MÁTRASZENTIMRE TELEPÜLÉSTERVÉNEK

*– a Mátraszentistváni Sípark fejlesztésével (S1 Kút-hegyi és S2 Mátraszentlászlói sípálya- és felvonófejlesztés, V4–V5 víztározó és kapcsolódó kiszolgáló létesítmények) érintett K-Sí-*1, Kb-*Sí-*1, K-Tur-*4 és Kb-*Rek-*4 terület*eket, valamint a *kapcsolódó közút-, magánút- és telekhatár-rendezéseket érintő –*

MÓDOSÍTÁSA

ZÁRÓ DOKUMENTÁCIÓ

egyszerűsített eljárás – záró szakasz (419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet)

MEGRENDELŐ:
Mátraszentimre Község Önkormányzata
3235 Mátraszentimre, Rákóczi Ferenc utca 16.

BERUHÁZÓ:
DIGITROLL Automatizálási és Kereskedelmi Kft.
4200 Hajdúszoboszló, Bánomkerti út 63.

TERVEZŐ:
URU-PLAN Bt.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.
gergely.peter@uruplan.com

MISKOLC, 2026. november

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK 3
1.1 Megbízási előzmények 3
1.2 A területre vonatkozó hatályos joganyagok, engedélyek 4
1.3 A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése 4
1.4 Vízbázisvédelmi adatszolgáltatás 5
1.5 A véleményezési szakasz lefolytatása és lezárása 5
2. A DOKUMENTÁCIÓ CÉLJA 7
3. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA 7
3.1 A tervezési terület elhelyezkedése 7
3.2 A fejlesztés ismertetése a környezetvédelmi engedély alapján 8
3.3 A módosítással érintett telkek és területfelhasználási egységek bemutatása 9
3.4 A hatályos településterv ismertetése 10
4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA 13
4.1 A módosítás alapvető célja 13
4.2 Módosítási javaslatok 13
4.3 A módosítás hatása a környezetre és a telekstruktúrára 26
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 28
5.1 Környezetvédelem, természetvédelem 28
5.2 Tájrendezés 29
5.3 Közlekedés – közlekedési alátámasztó javaslat 29
5.3.1 A munkarész alapjául szolgáló dokumentumok 29
5.3.2 Meglévő állapot 30
5.3.3 A tervezett közlekedési létesítmények 30
5.3.4 Tervezett forgalmi rend, megközelíthetőség 31
5.3.5 A közút megszüntetésének feltételei 32
5.3.6 Szabályozási javaslat 32
5.3.7 Összegzés 33
5.4 Közművek 33
5.5 Hírközlési munkarész 33
5.6 Biológiai aktivitásérték számítás 34
5.7 Magasabb rendű területrendezési jogszabályokkal való összhang vizsgálata 34
5.8 Vízbázisvédelem – a Hasznosi-víztározó védőterülete 41
6. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 43
6.1 Rendelettervezet 43

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízási előzmények

Mátraszentimre Község új településtervét a Képviselő-testület 2026. február 25-i ülésén – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) szerinti egyeztetési eljárás lezárását követően – elfogadta. A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) hatályba lépésével Mátraszentimre Község rendelkezik a jogszabályi környezetnek megfelelő, egységes településtervvel.

A településterv készítésének folyamatában az Önkormányzat Képviselő-testülete igényként jelezte, hogy a Mátraszentistváni Sípark fejlesztési szándékait a településterv – mint a település valamennyi szakterületi (építésjogi, közlekedési, közmű-, táj- és természetvédelmi) szempontját integráló, a településfejlesztés-politikai célokat is megjelenítő dokumentum – szerepeltesse. A településtervezés gyakorlatában a területfelhasználási döntés és az egyes ágazati (különösen környezetvédelmi, természetvédelmi, termőföld- és erdővédelmi) engedélyezési eljárások között nem alá-fölérendeltségi, hanem párhuzamos viszony áll fenn: a településrendezési terv egy adott terület-felhasználás kijelölésével nem helyettesíti, és nem is előlegezi meg az ágazati jogszabályok szerinti engedélyek tartalmát.

A településterv készítés időpontjában a sípark fejlesztéséhez szükséges környezetvédelmi engedély még nem állt rendelkezésre, ugyanakkor a településterv elfogadása nem volt tovább halasztható. Ezért a HÉSZ a fejlesztési szándékot – a település gazdaságfejlesztési akaratának megfelelően – a településfejlesztési és településrendezési tervben megjelenítette, de a beépítés feltételeit korlátozó szabályokkal (kötött építési hely, kötelezően zöldfelületként megtartandó telekrész, be nem építhető telekrész, valamint a beépítést a környezetvédelmi engedély meglétéhez kötő feltétel) látta el mindaddig, amíg a részletes vizsgálatok (környezeti hatásvizsgálat, Natura 2000 hatásbecslés) nem álltak rendelkezésre.

A Heves Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya a Mátraszentistváni síkomplexum és kiegészítő létesítményeinek üzemeltetésére – a fejlesztés megvalósítását is magában foglalóan – 2026. február 11-én környezetvédelmi engedélyt adott ki (HE/KVO/00050-3/2026., kiegészítve: HE/KVO/00050-6/2026., továbbiakban: KV engedély), mellyel egyidejűleg a korábbi (HE/KVO/01865-26/2021. számú) működési engedélyt visszavonta.

A KV engedély rendelkezésre állásával megteremtődött a feltétele annak, hogy a HÉSZ-ben a sípark fejlesztését korlátozó, a bizonytalanságot lekezelő szabályok felülvizsgálatra kerüljenek, és a Szabályozási Terv, illetve a HÉSZ a fejlesztés tényleges, engedélyezett műszaki tartalmával összhangba kerüljön.

A TTT megrendelője és a fejlesztés engedélyese a DIGITROLL Automatizálási és Kereskedelmi Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Bánomkerti út 63.), aki a KV engedély szerint a Mátraszentistváni síkomplexum üzemeltetője és a fejlesztés beruházója.

A telepítési tanulmánytervhez kapcsolódó partnerségi egyeztetést követően Mátraszentimre Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 73/2026. (VII. 10.) önkormányzati határozatával lezárta a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. §-a szerinti partnerségi egyeztetést, és megállapította, hogy annak során észrevétel, javaslat nem érkezett. A Képviselő-testület a telepítési tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepciót – a partnerségi egyeztetés eredményének és a főépítészi tájékoztatásban foglaltaknak a figyelembevételével –

megismerte, azzal egyetértett, azokat a településterv módosításának alapjául elfogadta, és döntött a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített településrendezési eljárás megindításáról. A határozat 5. pontjában a Képviselő-testület kifejezetten rögzítette, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, továbbá felhatalmazta a polgármestert a szükséges településrendezési szerződés(ek) megkötésére.

1.2 A területre vonatkozó hatályos joganyagok, engedélyek

A tervezési területre vonatkozó hatályos településterv és kapcsolódó dokumentumok:

- Mátraszentimre Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2026. (III.2.) önkormányzati rendelete és a hozzá tartozó Szabályozási Tervlap
- Mátraszentimre Község Településfejlesztési Terve
- a Heves Vármegyei Kormányhivatal HE/KVO/00050-3/2026. számú, HE/KVO/00050-6/2026. számon kiegészített környezetvédelmi engedélye (2026. február 11.);

A tervezési területtel összefüggésben jelenleg nincs hatályos, a jelen módosítás tárgyát képező fejlesztést érintő településrendezési szerződés. A módosítás végrehajtásához – a Méptv. 92. §-a szerinti lehetőséggel összhangban – településrendezési szerződés megkötése indokolt lehet a DIGITROLL Kft. és az Önkormányzat között, különös tekintettel az önkormányzati tulajdonú közút (Kúthegy utca) szakaszának megszüntetésével, illetve a telekhatár-rendezésekkel összefüggő tulajdonosi és üzemeltetési kérdésekre.

1.3 A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése

Az Önkormányzat az MSZ/1809-10/2026. számú, 2026. július 15-én kelt megkeresésével az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján megküldte a környezet védelméért felelős szerveknek a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntését megalapozó dokumentációt (Miskolc, 2026. július). A beérkezett véleményeket az alábbi táblázat foglalja össze.

Véleményező szerv	Szám, kelte	A vélemény lényege	Kezelése
HVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi Osztály	HE/KVO/01430-3/2026. 2026.07.24.	Natura 2000 (HUBN10006) érintett; KV engedély kiadva; kármentesítés nincs, szennyezett területet nem érint. Jelentős környezeti hatás nem feltételezhető; SKV nem szükséges.	Tudomásul vétel (5.1 pont).
Bükki Nemzeti Park Igazgatóság	1988/3/2026. 2026.07.22.	Mátrai TK tervezett bővítési területe; HUBN10006 SPA, az S2/L2 ÉK-i vége HUBN20049 SAC; az országos ökológiai hálózat mag- és pufferterülete; S1: 25/E és 53/B, élménypark és S2: 53/B erdőrészlet. SKV nem szükséges; a további eljárásban részt kíván venni.	Véleményezésbe bevonandó; 5.1 pont.
BAZ VKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	BO/VVO/4412-2/2026. 2026.08.06.	SKV nem szükséges. A terület a Hasznosi-víztározó vízgyűjtőjén, a H.42.041-5/1989. sz. határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületen fekszik; a határozat nem hatályos, a vízbázis üzemel – a 123/1997. Korm. rendelet figyelembevétele indokolt; az ÉRV Zrt. megkeresését javasolja.	ÉRV Zrt. megkeresve (1.4 pont); 5.8 pont.
HVKH Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály	HE/KEO/00666-3/2026. 2026.07.30.	Környezet- és település-egészségügyi szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető; SKV nem szükséges.	Tudomásul vétel.

Véleményező szerv	Szám, kelte	A vélemény lényege	Kezelése
HVKH Állami Főépítészi Iroda	HE/ÁFI/385-2/2026. 2026.07.21.	Az épített környezet védelme szempontjából SKV nem szükséges. Az SKVr. 5. § (3) bekezdése szerint önkormányzati döntés szükséges; a döntést és indokolását az állami főépítésznek meg kell küldeni.	Képviselő-testületi döntés (ld. alább).
HVKH Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály	HE/EO/03361-2/2026. 2026.07.17.	A módosítással érintett ingatlanon az Adattárban nyilvántartott erdőtervezett erdő nincs; SKV nem szükséges.	Tudomásul vétel.
HVKH Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály	HE/NTO/03600-2/2026. 2026.07.23.	SKV nem szükséges a talajvédelmi előírások betartása mellett.	Előírások: 5.1 pont.
HVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 3.	14390/2/2026. 2026.07.30.	A termőföldek vonatkozásában jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető; SKV nem szükséges.	Tudomásul vétel.
HVKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	HE/TIHF/00871-2/2026. 2026.07.16.	Veszélyes üzem veszélyességi övezetét nem érinti; SKV nem szükséges.	Tudomásul vétel.
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	NNGYK/56353-2/2026. 2026.07.16.	Kémiai biztonsági szempontból észrevétel nincs, kifogást nem emelő; SKV nem szükséges.	Tudomásul vétel.
BFKH Népegészségügyi Főosztály	BP/FNEFH/04923-2/2026. 2026.07.29.	Természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn; véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	Tudomásul vétel.
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BP/2602/00567-2/2026. 2026.07.27.	Régészeti lelőhely, műemlék, műemléki és világörökségi terület nem érintett; SKV nem szükséges. Nagyberuházásnál előzetes régészeti dokumentáció szükséges (a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. §), a további eljárásokban a vármegyei örökségvédelmi hatóság állásfoglalását ki kell kérni.	5.1 pont.
Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság	É2026-2428-002/2026 2026.07.21.	Az SKVr. 3. melléklete szerint nem környezet védelméért felelős szerv, véleményt nem ad; a további szakaszokban részt kíván venni.	Véleményezésbe bevonandó.

A véleményt adó szervek egyike sem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A Képviselő-testület a környezeti vizsgálat szükségességéről – a környezet védelméért felelős szervek véleménye alapján önkormányzati határozatával döntött: a módosításhoz környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

1.4 Vízbázisvédelmi adatszolgáltatás

A BAZ VKH vízügyi hatósági javaslatára az Önkormányzat az MSZ/1809-27/2026. számú, 2026. szeptember 1-jei levelével megkereste az Északmagyarországi Regionális Vízművek Zrt.-t a Hasznosi-víztározó ivóvízbázisa védőterületének lehatárolásáról. Az ÉRV Zrt. TKO26/000589-1/2026. számú, 2026. szeptember 2-i tájékoztatását és a mellékelt H.42.041-5/1989. számú kijelölő határozatot az 5.8 pont dolgozza fel.

1.5 A véleményezési szakasz lefolytatása és lezárása

A módosítás egyeztetése a Korm.rend. 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban történik, amelyre a 62–67. § rendelkezéseit a 68. § (2) bekezdésében foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. Az egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában a partnerek adnak

véleményt; a véleményezésre jogosult szervek bevonására a záró szakaszban, a 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti egyeztető tárgyaláson kerül sor.

Az Önkormányzat 2026. szeptember 30-án lakossági fórumot tartott, amelyről jegyzőkönyv készült. A fórumon érdemi észrevétel nem hangzott el.

A lakossági fórumot követően, 2026. október 5-én – e-Papír útján is – közös lakossági észrevétel érkezett „a Kúthegy utca tervezett részleges megszüntetése és zsákutcává alakítása tárgyában”, a csatlakozó érintettek aláíróíveivel; a benyújtó azt 2026. október 19-én kelt levelével kiegészítette. Az észrevétel az E-TÉR felületre feltöltésre került.

Az észrevétel a sípark bővítését nem kifogásolja. A Kúthegy utca mintegy 35 m hosszú közbenső szakaszának megszüntetése (4.2/4. pont) miatt azt kifogásolja, hogy az északi, Fenyves utca felőli zsákutca-szakasz közúton csak a Fenyves utca Kossuth Lajos utca felőli felhajtóján lesz megközelíthető, amely a beadvány szerint meredek, keskeny, rossz állapotú, télen nem síkosságmentesített, és amelyet a nagyobb járművek (tűzoltó-, hulladékszállító, hóeltakarító és tehergépjármű) már jelenleg sem használnak. Elsődlegesen a 4. módosítási pont elhagyását, másodlagosan a B2 műtárgyon át a mentő-, tűzoltó- és közszolgáltatási járművek részére ellenőrzött, szükség esetén megnyitható átjárás biztosítását kéri.

Tervezői vélemény alapján a beérkezett vélemények a tervezet módosítását nem igénylik. Valamennyi érintett ingatlan közterületi kapcsolata megmarad, és mindkét zsákutca végén tűzoltó- és hulladékszállító jármű megfordulására alkalmas forduló kerül kiszabályozásra (4.2/4. és 5.3.4 pont). A településterv a közút megszüntetésének csak a településrendezési feltételét teremti meg; a megszüntetéshez útügyi hatósági engedély, önkormányzati tulajdonosi és közútkezelői döntés, valamint telekalakítás szükséges (5.3.5 pont). A Fenyves utca Kossuth Lajos utca felőli felhajtójának állapota és fejlesztése, a téli hóeltakarítás és síkosságmentesítés, valamint a hulladékszállítás a meglévő úthálózat üzemeltetését érintő közútkezelői, településüzemeltetési kérdések, amelyek nem tartoznak a településterv tárgykörébe.

Az Önkormányzat a felvetett üzemeltetési kérdésekről a benyújtót külön levélben (MSZ/1809-40/2026., 2026. október 20.) tájékoztatta.

A Beruházó a véleményezési dokumentáció 2026. szeptember 23-án megküldött, kiegészített változatával kapcsolatban 2026. szeptember 24-én jelezte, hogy az 1653/35, illetve az 1653/11 hrsz.-ú ingatlanon pontalapozással rögzített, rozsdamentes acél csúszdák elhelyezését tervezi, és kérte, hogy a HÉSZ 18. § (1) bekezdése ezt – és más, pontalappal rögzített elem elhelyezését – ne zárja ki; jelezte továbbá a bekezdés elírását. A sípark területén emellett a kötelezően zöldfelületi célra használandó területrészen tervezett vízelvezető árok – műtárgy volta miatt – a hatályos 18. § alapján nem volt engedélyezhető. A véleményezési szakaszt követően a tervezet ezért az alábbiak szerint pontosodott:

- a HÉSZ 18. § (1) bekezdése szerint a kötelezően zöldfelületi célra használandó területen az „építmény, műtárgy” helyett kizárólag épület elhelyezése tilos (rendelettervezet 2. §, 4.2/7. pont);
- a rendelettervezet szerkesztési pontosításai: a 18. § (1) bekezdés elírásának javítása, az „üzemi út” fogalmának rögzítése a 14. § (8) bekezdésében, a 24. § (2) bekezdés szövegének pontosítása, az alátámasztó munkarész szövegtervezeteinek a rendelettervezettel való összehangolása, valamint a hivatkozások javítása; ezek a szabályozás érdemi tartalmát nem érintik.

A Képviselő-testület a Korm.rend. 66. § (7) bekezdése alapján – a főépítész által a tervező bevonásával előkészített értékelés (66. § (7a) bekezdés) ismeretében önkormányzati határozatával a beérkezett véleményekről a tervezői válasszal egyezően döntött, és a véleményezési szakaszt lezárta. A döntést és – a vélemény el nem fogadása esetén – annak indokolását a 66. § (8) bekezdése szerint az E-TÉR felületre fel kell tölteni. A határozat a dokumentációhoz külön kerül csatolásra.

2. A DOKUMENTÁCIÓ CÉLJA

A jelen dokumentáció a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Korm.rend.) szerinti egyszerűsített eljárás záró szakaszához készült, a véleményezési szakasz eredménye alapján véglegesített tartalommal, az állami főépítész záró szakmai véleményének kikéréséhez (Korm.rend. 67. §, 68. § (2) bekezdés). Tartalmazza a jóváhagyandó munkarészeket, valamint az alátámasztó javaslatot, amelyet a módosítás várható hatásai által meghatározott területre, a szerkezeti összefüggések bemutatásával kell elkészíteni.

Mátraszentimre Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 73/2026. (VII. 10.) határozatával döntött a településterv módosításának – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás keretében történő – megindításáról, és a partnerségi egyeztetéssel lefolytatott telepítési tanulmánytervben rögzített szabályozási koncepciót a módosítás alapjául elfogadta.

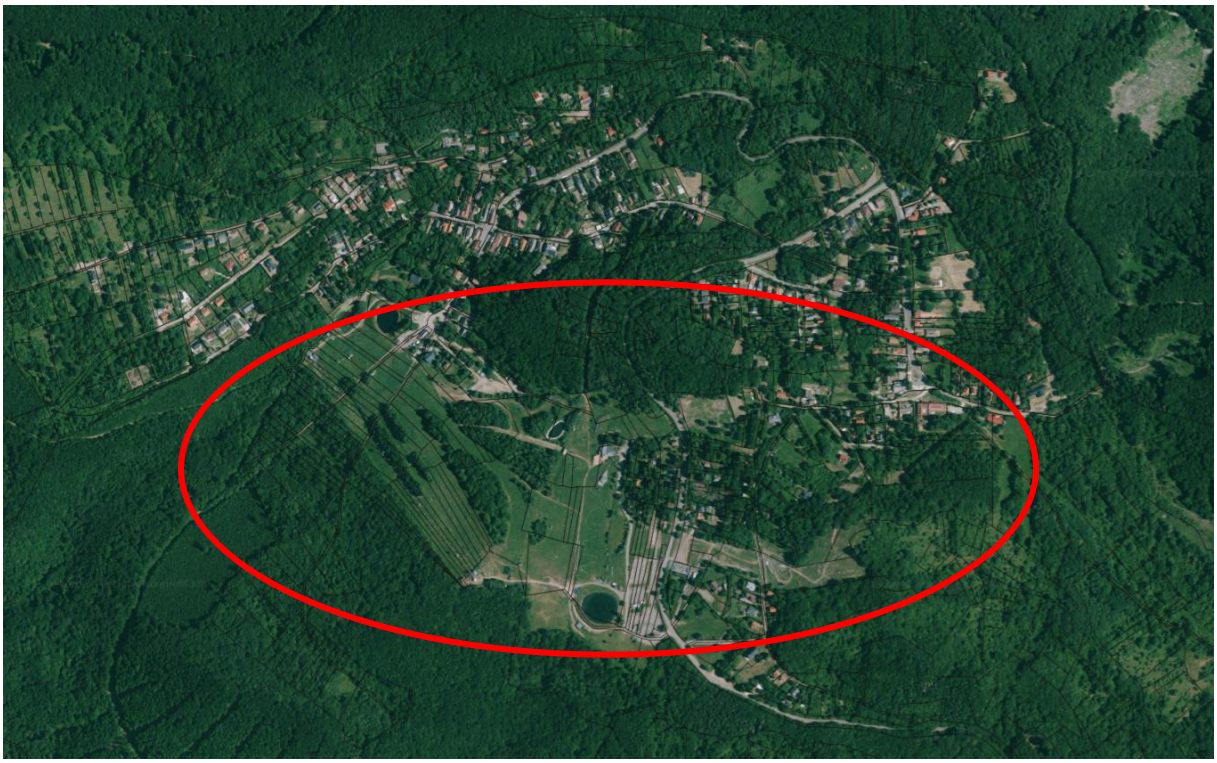
Az alátámasztó javaslat a már elfogadott telepítési tanulmányterv (TTT) műszaki és szabályozási tartalmára, valamint a Heves Vármegyei Kormányhivatal által kiadott, HE/KVO/00050-3/2026. számú környezetvédelmi engedélyre épülve foglalja össze a tervezett beavatkozás (a K-Sí-1, Kb-Sí-1, K-Tur-4 és Kb-Rek-4 jelű övezetek szabályozási előírásainak módosítása) környezeti vonatkozásait. A 2026. júliusi tájékoztatási dokumentációhoz képest a véleményezési dokumentáció kiegészül a környezet védelméért felelős szervek véleményével (1.3 pont), a vízbázisvédelmi adatszolgáltatással (1.4 és 5.8 pont), a közlekedési alátámasztó javaslattal (5.3 pont), valamint a jóváhagyandó rendelettervezettel. A záró dokumentáció ehhez képest kiegészül a véleményezési szakasz lefolytatásának és lezárásának bemutatásával (1.5 pont), és tartalmazza a véleményezést követően a tervezetben átvezetett pontosításokat.

A dokumentáció rögzíti, hogy a tervezett módosítás a beépítésre szánt területek összterületét nem növeli, a területfelhasználási kategóriákat érdemben nem változtatja meg, hanem a hatályos településtervben már kijelölt különleges területek szabályozási előírásait pontosítja a jogerős környezetvédelmi engedéllyel összhangban. A módosítás hatásterülete – a HÉSZ 18. § (1) bekezdésének a település egészére kiterjedő, az elhelyezési tilalmat épületre szűkítő pontosítása kivételével – a Mátraszentistváni Sípark KV engedéllyel lefedett fejlesztési területére és annak közvetlen környezetére korlátozódik.

3. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

3.1 A tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési terület Mátraszentimre község keleti részén, a 24113. számú összekötő úttól keletre, a jelenlegi sípálya területétől a Piszkés-tető nyugati oldaláig húzódik. A terület északról a Fenyves utca, délről a Kúthegy utca és erdőterületek, nyugatról a 24113. sz. közút, keletről általános mezőgazdasági területek által határolt. A meglévő sípark mintegy 10 hektáros területen, 2002 óta fejlesztve, jelenleg 8 sífelvonóval, 2 mozgójárdával és 10 sípályával (összesen 4300 fm pályahossz) működik. A tervezett fejlesztés a Kút-hegy irányába bővíti a sípark területét, két új sípályával (S1, S2), azok felvonóival (L1, L2), két új víztározóval (V4 bővítés, V5 új létesítés), kiszolgáló épületekkel, hidakkal, parkolókkal, valamint négyévszakos (kerékpáros és gyalogos) attrakciós elemekkel.



a módosítással érintett terület településen belüli elhelyezkedése (a tervezési terület lehatárolása a hatályos Szabályozási Terv kivonatán)

3.2 A fejlesztés ismertetése a környezetvédelmi engedély alapján

A KV engedély szerint a fejlesztés a meglévő, kb. 10 hektáros sípark Kút-hegy irányú bővítését célozza, az alábbi fő elemekkel:

létesítmény	fő jellemzők	ütem
S1 Kút-hegyi sípálya és L1 felvonó	kb. 23 700 m² pályaterület, 525 fm ülőszékes felvonó, 2389 fő/h kapacitás, tanulópálya és mozgójárdák	I. (2026–2027)
S2 Mátraszentlászlói sípálya és L2 felvonó	kb. 21 000 m² pályaterület, 380 fm felvonó	III. (2028–2029)
V4 Narád-oldali tározó bővítése	8443 m³ → 13 500 m³, alapterület 6860 m²	I.
V5 Kút-hegyi tározó (új)	13 800 m³, alapterület 5630 m², vízfelület 3519 m²	I.

létesítmény	fő jellemzők	ütem
Fogadóépület, gyermekmelegedő-hütte épület	pénztár, kölcsönző, gyermekmelegedő, síiskola	II. (2026–2028)
Hidak, aluljáró (H1, H2, Hütte aluljáró)	a sípályák átvezetéséhez a Bartók Béla út / szervizút felett-alatt	I.
Parkolók (139 új hely)	meglévő 374 + új 139 = 513 db parkolóhely	I–II.
Négyévszakos attrakciók	flow line kerékpárpálya, pumptrack, mountain bike edzőpálya, „Hütte játszótér”, tanösvény, motorikus park, tematikus és szezonális játszóterek	I.

a sípark-fejlesztés fő elemei a KV engedély alapján

A fejlesztés vízigénye a biztonságos téli üzemeléshez összesen kb. 40 000 m³/év, amelyet a Hutahelyi-pataki víztározóból, illetve a V4–V5 magaslati tározókból terveznek biztosítani; a kivehető vízmennyiséget a vízjogi engedélyezési eljárás határozza meg. A teljes beruházás megvalósulása után a sípark hóágyúzandó pályafelülete 7 ha-ról 11,4 ha-ra (114 000 m²) nő.

A fejlesztés ütemezése: I. ütem (2026–2027) – Kút-hegyi sípálya és felvonó, tanulópálya, mozgójárdák, hidak, szervizút, parkolófejlesztés, nyári élményelemek, V4 bővítés, V5 építés; II. ütem (2026–2028) – fogadóépület, hütte és gyermekmelegedő, fedett parkoló; III. ütem (2028–2029) – Mátraszentlászlói sípálya és felvonó, kapcsolódó szervizút.

3.3 A módosítással érintett telkek és területfelhasználási egységek bemutatása

A KV engedélyben rögzített fejlesztés négy, a hatályos HÉSZ-ben már különleges terület-felhasználási egységként megjelenő területet érint:

- K-Sí-1 jelű építési övezet (különleges beépítésre szánt sípark terület) – a Mátraszentistváni Sípark belterületi, beépítésre szánt fejlesztési területe;
- Kb-Sí-1 jelű övezet (különleges beépítésre nem szánt sípark terület) – a meglévő és tervezett sípályák, felvonónyomvonalak, az S1/S2 pálya, valamint a kapcsolódó szervizutak túlnyomó része;
- K-Tur-4 jelű építési övezet (a belterületen lévő kúthegyi sportcélú fejlesztési területek egyedi építési övezete) – a gyermekmelegedő-hütte épület és egyéb állandó létesítmények elhelyezésére szolgáló beépítésre szánt terület;
- Kb-Rek-4 jelű övezet (a kúthegyi sport és rekreációs célú fejlesztések területe) – a négyévszakos, jellemzően terepi attrakciós elemek (tanösvény, motorikus park, kerékpáros pályák egy része) beépítésre nem szánt területe.

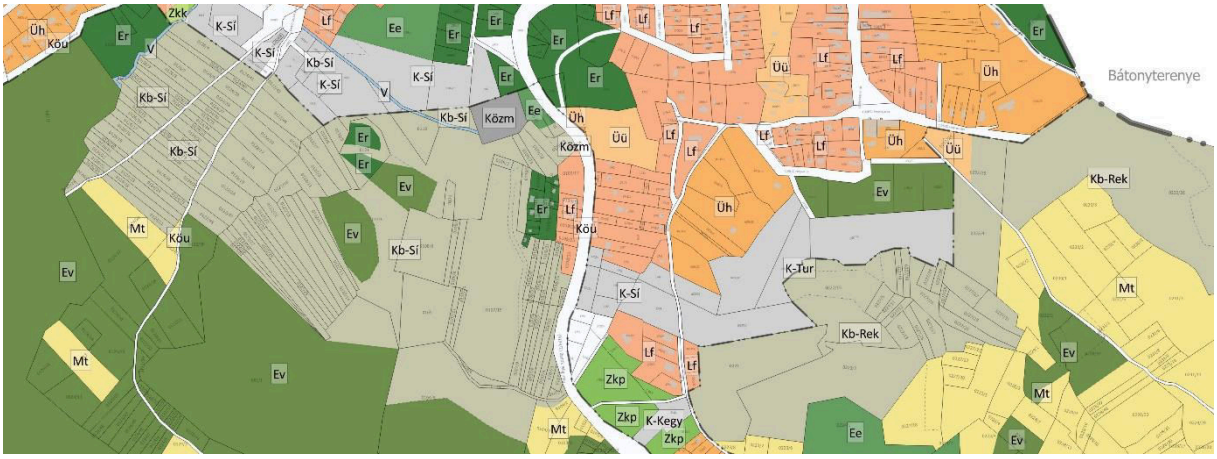
A módosítással ezen túl konkrétan érintett ingatlanok:

- 0108/33 és 0108/26 hrsz. (külterület) – a 0108/33 hrsz.-ú, jelenleg lakóterületi besorolású ingatlan, amelynek a légifelvételi felmérés szerinti tényleges használata és a jogi telekhatár egymástól eltér; a módosítás a felmérés szerinti, közel azonos nagyságú területrészek cseréjével a tényleges és a jogi állapotot hangolja össze;
- a Bartók Béla út menti, a Kb-Sí terület és a közút (Köu) közötti telekrész, ahol a sípálya Bartók Béla út feletti átvezetését szolgáló, az útterv szerinti B1 jelű híd és a kapcsolódó útkorrekció elhelyezése miatt a közút szabályozási szélességének növelése, és ezzel a Kb-Sí terület egy részének Köu területbe történő átadása szükséges;

- 1653/29 hrsz. a HÉSZ szerint Köu-3 jelű belterületi települési kiszolgáló útként szabályozott, önkormányzati tulajdonú Kúthegy utca, amelynek a sípálya alá eső közbenső szakasza megszűnik; a két megmaradó szakasz zsákutcaként, az útterv szerinti fordulókkal üzemel (a fordulók területét az 1653/10, 1653/28, 1749 és 1754 hrsz.-ú telkek érintett részei adják);
- 1653/27 és 1653/28 hrsz. – az Üh és a K-Tur-4 övezet határának korrekciója: az 1653/27 hrsz.-ú telek csücskének K-Tur-4 övezetbe sorolása a dombtető irányában kialakítandó szerpentin út megépítéséhez szükséges, az 1653/28 hrsz.-ú telek kis része Üh övezetbe kerül;
- 1653/10 és 1653/35 hrsz. – a B2 (Kúthegy utcai) és a B3 (Hütte) gyalogos aluljáró híd, valamint a csatlakozó támfalak telkei (K-Tur-4 építési övezet).

3.4 A hatályos településterv ismertetése

Hatályos településszerkezeti elemek a módosítással érintett területre és környezetére vonatkozóan:



A hatályos HÉSZ a fejlesztéssel érintett négy terület-felhasználási egységre vonatkozóan a következő előírásokat tartalmazza:

K-Sí-1 – Különleges beépítésre szánt sípark terület

„48.§ (1) A különleges beépítésre szánt sípark terület a mátraszentistváni sípark beépítésre szánt területe. (2) A különleges beépítésre szánt sípark a szabályzatban meghatározott, és a Szabályozási Tervben is jelölt építési övezete az K-Sí-1 jelű építési övezet. (3) A K-Sí-1 jelű övezet a sípark üzemeltetéséhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.”

Kb-Sí-1 – Különleges beépítésre nem szánt sípark terület

58. *§ (1) Különleges beépítésre nem szánt sípark terület a sípályák és azok üzemeltetéséhez, működtetéséhez kapcsolódó építmények, a síelés és egyéb sportoktevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó építmények elhelyezésére szolgáló terület.*

(2) A különleges beépítésre nem szánt sípark területek szabályzatban meghatározott, és a Szabályozási Tervben is jelölt övezetei, a Kb-Sí-1 jelű övezet.

(3) A Kb-*Sí-1 jelű övezetben épület kizárólag a szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhető el.*

K-Tur-4 – kúthegyi sportcélú fejlesztési területek (belterületi)

44. *§ (1) A különleges beépítésre szánt turisztikai terület a turizmushoz és rekreációs tevékenységekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.*

(2) A különleges turisztikai célú terület szabályzatban meghatározott, és a Szabályozási Tervben is jelölt építési övezete a K-Tur-1; K-Tur-2; K-Tur-3; K-Tur-*4 jelű építési övezet.*

(3) A különleges turisztikai célú területen az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetések működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(6) A K-Tur-*4 jelű építési övezet a belterületen lévő kúthegyi sportcélú fejlesztési területek egyedi építési övezete ahol*

a) a szabályozási terven, „a telek kötelezően zöldfelületként megtartandó" telekrészen jelölt területen a természetes növényzetet, a terepet megváltoztatni

b) a szabályozási terven, „ a telek be nem építhető része"-ként jelölt területen építményt, épületet elhelyezni

kizárólag a területre kiadott környezet védelmi engedély birtokában és a szabályozási terv módosítását követően lehetséges.

Kb-Rek-4 – kúthegyi sport és rekreációs célú fejlesztések területe

60. *§ (1) A különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület rekreációs, pihenési célokat szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.*

(2) A különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület szabályzatban meghatározott, és a Szabályozási Tervben is jelölt övezetei, a Kb-Rek-1; Kb-Rek-2; Kb-Rek-3; Kb-Rek-*4 jelű övezetek.*

(7) Kb-Rek-*4 a kúthegyi sport és rekreációs célú fejlesztések területe, ahol*

a) a szab*ályozási terven, „a telek kötelezően zöldfelületként megtartandó" telekrészen jelölt területen a természetes növényzetet, a terepet megváltoztatni*

*b) a szabályozási terven, „ a telek be nem építhető része"-ként jelölt területen építményt, épületet elhelyez*ni

kizárólag a területre készített környezetvédelmi engedély birtokában és a szabályozási terv módosítását követően lehetséges.

13. Magánutak

„14. § (1) A belterületi magánút legkisebb szélessége, - a kapcsolódó közterülettől mért -

a) legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén minimum 8 méter,

b) legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén minimum 10 méter,

c) minden más esetben 12 méter.

(2) Magánút 100 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén az út csak méretezett, a közforgalmú településüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.

(3) 200 m-*nél nagyobb hosszúságú belterületi magánút zsákutcaként nem alakítható ki.*

(4) Külterületi kiszolgáló út minimális szélessége 5 méter.

(5) *Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetők.*

(6) Magánutakat, a közutakra vonatkozó közutak tervezésére vonatkozó szabványok szerint kell megtervezni és kialakítani.

(7) Önkormányzati kezelésbe csak közútként megtervezett, engedélyezett és kialakított utak vehetők”

23. Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai

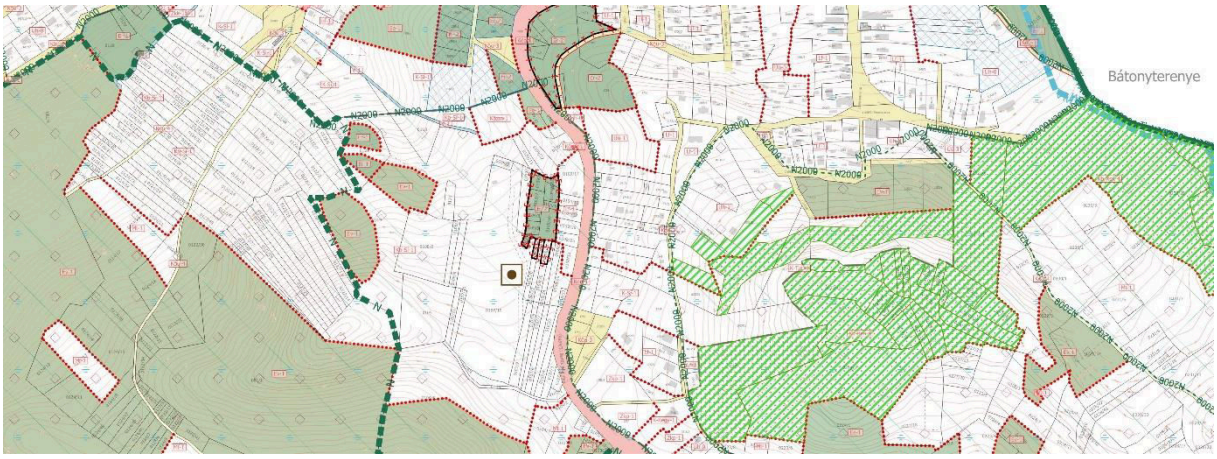
„24. § Terepszint alatti építmény a) építési helyen belül elhelyezhető b) elő és oldalkertben *nem helyezhető el c) hatsókertben a hátsó és oldalsó telekhatártól mért legalább 1,5 m távolságra építhető.”*

Előkertek (27. §)

A HÉSZ 27. § (1) bekezdése szerint az előkerti építési határvonalat a Szabályozási Tervlap jelölése, ennek hiányában az építési övezetben meghatározott érték szerint kell megállapítani; a (4) bekezdés a) pontja szerint domináns építési vonal hiányában az előkert mélysége nem lehet kevesebb 5,0 méternél. A (6) bekezdés a) pontja az előkert legkisebb méretén belül – terepviszonyok által indokolt esetben – a közterületi csatlakozást biztosító hidat, áthajtót, támfalat és lépcsőt megengedi. A K-Tur-4 építési övezetre a HÉSZ előkertméretet nem állapít meg.

Kúthegy utca

A Kúthegy utca (1653/29 hrsz.) a Szabályozási Terven „Belterületi települési kiszolgáló út (Köu-3)” övezetbe sorolt közúti közlekedési terület.



hatályos szabályozási tervlap kivonata

4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

4.1 A módosítás alapvető célja

A tervezett módosítás alapvető célja a HÉSZ és a Szabályozási Terv sípark-fejlesztéssel összefüggő, korábban előkészítettség hiányában korlátozó jelleggel megállapított elemeinek felülvizsgálata, a KV engedélyben rögzített, immár engedélyezett műszaki tartalommal való összhang megteremtése, valamint a fejlesztéshez szükséges telekhatár-, közút- és magánút-rendezések, továbbá az engedélyezés alatt álló különszintű átvezetések (B2, B3 gyalogos aluljáró hidak) szabályozási alapjának biztosítása. A módosítás a 419/2021. Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásrendben kerül lefolytatásra.

A tervezett módosítási pontok:

1. magánút-kialakítási minimumkövetelmény bevezetése a K-Sí, Kb-Sí, K-Tur és Kb-Rek terület-felhasználási egységekre;
2. a Kb-Sí-1 övezet kötött építési hely szabályának felülvizsgálata, kötetlen (adottságfüggő) beépítési mód bevezetése;
3. a 0108/33 és 0108/26 hrsz.-ú ingatlanok érintett részeinek terület-csere útján történő határrendezése;
4. az 1653/29 hrsz.-ú Kúthegy utca (Köu-3) sípálya alá eső szakaszának megszüntetése, a két zsákutca-szakasz fordulóinak kiszabályozása;
5. az 1653/27 hrsz. telekrész K-Tur-4 övezetbe sorolása a szerpentin út kialakításához, az Üh és K-Tur-4 övezethatár korrekciójával (1653/28 hrsz.);
6. a Bartók Béla út szélesítéséhez (B1 jelű híd) szükséges területátadás;
7. a telek kötelezően zöldfelületként megtartandó része, és a telek be nem építhető része szabályozási elemek terület-specifikus felülvizsgálata a KV engedéllyel összhangban, valamint a kötelezően zöldfelületi célra használandó területre vonatkozó elhelyezési tilalom épületre szűkítése (HÉSZ 18. § (1) bekezdés);
8. az építmények telepítésére és építészeti karakterére vonatkozó szempontok bemutatása (tájékoztató jelleggel);
9. a különszintű átvezetést szolgáló műtárgyak (B2, B3), terepszint alatti építmények és támfalak elhelyezési szabályainak rendezése, a K-Tur-4 építési övezet építési helyének / adottság függő beépítési mód megállapítása.

4.2 Módosítási javaslatok

1. MAGÁNÚT SZABÁLYOZÁSA (K-SÍ, KB-SÍ, K-TUR, KB-REK TERÜLETEKRE)

A hatályos HÉSZ általános magánút-szabályozása (8–12 méteres minimális szélesség) a sípark négy speciális terület-felhasználási egységére nincs differenciálva. A sípark belső, üzemeltetési célú útjai (szervizutak, hómunkagépek és kisebb karbantartó gépek mozgására szolgáló nyomvonalak) jellemzően nem közforgalmú, alacsony forgalomnagyságú, keskeny keresztmetszetű utak, amelyekre a belterületi lakó- vagy vegyes terület-felhasználásra szabott szélességi minimum aránytalanul nagy területigényt jelentene, és a terepviszonyokhoz (meredek hegyoldal, szerpentinek) sem igazodik.

Javasolt módosítás: a HÉSZ 14. §-a a K-Sí-1, Kb-Sí-1, K-Tur-4 és Kb-Rek-4 jelű (építési) övezetekre vonatkozó kiegészítő rendelkezéssel bővül, amely a kizárólag a síkomplexum üzemeltetését szolgáló, közforgalom elől elzárt magánutakra (üzemi utakra) egyedi szabályt állapít meg. A Kúthegy utca közút, ezért arra a 14. § nem vonatkozik.

Javasolt szövegtervezet: A helyi építési szabályzat kiegészül az alábbi bekezdéssel:
*„14. § (8) A K-Sí-1 és K-*Tur-*4 jelű építési övezetben, valamint a Kb-Sí-1 és Kb-*Rek-4 *jelű övezetben a síkomplexum üzemeltetését és karbantartását szolgáló, közforgalom elől elzárt magánútra (a továbbiakban: üzemi út) az (1)–(4) bekezdést nem kell alkalmazni. Az üzemi út legkisebb szélessége 3,0 méter.”*

2. A KB-SÍ-1 ÖVEZET ÉPÍTÉSI HELYÉRE VONATKOZÓ SZABÁLY FELÜLVIZSGÁLATA

A hatályos HÉSZ szerint *„a Kb-Sí-1 jelű övezetben épület kizárólag a szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhető el”*. A szabályozási szándék eredetileg a kialakult, rendkívül összetett telekstruktúra rendezését kívánta volna szolgálni, azonban a hatályos Szabályozási Terv ehhez az övezethez kijelölt építési helyet nem tartalmaz, miközben a területen lévő építmények jelenleg is – a kialakult, jogi telekhatároktól független módon – több építési telket átfedve helyezkednek el. A telekhatár-rendezés befejezéséig a kötött építési hely szabálya a meglévő és tervezett épületállomány jogszerű elhelyezését, bővítését nem teszi lehetővé.

Javasolt módosítás: a Kb-Sí-1 övezetben a kötött építési hely intézménye helyett kötetlen, adottságfüggő beépítési mód kerül bevezetésre, mely szerint – a szabályozási tervlap eltérő jelölése hiányában – az építmények építési helye a telek teljes területe.

A módosítás indoka, hogy a speciális funkciójú, jellemzően nagy kiterjedésű és igen változatos telekgeometriájú területeken a telekforma határozza meg ténylegesen az építhető területrészt, ezért egy kötetlenebb szabály biztosítja a rugalmas, ám szabályozott alkalmazkodást.

A kötetlen beépítési mód bevezetése nem jár együtt beépítési intenzitás növekedéssel a jelenlegi szabályozáshoz képest. A módosítás a beépítési paramétereket a jelenlegi keretek között tartja, kizárólag az építési hely kötöttségét oldja fel. A sípark működési egységét alkotó mind a 4 speciális zónára (K-Sí-1, Kb-Sí-1, K-Tur-4, Kb-Rek-4) indokolt kiterjeszteni ezt a rugalmasságot.

Javasolt norma szövegtervezet: a HÉSZ a síkomplexum övezeteire vonatkozó közös előírásokat tartalmazó 60/A. §-sal egészül ki, a Kb-Sí-1 övezetre vonatkozó 58. § (3) bekezdés pedig erre utaló szabályra változik:

*„60/A. § (1) E § alkalmazásában a síkomplexum övezetei: a K-Sí-1 és a K-*Tur-*4 jelű építési övezet, valamint a Kb-Sí-1 és a Kb-*Rek-*4 jelű övezet.*

(2) A síkomplexum övezeteiben az épületek adottság függő beépítési móddal helyezhetők el. Az építési hely – a szabályozási tervlap eltérő jelölése hiányában – a telek teljes területe, az elő-, oldal- *és hátsókert mérete 0,0 méter.*

*(3) A síkomplexum övezeteiben a sípálya, a felvonó és a mesterséges hóellátás műtárgyai, az üzemi út, valamint a különszintű átvezetést szolgáló híd és az ahhoz csatlakozó támfal a telken szabadon elhelyezhető, a terepszint alatti építmény elhelyezésére a 24. §-*t kell alkalmazni.

*(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti elhelyezés során a védőtávolságokra és a tűzvédelemre v*onatkozó jogszabályi előírásokat meg kell tartani.”

„58. § (3) A Kb-Sí-1 jelű övezetben az épületek elhelyezésére a 60/A. § rendelkezéseit kell alkalmazni.”

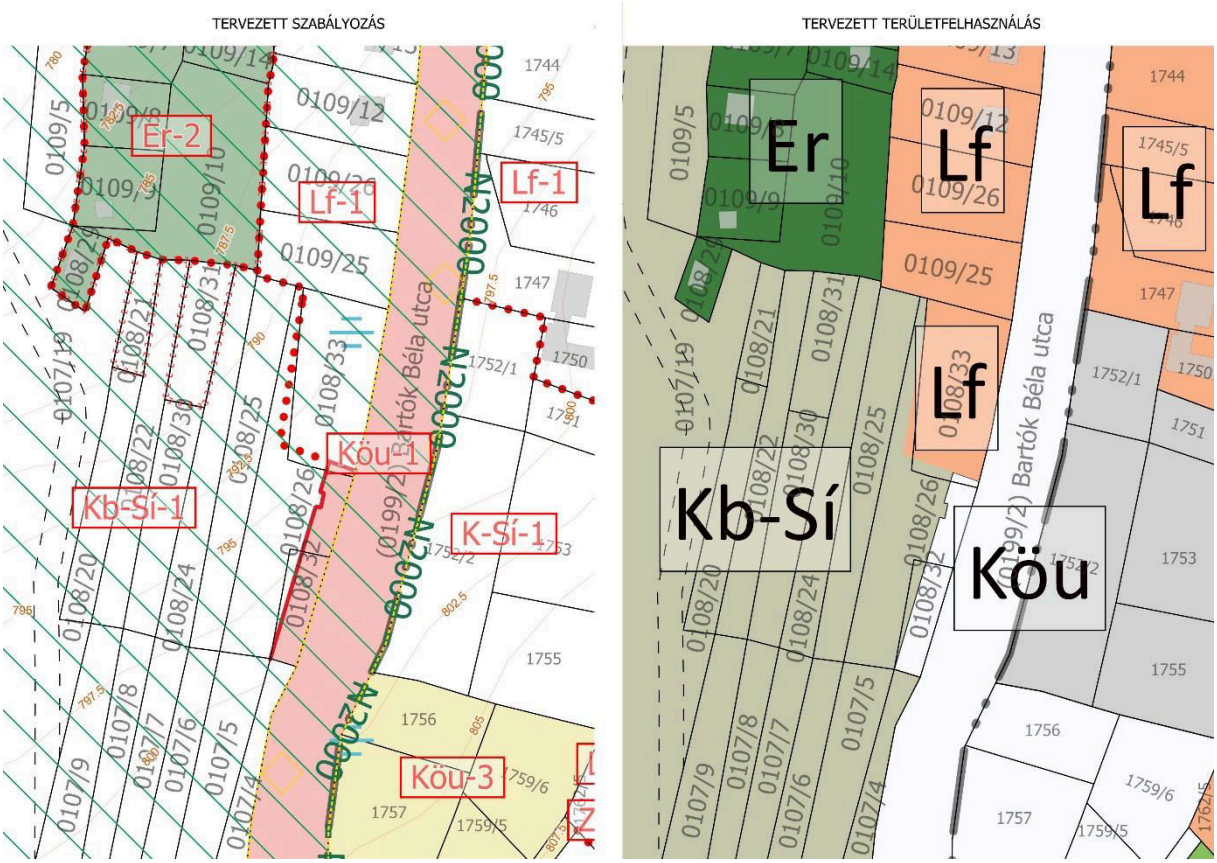
3. A 0108/33 ÉS 0108/26 HRSZ. INGATLANOK HATÁRRENDEZÉSE (TERÜLET-CSERE)

A 0108/33 helyrajzi számú, jelenleg falusias lakóterület építési övezetbe sorolt ingatlan vonatkozásában a légifelvétel és a jogi telekhatár egymástól eltér: a tényleges használat egy része a Kb-Sí terület irányában, a Kb-Sí tényleges használatának egy része pedig a lakóterület irányában helyezkedik el a jogi határhoz képest.

Javasolt módosítás: a módosítás a tényleges használatnak megfelelően, közel azonos nagyságú területrészek lakóterületből Kb-Sí-be, illetve – fordítva – Kb-Sí-ből falusias lakóterületbe történő átsorolásával rendezi a határt

A térinformatikai munkaállomány szerint a 0108/33 hrsz.-ú telekből 34,9 m² kerül Kb-Sí-1 övezetbe, a 0108/26 hrsz.-ú telekből 41,6 m² falusias lakóterületbe, a 0108/33 hrsz.-ú telek további 7,0 m²-e pedig a Bartók Béla út szabályozási szélességébe (6. pont). A falusias lakóterület összterülete így gyakorlatilag nem változik (−0,3 m²), a beépítésre szánt (lakó) terület a település egészét tekintve nem növekszik. A területfelhasználás változás nevű ábrán 1-2-3 jelű pontok.





tervezett szabályozási tervlap kivonata

4. A KÚTHEGY UTCA (1653/29 HRSZ.) KÖZBENSŐ SZAKASZÁNAK MEGSZÜNTETÉSE, A ZSÁKUTCÁK FORDULÓINAK KISZABÁLYOZÁSA

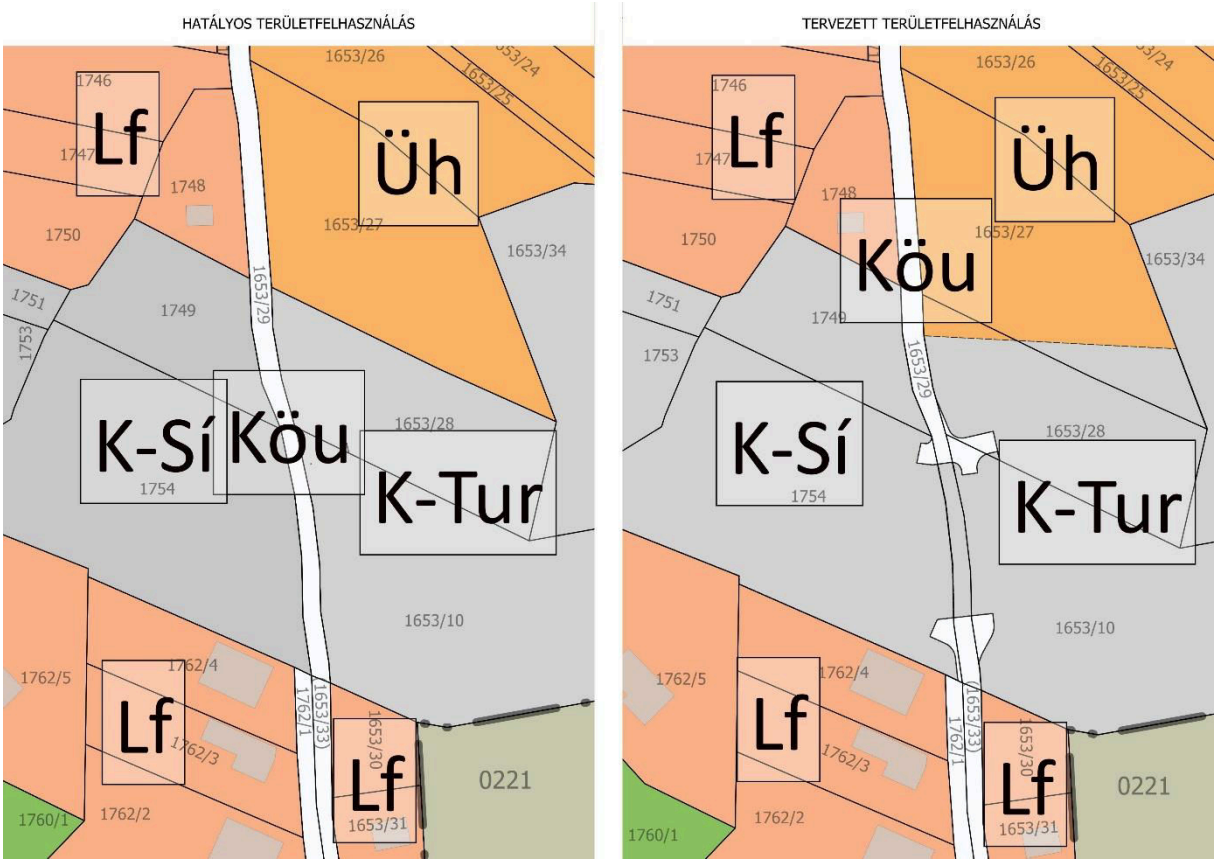
Az új sípálya szakasz létesítése miatt a Fenyves utca és a Három falu temploma között húzódó 1653/29 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú, a HÉSZ szerint Köu-3 jelű belterületi települési kiszolgáló útként szabályozott Kúthegy utca sípálya alá eső, mintegy 35 m hosszú közbenső szakaszának megszüntetése válik szükségessé, melynek nyomán két zsákutca alakul ki: az egyik a három falu temploma (Szent István király-templom) Kúthegy utca irányából, a másik a Fenyves utca irányából közelíthető meg. A megszűnő útszakaszon a Köu-3 övezeti besorolás megszűnik, a terület K-Tur-4 építési övezetbe kerül. A közút megszüntetésének feltételeit az 5.3.5 pont tartalmazza.

A két kialakuló zsákutca-szakasz végén a Cserway Mérnökiroda Kft. 2604/UT/MSZI_E tervszámú útépítési és forgalomtechnikai terve (a továbbiakban: útterv) a gépjárművek megfordulását az alábbiak szerint biztosítja:

- **Az északi (a Fenyves utca felől megközelíthető) szakasz** végén, a Kúthegy utca III. korrekciós szakasza és az ÜZ-1, ÜZ-3 jelű üzemi lehajtók csatlakozásánál a csomóponti burkolt felület – az ÜZ-1 lehajtó 0+154,27–0+161,54 km szelvényei között létesülő 3,00 m széles, zúzottkő burkolatú megfordulást segítő öböllel kiegészítve – a gépjárművek, a tűzoltó és a hulladékszállító járművek megfordulását biztosítja (útterv UT-1 4.1.1. pont). Az üzemi lehajtók a közforgalom elől elzártak.
- **A déli (a Három falu temploma felől megközelíthető) szakasz** végén, a B2 jelű műtárgy előtt az útterv tűzoltó gépjármű mértékadó járműre méretezett, térburkolatú

fordulóteret irányoz elő: jobb oldali burkolatszél-nyitás 10–10 m sugarú ellenívekkel, a bal oldalon 4,80 m mély megfordulást segítő öböl, 3,50–14,00 m burkolatszélesség (útterv UT-1 4.1.1. pont). A hátramenetes (tolatásos) kiszolgálásra ezért nincs szükség.

Az út megszüntetésével felszabaduló, használaton kívüli szakasz a szomszédos K-Tur-4 építési övezetbe kerül (147,3 m²). A fordulók a Köu-3 övezet szabályozási szélességének bővítésével, közterületként szabályozandók: az északi fordulónál az 1653/28, 1754, 1653/10 és 1749 hrsz.-ú telkek érintett részei (összesen 248,7 m²), a déli fordulónál az 1754 és 1653/10 hrsz.-ú telkek érintett részei (kb. 173 m²) kerülnek Köu-3 övezetbe. A magánutas szabályozási változatot az 5.3.6 pont ismerteti. A területfelhasználás változás nevű ábrán a 4-8-9 jelű pontok. A módosítási ponttal összefüggésben a véleményezési szakaszban beérkezett lakossági észrevételt és az arra adott tervezői választ az 1.5 pont ismerteti; az észrevétel a tervezet módosítását nem igényelte.



5. 1653/27 HRSZ. TELEKRÉSZ K-TUR ÖVEZETBE SOROLÁSA

A dombtető irányába felfelé haladó szerpentin út kialakításához szükséges az 1653/27 helyrajzi számú telek egy kis kiterjedésű részének K-Tur övezetbe történő átsorolása. Az övezethatár a szerpentin út nyomvonalához igazodik, ezért egyidejűleg az 1653/28 hrsz.-ú telek 112,8 m²-es része K-Tur-4-ből Üh övezetbe kerül.

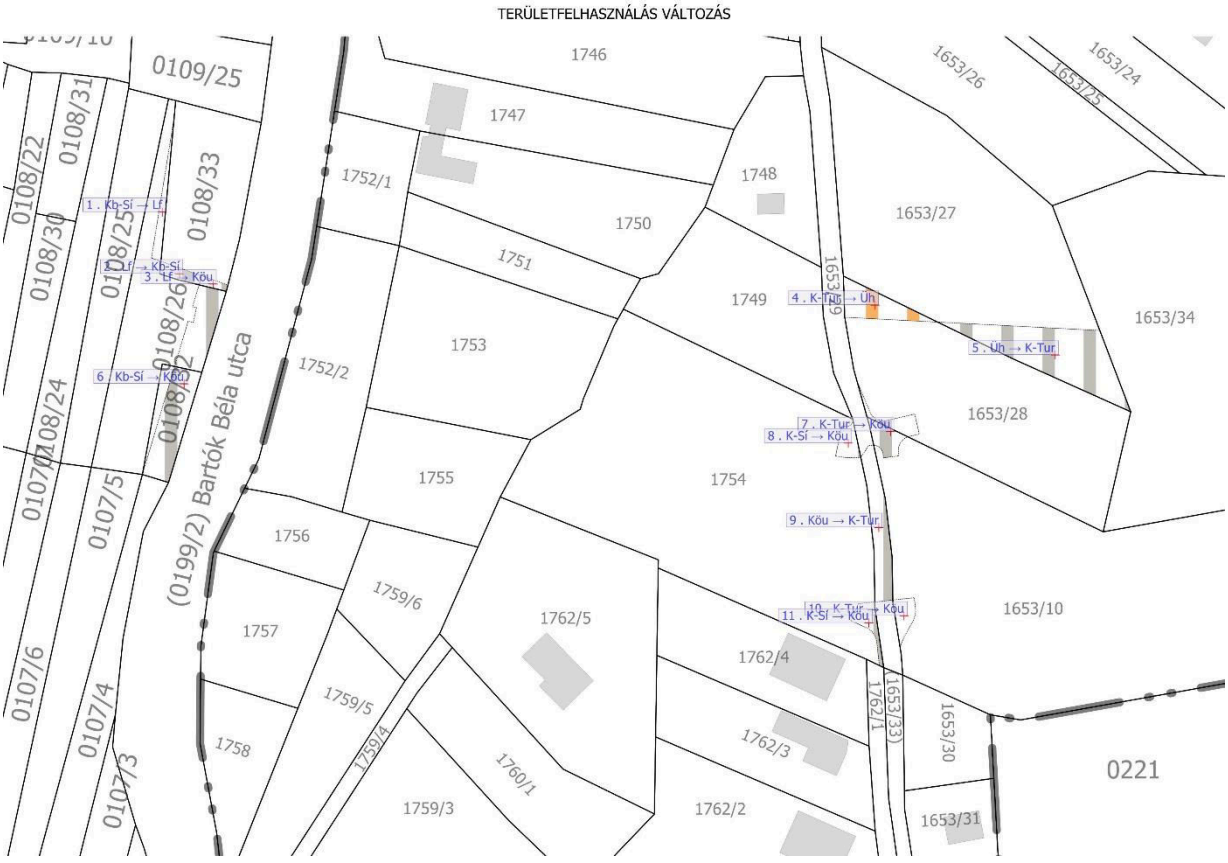
Javasolt módosítás: az érintett telekrész – a kiviteli tervek szerinti nyomvonal pontos lehatárolása alapján – K-Tur övezetbe (a kapcsolódó K-Tur-4 építési övezet részeként) kerül átsorolásra. Az átsorolás (392,0 m²) beépítésre szánt (Üh) területből beépítésre szánt (K-Tur-4) területbe történik, így új beépítésre szánt terület kijelölésének nem minősül, és kis mérete miatt önmagában sem éri el az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó, a Korm.rend.

18. § (1) bekezdése és 78/D. § (3) bekezdése szerinti, biológiai aktivitásérték-számítást megalapozó 1 hektáros küszöbértéket. A területfelhasználás változás nevű ábrán az 5 jelű pont.

6. A SÍPÁLYA KÜLÖNSZINTŰ ÁTVEZETÉSEI (B1, B2, B3), A BARTÓK BÉLA ÚT SZÉLESÍTÉSE

A KV engedély szerinti fejlesztés a sípályák (jellemzően az S1 pálya alsó szakasza és a meglévő sípark) közötti folytonos sí-összeköttetés biztosítása a Bartók Béla út, illetve a Kúthegy utca és a Hüttéhez vezető útvonal keresztezésére különszintű műtárgyakat (H1 híd, H2 híd, Hütte aluljáró) irányoz elő a KV engedélyben szereplő 0108/26, 0108/32, 1653/10, 1653/29, 1653/35 hrsz.-okon. Az útépítési tervek e műtárgyakat B1 (Bartók Béla utcai híd – engedélyezése külön eljárásban folyik), B2 (Kúthegy utcai gyalogos aluljáró híd) és B3 (Hütte híd) jellel jelölik. A B1 jelű műtárgy és a kapcsolódó útkorrekció elhelyezéséhez a Bartók Béla út szabályozási szélességének növelése szükséges, ami a Kb-Sí-1 övezet és a 0108/33 hrsz.-ú telek egy szűk sávjának közlekedési (Köu) területbe történő átadásával jár. A B2 és B3 műtárgy elhelyezésének szabályozási feltételeit a 9. pont tartalmazza.

Javasolt módosítás: a Szabályozási Terven a Bartók Béla út B1 jelű műtárgynak helyet adó szakaszán a közúti közlekedési terület (Köu) szabályozási szélessége a műtárgyak elhelyezéséhez szükséges mértékben megnövelésre kerül, a 0108/26, 0108/32 és 0108/33 hrsz.-ú telkek érintett részeinek Köu övezetbe sorolásával.



területfelhasználás változás a 3–6. módosítási pontokra vonatkozóan

7. A TELEK KÖTELEZŐEN ZÖLDFELÜLETKÉNT MEGTARTANDÓ RÉSZE ÉS A TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE SZABÁLYOZÁSI ELEMEK FELÜLVIZSGÁLATA

A K-Tur-4 és a Kb-Rek-4 övezetekben a HÉSZ a hatályos szövegezés szerint úgy rendelkezik, hogy a Szabályozási Terven jelölt *„telek kötelezően zöldfelületként megtartandó része”* telekrészen a természetes növényzet és a terep megváltoztatása, illetve a *„telek be* nem *építhető része”* telekrészen építmény elhelyezése kizárólag a területre kiadott környezetvédelmi engedély birtokában és a szabályozási terv módosítását követően lehetséges. A KV engedély (HE/KVO/00050-3/2026., kiegészítve: HE/KVO/00050-6/2026.) 2026. február 11-én, illetve a kiegészítés ugyanazon napon kiadásra került, így a feltétel teljesült.

Jelenleg a hatályos HÉSZ általános zöldfelületi, fásítási szabályai, valamint a K-Tur-4 és a Kb-Rek-4 övezetek egyedi előírásai jelenleg feloldhatatlan belső normatív és funkcionális ellentmondásban állnak.

Vonatkozó HÉSz előírás:

„18. § (1) A telken belül a Szabályozási tervlapon jelölt „a telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe” az építési övezeti zöldfelület legkisebb mértékének részét képezi, melyen építmény, műtárgy nem helyezhető el, a jelölt területen 400 m2-enként 1 lombos fa telepítése kötelező. „

„44. § (6) A K-Tur-4 jelű építési övezet a belterületen lévő kúthegyi sportcélú fejlesztési területek egyedi építési övezete ahol
a) a szabályozási terven, „a telek kötelezően zöldfelületként megtartandó” telekrészen jelölt területen a természetes növényzetet, a terepet megváltoztatni
b) a szabályozási terven, „ a telek be nem építhető része”-ként jelölt területen építményt, épületet elhelyezni
kizárólag a területre kiadott környezet védelmi engedély birtokában és a szabályozási terv módosítását követően lehetséges.”

„60. § (7) Kb-Rek-4 a kúthegyi sport és rekreációs célú fejlesztések területe ahol
a) a szabályozási terven, „a telek kötelezően zöldfelületként megtartandó” telekrészen jelölt területen a természetes növényzetet, a terepet megváltoztatni
b) a szabályozási terven, „ a telek be nem építhető része”-ként jelölt területen építményt, épületet elhelyezni
kizárólag a területre készített környezetvédelmi engedély birtokában és a szabályozási terv módosítását követően lehetséges.”

A HÉSZ általános fásítási szabálya [18. § (1) bekezdés] a kötelezően zöldfelületi célra használandó területeken 400 m²-enként 1 lombos fa telepítését írja elő. Ezzel szemben a sípályákként funkcionáló nyitott gyepterületek és hegyi kaszálórétek megőrzése elsődleges természetvédelmi és tájvédelmi érdek, amelyet a területre kiadott környezetvédelmi engedély egyedi előírásai is kötelezően rögzítenek.

A rendelet 3. melléklete a K-Tur-4 (80%) és a Kb-Rek-4 (90%) övezetek esetében előírja, hogy a kötelező zöldfelület legalább 50%-ának kétszintűnek (gyep + cserje vagy lombos fa) kell lennie. Ez a sűrű cserje- és faállomány a sípályák nyomvonalán, valamint a liftoszlopok környezetében fizikailag kivitelezhetetlen és technológiailag megvalósíthatatlan.

A sípark területén (különösen a Kb-Sí-1 és Kb-Rek-4 övezetekben) számos olyan, a rendelet megalkotásakor már jogszerűen kialakult, zúzottköves vagy stabilizált felületű parkoló, gépdepó és szervizút található, amelyeken jelenleg sincs és a funkcióból adódóan a jövőben sem lehet növényzet. Mivel ezen övezetekre a 3. melléklet rendkívül magas, 90%-os minimális zöldfelületi arányt ír elő, a meglévő és elengedhetetlen parkolófelületek beszámítása miatt a telkek képtelenek teljesíteni a matematikai zöldfelületi minimumot. Ez az üzemeltetőt folyamatos jogi zárványban tartja, és ellehetetleníti a jogszerű fejlesztések engedélyezését.

A hatályos szabályozás [44. § (6) és 60. § (7) bekezdések] szerint a korlátozással érintett telekrészeken bármilyen minimális terepkorrekció, infrastruktúra-elem (hóágyú-pont, felvonóoszlop, szervizút) elhelyezése – a környezetvédelmi engedély megléte mellett is – kizárólag a Szabályozási Terv teljes körű és időigényes módosítását követően lehetséges. Ez a merevség gátolja az operatív üzemeltetést.

Javasolt módosítás:

A „kötelezően zöldfelületként megtartandó telekrész” szabályozási elem lehatárolása a Szabályozási Terven szűkítésre kerül. A sípályák és a kapcsolódó állandó műszaki létesítmények (felvonóoszlopok, kiszolgáló épületek, hóágyúzáshoz szükséges víztározók, szervizutak) tényleges, a jogerős környezetvédelmi engedélyben rögzített területigényének megfelelően a merev korlátozások törlésre vagy módosításra kerülnek.

A HÉSZ – jelenleg bekezdésekre nem tagolt – 18. §-a (1) és (2) bekezdésre tagolva újraszabályozásra kerül; az új (2) bekezdés a sípark mind a négy érintett övezetében (K-Sí-1, Kb-Sí-1, K-Tur-4, Kb-Rek-4) kimondja, hogy a darabszámhoz kötött, kötelező fásítási (lombos fa telepítési) normatívát nem kell alkalmazni. Ezáltal a szabályozás jogilag is biztosítja a környezetvédelmi engedélyben előírt nyitott hegyi kaszálórétek és gyepterületek állapotának megőrzését, valamint a biztonságos sípálya-üzemeltetést.

A 18. § (1) bekezdés elhelyezési tilalma a véleményezési szakaszt követően pontosításra kerül (1.5 pont): a kötelezően zöldfelületi célra használandó területen a módosítást követően épület nem helyezhető el, az épületnek nem minősülő építmény és műtárgy elhelyezését a bekezdés nem zárja ki. A hatályos „építmény, műtárgy nem helyezhető el” fordulat abszolút tilalmat jelent: kizárja a csapadékvíz-elvezetést szolgáló árkot, a közmű-becsatlakozást és a nyomvonal jellegű építmények műtárgyait is, holott a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 40. § (3) bekezdés a) pontja – ha jogszabály másként nem rendelkezik – valamennyi övezetben lehetővé teszi a nyomvonal jellegű építmény és műtárgya elhelyezését. A sípark területén a jelölt területrészen tervezett vízelvezető árok – műtárgy volta miatt – a hatályos előírás alapján nem volt engedélyezhető, és a tilalom a Beruházó által tervezett, pontalapozással rögzített csúszdák elhelyezését is kizárná.

A pontosítás a terület zöldfelületi funkcióját nem gyengíti: a jelölt telekrész továbbra is az építési övezeti zöldfelület legkisebb mértékének részét képezi, épület továbbra sem helyezhető el rajta, és a fatelepítési kötelezettség – a (2) bekezdés a) pontja szerinti kivétellel – fennmarad. Mivel a 18. § (1) bekezdése a település valamennyi, a Szabályozási Terven így jelölt telekrészére vonatkozik, a pontosítás hatása nem korlátozódik a síkomplexum övezeteire.

„18. § (1) A telken belül a Szabályozási tervlapon jelölt »a telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe« az építési övezeti zöldfelület legkisebb mértékének részét képezi,

melyen épület nem helyezhető el, a jelölt területen 400 m²-enként 1 lombos fa telepítése kötelező.”

*„18. § (2) Az (1) bekezdéstől és a 3. mellékletben foglaltaktól eltérően a K-Sí-1 és K-*Tur*-4 jelű építési övezetben, valamint a Kb-Sí-1 és Kb-*Rek*-4 jelű övezetben*

a) a Szabályozási tervlapon jelölt »a telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe« területrészen az (1) bekezdés szerinti fatelepítési kötelezettséget nem kell alkalmazni,

*b) a síkomplexum működéséhez, üzemeltetéséhez és karbantartásához szükséges építmény, műtárgy, valamint műszaki és nyomvonal jellegű infrastruktúra-*elem *a 44. § (6) bekezdésében, illetve a 60. § (7) bekezdésében foglaltak szerint helyezhető el,*

c) a legkisebb zöldfelület mértékének számításakor a mesterséges hóellátást (hóágyúzást) szolgáló víztározók nyílt vízfelülete zöldfelületként vehető figyelembe,

d) a zöldfelület – a 3. mellékletben a kétszintű növényzetre előírtaktól eltérően – teljes *egészében egyszintű, gyepszintű növényzettel is kialakítható és fenntartható,*

e) a síkomplexum működéséhez, üzemeltetéséhez és karbantartásához szükséges burkolt, zúzottköves vagy egyéb módon stabilizált parkoló, magánút és egyéb üzemeltetési felület területét a legkisebb zöldfelület mértékének számításakor a telek területéből le kell vonni.”

A módosítás feloldja a 3. melléklet kétszintű (bokros-fás) növényzetre vonatkozó kényszerét a sípark területén. Az új szabály értelmében a zöldfelületek korlátozás nélkül, akár 100%-ban is kialakíthatók és fenntarthatók tisztán egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzetként.
A módosítás rögzíti, hogy a burkolt, zúzottköves vagy stabilizált funkcionális területek (parkolók, anyagdepók, belső utak) kiterjedése a kötelező legkisebb zöldfelületi arány kiszámítása során figyelmen kívül hagyandó (a telek számítási alapjából levonandó), így e felületek miatt a működéshez szükséges parkolók megszüntetése vagy fűvesítése nem válik szükségessé.
A sípark technológiai működéséhez (hóágyúzáshoz) elengedhetetlen, tájképileg és ökológiailag is értékes nyílt vízfelületek, tározótavak területe a zöldfelületi számítás során teljes egészében (100%-ban) zöldfelületként vehető figyelembe, amely ellensúlyozza az infrastruktúra-elemek területigényét.

A 44. § (6) és a 60. § (7) bekezdések szövege úgy pontosodik, hogy a jövőbeni kisebb beavatkozások, technikai fejlesztések esetén a nehézkes szabályozási terv módosítási kötelezettség megszűnik. Amennyiben a beruházás összhangban van a hatályos környezetvédelmi engedéllyel, vagy ha környezetvédelmi engedélyhez nem kötött tevékenységről van szó, úgy a beavatkozás az első esetben a környezetvédelmi engedéllyel összhangban, a második esetben a jogszabályban előírt természetvédelmi engedély vagy hozzájárulás birtokában – a szabályozási terv ismételt módosítása nélkül, jogszerűen megvalósíthatóvá válik.

*„44. § (6) A K-*Tur*-4 jelű építési övezet a belterületen lévő kúthegyi sportcélú fejlesztési területek egyedi építési övezete, ahol*

a) a szabályozási terven »a telek kötelezően zöldfelületként megtartandó« telekrészként jelölt területen a természetes növényzet és a terep megváltoztatása,

b) a szabályozási terven »a telek be nem építhető része«-ként jelölt területen építmény, épület elhelyezése

kizárólag a területre kiadott hatályos környezetvédelmi engedéllyel összhangban, környezetvédelmi engedélyhez nem kötött beavatkozás esetén a jogszabályban előírt természetvédelmi engedély vagy hozzájárulás birtokában végezhető."

*„60. § (7) A Kb-*Rek*-4 jelű övezet a kúthegyi sport és rekreációs célú fejlesztések területe,* ahol

a) a szabályozási terven »a telek kötelezően zöldfelületként megtartandó« telekrészként jelölt területen a természetes növényzet és a terep megváltoztatása,

b) a szabályozási terven »a telek be nem építhető része«-ként jelölt területen építmény, épület elhelyezése

kizárólag a területre kiadott hatályos környezetvédelmi engedéllyel összhangban, környezetvédelmi engedélyhez nem kötött beavatkozás esetén a jogszabályban előírt természetvédelmi engedély vagy hozzájárulás birtokában végezhető."

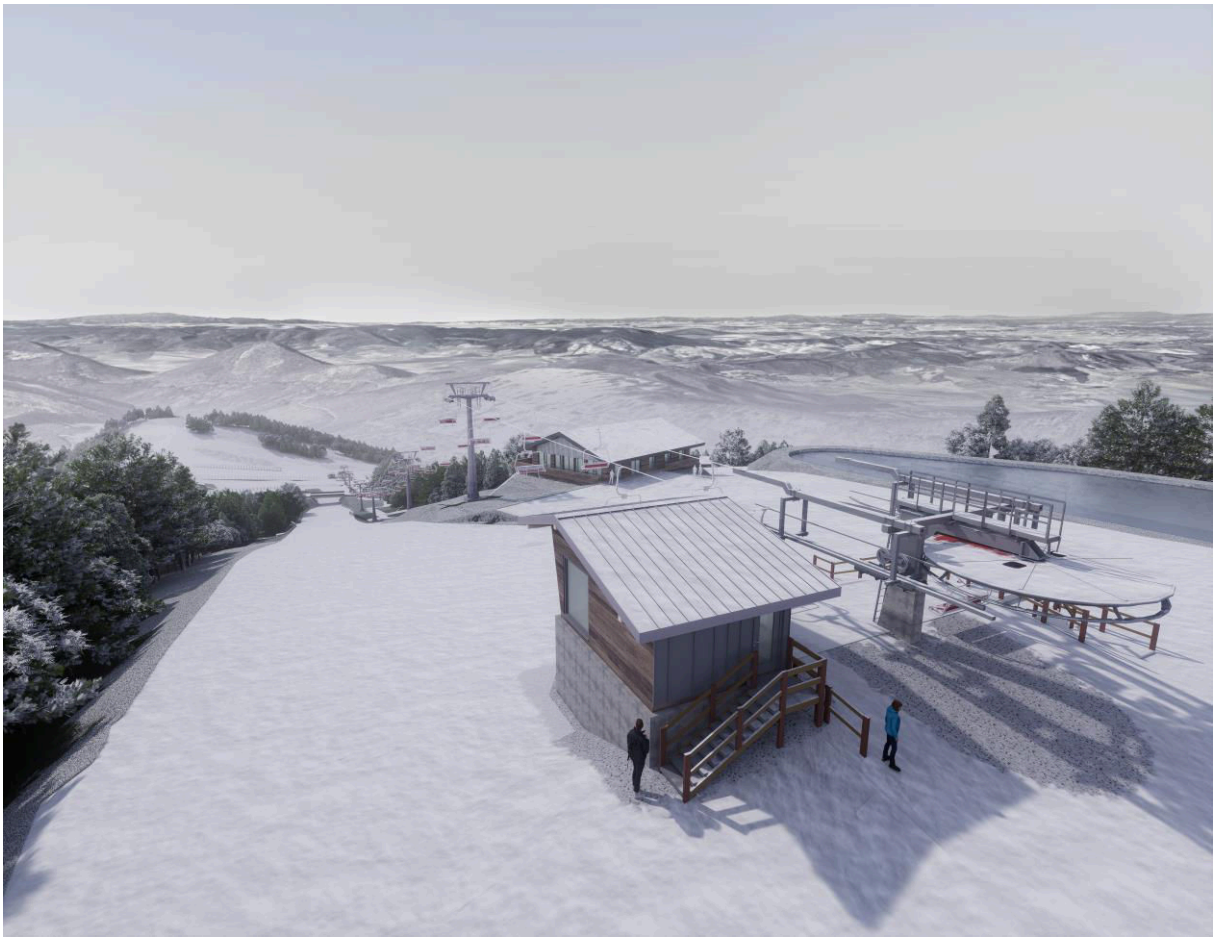
8. ÉPÍTMÉNYEK TELEPÍTÉSE ÉS ÉPÍTÉSZETI KARAKTERE (K-TUR-4 ÉS Kb-SÍ-1)

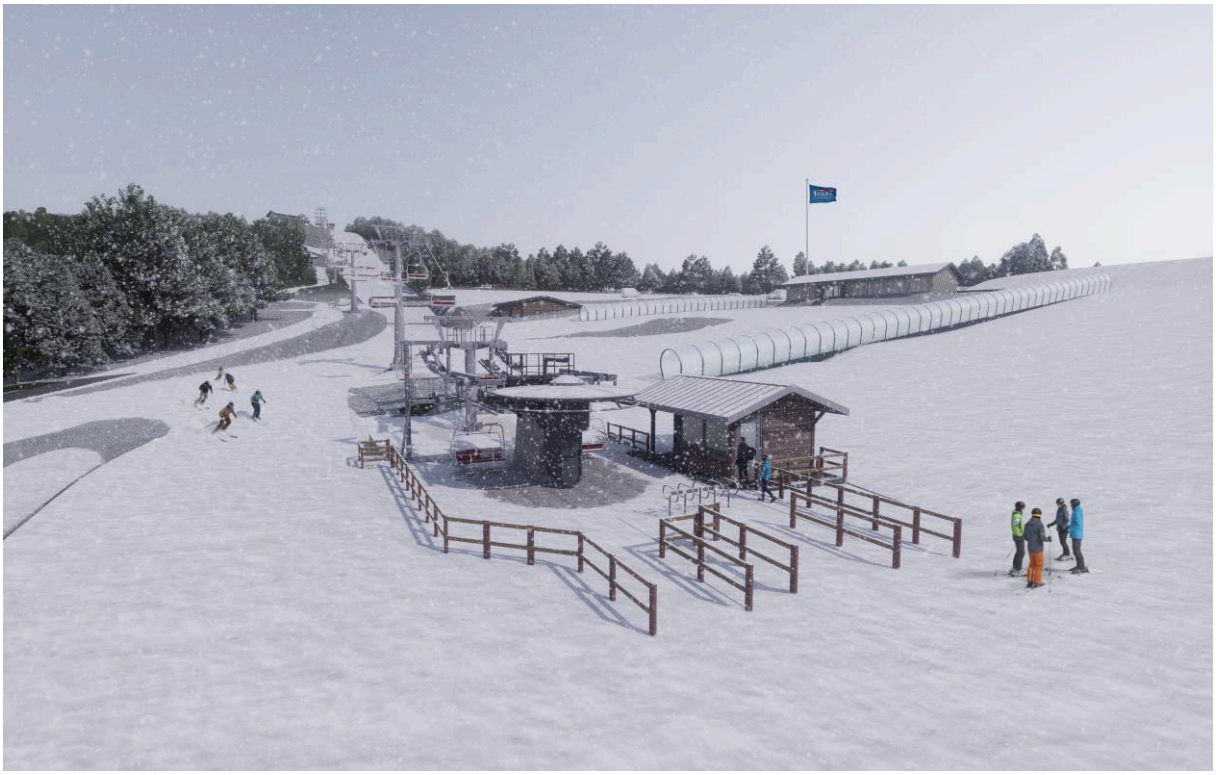
A sípark hosszú távú, négyévszakos üzemeltetését és alapinfrastruktúráját kiszolgáló állandó és szezonális magasépítmények , valamint üzemi műtárgyak elhelyezése a Heves Vármegyei Kormányhivatal egységes szerkezetű környezetvédelmi engedélyével (HE/KVO/00050-6/2026.) teljes összhangban történik. Mivel a tervezett épületek részletes építészeti és műszaki kialakítását, belső funkcionális megosztását, valamint finomhangolt telepítését egy különálló, szakági építészeti és beépítési tervdokumentáció fogja rögzíteni, jelen dokumentáció az alábbiakban a beépítés alapvető karakterét, térbeli elrendezését és a zöldhatóság által szabott garanciális feltételeket mutatja be:

A tervezett épületállomány főbb jellemzői és térbeli eloszlása

A fejlesztés elsősorban a belterület határán elhelyezkedő K-Tur-4 (különleges turisztikai) és a Kb-Sí-1 (beépítésre nem szánt sípark) építési övezetek ingatlanjait érinti magasépítéssel:

- Központi fogadóépület: A látogatók elsődleges belépési pontján (0107/19 hrsz. környezete) létesül, integrálva a jegypénztárat, a sí- és kerékpárkölcsönzőt, a síiskolát és a központi szociális blokkokat.
- Gyermekmelegedő- és Hütte épület: A Kút-hegy platóján, az S1 jelű sípálya két pályaága közötti belterületi zónában (1653/10 hrsz.) kerül kialakításra.
- Üzemi és műszaki infrastruktúra-elemek: A technológiai működést biztosító fedett üzemi garázs, az üzemi tároló és szivattyúház, valamint a Kút-hegyi V5 tározóhoz kapcsolódó szivattyúház és hóágyúraktár szintén tájba simuló, funkcionális kialakítást kap.





Környezetvédelmi engedély szerinti kötelező építészeti karakter anyaghasználat

A Mátrai Tájvédelmi Körzet közelsége és a térség kiemelkedő tájképi oltalma miatt az épületek és műtárgyak külső megjelenésének – a környezetvédelmi engedély D.15-16. pontja alapján – kötelezően igazodnia kell a Felső-Mátra tradicionális építészeti arányrendszeréhez:

- **Anyaghasználat:** A homlokzati felületek és lábazatok kialakításánál a természetes fa és a helyi terméskő (gabion vagy rakott kőfal) kombinációja alkalmazandó. Ezt a rézsűbe süllyesztett, a hegyoldal természetes lejtésvonalát követő, magas építészeti minőségű skandináv/alpesi karaktert bemutató látványterv szemlélteti
- **Színvilág és felületkezelés:** A falak, nyílászárók és tetőfedő anyagok kizárólag a természetes bázisukhoz közeli pasztell, föld- vagy semleges színárnyalatokban jelenhetnek meg. A fémszerkezetek (ideértve a felvonóoszlopokat és technikai állomásokat is) saját színükben vagy matt, a környezetbe illő semleges tónusokkal festve alakíthatók ki.
- **Szigorú tilalmak:** Az élénk, rikító, a táj karakterétől idegen színek (így különösen a narancsvörös, a türkizkék vagy a tiszta fehér sík homlokzatok) alkalmazása a végleges építészeti tervekben teljes mértékben tiltott.

A javasolt és a későbbi részletes építészeti tervekben rögzítésre kerülő beépítési mód – a kötetlen, adottságfüggő elhelyezésnek köszönhetően – biztosítja az épülettömegek optimális, minimális földmunkával és terepbevágással járó elhelyezését. Ezáltal garantálható, hogy az új építmények harmonikusan simuljanak a meglévő tájképi szövetbe, és ne hozzanak létre a környező lakó- vagy üdülőfunkciókat zavaró, tájidegen vizuális hatásokat. E pont a településképi követelmények tekintetében tájékoztató jellegű; a HÉSZ-módosítás e tárgyban normaszöveget nem tartalmaz.

9. KÜLÖNSZINTŰ ÁTVEZETÉSEK (B2, B3), TEREPSZINT ALATTI ÉPÍTMÉNYEK ÉS TÁMFALAK ELHELYEZÉSE, A K-TUR-4 ÉPÍTÉSI ÖVEZET ELŐKERTJE

A Kúthegy utcai (B2) és a Hütte (B3) gyalogos aluljáró híd, valamint a csatlakozó támfalak és utak engedélyezési eljárásában a kijelölt szakhatóság a hozzájárulást azért tagadta meg, mert a B2 műtárgy az 1653/10 hrsz.-ú, K-Tur-4 jelű telek előkertjében, az építési helyen kívül helyezkedne el, amit a HÉSZ 24. § a) és b) pontja terepszint alatti építményre kizár, és a K-Tur-4 építési övezetben előkertméret hiányában a HÉSZ 27. § (4) bekezdés a) pontja, illetve a TÉKA 46. § (2) bekezdés c) pontja szerinti 5,0 m-es előkert irányadó (5.3.1 pont).

Az Önkormányzat álláspontja szerint a műtárgy az út műtárgya (Kkt. 47. §), amelynek elhelyezésére a TÉKA 40. § (3) bekezdés a) pontja az irányadó. A jogértelmezési kérdéstől függetlenül a módosítás a településtervi szabályozás és az engedélyezés alatt álló terv összhangját az alábbiakkal teremti meg:

- a HÉSZ 24. §-a kiegészül: a síkomplexum övezeteiben a sípálya, valamint a gyalogos-, kerékpáros és üzemi forgalom különszintű átvezetését szolgáló terepszint alatti építmény – az út műtárgyának minősülő aluljárót is ideértve –, valamint a csatlakozó támfal és lépcső, továbbá a terepszint alatti építmény (pl. akna, föld alatti késleltető tározó) az építési helyen kívül, elő- és oldalkertben is elhelyezhető;
- a K-Tur-4 építési övezetben az előkert mérete 0 méter (HÉSZ 44. § (7) bekezdés);
- a Szabályozási Terven a B2 és B3 műtárgy helyén a különszintű gyalogos átvezetés tájékoztató jelölése javasolt.

Javasolt szövegtervezet:

*„24. § (2) Az (1) bekezdés a) és b) pontjától eltérően a K-Sí-1 és K-*Tur*-4 jelű építési övezetben,* valamint a Kb-*Sí-1 és Kb-*Rek*-4 jelű övezetben a sípálya, valamint a gyalog*os*-, a kerékpáros és az üzemi forgalom különszintű átvezetését szolgáló építmény – ideértve az út műtárgyának minősülő aluljárót is –, valamint az ahhoz csatlakozó támfal és lépcső, továbbá a terepszint alatti építmény az építési helyen kívül, elő- és oldalkertben is elhelyezhető.”*

*„44. § (7) A K-*Tur*-4 jelű építési övezetben az előkert mérete 0 méter.”*





4.3 A módosítás hatása a környezetre és a telekstruktúrára

A tervezett módosítás – a 4.2/3–6. pontban bemutatott, egymást kiegyenlítő terület-cserék, illetve kis kiterjedésű átsorolások kivételével – nem jelöl ki új beépítésre szánt területet a település szerkezetét érintő módon.

A módosítással érintett terület-felhasználási változásokat – a térinformatikai munkaállomány (Teruletfelhasznalas eredeti.gpkg; Sipark_mod_2026 rétegek) alapján – az alábbi táblázat foglalja össze. A biológiai aktivitásérték (BAÉ) változása a munkaállományban alkalmazott értékmutatókkal számított (Köu 0,6; K-Tur 1,5; K-Sí 3,0; Üh 3,0; Lf 2,4; Kb-Sí 6,0). A *-gal jelölt sorok a déli forduló munkaállományban még nem rögzített, a tervlapon pótlandó bővítését mutatják.

Mód. pont	Hrsz.	Hatályos	Tervezett	Terület (m²)	BAÉ-változás
3.	0108/33	Lf	Kb-Sí-1	34,9	+0,013
3.	0108/26	Kb-Sí-1	Lf	41,6	−0,015
4.	1653/29	Köu-3	K-Tur-4	147,3	+0,013
4.	1653/28	K-Tur-4	Köu-3	83,7	−0,008
4.	1754	K-Sí-1	Köu-3	76,5	−0,018
4.	1653/10	K-Tur-4	Köu-3	59,4	−0,005
4.	1749	K-Sí-1	Köu-3	29,1	−0,007
4. (déli forduló*)	1754	K-Sí-1	Köu-3	103,7*	−0,025*
4. (déli forduló*)	1653/10	K-Tur-4	Köu-3	69,2*	−0,006*
5.	1653/27	Üh	K-Tur-4	392,0	−0,059
5.	1653/28	K-Tur-4	Üh	112,8	+0,017
6.	0108/26	Kb-Sí-1	Köu	80,9	−0,044
6.	0108/32	Kb-Sí-1	Köu	109,2	−0,059
6.	0108/33	Lf	Köu	7,0	−0,001
Összesen					**−0,173** (*-gal: **−0,204**)

A telekstruktúrára gyakorolt hatás elsősorban a Kb-Sí-1 övezet kötetlen beépítési módra történő módosításánál, illetve a közút megszüntetésével, a telekhatár-rendezésekkel összefüggő telekalakítási eljárásoknál jelentkezik. Ezek végrehajtásához településrendezési szerződés megkötése szükséges az Önkormányzat és a DIGITROLL Kft. között.

A környezetre gyakorolt hatások (zaj-, levegő-, táj- és természetvédelem, vízgazdálkodás) tekintetében a településterv módosítása önmagában nem hoz létre új hatótényezőt.

A fejlesztés tényleges megvalósítását és működtetését a KV engedélyben foglalt előírások szabályozzák, amelyek betartása az engedélyes számára feltétel, függetlenül a HÉSZ tartalmától. A településterv módosításának szerepe abban áll, hogy a jogi szabályozási keret ne akadályozza, illetve ne kerüljön ellentmondásba az engedélyezett fejlesztés megvalósításával.

5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

5.1 Környezetvédelem, természetvédelem

A tervezett módosítások táj- és természetvédelmi szempontú megalapozását a Heves Vármegyei Kormányhivatal által 2026. február 11-én kiadott, és 2026. február 11-i kiegészítéssel egységes szerkezetbe foglalt HE/KVO/00050-3/2026., illetve HE/KVO/00050-6/2026. számú környezetvédelmi engedély, valamint az annak alapjául szolgáló környezeti hatástanulmány és Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció biztosítja.

A KV engedély megállapítása szerint a fejlesztés a Natura 2000 terület jelölő fajainak és élőhelytípusainak természetvédelmi helyzetére, az engedélyben rögzített részletes előírás betartása esetén, jelentős káros hatást nem gyakorol.

A környezet védelméért felelős szervek a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló megkeresésre adott véleményükben környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek (1.3 pont). A Környezetvédelmi Osztály szerint az érintett területen kármentesítés nincs folyamatban, szennyezett területet a módosítás nem érint.

A Bükki Nemzeti Park Igazgatóság véleménye szerint a fejlesztési terület érinti a Mátrai Tájvédelmi Körzet tervezett bővítési területét, nagyobb része (az 1749, 1752/2, 1753–1755 hrsz.-ú ingatlanok kivételével) a Mátra (HUBN10006) különleges madárvédelmi területet, a Kút-hegy északkeleti részén (S2, L2) a Mátrabérc – Fallóskúti-rétek (HUBN20049) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet, valamint az országos ökológiai hálózat mag- és pufferterületének övezetét. Az S1 sípálya a Mátraszentimre 25/E és 53/B, a tematikus élménypark és az S2 sípálya az 53/B erdőrészletet érinti.

A Növény- és Talajvédelmi Osztály a környezeti vizsgálat mellőzését az alábbi talajvédelmi előírások betartásához kötötte:

- a módosítást úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az érintett és a környező termőföldeken a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak;
- a kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzanak;
- biztosítani kell, hogy az érintett területről a környező termőföldekre ne kerülhessen azok minőségét rontó talajidegen anyag;
- termőföldön hulladékot lerakni, tárolni tilos.

Kulturális örökség: a Budapest Főváros Kormányhivatala szerint a módosítás területén régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület, világörökségi terület nem érintett. A beruházásra az útterv szerint előzetes régészeti dokumentáció készült (MNM Nemzeti Régészeti Intézet, 2025. január 22.), a földmunkák régészeti megfigyelés mellett végezhetők (útterv UT-1 17. pont); a további hatósági eljárásokban a vármegyei örökségvédelmi hatóság állásfoglalását ki kell kérni.

Vízmegtartás

A Mátraszentistváni Sípark tervezett fejlesztése a vízmegtartás és a körforgásos vízhasznosítás elveire épül, melyet mind a vonatkozó Környezeti Hatástanulmány, mind a kiadott környezetvédelmi engedély rögzít és alátámaszt. A dokumentációk alapján a technikai hó formájában kijuttatott víz – szennyvízképződés nélkül – természetes tározóként funkcionál:

fokozatos tavaszi olvadása bizonyítottan javítja a terület vízháztartását a szárazodó időszakokban. A vízgyűjtő terület topográfiai adottságai révén az olvadékvíz jelentős része (pesszimista becslések szerint is legalább 30%-a) visszajut a Hutahelyi-pataki tározóba, ahol újrahasznosul. A kibővített tározókapacitás emellett a csapadékos időszakok többletvizeinek és a hirtelen lezúduló villámárvizeknek a helyben történő felfogását is szolgálja, ezáltal a komplexum vízgazdálkodása egyszerre biztosítja az üzemeltetés fenntarthatóságát és a lokális ökológiai vízmegtartást.

5.2 Tájrendezés

A tervezési terület részben a Mátrai Tájvédelmi Körzet, részben annak tervezett bővítési területén, illetve a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetben fekszik. A fejlesztés már meglévő turisztikai-rekreációs funkciójú tájban valósul meg, a módosításból következően a táj jellege alapvetően nem változik meg.

A KV engedély előírja az épületek, építmények anyaghasználatának és színvilágának (terméskő, fa, pasztell/semleges színek) a táji környezethez illesztését, valamint a fák, cserjék lehetőség szerinti megtartását, különösen a tematikus élménypark területén.

5.3 Közlekedés – közlekedési alátámasztó javaslat

5.3.1 A munkarész alapjául szolgáló dokumentumok

A közlekedési alátámasztó javaslat kizárólag az alábbi, a módosítással érintett közlekedési létesítményekre vonatkozó dokumentumokon alapul; az azokban nem szereplő közlekedési adatot nem tartalmaz:

- Cserway Mérnökiroda Kft.: Mátraszentistván Kúthegy utcában és Kúthegyen épülő Hüttéhez vezető gyalogos aluljáró hidak útépítési és forgalomtechnikai terve, tervszám: 2604/UT/MSZI_E, engedélyezési és kiviteli terv, 2026. április (felelős tervező: Cservák Csaba, KÉ-K 05-01811; a továbbiakban: útterv) – UT-1 Műszaki leírás; UT-2 Áttekintő térkép, átnézeti helyszínrajz; UT-3.1.1 Részletes helyszínrajz (Kúthegy utca), M=1:250; UT-3.1.2 Részletes helyszínrajz (Hütte híd műtárgy), M=1:250; UT-3.2 Közműhelyszínrajz; UT-3.3 Ideiglenes forgalomszabályozási helyszínrajz, M=1:2000; UT-4 Részletes hossz-szelvények; UT-5 Mintakeresztszelvények, részletrajzok; UT-6 Keresztszelvények (Kúthegy utca);
- az útterv közmű-egyeztetése: 613966030 számú E-közmű közműnyilatkozat (ÉRV Zrt. 2026.06.05., Magyar Telekom Nyrt. 2026.06.03., MVM Émász Áramhálózati Kft. 2026.05.29.);
- a Gyöngyöstarjáni Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjének 18/113-4/2026. számú szakhatósági állásfoglalása (2026.08.26.) és annak megküldése a HE/KMEFF/UT/00346/2026. számú eljárásban (2026.08.27.);
- a település főépítészének 2026. augusztus 27-i levele.

Az útterv a kapcsolódó terveket (STATIC-PLAN Kft.: B2 Kúthegy utcai és B3 Hütte híd; Cserway Mérnökiroda Kft. 2603/UT/MSZI_E és 2605/UT/MSZI_E: üzemi lehajtók és Bartók Béla utca; a B1 jelű Bartók Béla utcai híd) csak hivatkozásként tartalmazza; ezek a dokumentációhoz nem kerültek csatolásra, adataikat a munkarész nem használja fel.

5.3.2 Meglévő állapot

A tervezési terület Mátraszentimre–Mátraszentistván területén, a 24113 j. úttól keletre (1+500 km szelvény), a Kúthegy utca környezetében, a Kút-hegyen található; beépítetlen, füves-fás-bokros, hegyvidéki jellegű, Natura 2000 területet érint. Az érintett utak kezelője az Önkormányzat és a Beruházó (UT-1 2. pont).

A Kúthegy utca (1653/29 hrsz., kivett közút, az Önkormányzat tulajdona – UT-1 14. pont) 3,00–3,50 m széles, zúzottkő burkolatú, vízelvezetése kiépítetlen, közvilágítása kiépített; jogi (földhivatali) szélessége 3,50–5,00 m. Az útról keleti irányban kapubehajtó és szervizút nyílik, mentén távközlési és elektromos oszlopsor, valamint vízvezeték halad (UT-1 2. pont); a korrekcióval érintett szakaszon az út kilép a jogi területéből (UT-1 4.1.1. pont). A hatályos HÉSZ szerint Köu-3 jelű belterületi települési kiszolgáló út.

Az utca a szabályozási alaptérkép szerint déli végén az 1653/33 és a 3316 hrsz.-ú utakon keresztül a Bartók Béla utca, északi végén az 1732/4 hrsz.-ú út és a Fenyves út (1653/1 hrsz.) felé csatlakozik a település úthálózatához (az UT-3.3 tervlap a Fenyves utcai kapcsolatot ábrázolja).

Forgalmi adatok (UT-1 5. pont): a Beruházó adatszolgáltatása szerint az üzemi forgalom (személygépkocsi, ratrak, kistehergépkocsi) szezonban átlagosan 20 jármű/nap, ebből 12 egyes nehéz tehergépkocsival egyenértékű ratrak/nap; a méretezési forgalom TF(100) = 118 260, forgalmi terhelési osztály „A” (könnyű), az út kapacitáskihasználtsága 5% alatti. Közúti csomópont, közösségi közlekedés és vasúti keresztezés a tervezési szakaszon nem érintett (UT-1 7., 8. és 11. pont).

5.3.3 A tervezett közlekedési létesítmények

Az útterv a sípálya és a Kúthegy utca, illetve a Hüttéhez vezető útvonal keresztezésére két különszintű gyalogos aluljáró hidat (B2 – Kúthegy utcai híd, B3 – Hütte híd) és a kapcsolódó útkorrekciókat tartalmazza. Tervezési osztály: B.VI.d., környezeti körülmény: D, útkategória: mellékút – lakóút és szervizút; alkalmazott határértékek: legkisebb körívsugár 30 m, legnagyobb hosszesés 2,50%, illetve 10,00%, legkisebb domború lekerekítő ív 55,0 m, legnagyobb oldalesés 3,50% (UT-1 3.1. pont).

Szakasz	Szelvény, hossz	Kialakítás	Forrás
Kúthegy utca I. (déli szakasz, a B2 előtt)	0+003 – 0+020,78 17,78 m	Egyenes vonalvezetés; térburkolatú fordulótér, mértékadó jármű: tűzoltó gépjármű; jobb oldali burkolatszél-nyitás 10–10 m sugarú ellenívekkel, bal oldalon 4,80 m mély megfordulást segítő öböl 5 m-es lekerekítésekkel; burkolat 3,50–14,00 m, korona 4,50–15,50 m, padka 0,50–1,00 m; a végén 1,80 m-es, közművek részére szélesített padka; bal oldalon K szegély, jobb oldalon 0,50 m kulésáv és támfal; az öböl végén 4,00 m hosszú, 1,40 m magas leesés elleni korlát.	UT-1 4.1.1., 4.3.1., 12.3.; UT-3.1.1; UT-5 I.
Kúthegy utca II. (átvezetés a B2 műtárgyon)	0+020,78 – 0+062,33 41,55 m (műtárgy: 35,32 m)	Egyenes, D–É irányú; 2,75 m széles, szegéllyel határolt burkolat; hosszesés 2,50%, illetve 1,90%; üzemi és közforgalmú gyalogos forgalom; a műtárgy két végén (0+020,75 és 0+057,40) süllyeszthető/kiszerelhető pollerek; a végén csatlakozás az ÜZ-1 és ÜZ-3 üzemi lehajtókhoz.	UT-1 4.1.1., 4.2.1., 12.4.; UT-3.1.1; UT-5 III.
Kúthegy utca III. (északi korrekciós szakasz)	0+000 – 0+017,87	Csatlakozás az ÜZ-1 lehajtóhoz (0+161,54 km sz.) 80°-os szögben, majd R = 30 m ívvel a meglévő nyomvonalra; 3,50 m burkolat, 0,50 m padkák (4,50 m korona); hosszesés 2,50%.	UT-1 4.1.1., 4.2.1.; UT-5 II.
ÜZ-1 és ÜZ-3 lehajtó csatlakozása	ÜZ-1: 0+154,27 – 0+161,54	Közforgalom elől elzárt (jelzőtábla, sorompó vagy poller); a Kúthegy utca II. és III. közötti csomóponti	UT-1 4.1.1.; UT-3.1.1

Szakasz	Szelvény, hossz	Kialakítás	Forrás
		felület és az ÜZ-1 jobb oldalán létesülő 3,00 m széles, zúzottkő burkolatú öböl a gépjárművek, tűzoltó és hulladékszállító járművek megfordulását biztosítja; az ÜZ-1 burkolata a csatlakozásnál 4,00 m, padkája 0,50 m.	
Hütte híd (átvezetés a B3 műtárgyon)	22,17 m (ÜZ-3: 0+195,35 – 0+217,52)	Egyenes, É–D irányú; 2,75 m burkolat, monolit beton szegéllyel, oldalesés nélkül; hosszesés 10% (a sípályához igazodva); pollerek a műtárgy előtt és után; térvilágítás.	UT-1 4.1.2., 4.2.2., 4.3.2., 12.4.; UT-3.1.2

Műtárgyak (UT-1 9. pont): a B2 és a B3 jelű műtárgy ViaCon Viaplate VP2-F6 típusú hullámosított acéllemez szerkezet 3,77 m szabad nyílással, 3,24 m szabad magassággal, „A” teherbírási osztályban (sípálya-karbantartó ratrak figyelembevételével). A B2 szerkezethossza 26,75 m (felső alkotó) / 35,32 m (alsó alkotó), földtakarása 1,18–1,58 m; a B3-é 20,19 m / 22,34 m, illetve 1,09–1,49 m (a nagyobb érték 40 cm hótakarással). A műtárgyak közforgalmú gépjárműforgalom elől elzártak.

Pályaszerkezet: 40 mm AC11 kopóréteg, 60 mm AC22 alapréteg, 20 mm FZKA 0/22 és 180 mm FZKA 0/63 zúzottkő alapréteg, 200 mm M90 mechanikai stabilizáció („A” terhelési osztály, normál igénybevétel; UT-1 6.1. pont).

Vízelvezetés (UT-1 10. pont): a Kúthegy utca I. szakasza mentén a támfalon kívül energiatörő fogas övárok és hordalékfogós víznyelő akna, a bal oldalon K szegély és víznyelők, a B2 műtárgy előtt és után rácsos folyóka, a III. szakaszon K szegély és burkolt vápa készül; az összegyűjtött vizek 20–30 m³-es, túlfolyóval ellátott föld alatti késleltető tározóba kerülnek. Az elsődleges befogadó a sípálya, a másodlagos a Hutahelyi-patak; a vízjogi engedélyezési terveket a vízi szakági tervek tartalmazzák.

Egyéb: a közvilágítás kiépített, térvilágítással kiegészül, a műtárgyakban világítás létesül (UT-1 16. pont); hófúvás elleni védőmű nem szükséges, a gépi hóeltakarítást az üzemeltető végzi (13. pont); a tervezett műtárgyak és a csatlakozó magánutak kezelője a Beruházó (24. pont).

5.3.4 Tervezett forgalmi rend, megközelíthetőség

A Kúthegy utca átmenő gépjárműforgalma a B2 műtárgynál megszűnik; a déli és az északi szakasz zsákutcaként üzemel, amit az útterv „Zsákutca” jelzőtáblával jelez (UT-1 4.1.1. pont, UT-3.1.1). A két szakasz között a B2 műtárgyon át a közforgalmú gyalogos kapcsolat és a síkomplexum üzemi forgalma megmarad; a műtárgyba történő behajtást „Mindkét irányból behajtani tilos – kivéve sípark és gyalogosok” jelzés és süllyeszthető pollerek szabályozzák, az ÜZ-1 és ÜZ-3 lehajtók sorompóval és „STOP” jelzőtáblával csatlakoznak (UT-3.1.1).

Megfordulás: mindkét zsákutca-végen az útterv szerinti forduló biztosítja a tűzoltó, mentő és hulladékszállító gépjárművek előremenetben történő megfordulását (déli szakasz: tűzoltó gépjárműre méretezett fordulótér; északi szakasz: csomóponti felület és 3,00 m széles megfordulást segítő öböl). A fordulóterek szabadon tartását megállást tiltó jelzés biztosítja („megfordulást segítő öböl” kiegészítő táblával; UT-3.1.1). A 2026. júliusi dokumentációban szereplő hátramenetes (tolatásos) kiszolgálásra ezért nincs szükség. A HÉSZ magánutakra vonatkozó 14. §-a a Kúthegy utcára mint közútra nem alkalmazandó, így zsákutca-hosszra vonatkozó kivétel sem szükséges; a síkomplexum üzemi útjaira a 14. § (8) bekezdése szerinti egyedi szabály irányadó.

Zsákutca-hosszak (tájékoztató adat, a szabályozási alaptérkép alapján mérve): a déli szakasz a 3316 hrsz.-ú út csatlakozásától a fordulóig kb. 100 m, az északi szakasz az 1732/4 hrsz.-ú út csatlakozásától az északi fordulóig kb. 200–230 m hosszú.

Az érintett telkek megközelítése: a megszűnő közútszakasszal kizárólag az 1653/10 és az 1754 hrsz.-ú, a Beruházó tulajdonában álló telkek (UT-1 14. pont) határosak, ezek kapcsolata a fordulókon és a megmaradó útszakaszokon keresztül biztosított. A déli és az északi szakasz mentén fekvő telkek megközelítése változatlan, más telek közúti kapcsolata nem szűnik meg.

Építés alatti forgalomszabályozás (UT-1 12.8. pont, UT-3.3): a munkák egy ütemben, a Kúthegy utca teljes lezárásával végezhetők; a lezárt szakaszra a rendőrség, a tűzoltóság és a mentők bejutását biztosítani kell, a forgalomkorlátozásról az érintett közösségi közlekedési szolgáltatót, a rendőrséget, a katasztrófavédelmi igazgatóságot és a mentőállomásokat előzetesen értesíteni kell.

5.3.5 A közút megszüntetésének feltételei

Az útterv szerint az 1653/29 hrsz.-ú út területét meg kell osztani, a sípálya alá eső rész külön helyrajzi számot kap, az útszakaszt meg kell szüntetni, és a korrekciós szakasz által érintett területek telekhatár-rendezése szükséges (UT-1 14. pont; UT-3.1.1: „Útmegszüntetés, telekhatár-rendezés, művelésből kivonás szükséges”). A közút megszüntetéséhez az útügyi hatóság engedélye (93/2012. (V. 10.) Korm. rendelet), az Önkormányzat mint tulajdonos és közútkezelő döntése, valamint a telekalakítás szükséges; ezeket a településterv módosítása nem helyettesíti, hanem azok településrendezési feltételét teremti meg.

5.3.6 Szabályozási javaslat

A közlekedési dokumentumok alapján a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosítására az alábbi javaslatok tehetők (rendelettervezet: 6.1 pont):

- **Kúthegy utca – megszűnő szakasz:** az 1653/29 hrsz.-ú út sípálya alá eső, kb. 35 m hosszú szakaszán a Köu-3 övezeti besorolás megszűnik, a terület a szomszédos K-Tur-4 építési övezetbe kerül (147,3 m²).
- **Fordulók:** az útterv szerinti fordulók a Köu-3 övezet szabályozási szélességének bővítésével, közterületként szabályozandók. A munkaállomány az északi fordulónál 248,7 m² bővítést tartalmaz (1653/28 hrsz.: 83,7 m², 1754 hrsz.: 76,5 m², 1653/10 hrsz.: 59,4 m², 1749 hrsz.: 29,1 m²); a déli forduló a jelenlegi útterületen túl kb. 173 m²-rel (1754 hrsz.: 103,7 m², 1653/10 hrsz.: 69,2 m²) bővíti a szabályozási szélességet (a fordulókban a koronaszélesség legfeljebb 15,50 m).
- **Különszintű átvezetések (B2, B3):** a műtárgyak és a csatlakozó támfalak a K-Tur-4 jelű telkek elő- és oldalkertjében, az építési helyen kívül helyezkednek el; ezt a HÉSZ 24. § (2) bekezdése és a K-Tur-4 építési övezet 0 m-es előkertje teszi lehetővé. Javasolt a különszintű gyalogos átvezetések helyének tájékoztató jelölése a Szabályozási Terven.
- **Üzemi utak:** a közforgalom elől elzárt üzemi utakra a HÉSZ 14. § (8) bekezdése szerinti egyedi szabály vonatkozik; a Kúthegy utca közút, arra a 14. § nem alkalmazandó.
- **Bartók Béla út:** a B1 jelű híd (külön engedélyezési eljárás) és a kapcsolódó útkorrekció helyigényére a munkaállomány 197,1 m² Köu-bővítést tartalmaz (0108/26 hrsz.: 80,9 m², 0108/32 hrsz.: 109,2 m², 0108/33 hrsz.: 7,0 m²).

Szabályozási változat (magánút): az útterv (UT-1 14. pont) a korrekciós szakasz által érintett területek közforgalom előtt el nem zárt magánúttá történő átminősítését említi. E változatban a fordulók és a korrekciós szakasz nem kerülnek Köu-3 övezetbe, hanem a szomszédos K-Tur-4, illetve K-Sí-1 övezetben, magánútként szabályozandók; a HÉSZ 14. § (1) bekezdés a) pontja szerinti 8,0 m-es legkisebb szélességet a magánút teljes hosszában biztosítani kell, a magánút közforgalom előtti megnyitását a tulajdonos és az Önkormányzat közötti megállapodásban (településrendezési szerződésben) kell rögzíteni. E változatban a fordulók területe (248,7 m², illetve a déli fordulóval kb. 421 m²) beépítésre szánt területen marad, így a beépítésre szánt területek összterülete – a 4.3 pont szerinti csökkenés helyett – 147,0 m²-rel nő; ezért a változat a megszűnő útszakasz Kb-Sí-1 övezetbe sorolásával együtt javasolható. A dokumentáció alapváltozatként a Köu-3 szerinti szabályozást javasolja, mert így a fordulók tartósan közterületként biztosítják a közforgalmú településüzemeltetési és katasztrófavédelmi megközelítést, és a Kúthegy utca két megmaradó szakasza a fordulókig közút marad.

5.3.7 Összegzés

A módosítás a település közúthálózatának szerkezetét helyi jelleggel, a Kúthegy utca közbenső szakaszának megszüntetésével érinti. A kialakuló két zsákutca-szakasz végén a tűzoltó- és hulladékszállító járművek megfordulását az útterv szerinti fordulók biztosítják, a gyalogos kapcsolat a B2 műtárgyon át megmarad, és valamennyi érintett ingatlan közterületi kapcsolata fennmarad. A hatályos településterv közlekedési alátámasztó munkarészének egyéb megállapításai változatlanok. A véleményezési szakaszban beérkezett lakossági észrevétel a tervezet módosítását nem igényelte (1.5 pont).

5.4 Közművek

A módosítások közül egy sem irányul a közműellátás feltételeinek vagy a HÉSZ Közművesítési követelmények előírásainak módosítására. Az érintett terület-felhasználási egységek közműellátási kategóriája a módosítás nyomán nem változik. A fejlesztés közműigényét – a kiszolgáló épületek szociális víz- és szennyvízellátását, valamint a hóágyúzás V4–V5 tározókhoz kötött technológiai vízigényét – a hatályos HÉSZ illetve az attól független, önálló vízjogi engedélyezési eljárás (KV engedély) már tartalmazza, ezeket a településterv módosítása nem helyettesíti és nem befolyásolja. Ennek alapján önálló közmű alátámasztó munkarész kidolgozása jelen módosítás keretében nem szükséges.

Az útterv közmű-egyeztetése (E-közmű 613966030) szerint a B2 műtárgy az ÉRV Zrt. által üzemeltetett AC DN 150 ivóvíz-elosztóvezeték nyomvonalán fekszik; a vezetékszakasz a Sípark fejlesztése projektben kiváltásra kerül (NYMECS26/000104-1/2026. számú közműkezelői nyilatkozat), a Kúthegy utcai korrekció keresztezi a megmaradó AC DN 150 és a tervezett KPE DN 160 vezetéket, a B2 műtárgy pedig a gyermekmelegedő hütte szennyvíz-bekötővezetékét. Az ÉRV Zrt. hozzájárulását a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet és az MSZ 7487:2021 szabvány betartásához, valamint a vezetékek mindkét oldali 2,0 m-es védősávjában kézi földmunkához kötötte. A Magyar Telekom Nyrt. hálózatát a terv érinti (kiváltási, illetve védelembe helyezési terv szükséges), az MVM Émász Áramhálózati Kft. 1 kV-os szabadvezetékének és földkábelének biztonsági övezete érintett. Ezek a közmű szakági engedélyezés és a kivitelezés feltételei, a HÉSZ közművesítési előírásait nem érintik.

5.5 Hírközlési munkarész

Jelen módosítás a hírközlési terület-felhasználást és a hírközlési létesítmények elhelyezését nem érinti, a HÉSZ vonatkozó (Hk-1 övezetre, illetve a hírközlési építmények tilalmára/korlátozására vonatkozó) előírásai változatlan tartalommal maradnak hatályban. Hírközlési munkarész kidolgozása ezért nem szükséges.

5.6 Biológiai aktivitásérték számítás

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 81. §-a, valamint a Korm.rend. 18. § (1) bekezdése alapján egy hektár területet meghaladó, újonnan kijelölt beépítésre szánt terület esetén kötelező a biológiai aktivitásérték-egyenleg igazolása.

Jelen módosítás keretében a beépítésre szánt területek összterülete nem növekszik, a beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe kerülő területrészek kiterjedése elhanyagolható, az 1 hektáros küszöbértéket nem éri el, ezért a biológiai aktivitásérték-egyenleg igazolása a Korm.rend. 18. § (1) bekezdése és 78/D. § (3) bekezdése alapján jelen módosítás keretében nem szükséges.

5.7 Magasabb rendű területrendezési jogszabályokkal való összhang vizsgálata

Térségi szerkezeti tervi előírások vizsgálata

A módosítással érintett terület a HMTrT térségi szerkezeti terve szerint **települési térségben, illetve erdőgazdálkodási térségben** helyezkedik el. A módosítás országos vagy térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemet, illetve egyedi építményt nem érint. A MaTrT 12. § szerinti térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások vizsgálata alapján a módosítás – a beépítésre szánt területek összterületének növelése nélkül – a térségi területfelhasználási arányokat nem változtatja meg.



Az alábbi táblázat a terv hierarchiai kapcsolatokat mutatja be:

övezet	OTrT	Miniszteri rendelet	HMTrT
az MoTrT 19.§ (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek			

ökológiai hálózat magterületének övezete	3.1. melléklete		3/1. melléklete
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	3.1. melléklete		3/1. melléklete
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	3.1. melléklete		3/1. melléklete
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	3.2 melléklete		3/2 melléklete
jó termőhelyi adottságú szántók övezete		1. melléklet	3/3 melléklete
erdők övezete	3.3 melléklete		3/4 melléklete
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		2. melléklet	3/5 melléklete
tájképvédelmi terület övezete		3. melléklet	3/6 melléklete
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	3.4 melléklete		3/7 melléklete
vízminőség-védelmi terület övezete		4. melléklet	3/8 melléklete
nagyvízi meder övezete		5. melléklet	3/9 melléklete
VTT-tározók övezete		6. melléklet	3/10 melléklete
honvédelmi és katonai célú terület övezete	3.5 melléklete		3/11 melléklete
MoTrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek			
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete			3.12 melléklete
rendszeresen belvízjárta terület övezete			3.13 melléklete
földtani veszélyforrás övezete			3.14 melléklete
az MoTrT 24. § alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek			
tájrehabilitációt igénylő terület övezetét			3.12 melléklete
borszőlő termőhelyi kataszter terület övezet			3.13 melléklete
magas természeti értékű terület övezete			3.14 melléklete
összenövéssel érintett települések övezete			3.15 melléklete
Tisza-menti együttműködés övezete			3.16 melléklete
vízeróziónak kitett terület övezet			3.17 melléklete

Az alábbiakban kizárólag a települést érintő övezetknek, a módosítással érintett területi érintettsége, és annak fennállása esetén az övezeti előírásokkal való viszony kerül vizsgálatra.

1. Ökológiai hálózat magterületének övezete

A tervezési területet érinti az övezet



Az övezetre vonatkozó követelmény:
A MaTrT 25. § (2) bekezdése alapján az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, illetve a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
A MaTrT 25. § (4) bekezdése és 26. § (4) bekezdése szerint a magterület és az ökológiai folyosó övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. A pufferterület övezetében (MaTrT 27. §) a településrendezési tervben olyan terület-felhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ökológiai magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeit, valamint azok kapcsolatait nem veszélyezteti. Erőmű a magterület és az ökológiai folyosó övezetében csak a MaTrT 25. § (6), illetve 26. § (6) bekezdése szerinti korlátozással (háztartási méretű kiserőműként) helyezhető el; a módosítás erőmű elhelyezését nem teszi lehetővé.
A térinformatikai munkaállomány szerint a síkomplexum övezeteinek túlnyomó része (K-Tur-4: 91%, Kb-Rek-4: 98%, Kb-Sí-1: 78%) az ökológiai hálózat magterületének övezetébe tartozik; a módosítással érintett területrészek a puffer- és a folyosóövezetet nem érintik.

Követelmény teljesülése:
A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár – ezt a Képviselő-testület a 73/2026. (VII. 10.) határozat 5. pontjában kifejezetten rögzítette. A területfelhasználási változások kis kiterjedésű terület-cserékre (0108/26 és 0108/33 hrsz.), övezethatár-korrekciókra (1653/27 és 1653/28 hrsz.), valamint a Kúthegy utca és a Bartók Béla út szabályozási szélességének módosítására korlátozódnak, amelyek a beépítésre szánt területek összterületét nem növelik. A magterület övezetét érintő átsorolások (1653/27 és 1653/28 hrsz.: Üh és K-Tur-4 övezethatár-korrekció; 1653/10 és 1653/28 hrsz.: K-Tur-4 → Köu-3) beépítésre szánt területet nem növelnek; a beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe kerülő két kis területrész (1653/29 hrsz.: 147,3 m²; 0108/26 hrsz.: 41,6 m²) a magterület övezetén kívül esik.

A módosítás tárgyát képező fejlesztés élőhelyi hatásait a Heves Vármegyei Kormányhivatal a HE/KVO/00050-3/2026. számú környezetvédelmi engedélyezési eljárás keretében – a Natura 2000 hatásbecslés és a Bükki Nemzeti Park Igazgatóság szakvéleménye alapján – megvizsgálta, és megállapította, hogy a fejlesztés az engedélyben rögzített részletes előírások betartása esetén a jelölő fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorol. A településterv módosítása az engedélyezett műszaki tartalmon nem terjeszkedik túl, az ökológiai kapcsolatok működését akadályozó új elemet nem tesz lehetővé.
A módosítás a követelményeknek megfelel.

2. Erdők övezete

A tervezési területet érinti az övezet



Az övezetre vonatkozó követelmény:

A MaTrT 29. §-a alapján az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti erdő telepítésére alkalmas terület övezetét érintő területek erdőterületbe sorolása nem kötelező.

Követelmény teljesülése:

A módosítás **erdőterület terület-felhasználási egységbe sorolt területet nem sorol át**, erdőterület igénybevételével nem jár. A módosítással érintett területek a hatályos településtervben már különleges (K-Sí, Kb-Sí, K-Tur, Kb-Rek), lakó-, üdülő-, illetve közlekedési terület-felhasználásba tartoznak. Az erdőterületek aránya a módosítás nyomán nem csökken, így a 95%-os erdőterületi arány teljesülése változatlanul biztosított.
Az esetleges erdőterületet is érintő kivitelezési beavatkozásokat az erdészeti hatóság önálló, az e tervtől független eljárásban bírálja el.

A módosítás a követelményeknek megfelel.

3. Tájképvédelmi terület övezete

A tervezési területet érinti az övezet



Az övezetre vonatkozó követelmény:

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-a (tájképvédelmi terület övezete) alapján a tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési terv megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

A településrendezési tervben csak olyan terület-felhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti, továbbá meg kell határozni az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat.

Követelmény teljesülése:

A tervezési terület részben a Mátrai Tájvédelmi Körzet, részben annak tervezett bővítési területén fekszik, a tájjelleg megőrzendő elemeit és a tájképi egység helyi jellemzőit a **2026. február 25-én elfogadott településterv megalapozó vizsgálata** tartalmazza; jelen módosítás e megállapításokat nem érinti.

A módosítás **új terület-felhasználási egységet nem jelöl ki**, a meglévő turisztikai-sportcélú területhasználat szabályozási előírásait pontosítja. A tájba illesztés követelményeit a KV engedély D.15–16. pontja kötelező erővel rögzíti (természetes fa és helyi terméskő anyaghasználat, pasztell/föld- és semleges színárnyalatok, a tájidegen színek – narancsvörös, türkizkék, tiszta fehér sík homlokzat – tilalma, rézsűbe süllyesztett, a lejtésvonalat követő tömegformálás). Ezen követelményeket a dokumentáció 4.2/8. pontja részletesen bemutatja, és a településképi rendelet a településképi véleményezési és bejelentési eljárás keretében érvényesíti.

A javasolt **adottságfüggő beépítési mód** kifejezetten a tájba illesztést szolgálja: lehetővé teszi az épülettömegek minimális földmunkával és terepbevágással járó elhelyezését, szemben a merev, kötött építési hellyel.

A módosítás a követelményeknek megfelel.

4. Vízminőség-védelmi terület övezete

A tervezési területet érinti az övezet



Az övezetre vonatkozó követelmény:

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (1) bekezdése szerint a vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a településrendezési tervben rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Követelmény teljesülése:

A vízvédelemmel érintett területek kijelölése és a rájuk vonatkozó egyedi szabályok megállapítása a **hatályos, 1/2026. (III. 2.) önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ keretében megtörtént**; jelen módosítás ezeket az előírásokat nem érinti, azok változatlan tartalommal maradnak hatályban.

A módosítás a szennyvízelvezetés rendjét nem változtatja meg. A tervezett kiszolgáló épületek szociális szennyvize a meglévő közműhálózaton keresztül kerül elvezetésre; a fejlesztés technológiai vízigényét (hóágyúzás, kb. 40 000 m³/év) a V4–V5 tározókból, önálló vízjogi engedélyezési eljárás keretében meghatározott feltételek mellett biztosítják. A településterv módosítása e vízjogi engedélyezést nem helyettesíti és nem befolyásolja. A Hasznosi-víztározó vízbázisvédelmi érintettségét az 5.8 pont mutatja be.

A módosítás bányászati tevékenységet nem tesz lehetővé.

A módosítás a követelményeknek megfelel.

5. Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezet

A tervezési területet érinti az övezet



Az övezetre vonatkozó követelmény:

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 11. §-a szerint a földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési terv megalapozó vizsgálata keretében kell megállapítani, és a helyi építési szabályzatban kell szabályozni. A földtani veszélyforrással érintett területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési terv egyeztetési eljárása során hozzájárul.

Követelmény teljesülése:

A földtani veszélyforrással érintett területek lehatárolása és szabályozása a hatályos településterv keretében – a bányafelügyelet egyeztetési eljárásban adott véleményének figyelembevételével – megtörtént**;** jelen módosítás e lehatárolást és a kapcsolódó HÉSZ-előírásokat nem érinti.

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, így a bányafelügyelet külön hozzájárulását igénylő tényállás nem valósul meg. Az egyes építmények elhelyezésének geotechnikai feltételeit – különösen a meredek hegyoldali fekvés miatt – az építési

engedélyezési eljárás keretében készülő geotechnikai szakvélemény állapítja meg; ezt a KV engedély előírásai is megerősítik.

A módosítás a követelményeknek megfelel.

Megállapítható, hogy a tervezett módosítás megfelel a MaTrT, valamint a Heves Vármegyei Területrendezési Terv terület-felhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, azokkal nem ellentétes, és a területrendezés térségi irányelveivel, ajánlásaival összhangban áll. A magasabb rendű tervekben szereplő előírásokkal a módosítás nem ellentétes, kizáró ok nem merült fel.

5.8 Vízbázisvédelem – a Hasznosi-víztározó védőterülete

A BAZ VKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztálya (BO/VVO/4412-2/2026.) tájékoztatása szerint Mátraszentimre közigazgatási területének jelentős része – a Galyatető településrész kivételével –, így a módosítással érintett területek is a Pest Vármegyei Kormányhivatal vízügyi hatósági illetékességi területén lévő, a regionális ivóvízellátásba bekapcsolt Hasznosi-víztározó vízgyűjtőjén, a KDV-KÖVIZIG H.42.041-5/1989. számú határozatával kijelölt hidrogeológiai védőterületen fekszenek. A kijelölő határozat nem hatályos, a vízbázis azonban üzemel, ezért a tervezett tevékenység engedélyezésénél a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet figyelembevétele indokolt. A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerinti új lehatárolás elkészült (a hidrológiai védőterület a teljes vízgyűjtővel egyezik meg), a védőterület-rendszer kijelölése azonban még nem történt meg.

Az ÉRV Zrt. tájékoztatása (TKO26/000589-1/2026.) szerint a 2006. évi felülvizsgálat (Vtk Innosystem Kft.) az érintett ingatlanokat nem sorolja fel, hanem az 1989. évi kijelölésre hivatkozik; az érintett ingatlanokat a H.42.041-5/1989. számú határozat tartalmazza. A védőterület-rendszer hatósági kijelölésének időpontjáról nincs információ; az ÉRV Zrt. a köztes időszakban az 1989. évi határozat és a 2006. évi dokumentáció előírásainak szem előtt tartását javasolja.

A H.42.041-5/1989. számú határozat szerint a hidrogeológiai védőterület a tározó teljes, 36 km²-es vízgyűjtője; az érintett ingatlanok között szerepelnek a síkomplexum telkeit magukban foglaló helyrajzi számtartományok (Mátraszentlászló 1610–1700/15 és 1725–1762 hrsz., továbbá a 0107/1–21 és a 0108/1–33 hrsz.-ú külterületi ingatlanok). A határozat – egyebek mellett – tiltotta az erdőirtást és a bányaművelést, új szennyvízszikkasztó és hulladéklerakó létesítését, a hulladék szabad földfelületen történő tárolását, valamint a vízbázist veszélyeztető anyagtárolást, és a további korlátozások körében rendezni rendelte a téli útkezelés sóhasználat nélküli végzését, valamint az útárkokban és vízelvezető árkokban a vízpangás megakadályozását és a hordalék megfogását. A 2006. évi felülvizsgálat szerint a 120 napnál rövidebb tartózkodási idejű tározók hidrológiai védőterülete a teljes vízgyűjtő; a vízbázis védelmét a környezeti hatásvizsgálati eljárások következetes alkalmazásával és – a Mátrai Tájvédelmi Körzet területén – a Bükki Nemzeti Park Igazgatóság bevonásával javasolja biztosítani.

Értékelés: a fejlesztés környezeti hatásait – a BAZ VKH vízügyi és vízvédelmi szakmai véleményének figyelembevételével – a KV engedélyezési eljárás vizsgálta. A HÉSZ-módosítás a védőterületen tiltott tevékenységet nem tesz lehetővé, erdőterületet nem sorol át, a szennyvízelvezetés rendjét nem változtatja meg. A Kúthegy utcai útépítés vízelvezetése hordalékfogós víznyelőkkel és késleltető tározókkal készül (5.3.3 pont), az ÉRV Zrt. a közműkezelői hozzájárulását a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet betartásához kötötte (5.4

pont). A vízbázisvédelmi előírások érvényesítése a vízjogi, útépítési és építési engedélyezési eljárások feladata.

A környezeti hatástanulmányban is szerepel, hogy a Sípark hóbiztonságának javítása kiemelt cél, amelyet egy korszerű vízgazdálkodási rendszer fog támogatni. A fejlesztés része négyévszakos funkciójú víztározók létrehozása, amelyek lehetővé teszik a csapadékban gazdag időszakokban felhalmozott víz tárolását, amit az aszályos hónapokban felhasználhatnak. A biztonságos téli üzemeléshez – a 2021-es Stratégiában foglalt fejlesztések megvalósítása esetén – 60 ezer $\text{m}^3/\text{év}$ vízmennyiség szükséges. A tározók nemcsak a sípályák hóbiztosítását szolgálják majd, hanem a helyi kaszálók és erdők talajának kiszáradása ellen is védenek, hiszen ezekből szétporlasztásra kerül a korábban eltározott csapadék a tél során. Emellett ezek a víztározók védelmet nyújtanak az erdőtüzek ellen is, tűzivíztározóként funkcionálva. A projekt így nemcsak a turizmus élénkítésére és a szolgáltatások bővítésére fókuszál, hanem a környezetvédelem és fenntarthatóság terén is előrelépést jelent.

6. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A módosítás jóváhagyandó munkarészei:

- a Mátraszentimre helyi építési szabályzatáról szóló 1/2026. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet tervezete (6.1 pont);
- a Szabályozási Terv módosított tervlapja (SZT-M1 jelű tervlap), amely a rendelettervezet 1. melléklete (külön munkarész);
- a beépítési paramétereket tartalmazó 2. melléklet módosítása, amely a rendelettervezet 2. melléklete.

6.1 Rendelettervezet

Mátraszentimre Község Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2026. (…) önkormányzati rendelete

a Mátraszentimre helyi építési szabályzatáról szóló 1/2026. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosításáról

Mátraszentimre Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) és (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban a véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Mátraszentimre helyi építési szabályzatáról szóló 1/2026. (III. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 14. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A K-Sí-1 és K-Tur-4 jelű építési övezetben, valamint a Kb-Sí-1 és Kb-Rek-4 jelű övezetben a síkomplexum üzemeltetését és karbantartását szolgáló magánútra az (1)–(4) bekezdést nem kell alkalmazni. A magánút legkisebb szélessége 3,0 méter.”

2. §

Az R. 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. § (1) A telken belül a Szabályozási tervlapon jelölt „a telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe” az építési övezeti zöldfelület legkisebb mértékének részét képezi, melyen épület nem helyezhető el, a jelölt területen 400 m²-enként 1 lombos fa telepítése kötelező.

(2) Az (1) bekezdéstől és a 3. mellékletben foglaltaktól eltérően a K-Sí-1 és K-Tur-4 jelű építési övezetben, valamint a Kb-Sí-1 és Kb-Rek-4 jelű övezetben

a) a Szabályozási tervlapon jelölt „a telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe” területrészen az (1) bekezdés szerinti fatelepítési kötelezettséget nem kell alkalmazni,

b) a síkomplexum működéséhez, üzemeltetéséhez és karbantartásához szükséges építmény, műtárgy, valamint műszaki és nyomvonal jellegű infrastruktúra-elem a 44. § (6) bekezdésében, illetve a 60. § (7) bekezdésében foglaltak szerint helyezhető el,

c) a legkisebb zöldfelület mértékének számításakor a mesterséges hóellátást, hóágyúzást szolgáló víztározók nyílt vízfelülete zöldfelületként vehető figyelembe,

d) a zöldfelület – a 3. mellékletben a kétszintű növényzetre előírtaktól eltérően – teljes egészében egyszintű, gyepszintű növényzettel is kialakítható és fenntartható,

e) a síkomplexum működéséhez, üzemeltetéséhez és karbantartásához szükséges burkolt, zúzottköves vagy egyéb módon stabilizált parkoló, magánút és egyéb üzemeltetési felület területét a legkisebb zöldfelület mértékének számításakor a telek területéből le kell vonni.”

3. §

Az R. 24. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Az (1) bekezdés a) és b) pontjától eltérően a K-Sí-1 és K-Tur-4 jelű építési övezetben, valamint a Kb-Sí-1 és Kb-Rek-4 jelű övezetben a sípálya, valamint a gyalogos-, a kerékpáros és az üzemi forgalom különszintű átvezetését szolgáló építmény – ideértve az út műtárgyának minősülő aluljárót –, valamint az ahhoz csatlakozó támfal és lépcső, továbbá a terepszint alatti építmény az építési helyen kívül, elő- és oldalkertben is elhelyezhető.”

4. §

(1) Az R. 44. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A K-Tur-4 jelű építési övezet a belterületen lévő kúthegyi sportcélú fejlesztési területek egyedi építési övezete, ahol

a) a szabályozási terven „a telek kötelezően zöldfelületként megtartandó” telekrészként jelölt területen a természetes növényzet és a terep megváltoztatása,

b) a szabályozási terven „a telek be nem építhető része”-ként jelölt területen építmény, épület elhelyezése

kizárólag a területre kiadott hatályos környezetvédelmi engedéllyel összhangban, környezetvédelmi engedélyhez nem kötött beavatkozás esetén a jogszabályban előírt természetvédelmi engedély vagy hozzájárulás birtokában végezhető.”

(2) Az R. 44. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A K-Tur-4 jelű építési övezetben az előkert mérete 0 méter.”

5. §

Az R. 58. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Kb-Sí-1 jelű övezetben az épületek elhelyezésére a 60/A. § rendelkezéseit kell alkalmazni.”

6. §

Az R. 60. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A Kb-Rek-4 jelű övezet a kúthegyi sport és rekreációs célú fejlesztések területe, ahol

a) a szabályozási terven »a telek kötelezően zöldfelületként megtartandó« telekrészként jelölt területen a természetes növényzet és a terep megváltoztatása,

b) a szabályozási terven »a telek be nem építhető része«-ként jelölt területen építmény, épület elhelyezése

kizárólag a területre kiadott hatályos környezetvédelmi engedéllyel összhangban, környezetvédelmi engedélyhez nem kötött beavatkozás esetén a jogszabályban előírt természetvédelmi engedély vagy hozzájárulás birtokában végezhető.”

7. §

Az R. a következő 57/A. alcímmel és 60/A. §-sal egészül ki:

„57/A. A síkomplexum építési övezeteire és övezeteire vonatkozó közös előírások

60/A. § (1) E § alkalmazásában a síkomplexum övezetei: a K-Sí-1 és a K-Tur-4 jelű építési övezet, valamint a Kb-Sí-1 és a Kb-Rek-4 jelű övezet.

(2) A síkomplexum övezeteiben az épületek adottság függő beépítési móddal helyezhetők el. Az építési hely – a szabályozási tervlap eltérő jelölése hiányában – a telek teljes területe, az elő-, oldal- és hátsókert mérete 0,0 méter.

(3) A síkomplexum övezeteiben a sípálya, a felvonó és a mesterséges hóellátás műtárgyai, az üzemi út, valamint a különszintű átvezetést szolgáló híd és az ahhoz csatlakozó támfal a telken szabadon elhelyezhető, a terepszint alatti építmény elhelyezésére a 24. §-t kell alkalmazni.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti elhelyezés során a védőtávolságokra és a tűzvédelemre vonatkozó jogszabályi előírásokat meg kell tartani.”

8. §

(1) Az R. 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az R. 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

9. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 3. napon lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

név polgármester név jegyző

Kihirdetési záradék: A rendelet kihirdetése 2026. … napján megtörtént. név jegyző

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

A Szabályozási Terv módosítása – SZT-M1 jelű tervlap