kiülése a közterület és a szomszéd felé legfeljebb 60 cm lehet.

c) A gazdasági épület relatív gerincmagassága nem lehet nagyobb a lakóépületénél.

d) Az előkert méretét az utcaszakaszon kialakult állapotnak megfelelően kell meghatározni.

e) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%, de legfeljebb 400 m².

f) Az építendő épület tetőformája hosszúház építéskor oromfalas nyeregtető, hajlított ház esetében kontyolt vagy csonkakontyos nyeregtető. A tetőhéjazat hagyományos színű cserép lehet. A tetőtér beépítéséhez térdfal oromfalas tető esetén egyáltalán nem, kontyolt nyeregtetőnél csak az utcai oldalon nem alkalmazható. Hajlított ház utcai tetőfelületén csak síkban fekvő ablak helyezhető el, oromfalas nyeregtetőn a síkban fekvő ablakok mellett legfeljebb két, a szénabedobóknál helyben alkalmazott megoldással kiképzett tetőablak építhető. A tető hajlásszöge 40-45 között tartandó.

g) Az alkalmazott homlokzati szerkezetek hagyományos külső megjelenésű anyagokból készüljenek. A homlokzatokat fehérre, törtfehérre, sárgára, vagy homokszínűre lehet színezni.

h) A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,5-4,5m.

i) Új beépítéseknél és újraépítéseknél az oldalkert legkisebb mérete: 14,0m telekszélességig a megengedett legnagyobb építménymagasság, azon felül 6,0m lehet.

Ebergőc község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelete a **településkép védelméről** az érintett területet településképileg meghatározó karakter területbe sorolja.

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények:

11. § (1) Belterületen a beépítésre szánt településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi követelmények a következők:

Az utcaképre vonatkozó előírások:

a. az utcakép kövesse a kialakult állapot, erősítse annak karakterét

b. oldalhatáron álló merőleges, vagy fűrészfogas beépítés a megengedett

c. lakóépületek esetén azok bővítésére az épület utcára merőleges tengelye mentén, hosszirányban van lehetőség, a HÉSZ-szel összhangban

(2) A kerítés kialakítására vonatkozó előírások:

a. A kerítés anyaga hullámlemez, cementlap, nagytáblás fémlemez, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.

b. Utcafronton épülő kerítés esetében javasolt:

a. épülhet kőből, téglából 1:4-1:6 - szélesség:magasság aránnyal, Tak.-ban javasolt ;

b. épülhet fából, fémből a helyi karakter megtartásával

c. A kerítésmező fából, fémből, vakolt falfelületből illetve előregyártott betontáblákból készülhet

d. a kerítés kapu és gépkocsi bejáratú kapu a helyi karakter megtartásával zárt készüljön.

(3) Az épületek előtti közterületekre vonatkozóan:

a. új építése esetén, a tulajdonos részéről javasolt 1db nagyobb növésű, vagy két kisebb növésű fát ültetni, a Tak.-ban javasolt fajok közül. (2. melléklet)

b. közösségi, hivatali, szolgáltatói funkcióval létesülő épületekhez kiépítendő elektromos és hírközlési vezetékek csak földkábelben helyezhetőek el.

12. § A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények a következők:

1. Az épület elhelyezésének, alaprajzi méreteinek, tömegarányainak megválasztása a funkcióhoz és a környezet kialakult állapotához igazodjon.

2. Továbbá

a. Az oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége legfeljebb 12,0 m lehet, ennél szélesebb közterület felőli homlokzati hossz tetőformálása sátoztetővel, vagy az utcával párhuzamos nyeregtetővel épülhet.

b. A tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető. Közterület felőli homlokzaton, tetőtérben új erkély, új zárterkély nem létesíthető.

c. A saroktelken, oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie, közterület felé tűzfalas nem lehet.

d. A központi belterületen az utcai homlokvonálhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetés épülete építhető. Két szomszédos összevont telek esetén sem létesíthető a fő rendeltetésű épület helyén melléképület, pajta, gépszín, istálló, takarmánytároló a telek homlokvonálától számított 15m-en belül.

3. Homlokzatok kialakítását a környezethez való illeszkedés határozza meg, a következők szerint:

a. Az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe.

b. A tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is.

c. Az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos, illetve illeszkedő a környezetéhez.

4. Magastetős épületen, utcaképben megjelenő napelem, napkollektor a tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el.

13. § (1) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyéb követelmények a következők:

Az építmények elhelyezésénél biztosítani kell összefüggő zöldfelületek kialakítását, a következők figyelembe vételével:

- a táj és a termőhelyi adottságoknak megfelelő fás szárú növények telepítésével,

- a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos telek használatát fizikailag korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon, teljes kifejllettsége esetén.

(2) Épületen, építményen, előkertben az energiafogyasztást mérő berendezések és gépészeti berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el.

(3) Épületeken antenna, hírközlési berendezés – a hátsókertre néző homlokzat kivételével - nem helyezhető el.

(4) A bejárat elő lépcső, az akadálymentesítésre szolgáló építményt (rámpát és elemeit), közterületbe nyúló épületrészt és az utcai kerítést nem lehet úgy kialakítani, hogy az a kapcsolódó közterület funkcionális használatát akadályozza, és ne igazodjon annak használatához.

Az érintett terület besorolása a tkr. melléklete szerint:



településképileg meghatározó terület (Lf-M; Lf-T; Lf-K)

településképileg meghatározó terület (Zk; Ee; Mo-1)

településképileg meghatározó terület (K2; K3)

településképileg nem meghatározó területek (Lf-K; Lf-T; Lf2)

településképileg nem meghatározó területek (Lf1; Lf2; TLf)

A magasabb rendű jogszabályok előírják, hogy a településképvédelmi rendeletnek és a rendezési tervnek egymással összhangban kell készülnie. A hatályos településképvédelmi rendelet alapja értelemszerűen a hatályos településrendezési terv. Azzal, hogy a módosítással érintett területre a település a helyi építési szabályzat előírásait módosítja a tkr rendelet egyes részei átdolgozásra / módosításra szorulnak.

1.4. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

A tervezett módosítással érintett terület az Ebergőc, belterület Kossuth utca – Rét út - Ikva-patak által határolt tömb. A területfelhasználás módosítása a területen nem tervezett.

A tervezési területen kizárólag magántulajdonban álló – változó építési idejű és változatos építészeti megformálású ill. változatos telepítésű - családi házak állnak. Az érintett tömbbel szemközt a Kossuth utca túloldalán szintén túlnyomó többségben családi házak állnak.



A tervezési terület és környezetét bemutató térkép

Google utcaképek a területről



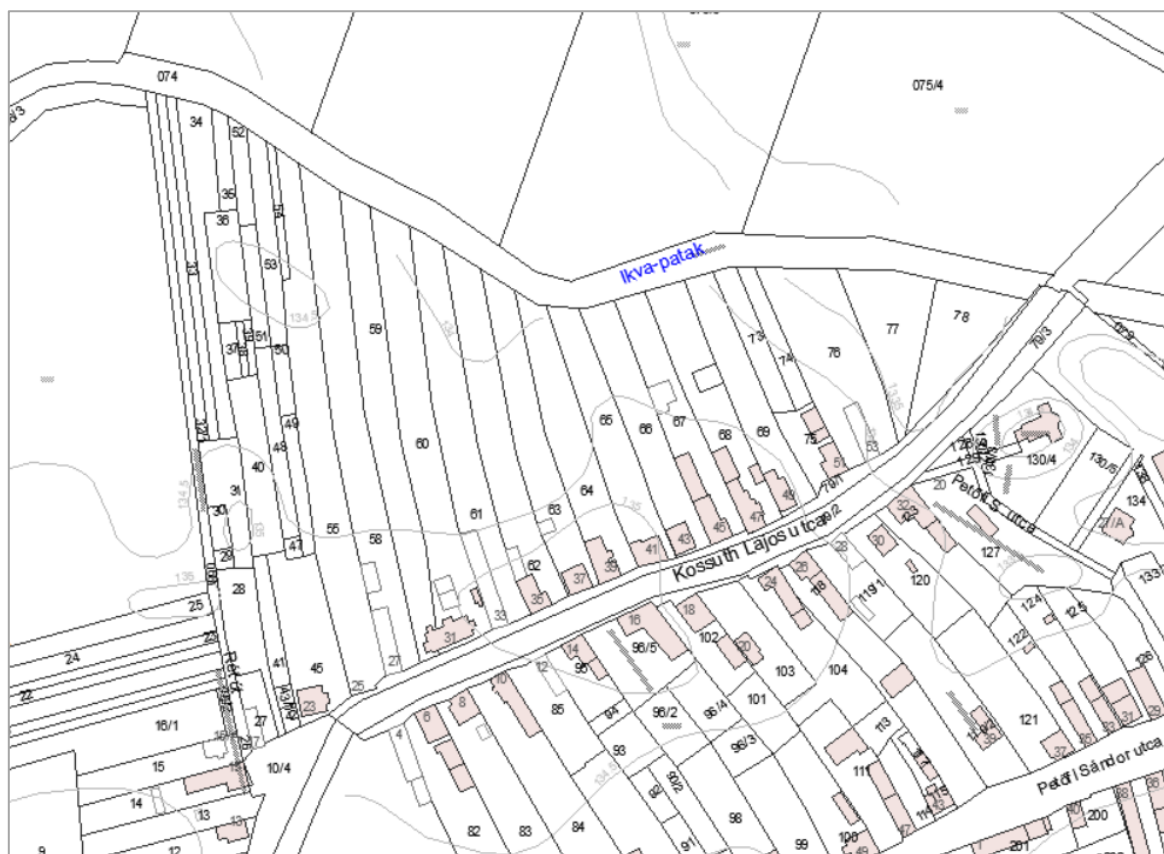




Ortofotó a területről



A tervezési terület hivatalos alaptérképe:



A Kossuth utca északi oldalára jellemző, hogy:

- a meglévő épületek, kialakult beépítések nem teljesítik az övezetre előírt oldalkerti méreteket
- az épületek változó oldali oldalhatáron állnak
- vannak telkek, amelyeken mindkét oldalhatár mentén állnak már épületek
- ikres beépítésű ingatlan is található a területen
- a tömb kialakult beépítése vegyes, a történeti beépítést, beépítési módokat, épület tömegeket nem őrzi,
- az utcakép nem egységes,
- a tetőformák sem tetőidomok sem hajlásszögek tekintetében nem egységesek
- a kialakult épülettömegek nem egységesek
- a történelmi keskeny és hosszú telekszerkezetet őrzi a terület,
- a gépjárműtárolás számára nincs megfelelő lehetőség az egyes ingatlanokon, mert a tömbben a telkek igen keskenyek, a lakók nem tudnak ráfordulni a garázsokra, ha azok a telek hátsó részében meglévő épületek folytatásában épülnének meg

A terület besorolása LfM jelű építési övezet, amely esetében a hatályos helyi építési szabályzat nem rendelkezik a beépítési módról.

A területre vonatkozó beépítési módról Ebergőcön – rendhagyó módon - a településképi rendelet 11.§ (1) bek. b. pontja rendelkezik.

11. § (1) Belterületen a beépítésre szánt településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi követelmények a következők:

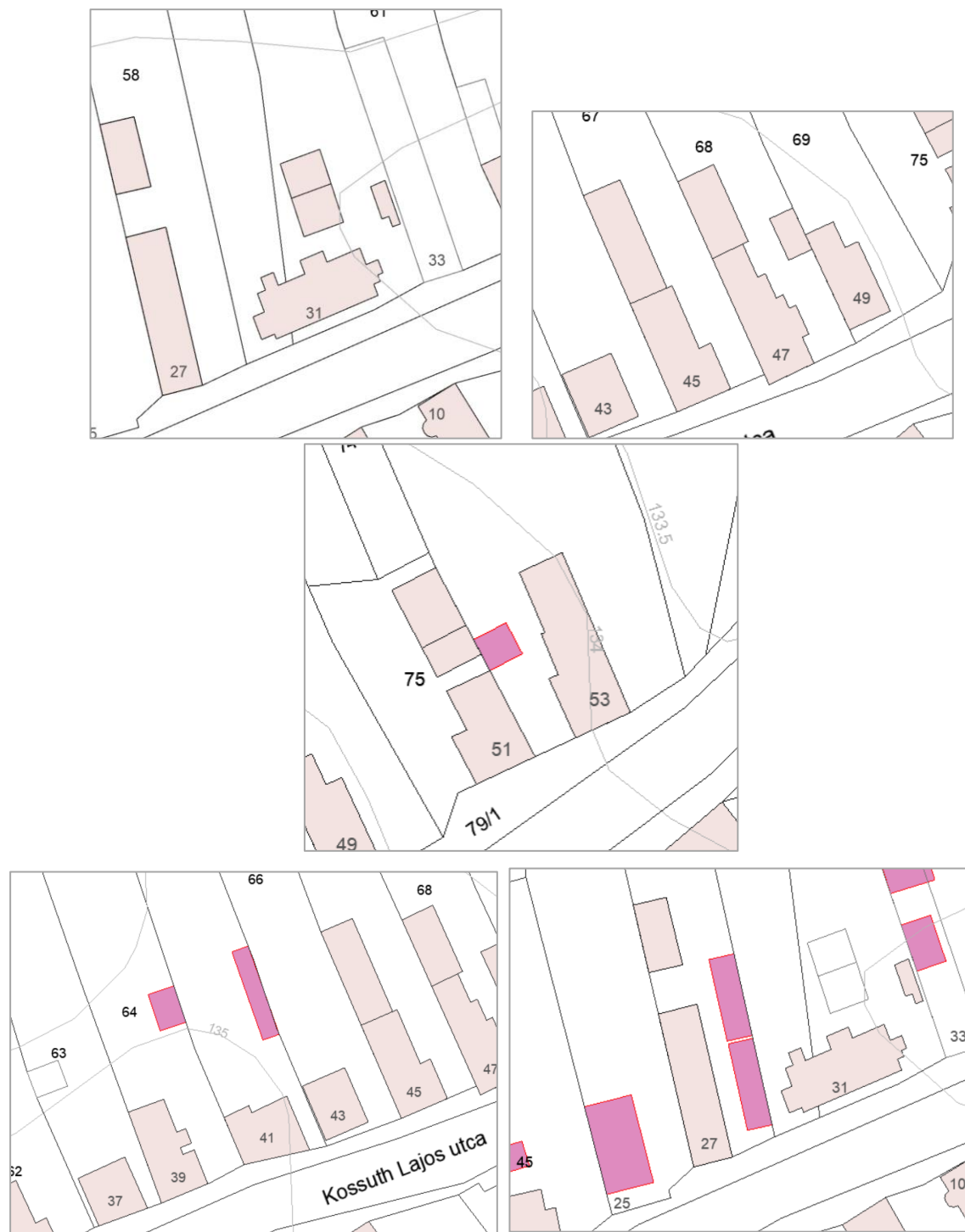
Az utcaképre vonatkozó előírások:

b. oldalhatáron álló merőleges, vagy fűrészfogas beépítés a megengedett

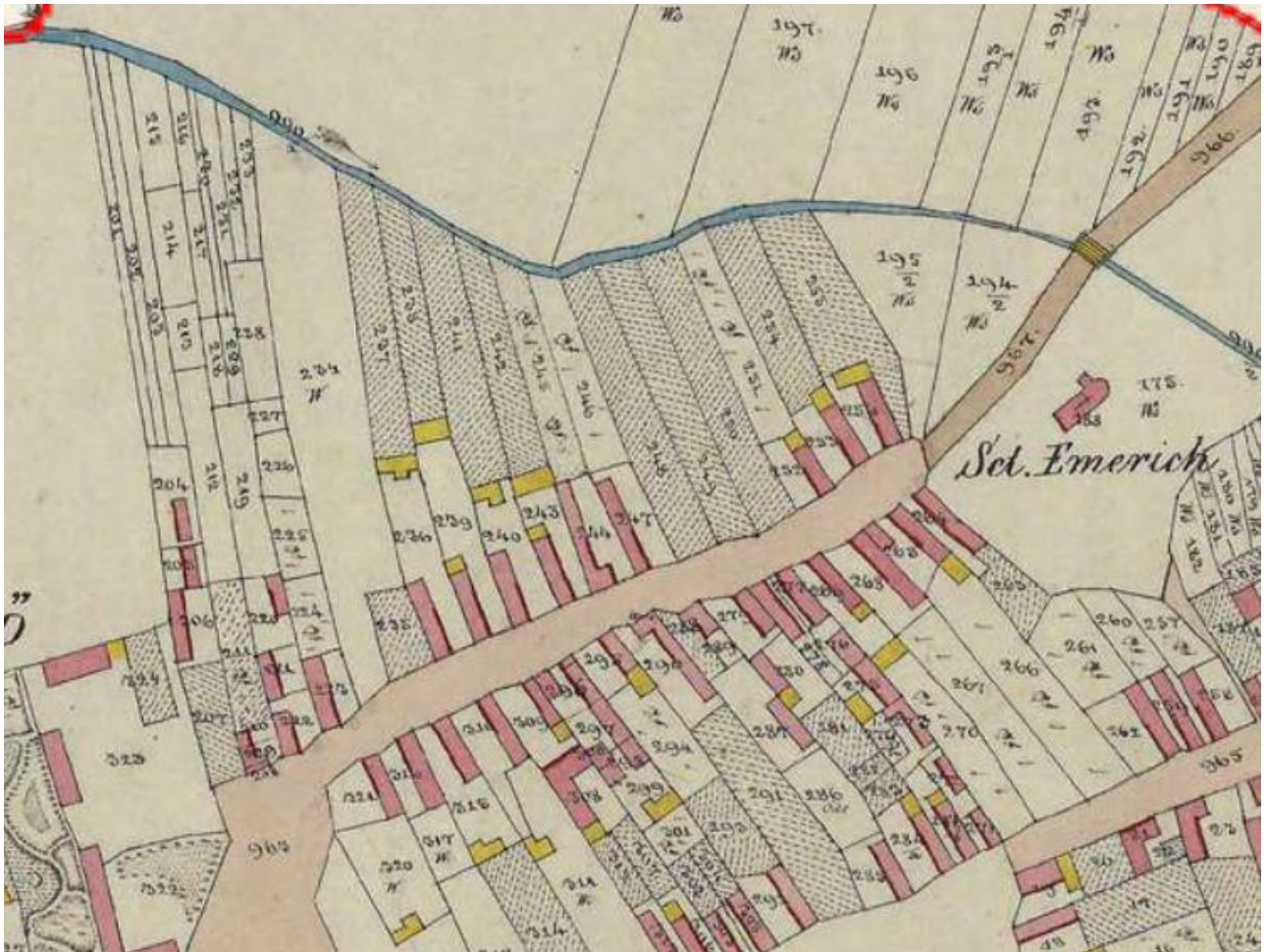
Továbbá a helyi építési szabályzat 6. § (7) bek. előírja, hogy „A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsiparkolót telken belül kell elhelyezni.” ill. a szükséges gépjárműigény telken belüli elhelyezéséről rendelkeznek a magasabb rendű jogszabályok is.

A településképi rendelet 12.§ 2.d. pontja pedig előírja, hogy „A központi belterületen az utcai homlokvonalhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetés épülete építhető. Két szomszédos összevont telek esetén sem létesíthető a fő rendeltetésű épület helyén melléképület, pajta, gépszín, istálló, takarmánytároló a telek homlokvonalától számított 15m-en belül.”

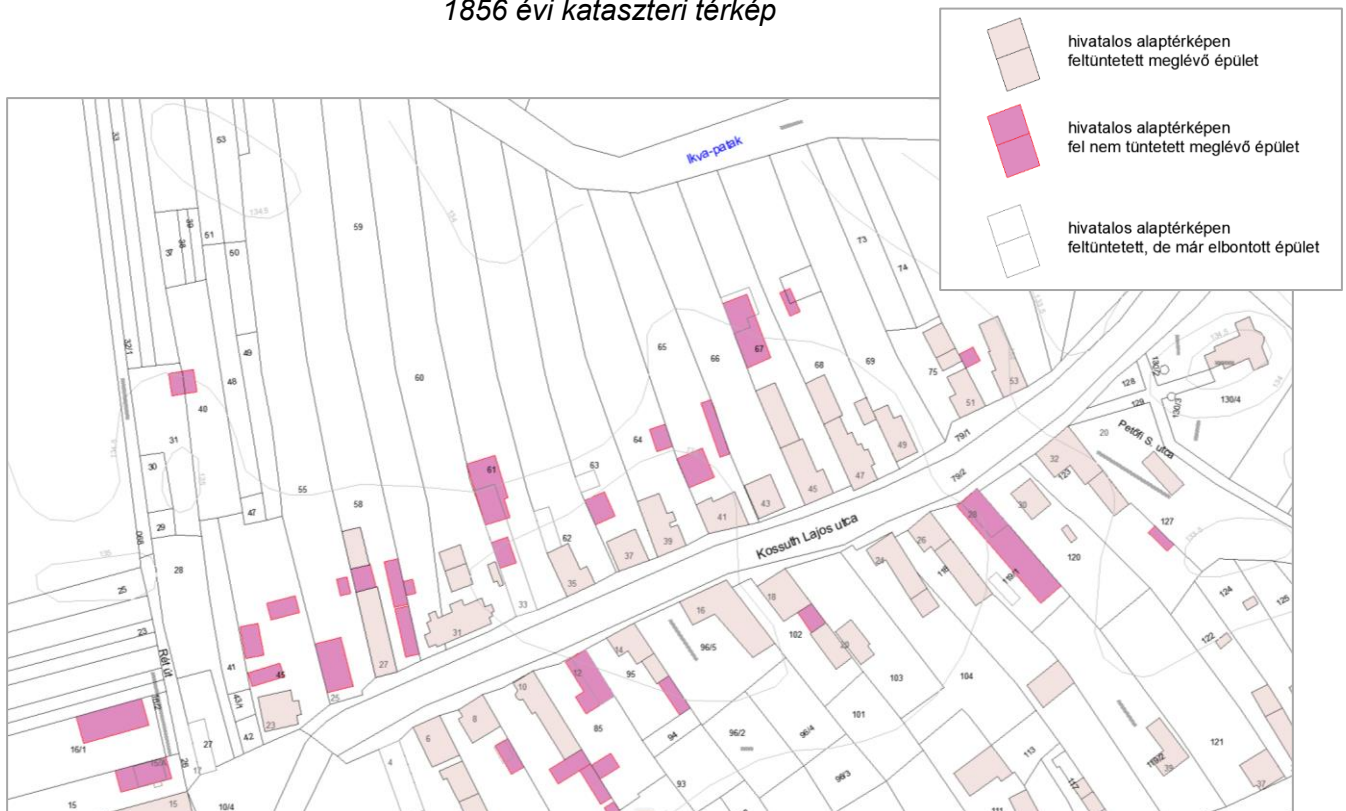
A oldalhatáros beépítési mód és a fenti két előírás együttesen a gyakorlatban azonban nem vagy csak nagy nehézségek, használati kényelmetlenségek árán teljesíthető. Ennek következtében kialakulóban van a területen az a tendencia, hogy a kapubehajtókkal szemközt helyezik el a lakók a gépjárműtárolókat. Ez ugyan nem felel meg a ház előírásainak sem és a településképi rendelet előírásainak sem, de a telkek valós használati igényét tükrözi. Ezek közül van pár épület, amely már az alaptérképen is szerepel ill. van pár épület, amely megépült, de épületfeltüntetés még nem történt (nem is történhetett a hatályos előírások okán).



A történelmi főutca 1856 évi kataszteri térképen látható épületei amint az az alábbi térképeken látható mára teljesen átépültek.

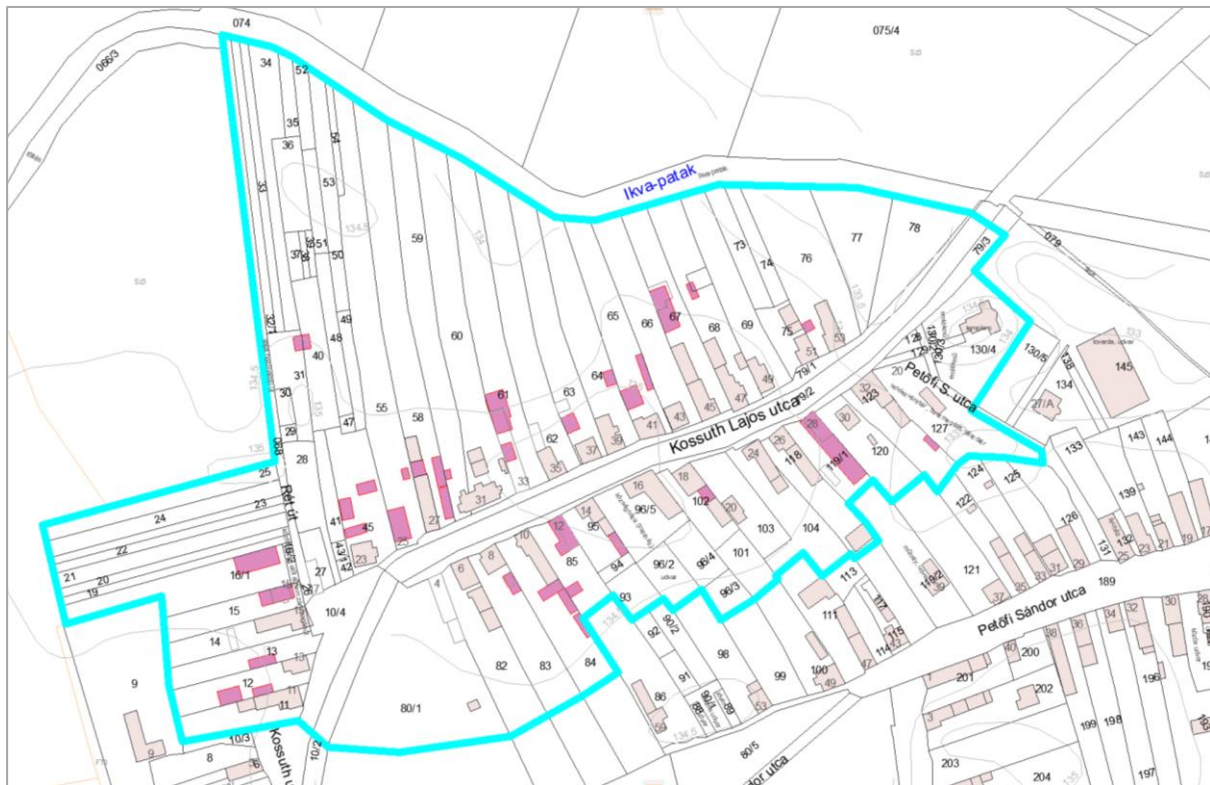


1856 évi kataszteri térkép



jelenlegi állapot (beépítési mód, épületállomány)

A módosítás hatásterülete a Kossuth utca, mint korabeli főutca északi és déli oldala.



Kossuth utca déli oldalának beépítése rendezettebb, az utcakép a hagyományos történelmi karaktert jobban őrzi. Az épületek a területen egységesebb utcaképet adnak, mint az északi oldalon.

1.5. A fejlesztési cél, a tervezett változtatás

Ebergőc hatályos településrendezési eszközei alkalmazása során felmerült a Kossuth utca északi oldalán (Kossuth utca – Rét út - Ikva-patak által határolt tömbben) az alábbi probléma:

A terület besorolása LfM jelű építési övezet, azonban a hatályos helyi építési szabályzat az LfM jelű övezetek esetében nem rendelkezik a beépítési módról. Jelen területre vonatkozóan a településképi rendelet írja elő az oldalhatáron álló beépítést.

Az oldalhatár oldala azonban a területen változó, ill. található a tömbben ikres beépítésű ingatlan is. Emellett a kialakult oldalkertek mérete a tömbben jellemzően nagyon keskeny.

A családi házak lakói a telkek használata során több helyen úgy építették fel a garázsait, hogy a kapubehajtóból egyenesen be tudjanak állni a gépjárműtárolókba. Mivel a tömbben a telkek igen keskenyek, a lakók nem tudnának ráfordulni a garázsokra, ha azok a főépület folytatásában épülnek meg. A helyi építési szabályzat és településképi rendelet – korábban beidézett - korlátozó előírásai nem tűnnek életszerűnek, a lakók számára.

Lakossági igény volt, hogy a rendezési terv adjon lehetőséget arra, hogy a telkeken a garázsok elhelyezhetőek legyenek a jelenlegi kialakult építési helyen kívül is ill. utcafronton is. Adott esetben legyen választási lehetőség az egyes telkek esetében a zárt sorú beépítési mód alkalmazására, hogy a meglévő kapubehajtókkal szemben garázs épülhessen vagy utcafronton (épületen belül vagy a meglévő épület mellett) gépjárműtároló elhelyezhető legyen.

Kossuth utca – Rét út - Ikva-patak által határolt tömb területén tervezett módosítás: a helyi építési szabályzatban a területen a beépítési mód megváltoztatása oldalhatáron álló beépítési módról O/Z beépítési módra.

Tervezett előírás:

Az O/Z jelű beépítési módnál zárt sorú beépítési mód alkalmazása esetén az épületek zárt sora megszakítható. Amennyiben a szomszédos ingatlanon meglévő épület van, úgy az utcafronti épületen is és a beforduló épületrészen is tűzfalat kell kialakítani.

További tervezett előírások:

Az oldalhatáros beépítési mód alkalmazása esetén - a terület speciális adottságaira tekintettel a telkek beépítési módjára az alábbi rendelkezések vonatkoznak:

- 14 méternél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mértéke: kialakult
- 14-16 méter telekszélesség esetén az oldalkert mértéke: 3 méter
- 16 méternél nagyobb telekszélesség esetén az oldalkert mértéke: 4 méter
- meglévő oldalhatáros beépítés esetén az oldalkert mértéke: a jogszerűen meglévő, az ingatlan nyilvántartásban szereplő épületnek megfelelő érték

Az övezetben melléképület a fő funkciót hordozó épülettől különállóan is létesíthető.

A Kossuth utca északi oldalán ezen előírásokkal lehetőség nyílik arra, hogy a zárt sorú beépítési mód figyelembevételével, a zárt sorú beépítési módra vonatkozó szabályok betartása mellett a kapubehajtókkal szemben megépülhetnek a gépjármű tárolók, ill. a már megépült gépjármű tárolók jogszerűen fennmaradhatnak.

Kossuth utca – Rét út - Ikva-patak által határolt tömb területén tervezett módosítás fentiek mellett **a településképi rendelet előírásinak módosítása.**

Tervezet:

11. § (1) Belterületen a beépítésre szánt településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi követelmények a következők:

Az utcaképre vonatkozó előírások:

- a. az utcakép kövesse a kialakult állapot, erősítse annak karakterét
- b. a Kossuth utca – Rét út - Ikva-patak által határolt tömb területének kivételével oldalhatáron álló merőleges, vagy fűrészfogas beépítés a megengedett
- c. lakóépületek esetén azok bővítésére - a Kossuth utca – Rét út - Ikva-patak által határolt tömb területének kivételével - az épület utcára merőleges tengelye mentén, hosszirányban van lehetőség, a [HÉSZ](#)-szel összhangban

12.§ 2.d. „A központi belterületen – a Kossuth utca – Rét út - Ikva-patak által határolt tömb területének kivételével - az utcai homlokvonalhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetés épülete építhető. Két szomszédos összevont telek esetén sem létesíthető a fő rendeltetésű épület helyén melléképület, pajta, gépszín, istálló, takarmánytároló a telek homlokvonaltól számított 15m-en belül.”

1.6. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

Közlekedés

A tervezési terület közlekedési kapcsolata kialakult, abban a tervezett módosítás változást nem eredményez. A meglévő közterület (Kossuth utca) mind szélességében, mind vonalvezetésében, kiépítettségében alkalmas a lakóterület kiszolgálására. A közlekedési kapcsolatok fejlesztését a módosítás nem igényli.

A területen a meglévő és/vagy távlatban megvalósítandó épületek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű parkolók elhelyezését, a gépjármű tárolókat – a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásaival összhangban – telken belül kell biztosítani. A közterületek e célú igénybevétele nem megengedhető.

A tervezett módosítással a jövőben megoldható lesz az egyes telkeken belül a jól használható gépjárműtároló elhelyezése, megépítése ill. fennmaradása.

Közműfejlesztés

A tervezési terület és környezete közművekkel jól ellátott, a hálózatok a Kossuth utca mentén kiépítettek. A településen a teljes közműellátás kiépült, melynek keretében elérhető a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere.

A hatályos településrendezési tervhez az alátámasztó munkarészek keretében elkészült a település környezetalakítási terve ill. elkészültek a szakági javaslatok. A tájrendezési javaslatokban, természetvédelmi javaslatokban, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatokban, a közlekedési javaslatokban és a közművesítési / hírközlési javaslatokban foglaltak, jelen tervmódosítás keretében is érvényesek, követendők.

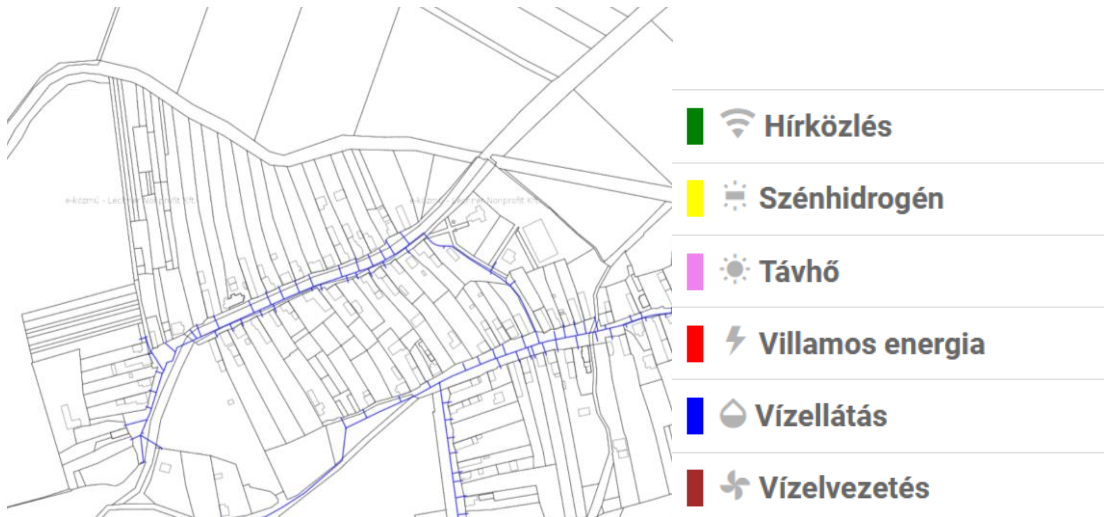
A módosítással érintett terület közműves ellátása közlekedési területek nyomvonalában kiépített közműhálózatról biztosított és a tervmódosítás után is biztosított lesz.

A tervezett változás többlet közmű igénnyel nem jár.

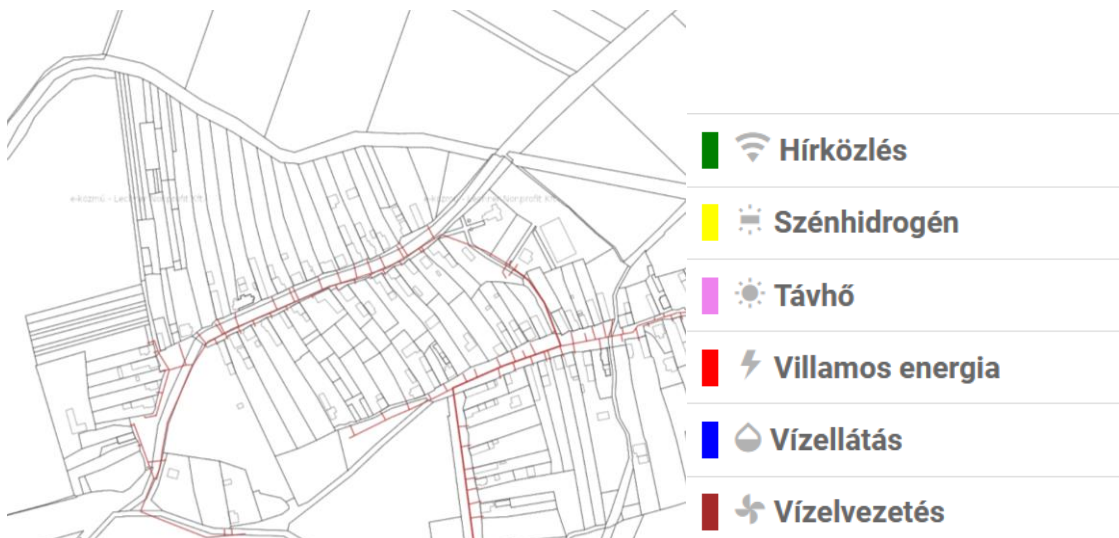
A hatályos településrendezési terv alátámasztó munkarészeinek kivonata ill. az ekoizmu.e-epites.hu adatszolgáltatása:

Vízellátás





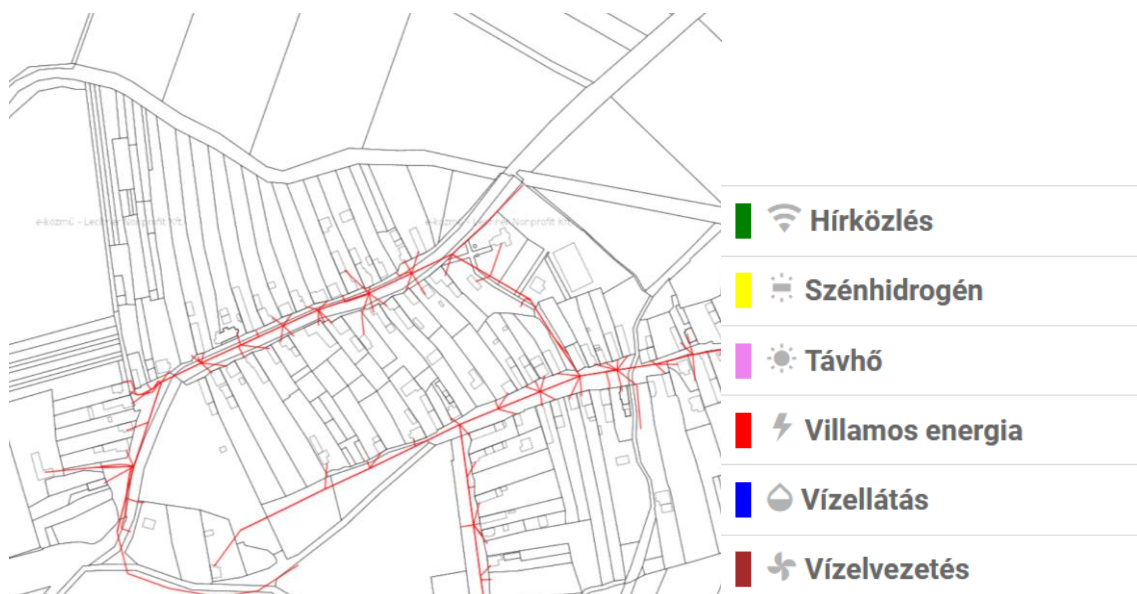
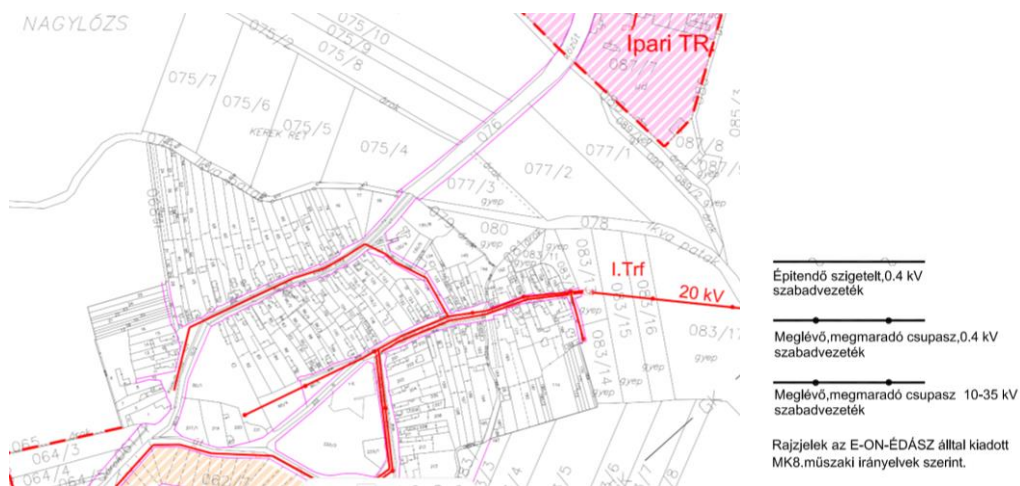
Vízvezetés



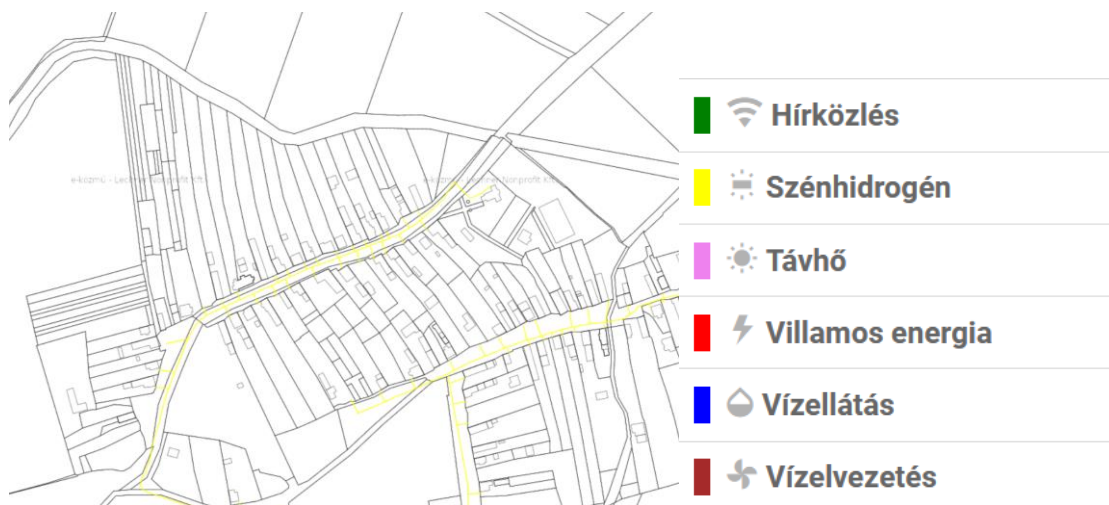
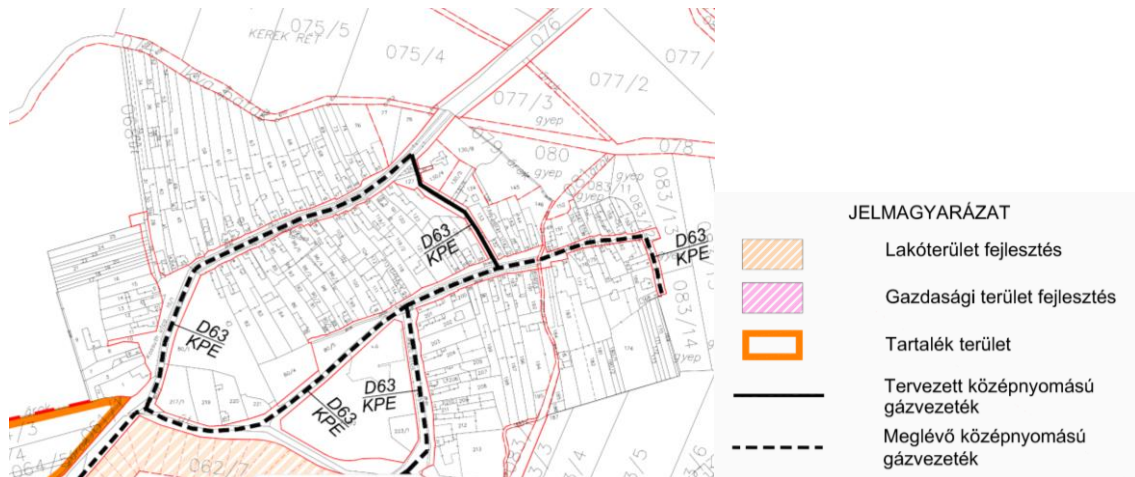
Csapadékvíz elvezetés



Villamosenergia-ellátás

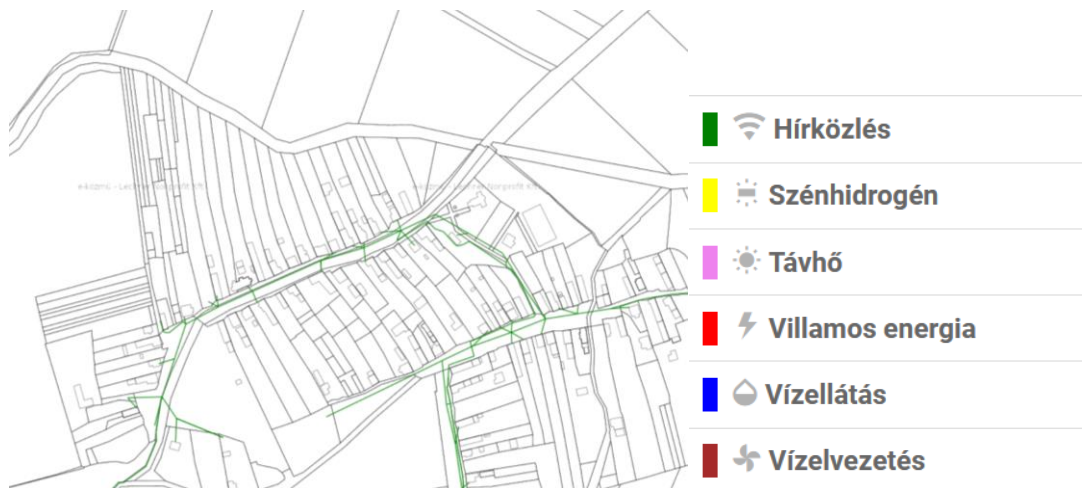


Gázellátás



Hírközlés





Humáninfrastruktúra

A tervezett módosítás nem növeli a terület lakónépességét. A fejlesztés megvalósítása közvetlenül nem teszi szükségessé a településrész alap-és közintézményi ellátásának bővítését.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A táji és természeti adottságok vizsgálata

A tervezett övezeti módosítás belterületen – már beépült területen, kialakult lakóutcában – tervezett. A tervezési területet országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint.

Zöldfelületek

A területen a tervezett távlati/további beépítések során az egyes telkeken szükségszerűen kialakítandó zöldfelületnek meg kell felelnie a hatályos szabályozási előírásoknak. A változásokkal a meglévő zöldfelületek várhatóan csupán elenyésző mértékben csökkennek.

Környezetvédelem

A tervezett módosítás környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár. A területen keletkező, különböző típusú hulladékok gyűjtéséről és elszállításáról a településen a szokásos módon gondoskodni kell.

Vízvédelem

A tervezési terület nem tartozik a felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai védőövezetéhez. A településen szükséges vízbázis-védelem a tervezett módosítást nem befolyásolja.

Az érintett területen nem tervezett környezetterheléssel járó új funkció, ami a szomszédos területekre kedvezőtlen hatást gyakorolna.

Tájképvédelmi, településképvédelmi szempontok

Javasolt a településrendezési eszközök módosításával összhangban a hatályos településképi rendelet módosítása is oly módon, hogy a településképi rendelt is adjon lehetőséget arra, hogy a Kossuth utca északi oldalán található településképi szempontból meghatározó területen legyen lehetőség a garázsok elhelyezésére utcafronton ill. a telek hátsó részein is a kapubejárókkal szemközt. A garázsok elhelyezését javasolt a hajlított házak esetében is megengedni oly módon, hogy a zártorsúdosás lehetőségét kihasználva utcafronton is megépülhessenek a gépjárműtárolók.

Az érintett terület besorolása a tkr. melléklete szerint: településképileg meghatározó terület.

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények:

11. § (1) Belterületen a beépítésre szánt településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi követelmények a következők:

Az utcaképre vonatkozó előírások:

- a. az utcakép kövesse a kialakult állapot, erősítse annak karakterét
- b. oldalhatáron álló merőleges, vagy fűrészfogas beépítés a megengedett – A Kossuth utca északi oldalának vonatkozásában ezt az előírást módosítani szükséges
- c. lakóépületek esetén azok bővítésére az épület utcára merőleges tengelye mentén, hosszirányban van lehetőség, a HÉSZ-szel összhangban - A Kossuth utca északi oldalának vonatkozásában ezt az előírást módosítani szükséges

(2) A kerítés kialakítására vonatkozó előírások:

- a. A kerítés anyaga hullámlemez, cementlap, nagytáblás fémlemez, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.
- b. Utcafronton épülő kerítés esetében javasolt:
 - a. épülhet kőből, téglából 1:4-1:6 - szélesség:magasság aránnyal, Tak.-ban javasolt ;
 - b. épülhet fából, fémből a helyi karakter megtartásával
 - c. A kerítésmező fából, fémből, vakolt falfelületből illetve előregyártott betontáblákból készülhet
 - d. a kerítés kapu és gépkocsi bejárat kapu a helyi karakter megtartásával zárt készüljön.

(3) Az épületek előtti közterületekre vonatkozóan:

- a. új építése esetén, a tulajdonos részéről javasolt 1db nagyobb növésű, vagy két kisebb növésű fát ültetni, a Tak.-ban javasolt fajok közül. (2. melléklet)
- b. közösségi, hivatali, szolgáltatói funkcióval létesülő épületekhez kiépítendő elektromos és hírközlési vezetékek csak földkábelben helyezhetők el.

12. § A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények a következők:

1. Az épület elhelyezésének, alaprajzi méreteinek, tömegarányainak megválasztása a funkcióhoz és a környezet kialakult állapotához igazodjon.

2. Továbbá

- a. Az oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége legfeljebb 12,0 m lehet, ennél szélesebb közterület felőli homlokzati hossz tetőformálása sátoztetővel, vagy az utcával párhuzamos nyeregtetővel épülhet.

b. A tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető. Közterület felőli homlokzaton, tetőtérben új erkély, új zárterkély nem létesíthető.

c. A saroktelken, oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie, közterület felé tűzfalas nem lehet.

d. A központi belterületen az utcai homlokvonalhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetés épülete építhető. Két szomszédos összevont telek esetén sem létesíthető a fő rendeltetésű épület helyén melléképület, pajta, gépszín, istálló, takarmánytároló a telek homlokvonaltól számított 15m-en belül. – A Kossuth utca északi oldalának vonatkozásában ezt az előírást módosítani szükséges

3. Homlokzatok kialakítását a környezethez való illeszkedés határozza meg, a következők szerint:

a. Az illeszkedés érdekében a településrészben jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe.

b. A tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is.

c. Az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos, illetve illeszkedő a környezetéhez.

4. Magastetős épületen, utcaképben megjelenő napelem, napkollektor a tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el.

13. § (1) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyéb követelmények a következők:

Az építmények elhelyezésénél biztosítani kell összefüggő zöldfelületek kialakítását, a következők figyelembe vételével:

- a táj és a termőhelyi adottságoknak megfelelő fás szárú növények telepítésével,

- a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos telek használatát fizikailag korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon, teljes kifejlettsége esetén.

(2) Épületen, építményen, előkertben az energiafogyasztást mérő berendezések és gépészeti berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el.

(3) Épületeken antenna, hírközlési berendezés – a hátsókertre néző homlokzat kivételével - nem helyezhető el.

(4) A bejárat elő lépcső, az akadálymentesítésre szolgáló építményt (rámpát és elemeit), közterületbe nyúló épületrészt és az utcai kerítést nem lehet úgy kialakítani, hogy az a kapcsolódó közterület funkcionális használatát akadályozza, és ne igazodjon annak használatához.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tervezési területen nem található nyilvántartott régészeti lelőhely, nyilvántartott műemléki értéknek védett épület, objektum, országos védelem alatt álló épített vagy régészeti örökség sem. A terület nem műemléki jelentőségű terület, nem tartozik műemléki környezethez és helyi védelem alatt sem áll.

Mivel a tervezett módosítással érintett területen nem található országos vagy helyi védelem alatt álló vagy védelemre érdemes épített örökség ill. régészeti örökség, ezért örökségi és környezeti értékek sérülésének lehetősége nem feltételezhető.

A történeti telekszerkezet fennmaradása a helyi építési szabályzat és a településképi rendelet előírásaival biztosított.

Az örökségvédelmi tekintetben értékes történeti beépítés épületállománya mára átépült. Az utca ezen oldala a védendő településkarakter elemeit nem hordozza.

A tervezett előírások a jövőben lehetőséget adnak arra, hogy a terület átépüljön, de ez az átépítés a helyi építési szabályzat és a településképi rendelet előírási betartása mellett történhet ízlésesen, visszafogottan, **megfelelő építészeti megformálással** (megfelelő épületmagasság és épület tömeg megválasztásával) településképi szempontból előnyösen is.

2. BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezett építési övezeti módosításhoz jelenleg nem tartozik konkrét építési igény, konkrét fejlesztési igény. A jövőbeni cél, hogy a már megépült garázsok legalizálására legyen lehetőség, ill. a meglévő lakóépületek mellé jól használható helyen épülhessenek a jövőben garázsok. A beépítési terv is ebben a szellemben készült.

A terv bemutatja a meglévő épületállományt, a kialakult, mai telekhasználatot és bemutatja a tervezett gépjárműtárolók lehetséges elhelyezését és megközelítését.

Tervezett övezeti előírások:

*7/A. § (2) Az **LfM*** jelű, a történeti településmag építési övezetének előírásai:*

a) A telekalakítás szabályai:

- Két szomszédos telek csak akkor vonható össze, ha a keletkező új telek szélességi mérete a 24,0m-t nem haladja meg.*
- Telekmegosztáskor a keletkező új telkek szélessége legalább 12,0m kell legyen.*
- Egyéb esetekben szélességi értelemben csak telekhatár kiigazítás engedélyezhető legfeljebb 1,0m szélességben.*

b) Az átépítés szabályai:

- 10,0 m-nél keskenyebb telkeken meglévő épületek a beépítettség és a szintterület növelése nélkül felújíthatók, de nem építhetők újra.*
- a 10,0-12,5 m széles telkeken oromfalas hosszúház építhető legfeljebb 7,00 m homlokzatszélességgel*
- a 12,5 m-nél szélesebb telkeken utcavonalon hajlított ház építhető. Az utcai homlokzat megengedett legnagyobb szélessége 15,0 m, a párkány kiülése a közterület és a szomszéd felé legfeljebb 60 cm lehet.*

c) A gazdasági épület relatív gerincmagassága nem lehet nagyobb a lakóépületénél.

d) Az előkert méretét az utcaszakaszon kialakult állapotnak megfelelően kell meghatározni.

e) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%, de legfeljebb 400 m².

f) Az építendő épület tetőformája hosszúház építésekor oromfalas nyeregtető, ~~hajlított ház esetében kontyolt vagy csonkakontyos nyeregtető~~. A tetőhéjzat hagyományos színű cserép lehet. A tetőtér beépítéséhez térfal oromfalas tető esetén egyáltalán nem, kontyolt nyeregtetőnél csak az utcai oldalon nem alkalmazható. Hajlított ház utcai tetőfelületén csak síkban fekvő ablak helyezhető el, oromfalas nyeregtetőn a síkban fekvő ablakok mellett

legfeljebb két, a szénabedobóknál helyben alkalmazott megoldással kiképzett tetőablak építhető. A tető hajlásszöge 40-45 között tartandó.

g) Az alkalmazott homlokzati szerkezetek hagyományos külső megjelenésű anyagokból készüljenek. A homlokzatokat fehérre, törtfehérre, sárgára, vagy homokszínűre lehet színezni.

h) A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,5-4,5m.

i) ~~Új beépítéseknel és újjáépítéseknel az oldalkert legkisebb mérete: 14,0m telekszélességig a megengedett legnagyobb építménymagasság, azon felül 6,0m lehet.~~

i) Az övezetben a beépítési mód: O/Z (oldalhatáron álló / zárt sorú)

Az oldalhatáros beépítési mód alkalmazása esetén - a terület speciális adottságaira tekintettel a telkek beépítési módjára az alábbi rendelkezések vonatkoznak:

- 14 méternél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mértéke: kialakult
- 14-16 méter telekszélesség esetén az oldalkert mértéke: 3 méter
- 16 méternél nagyobb telekszélesség esetén az oldalkert mértéke: 4 méter
- meglévő oldalhatáros beépítés esetén az oldalkert mértéke: a jogszerűen meglévő, az ingatlan nyilvántartásban szereplő épületnek megfelelő érték

A zárt sorú beépítési mód alkalmazása esetén az épületek zárt sora megszakítható. Amennyiben a szomszédos ingatlanon meglévő épület van, úgy az utcafronti épületen is és a beforduló épületrészen is tűzfalat kell kialakítani.

j) Az övezetben melléképület a fő funkciót hordozó épülettől különállóan is létesíthető.

A területen a szabályozás megváltoztatásának nem célja az építménymagasság megemelése, nem célja az eddig is megengedett 30%-os beépítettség növelése.

Az övezeti előírások közül csupán a beépítési mód változik.

A garázsok megépülésével (valószínűleg nem is épül minden telken) a telkek beépítettsége jelentősen nem növekszik, a burkolt felületek aránya nem nő vagy elenyésző mértékben nő, a zöldfelületek kiterjedése pedig számottevően nem csökken.

Meglévő állapot bemutatása, a hivatalos adatszolgáltatásként kapott ortofotó felhasználásával:

Külön mellékelt tervlap



A jelenlegi állapot/használat szerint a telkek beépítése (egy-egy kivételtől eltekintve) jellemzően nem húzódik hátra tömbbelső felé. A területen máig megmaradt a szabad, be nem épített, zöldfelületi vagy kert használatú tömbbelső.

Tervezett állapot bemutatása:

Külön mellékelt tervlap



A tervezett használat szerint a telkek beépítése továbbra sem húzódik hátra tömbbelső felé. A területen a jövőben is megmarad a szabad, be nem épített, zöldfelületi vagy kert használatú tömbbelső.

A változással a telkek utcafronti részének beépítése sűrűsödhet. Azonban még az utcafronton elhelyezett garázs esetében is marad/maradhat megfelelő légtér, udvar a főépület és a melléképület között.

Utcaképi, településképi hatása csak az utcafronton elhelyezett épületeknek lesz. A telek hátsóbb traktusában (a főépület hátsó vonalában) elhelyezett garázsoknak utcaképet befolyásoló hatásuk várhatóan nem lesz. A területen egyaránt található tömör és áttört kerítés is. Tömör kerítés alkalmazásával azoknak a garázsoknak, amelyek nem a főépület vonalában épülnek meg, hanem a beépítési javaslat szerinti 8-10 méteren belül utcaképi érintettségük nem is lesz.

Illusztrációként egy szép példa utcafronton elhelyezett gépjármű tárolóra (Nadap)



3. MELLÉKLETEK

3.1. Tulajdonosi, lakossági kérelem

Települési rendezési terv megváltoztatása

A LfM jelű történeti településmag építési övezetben szeretnénk megváltoztatni az oldalkert legkisebb méretére irányuló előírást.

Az

eredeti

előírás:

- i) Új beépítéseknél és újraépítéseknél az oldalkert legkisebb mérete: 14,0m telekszélességig a megengedett legnagyobb építménymagasság , azon felül 6,0m lehet.

Ezt szeretnénk úgy megváltoztatni, hogy az oldalkert mérete ne legyen meghatározva: tehát egy garázs bárhol lehessen a telekhatárhoz viszonyítva – akár mondjuk egy méterre is attól, vagy egyenesen a telekhatáron.

A változtatás kérésének az okai:

1) A településen hosszú, de keskeny telkek a jellemzőek. Emellett viszont minden háztartásban minimum egy autó megléte elengedhetetlen. Az országos szintű építésügyi szabályozások pedig azt írják elő, hogy új házépítésnél az autót a telken belül kell tárolni. Így ha az ember szeretne az utcáról egyenes vonalba behajtani, egy fedett garázsba, azt egyszerűen ezen a településen jogszerűen nem teheti meg.

Mert például, ha veszünk egy 16 méter széles telket (mint például amekkora a miénk), ahová épül egy 7 méter széles ház (szigeteléssel együtt ez elég standard méret, a faluban többnyire szélesebb házak vannak), akkor már ugye csak 9 méter marad a telekhatárig. Egy standard garázs 4,5 méter széles (a legtöbb autó befér és marad hely még a téli és nyári gumik tárolására is). Ha az ember rögtön a ház vonalától kezdi a garázst, hogy egyenesen behajthasson a saját behajtójáról, akkor is a garázs így ilyen módon legmesszebb 4,5 méterre tud kerülni a telekhatártól, ami ugye eltér a település rendezési tervtől. Még rosszabb a helyzet, hogyha a ház nem közvetlenül a telekhatárra épül, hanem az építetők elhagynak egy métert, hogy a saját telken meg lehessen oldani esetleges felújításokat. Így a legjobb esetben is a garázs legmesszebb 3,5 méterre tud kerülni a másik telekhatártól.

Ha szélesebb házról, vagy keskenyebb telekről beszélünk, még tovább csökkennek a számok.

Ezt levezetve kijelenthetjük, hogy jelenleg a legészszerűbb/legkézenfekvőbb helyre épített garázsok (a saját behajtóról egyenesen behajtva) jelenleg jogszerűtlenek.

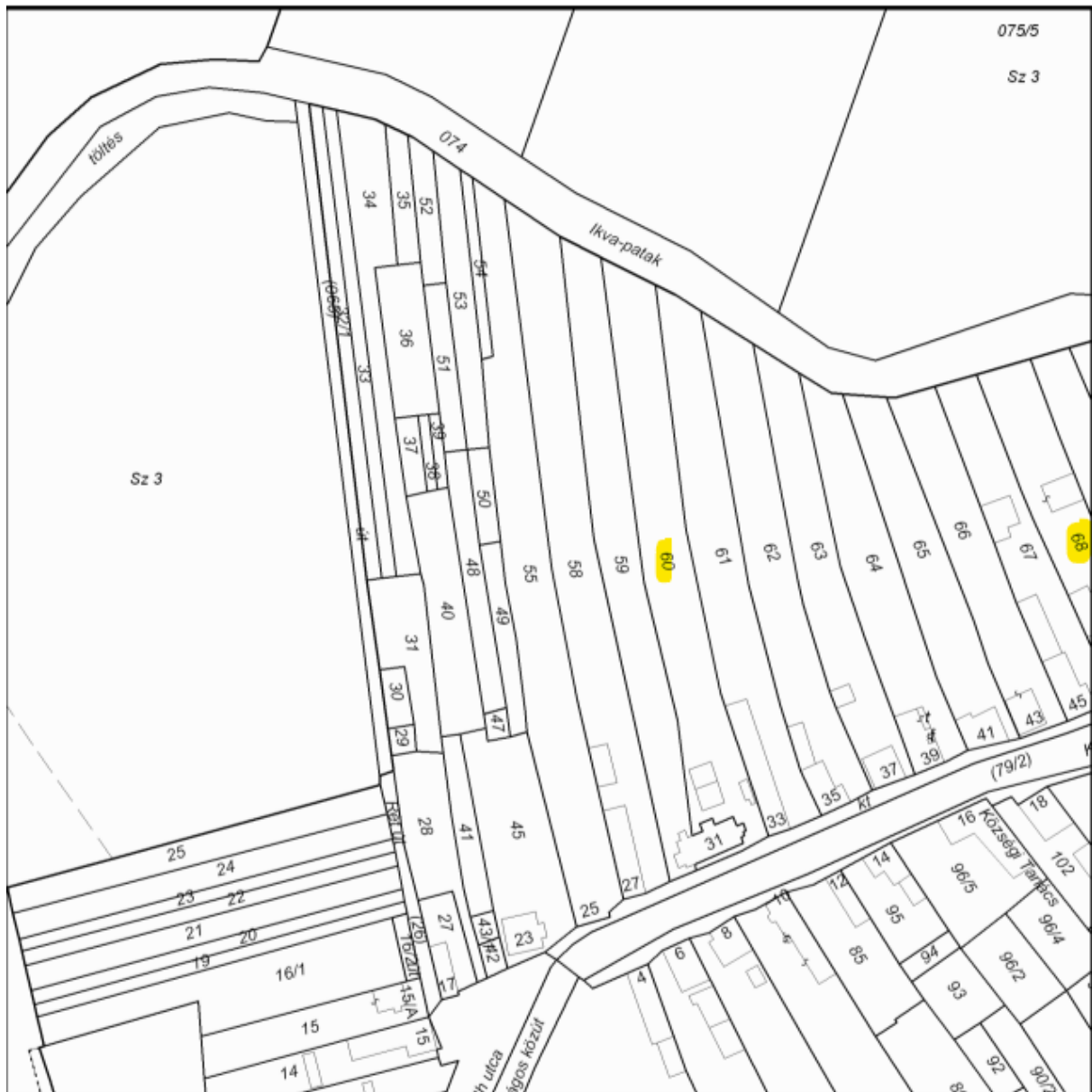
2) És itt jön a második pont, ugyanis a valóságban ez a jogszerűtlen állapot lett a gyakorlat már több évtizede: tehát a telkeken a garázsok ténylegesen túl közel állnak a másik oldali telekhatártól. A gyakorlatban tehát nem tartották meg a 6 méteres, de még a 4,5 méteres oldalkert szabályt sem.

Bár ezek az építmények méretükből adódóan nem kötelezettek bejelentésre, ennek ellenére 2 példa is fel van tüntetve a kormányhivataltól lekért térképmásolaton (a tényleges építmények száma ennél jóval nagyobb túlzás nélkül állíthatom, hogy gyakorlatilag majdnem minden telken ez a helyzet:

Helyrajzi szám: EBERGŐC belterület 55

Megrendelés szám: 260629/4/2022

Méretarány: 1 : 2000



De érthető is, hiszen valószínűleg mindenki azt szeretné, ha a garázsába egyenesen behajthatna, mert ez a legkézenfekvőbb.

Mivel ennél a településrésznél nagy a hangsúly azon, hogy lehetőleg mindenki a történelmileg kialakult állapotokhoz illeszkedve építkezzen/rendezze be a telkét, így mi csak ezeknek a kialakult állapotoknak a tudomásulvételét kérjük. Ahogy az autó fontossága és száma a korral haladva folyamatosan nő, a település rendezési terveknek is követniük kell a tendenciát – főleg úgy, hogy magyar építészeiről szóló törvényben pedig ki van emelve, hogy a gépkocsiparkolást telken belül kell megoldani. Mi csak azt szeretnénk elérni, hogy fedett parkolót ne csak úgy lehessen jogszerűen létesíteni, hogy az embernek a saját telkén mindenféle y manőverekkel kelljen ki és betolatnia oda. Szerintünk ez egy reális kérdés, hogy az ember a saját telkén egyenes vonalban állhasson be és ki a garázsából. Főleg ha már egyébként is ez a gyakorlat – attól függetlenül, hogy ez egyelőre a település rendezési terv szerint nem megengedett.

3.2. Önkormányzati döntés

Ebergőc község Önkormányzata

EBERGŐC

Kossuth L. u. 16.

9451.

(Tel.: 99/380-016)

Eb/1-1/2025.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Készült 2025. február 24-én az ebergőci Községháza hivatali helyiségében, a helyi Képviselő-testület által tartott ülésről.

2. napirendi pont: Képviselő-testületi határozatot igénylő ügyek

e.) Rendezési terv módosításának lakossági kezdeményezése

Az alábbi határozatot a Képviselő-testület egyhangú, 4 igen szavazattal fogadta el:

11/2025. (II.24.) önkormányzati határozat

Ebergőc község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Vitéz Eszter, Ebergőc, Kossuth L. u. 27. szám alatti lakos kezdeményezését, amelyben az LfM építési övezetben az oldalkert legkisebb méretére irányuló előírás törlését kéri.

Ebergőc község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhívja a kezdeményező figyelmét, hogy a módosítási eljárás megindításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 7.§ (5) bekezdésének b.) pontjában, valamint (7) bekezdésében, továbbá a 19.§-ában, valamint a 34/A.§-ában foglaltak szerint az illetékes településtervezővel és főépítésszel történő egyeztetésre.

Ebergőc község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési terv módosításával járó valamennyi költség (telepítési tanulmányterv, településtervezői munka, települési főépítési közreműködés) vállalására kötelezi a módosítás kezdeményezőjét, amelyről felek között külön településrendezési szerződés készül majd, az eljárás megindításáról szóló döntés meghozatalával egyidejűleg.

A Képviselő-testület felkéri a beruházót, hogy az elkészülő telepítési tanulmánytervet nyújtsa be majd a Képviselő-testületnek.

Határidő: folyamatos
Felelős: Szabó-Baráth Szabolcs polgármester

Szabó-Baráth Szabolcs sk.
polgármester

Olaszyné Fülöp Anita sk.
aljegyző

A kivonat hitelesül:
Ebergőc, 2025. március 10.

Fücsökné Torma Livia
önkormányzati referens



3.4. Főépítési feljegyzés

Puklerné Kovács Erika Eszter
önkormányzati főépítész

Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján **építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

Ebergőc Község Önkormányzatának a településrendezési eszközök módosítása kapcsán az alábbi módosítási célok esetében

- **Kossuth utca-Ikva patak által határolt terület**

a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

Részletes helyszínrajz, mely tartalmazza

- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet
- javasolt övezeti előírásokat (beépítési mód, maximális beépíthetőség, minimális zöldfelület, építménymagasság)
- változást szemléltető beépítési tervet a javasolt beépítéssel (tervezett épületek)
- zöldfelületet
- gépjármű közlekedésre szolgáló felületek

Ebergőc, 2025. július 15.

Puklerné Kovács Erika Eszter
önkormányzati főépítész