



Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem
Építésztechnológiai kar
Urbanisztika tanszék

Jóga központ az almáskertben

Diplomatervezés

Városépítészeti munkarész

Konzulens: Wettstein Domonkos

Bartók Szilvia

Budapest, 2025. 06. 16.

1. Helyszín kiválasztása

A helyszín kiválasztásánál egyik fontos szempont volt a táj jellege. Tervemet erdős, dombos, hegyvidéki vidéken képzeltem el, ahol a természeti környezet maga is az élmény része, és hozzájárul a világból való kivonulás érzetéhez. Ehhez végül egy számomra kedves tájon, az Északi-középhegységben kerestem tervezési helyszínt.

A másik fontos szempont az elhelyezkedés volt. Olyan települést kerestem, ahonnan a kijelölt turistaútvonalak könnyen megközelíthetőek, illetve sok egyéb szolgáltatás érhető el a környező településeken. Ezeknek köszönhetően a tervezett épület könnyen be tud kapcsolódni a térség turisztikai célpontjainak hálózatába, és növeli a célközönség szemében a hely vonzerejét.

2. Tervezési terület alap adatok

Helyszín: Sirok, Pétervásárai járás, Heves vármegye

Koordináták: 47°56'55.4"N 20°10'49.4"E

HRSZ: 0163/6

Beépítési mód: szabadon álló

Telek mérete: 44,2 hektár

Elhelyezkedés és beépítettség

Tervem választott helyszíne Sirok településen található, mely az Északi-középhegységben, a Mátrai Tájvédelmi Körzet és a Bükk Nemzeti Park között fekvő dombos-völgyes területen fekszik.

A tervezési terület a település külterületének északi részén található, településszerkezeti terv alapján gyümölcsös/ültetvény kategóriába sorolt. Műholdfelvételen és élőben a telket megfigyelve látszik, hogy a telek jelenleg nincs aktívan termelésre használva, kaszálóként hasznosítják.

Korábban az éghajlatnak megfelelően valószínűleg alma, körte vagy birs termesztésére használták a gyümölcsös telket. Tervem koncepciójának fontos része, hogy az a telek nagyrészt újra gyümölcsstermesztésre használják, egy leválasztott sávon belül pedig megjelenik egy szállás jellegű épületegyüttes, melynek több kisebb-nagyobb épülete megtalálja a helyét a gyümölcsfák szigorúan sorolt lombjai alatt.

A telek délnyugati irányból a Petőfi úttal határos, melynek másik oldalán sík területen általános mezőgazdasági szántóterületek találhatók, ebbe az irányba nézve terül el a közeli Darnó-hegy. A telket a többi irányból is szántók, illetve főként természetyszerű gyepgazdálkodás és erdős területek veszik körbe.

A telek legmagasabb pontja tengerszint felett 275 méter, legalacsonyabb pontja 165 méter. A telek közepén végigfutó gerinc az autóúttól északi irányba távolodva emelkedik. Így a két fő lejtés dél-keleti és dél-nyugati irányba néz, ez a tájolás a nap beesési szöge miatt ideális körülményt teremt különböző gyümölcsök termesztéséhez. Az ültetvény sorok is ennek megfelelően lettek korábban kialakítva, ugyanezen az elven szeretném én is visszaállítani a termelést.

Telekhasználat

A telekre négy különböző épületet terveztem. Elhelyezésük egy, elméleti sávon belül történt, amely a telek belső rendjéhez, az almafák alkotta sávok irányához igazodik. Az épületeket a telek bejáratától három úton lehet megközelíteni, melyek egymással párhuzamosak. A két szélső út a telek szélein fut végig, velük párhuzamosan pedig fut egy út nagyjából a telek közepén. Ez a három út merőleges az általam használt sávra, melyen irányban szintén végigfut egy gyalogos útvonal, mely összeköti az épületeket.

A leválasztott sávon belül az alábbi épületek találhatók, délnyugati oldali úttól sorban haladva északkelet felé:

A legnagyobb épület a fogadóépület, amely a vendégek érkezésének és bejelentkezésének helyszíne. Itt kaptak helyet a közösségi funkciók, az épületegyüttest kiszolgáló helyiségek, valamint a bivakszállás. Az épület mellett, a gyümölcsös irányába, egy támfalakkal tagolt, rendezett kert került kialakításra. Ez a kert szabadtéri programoknak ad helyet, mint például a jóga, a közös sütögetés, illetve itt kapott helyet egy gyógynövényes magaságyás is. Az épület mögött kapott helyet a gondnoki kabin.

Ezután négy szállás célú 6 fős épületet helyeztem el a délkeleti irányú lejtőn, egymástól kellően távol, azonban a telepítésükben szándékosan van szabályosság, helyzetük nem teljesen rejtett.

A második legnagyobb épület a magaslati pontra helyezett jógaterem, a telek közepén futó út mellett. A négyzetes épület délnyugati irányban tárul föl a Darnó-hegy felé néző panoráma irányába. Az épület nem csak magaslati, de az épületegyüttesben és a telken központi pozícióba helyezett, így minden szállásépület felől könnyen elérhető, valamint funkciója hangsúlyt kap.

A kis kétszemélyes kabinokat tudatosan a lehető legkisebb alapterületűre terveztem. Ezekből összesen hét darab szóródik szét szabálytalanul az almafák sorai között, egymástól és az utaktól távolabb. Ezek elbújva helyezkednek el a délnyugati lejtőn, csendes, intim helyzetben, megteremtve az elvonulás lehetőségét.

Megközelítés

Sirok autóval megközelíthető a M3-as autópálya gyöngyösi-abasári elágazás felől, illetve a településen áthalad a 24. számú főút, ami Gyöngyöst Mátrafüred, Mátraháza, Parádsasvár, Parád, Recsk és Sirok érintésével Egerrel köti össze. Sirok Budapestről mintegy bő másfél óra alatt, Egerből 25 perc alatt érhető el. Sirok Budapestről busszal járásszékhelyeken keresztül (Eger, Gyöngyös vagy Pétervására), illetve átszállás nélkül is (naponta négyszer közlekedő járat, melynek menetideje Sirokig mintegy két és fél óra) elérhető. A települést kerékpárút köti Verpeléttel, ahol áthalad az Eurovelo 14 kerékpárútvonal. A községet érintő vasútvonalon jelenleg csak teherszállítás zajlik.

3. Természeti adottságok

Éghajlati adottságok

A település mérsékelt kontinentális éghajlatú, amelyet a hegyvidéki jelleg is befolyásol, az erdős területek pedig segítenek enyhíteni a hőmérsékletingadozásokat. A településen a nyarak melegek, az átlagos nyári nappali hőmérséklet 25–30 °C körül alakul. A telek hidegek, gyakoriak a fagyok, különösen térség völgyeiben. A téli hónapokban előfordulhat tartós hóborítás is. Az éves

csapadékmennyiség 600–800 mm között mozog, melynek nagy része a tavaszi és nyár eleji időszakban hullik.

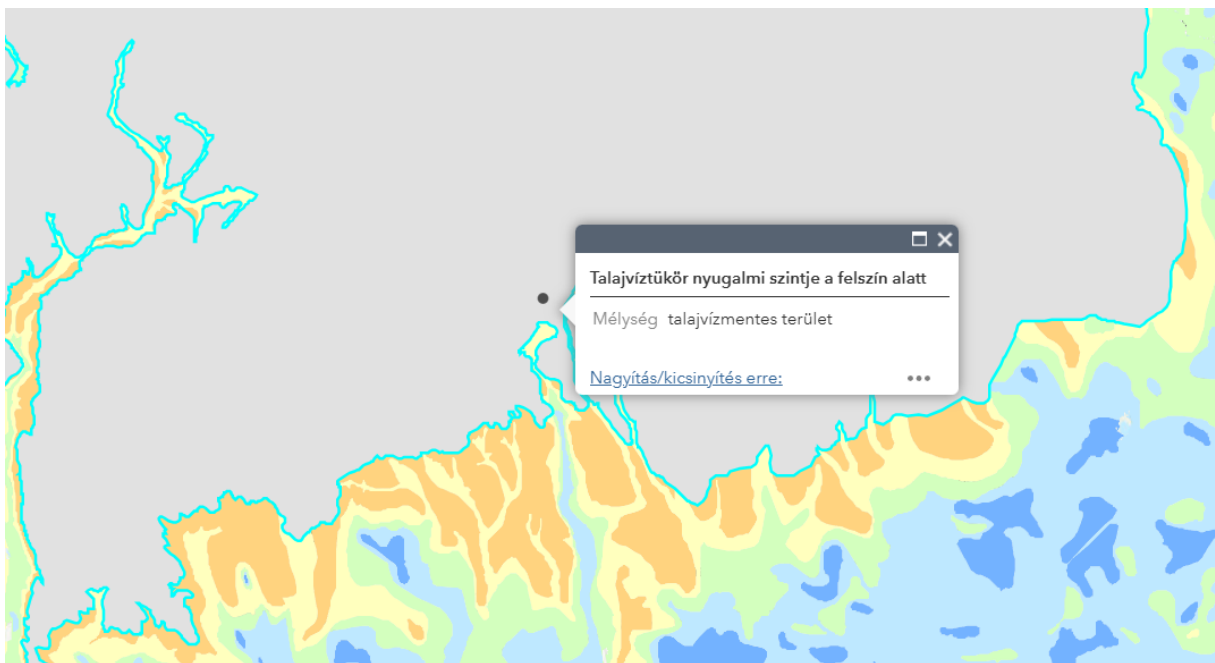
Környezeti zajforrások

A telek viszonylag csendes területen helyezkedik el, távol a főbb közlekedési útvonalaktól és ipari létesítményektől. A telek dél-nyugati határa mellett futó Petőfi út alacsony forgalmú, ráadásul a telken belül az épületeim közül az úthoz legközelebb eső is nagyjából 200 méterre helyezkedik el, ezért zajterheléssel nem kell számolni.

Tervezési terület vízrajza

A területen több kisebb vízfolyás és patak található. Ezek egyike a telek dél-keleti határán fut végig, majd később a településen áthaladó Tarna patakba csatlakozik. A településen és annak környezetében két jelentősebb állóvíz található, az egyik a Darnó-hegy déli részén található Nyírjes-tó Természetvédelmi terület, a másik a hegy észak-nyugati oldalán a jelentősebb méretű Búzásvölgyi tó.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága hivatalos honlapja alapján (<https://map.hugeo.hu/tvz/>) a tervezés során nem kell talajvízzel számolni, különösképpen azért sem, mivel az épületek egyikénél sem került pince a talajba.



Kőzet- és talajmechanikai adottságok

Sírok környékén megfigyelhetők a neogén kori vulkanikus tevékenységek eredményei. Az alapkőzet így vulkanikus eredetű, főként andezit, riolit, ezek tufa képződményei és törmelékei. A tufás kőzetek viszonylag könnyen megmunkálhatók, amit a helyi pince- és barlanglakás-építés hagyománya is mutat.

A talajok gyakran löszös vagy agyagos eredetűek, helyenként törmelékesek, változó teherbírással. A meredekebb lejtőkön előfordulhat földcsuszamlás, különösen erős csapadék után, ezen sokat tud javítani a növényzet gyökereinek talajmegkötő hatása.

A kőzetek teherbírása és vízálerőssége változó, így pontosabb adatok megállapításához, mint teherhordó talaj szintje, rétegsor és mértékadó talajvízszint részletes geotechnikai feltárással lenne szükség. Ennek figyelembevételével terveztem meg az épület alapozását.

4. Turizmus a térségben

Hazánkban növekvő a belföldi aktív turizmus szerepe a turizmuson belül, a gyalogtúrák és a természetjárás a szabadidő eltöltésének kiemelten népszerű módját jelentik a lakosság számára.

A Mátra és a Bükk térségében áthalad az Országos Kéktúra útvonala, mely népszerűsége az elmúlt időszakban trendszerű növekedést mutatott. A meglévő turisztikai infrastruktúra lehetőséget ad arra, hogy a túrákat egyéb élményekkel, kapcsolódási lehetőségekkel kapcsolják össze az ide utazók.

Sirok turisztikai adottságai

Sirok a Parád–Recski medence közelében, a Tarna-Völgyben fekszik, nyugati része a Mátrához, keleti része a Bükk előhegyeihez tartozik. Lakossága 1656 fő (2024-ben), területe 63,39 km².

A településen, illetve közelében egyaránt találhatóak épített és természeti látnivalók. A természeti attrakciók közül kiemelhetők a Barát- és Apáca-sziklák, a Nyírjes-tó Természetvédelmi Terület, illetve az erdei séta- és túraútvonalak. Az épített nevezetességek közül legismertebb a Siroki vár, amely egy sziklacsúcsra emelkedik a település fölé. A középkori eredetű vár romjai látványos panorámát kínálnak a környező tájra. Érdekesebb még a környéken található tufa kőzetekbe vájt barlanglakások, illetve megemlíthető a településen található tájház, valamint a gyerekek számára érdekes Dínó Park.

Sirokon többségében vendégházak, apartmanok, panziók találhatóak, ezek mellett ugyanakkor meg kell említeni a várkempinget, a barlangszállást, a Darnói lovastanya jurtaszállást, valamint a Vackorkert erdei szállást is. A Vackorkert szolgáltatásokat is kínál, mint például céges csapatépítés, szakértő által vezetett gombászás, és esküvőhelyszín. Viszonylag új lehetőség továbbá a Syrok Magasflash fantázianeveű lomboházak. A községben találhatóak kis élelmiszerboltok, pékség, cukrászda, emellett a Hunor Étterem kínál helyi ízeket.

Sirokon a szükséges táji adottságok megvannak, azonban jelenleg kevésbé érhetőek el aktív programokat is kínáló szállások. A település az Országos Kéktúra 21. szakaszának vég-, illetve a 22. szakaszának kezdőpontja, emellett turistaút vezet Bükkszékre is.

Az Aktív- és Ökoturisztikai Fejlesztési Központ koordinálásával 2022-ben elkészült a „Nemzeti Aktív Turisztikai Stratégia 2030”, melyben célként jelölik meg az alábbiakat:

„Megfelelő minőségű szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás biztosítása valamennyi túratípus országos útvonalai mentén és az aktív turizmus szempontjából fontos térségekben. A támogatások koncentrációja azon térségekre, helyszínekre és tevékenységekre, ahol azok (kizárólag) piaci alapon nem jönnek létre, de szükségesek az élménycsomag kialakításához.”

Sirok településrendezési terve kimondja, hogy a „kulturális, táji, klimatikus adottságok miatt az idegenforgalom [...] szerepe is erősíthető.”

Környező települések kínált programlehetőségek

A vidék számos további programot kínál, melyeket egy többnapos tartózkodás során könnyen elérhetünk Sirok településről.

A térség bővelkedik egészségturisztikai szolgáltatásokban. Ezek közül kiemelendő a szomszédos településen lévő Bükkszéki Gyógy- és Strandfürdő, mely a Salus gyógyvízről híres. A gyógyfürdő mellett a létesítmény más szolgáltatásokat is kínál, mint például wellness szolgáltatások, kültéri medencék és vízicsúszdák. Siroktól távolabb több gyógyfürdőt is találunk. Az egerszalóki termálfürdőt a különleges Sódomb mellett hozták létre. A demjéni gyógyfürdő szolgáltatások széles körét nyújtja, a termálfürdő mellett aquaparkot és wellness szolgáltatásokat is igénybe vehetünk. Mátraderesckén pedig a Mofetta Gyógygázfürdő lehet egy egészségturisztikai célpont.

A térség alkalmat kínál egynapos kirándulásra vagy piknikre, ennek remek helyszíne például a Bükkben található Szalajka-völgy (Szilvásvárad) vagy a Kékestető a Mátrában. Könnyen elérhető, közeli célpont még a Darnó-hegytől nyugatra fekvő Búzásvölgyi tó.

További programlehetőségeket kínál a Recsk Nemzeti Emlékpark vagy a kishánai várrom. Siroktól fél óra autózásra található Eger, ahol egy egész napot eltölthetünk városnézéssel, várlátogatással, helyi borok és ételek kóstolásával, illetve fürdőzéssel.

5. Gyümölcsstermesztés hagyománya

A gyümölcsstermesztés jelentős hagyományokkal bír az Észak-Magyarország régióban, a Mátra és a Bükk hegység közötti területen. Ez a vidék kedvező adottságainak, változatos domborzatának, tápanyagban gazdag talajainak és kiegyensúlyozott éghajlatának köszönhetően már évszázadok óta fontos szerepet játszik a gyümölcsstermesztésben. A régióban élő emberek generációkon keresztül adták tovább a gyümölcsfák gondozásához szükséges tudást, és sok településen ma is fellelhetők a régi tájfajták, mint a hagyományos alma- és körtéfák.

A térség gyümölcsstermesztési hagyományai, a két borvidék szőlőstermesztése mellett, változatos fajokra épülnek. Az egyik legelterjedtebb kultúrnövény az alma, amely különösen jól alkalmazkodik az itteni éghajlati viszonyokhoz, így jelentős területen termesztik Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén megyékben. A körte valamivel kevésbé gyakori, de védettebb, napos völgyekben kiválóan fejlődik. A cseresznye és a meggy kiemelt szerepet töltenek be, különösen a dombvidéki termőhelyeken. Ezek a fajok nemcsak a hazai piac számára fontosak, hanem exportra is kerülnek. A szilva, különösen a régebbi, például besztecei típusú fajták, főleg házikerti termelésben fordulnak elő, de vannak kisebb ültetvények is. Egyre nagyobb jelentőségre tesz szert a dió, amely jól tűri a dombvidéki viszonyokat, és értékes alapanyaggá vált a helyi feldolgozóipar számára. Emellett a kisebb bogyós gyümölcsök, például a málna, ribizli vagy szeder is megjelennek, különösen a Bükk hűvösebb mikroklímájú lejtőin, ahol jól érik magukat ezek a fajok.

A térség adottságai kedveznek a gyümölcsök eredményes termesztésének. Az éghajlat mérsékeltén hűvös, kontinentális jellegű, hosszú tenyészidőszakkal. A hegységek közé zárt, szélvédett völgyek sajátos mikroklímát hoznak létre, ami különösen előnyös egyes fajok, például a korán virágzó meggy számára. A fagyzos területek ugyanakkor veszélyt jelenthetnek a virágzó növényekre, így gyümölcsösök helyének megfelelő megválasztása kulcsfontosságú.

A talajadottságok is kedveznek a gyümölcsstermesztésnek: a vulkanikus eredetű, barna erdőtalajok, illetve nyiroktalajok jó vízmegtartó képességgel rendelkeznek, és tápanyagban gazdagok, különösen káliumban, ami pozitívan befolyásolja a gyümölcsök minőségét. A

domborzat előnye, hogy a déli fekvésű lejtőket sok napsugárzás éri, ennek köszönhetően pedig magasabb cukortartalmú, ízletesebb gyümölcsök fejlődnek.

Az utóbbi években növekszik az érdeklődés az ökológiai gyümölcstermesztés iránt is. Egyre több helyi termelő tér át biogazdálkodásra, különösen meggy és alma esetében. A régióban nemcsak a gyümölcs termesztése jelentős, hanem a helyi feldolgozás is: lekvárok, gyümölcslevek, aszalványok és pálinkák készülnek helyi alapanyagokból, amelyek hozzáadott értéket képviselnek és a turizmus számára is vonzóvá teszik a vidéket. A gyümölcsfesztiválok, "szedd magad" akciók és más közösségi programok pedig tovább erősítik a gyümölcstermesztés kulturális hagyományait és gazdasági jelentőségét a térségben.

A természetes környezethez való alkalmazkodás, a tájfajta megőrzése és az új gazdálkodási formák megjelenése mind hozzájárulnak ahhoz, hogy a térség továbbra is fenntartható módon hasznosítsa agrárpotenciálját.

6. Jogi és szabályozási környezet legfontosabb elemei

Helyi Építési Szabályzat

Sirok Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2010. (VI.29.) önkormányzati rendelete Sirok község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről, mely hatályos: 2022. 08. 01-től

és

Sirok Településszerkezeti terv 1:10000 rajz és A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA 52/2010. (VI. 28.) önkormányzati határozat

alapján az alábbi információk vonatkoznak a kiválasztott telekre:

Beépítésre nem szánt terület, mezőgazdasági terület a település külterületi részén.

Sirok Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2022. (VII. 28.) önkormányzati rendelete Sirok község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 9/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletének módosításáról

A dokumentum nem tartalmaz a telekre vonatkozó releváns módosítást.

Helyi Építési Szabályzat mellékletek és függelékek

3. melléklet Sirok község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 9/2010. (VI.29.) önkormányzati rendelethez

A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások

A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

1. belterületen és kiskertes mezőgazdasági területen:

- a) szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor, élő sövény esetében 0,50 méter,
- b) 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,00 méter,
- c) 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 2,00 méter,

2. külterületen a kiskertes mezőgazdasági terület kivételével:

- a) gyümölcs faiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
- b) minden egyéb gyümölcsbokor esetében 2,00 méter,
- c) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter,
- d) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
- e) vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszaifa esetében 4,00 méter,
- f) cseresznyefa esetében 5,00 méter,
- g) dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,

3. mezőgazdasági területen, amennyiben a szomszédos földterület kiskertes mezőgazdasági vagy szőlőterület, akkor szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:

- a) 1 méternél magasabbra nem növény bokor, élősvény esetében 0,80 méter,
- b) 2 méternél magasabbra nem növény bokor, élősvény esetében 1,20 méter,
- c) 2 méternél magasabbra növény bokor, élősvény esetében 2,00 méter,
- d) fa esetében 8,00 méter.

4. közút területén - szőlőtől és kiskertes mezőgazdasági területtől - minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növény gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni.

1-4. sz. függelékek alapján a tervezési területet az alábbi kategóriák egyike sem érinti:

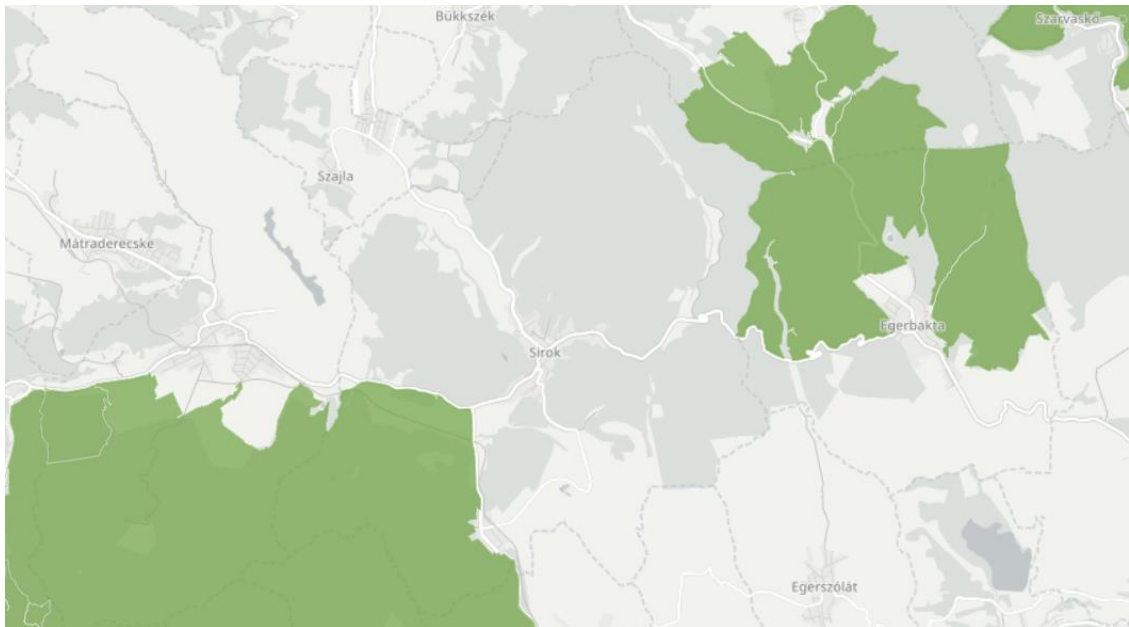
- Régészeti érintettségű területek
- Műemlékek
- Műemléki környezet
- Helyi védelemre javasolt művi értékek

5-8. sz. függelék alapján a tervezési terület nem esik az alábbi kategóriába:

5. Országos jelentőségű természetvédelmi terület

- Mátrai tájvédelmi körzet
- Mátrai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett ingatlan-nyilvántartási jegyzéke a 137/2007.
- Nyírj es-tó és környezete a 155/2007.(XII.27.) KvVM rendelet alapján került lehatárolásra.
- Tarjányi kert a Mátrai tájvédelmi körzeten belül.
- Kaptárkövek a 17/2014. (X.27.) FM rendelet alapján
- Ex-lege védett földvárak az 1996. évi LIII. tv. alapján

6. Natura 2000 területek



Natura 2000 területek, forrás: <https://natura2000.eea.europa.eu/>

7. Helyi jelentőségű természetvédelmi területek, értékek

- a siroki vár környéke
- sziklaképződmények: Barát-Apáca, Törökasztal, Szfinx
- kaptárkő: Oroszvár, Rozsnak völgy
- kőbányászatból visszamaradt sziklafalak a déli faluszélen
- gyurgyalag fészkelőhely az akasztómályi homokbányában

8. Tervezett helyi jelentőségű védett természeti területek, értékek

- a belterületen a lakótelep értékes fás kertje
- a rk. templom kertje a településképi értékének megőrzése érdekében

Településképi rendelet

Sirok Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2017.(XII.19.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről

IV. Fejezet

A településképi követelmények

11. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

11. §

Új építmények építése, meglévő épületek héjazatának felújítása, cseréje során nem megengedett hullámpala, trapézlemez valamint a bitumenes hullámlemez alkalmazása.

12. A természetvédelmi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

12. §

- 1) Az épületek, építmények szabadon álló építési módban helyezendők el.
- 2) Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket magastetős kialakítással kell kialakítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.
- 3) Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű formák alkalmazása fogadható el, ezen belül nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, félnyeregtes és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet építhető.
- 4) Kerítés csak beton lábazat nélkül építhető.

13. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

13.§

- 1) Az épületeket ellátó közművezetékek (gáz, elektromos, telefon, tv kábel) az épületeken látszó módon nem vezethetők.
- 2) Utólagos redőny, roló csak a nyílászáróval megegyező színben helyezhető el.
- 3) A klímaberendezéseket a szükséges szellőzés biztosításával nem láthatóan kell elhelyezni:
 - a) közterületről nem látható homlokzaton, eresz alatt,
 - b) bejárati előtető alatt, megfelelő takarással,
 - c) a vonatkozó szabályok szerint kialakított tetőfelépítményben,
 - d) falnyílásban, a környezetben alkalmazott, fa spalettával takarva.
- 4) (4) Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképbe illesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő
 - a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épületek fögerinceinek irányához,
 - b) kialakult párkánymagasságokhoz,
 - c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz,
 - d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.
- 5) (5) A fásításra, növénytelepítésre javasolt növényfajok listáját az 4. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- 6) (6) A tiltott növényfajok jegyzékét a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

15. A természetvédelmi szempontból településképet meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

15.§

Az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezésű anyagok alkalmazhatóak.

20. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

21.§

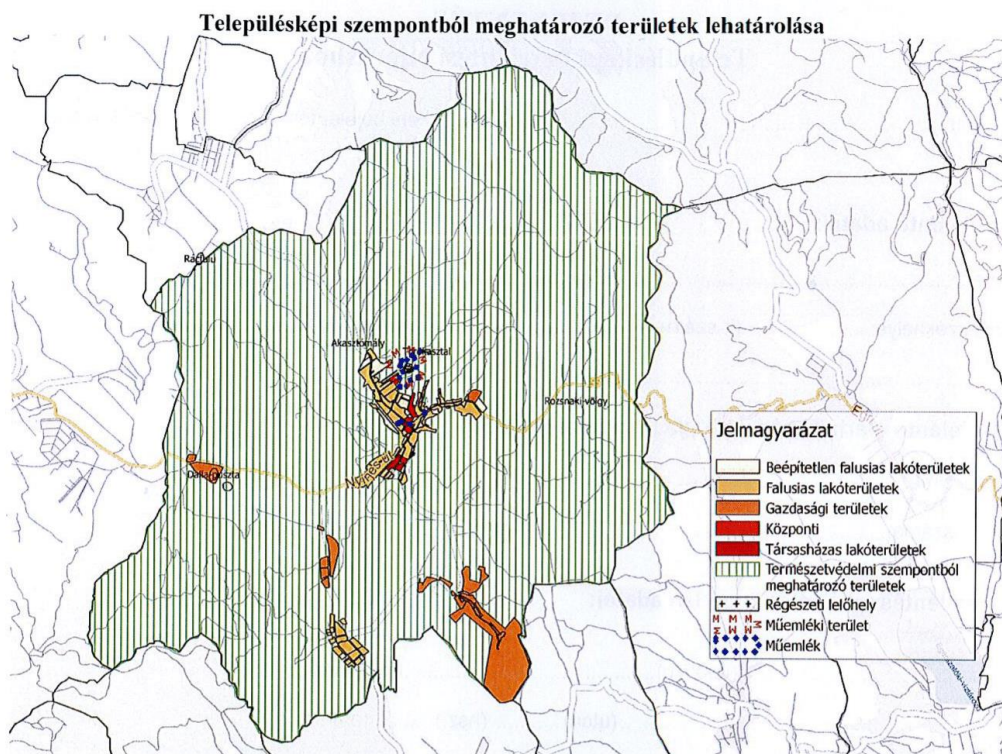
- 1) Új nagy-, közép-, kifesztültségű, valamint közvilágítási-, villamosenergia-ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját elvégezni beépítésre szánt területen kizárólag földkábeles elhelyezéssel lehet.
- 2) Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat föld alatt vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlop létesítése nem megengedett.
- 3) Gépészeti és közmű-csatlakozási berendezések az épületek utcai homlokzatára előkert nélküli beépítés esetén nem helyezhetők el.

- 4) Épületre szerelt antennatartó szerkezet településképet zavaró módon nem helyezhető el.
- 5) Önálló antennatartó szerkezet a település belterületén nem helyezhető el.
- 6) Kültéri világítás kialakítása külterületen csak biztonsági szempontok (különösen élet- vagy vagyonvédelem) esetén, teljesen ernyőzött, síkburás világító eszközzel lehetséges. Talajszintbe épített fényvető berendezés csak akkor építhető, ha annak fénye a megvilágított építményen teljes mértékben elnyelődik.

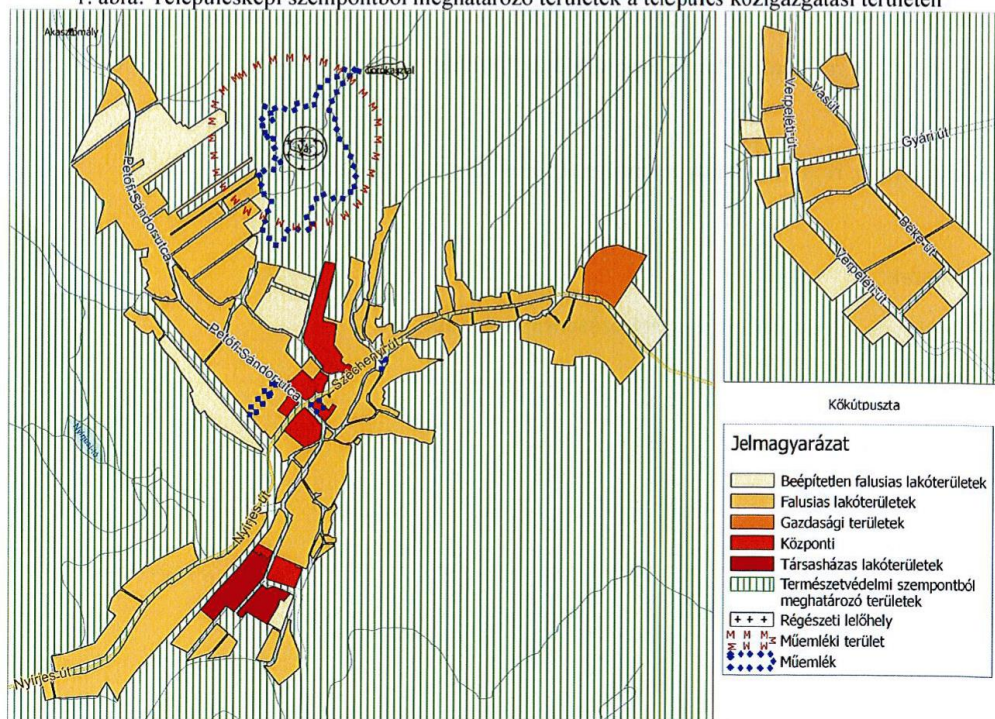
22. §

- 1) Magastetős épület esetén táblás napelemeket/napkollektorokat a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy
 - a) azok a tető szélein, gerincén ne lógnak túl,
 - b) vágókat legfeljebb 50 cm-re közelítsék meg,
 - c) széleik igazodjanak egymáshoz, a tető-felépítményekhez és a tetősík ablakok osztásrendszeréhez.
- 2) Lapostető esetén a tető széleihez igazodóan, attól legalább 50 cm-t tartva, a tető teljes területe lefedhető.
- 3) Közterülettel határos 5 méteres teleksávon kívül elhelyezett melléképület teljes tetőfelülete táblás napelemmel/napkollektorral lefedhető.
- 4) Napelemcserép a tető teljes felületén alkalmazható.

1. számú melléklet a 14/2017.(XII.19.) önkormányzati rendelethez



1. ábra: Településképi szempontból meghatározó területek a település közigazgatási területén



2. ábra: Településképi szempontból meghatározó területek a település belterületén

TÉKA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

6. § (1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) közigazgatási területét építési szempontból

b) beépítésre nem szánt területbe kell sorolni, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége – kivéve a birtokközpontot és a tanyát, valamint a (2) bekezdésben foglalt esetet – legfeljebb 10 százalék.

(4) A település közigazgatási területének beépítésre nem szánt területe általános használata szerint lehet

11. általános mezőgazdasági terület

IV. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

33. A kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület és a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

34. § (1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.

(2) A mezőgazdasági terület a földhasználat módja és természetbeni állapota figyelembevételével lehet

a) kertes,

b) **általános** vagy

c) tájgazdálkodási

mezőgazdasági terület.

(3) A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(4) Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(6) A (2) bekezdés szerinti mezőgazdasági területeken, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,

c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a (7) bekezdés szerinti épületek és pince helyezhetők el.

(7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen

a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,

b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, épületek helyezhetők el.

(9) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, az általános mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a telek nagysága a két hektárt meghaladja,

b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

7. Helyszín fotódokumentáció



A telek a Petőfi út felől



Zárt kapu a Petőfi út felől



A tervezési telekkel átellenben



Patak a telek dél-keleti szélén I.



Patak a telek dél-keleti szélén II.



A tervezési helyszín délkeletről I.



A tervezési helyszín délkeletről II.



Kilátás délnyugat felé



Gyümölcsfák a telken



Kilátás északkelet felé



A telek szélén vezető út, északkelet felé