# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**Hangony, 626/1, 626/3, 626/4 és 626/5 hrsz.-ú ingatlanokon lovarda kialakítására vonatkozóan**




**2026.**

## Aláírólap

**Megrendelő**

**Gömöri Lovas és Népi Hagyományőrző Egyesület**

**Varga Gábor**
elnök

**Tervező**

**Településrendezés**

TERMINUS Városterv Iroda Kft.

**Lőrinczy Ádám**
okl. településmérnök
TT-01-6351

## Tartalom

1. Bevezető ..... 5
2. A módosítással érintett területek bemutatása ..... 6
2.1. A tervezési terület bemutatása, térségi kapcsolatai ..... 6
3.1. Tervezési feladat ..... 7
3.2. A Területrendezési tervek vizsgálata ..... 7
3.2.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok ..... 7
3.2.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok ..... 8
3.2.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése ..... 8
3.3. Megyei Területrendezési terv, megyei övezetek ismertetése ..... 9
3.4. Helyi településrendezési eszközök ismertetése ..... 10
3.4.1. Településszerkezeti terv ..... 10
3.4.2. Helyi építési szabályzat ..... 10
3.5. Hangony Településképi rendelet (TKR) ..... 12
3.6. A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában ..... 12
3.7. A tervezési terület környezetének vizsgálata ..... 12
3.7.1. Épített környezet vizsgálata ..... 12
3.7.2. Értékvédelem ..... 13
3.7.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek ..... 13
3. Beépítési terv ..... 14
3.3 Beépítési paraméterek ..... 18
3.4 Környezetre gyakorolt hatás ..... 18
3.5 Infrastrukturális kapacitások és hálózatfejlesztés: ..... 19
3.6 Gépjárműforgalom és várható változások: ..... 19
4. Szabályozási koncepció ..... 20
4.1. Építési övezet javasolt övezeti paraméterei ..... 20
4.2. Normaszöveg módosítás javaslat ..... 20
5. Egyéb költségek és ráfordítások vizsgálata - Beruházó vállalásai ..... 22
6. Összefoglalás ..... 23

# 1. Bevezető

Hangony Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2002-ben léptette hatályba településrendezési eszközeit, úgymint a Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSZT), valamint a Hangony *Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló Hangony Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2002. (VI. 25.) önkormányzati rendeletét* (továbbiakban: HÉSZ).

A Dózsa György úttól keletre fekvő, a 626/1, 626/3, 626/4 és 626/5 helyrajzi számú ingatlanokon (továbbiakban: fejlesztési terület) a Gömöri Lovas és Népi Hagyományőrző Egyesület új lovardát kialakítását tervezi. A fejlesztés célja egy olyan egységes, de funkcionálisan jól elkülönülő létesítményegyüttes létrehozása, amely biztosítja a megfelelő infrastrukturális hátteret a térségben működő lovassport- és lovas hagyományőrző tevékenység számára, továbbá megteremti a kapcsolódást a lovas és kerékpáros aktív turizmushoz.

A terv a már meglévő lovas tevékenységre alapozott korszerű, egész évben használható infrastrukturális feltételek megteremtése, illetve annak aktív turisztikai szolgáltatásokkal történő kiegészítése. A fejlesztési szándék szerint a fejlesztés két, egymáshoz kapcsolódó beruházási részből tevődik össze.

- A Gömöri Lovas és Népi Hagyományőrző Egyesület saját forrásából tervezi megvalósítani azt a Fedett lovaspályát, amely a lovassport, a rendszeres edzés és a lovasoktatás időjárástól független feltételeit teremti meg.
- A Fogadóépület kialakításával biztosítható a lovas- és kerékpáros turisták, valamint a lovassport résztvevőinek kiszolgálása, a legfeljebb 24 ló elhelyezésére alkalmas Lóbeállókkal, valamint az ezt kiszolgálni képes parkolási, közlekedési és zöldfelületi infrastruktúrával.

A fejlesztés eredményeként az érintett ingatlanok egymást kiegészítő funkciókkal, egységes rendszerként alkotják a Hangonyi Lovassport és Aktív Turisztikai Központot. Az elképzelés megvalósítása érdekében a területen a lovas hagyományőrzéshez kapcsolódó épületek elhelyezését lehetővé tevő, különleges beépítésre szánt terület, illetve építési övezet kialakítása szükséges.

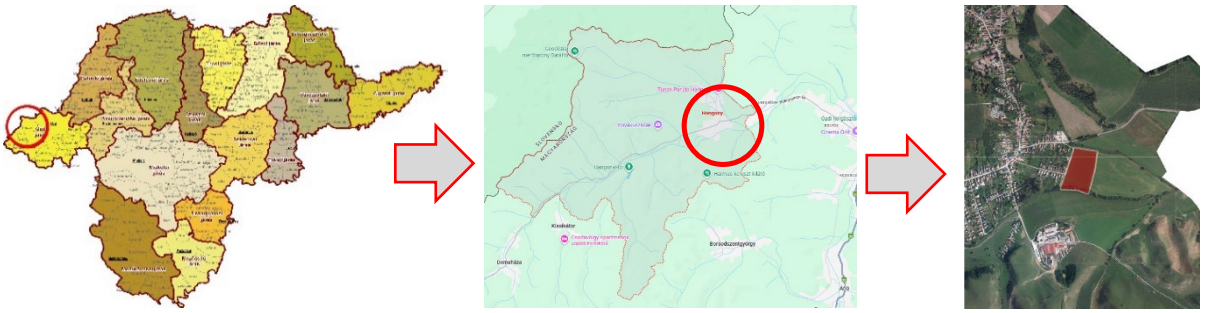
A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat az ingatlanokat a FL jelű, falusias lakóterület építési övezetbe sorolja. A fejlesztési elképzelések megvalósítása érdekében Hangony Község településrendezési eszközeinek módosítása szükséges. A módosítás célja olyan területfelhasználás és építési szabályozás kialakítása, amely lehetővé teszi a tervezett lovassport-, aktív turisztikai- és az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló funkciók elhelyezését. A tervezett szabályozási irány ennek megfelelően egy sportolási célú különleges beépítésre szánt terület kijelölése.

Jelen Telepítési tanulmányterv célja a fejlesztési elképzelések megvalósítása érdekében szükséges beavatkozások és azok környezetre gyakorolt hatásainak bemutatása, valamint a beépítési koncepcióban feltüntetett beépítési paraméterek alapján, a hatályos településrendezési és településképi előírások felülvizsgálata.

A tervezési munka során a hatályos jogszabályok részletes vizsgálatát követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslata kerül kidolgozásra. Jelen dokumentáció a változtatás szakmai javaslatait tartalmazza, felhasználva a Gömöri Lovas és Népi Hagyományőrző Egyesület által készített, a Hangonyi Lovassport és Aktív Turisztikai Központ Technológiai és üzemeltetési leírását.

# 2. A módosítással érintett területek bemutatása

## 2.1. A tervezési terület bemutatása, térségi kapcsolatai



*1. ábra Tervezési terület elhelyezkedése*

Hangony az Ózdi járásban, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegye nyugati részén helyezkedik el. Ózdtól 9, Miskolctól 55 kilométerre nyugatra fekszik, a Hangony-patak völgyében. A környező települések közül Kissikátor 2, Domaháza 9 kilométerre található, a legközelebbi város Ózd. Csak közúton érhető el, a 2306-os úton. Határszélét délnyugaton érinti még a Kissikátorba vezető 23 115-ös számú mellékút is.

A módosítással érintett terület Hangony község keleti részén, a meglévő lakóterületek mentén, belterületen helyezkedik el.




*2. ábra A módosítással érintett terület elhelyezkedése (saját ábra)*

## 3.1. Tervezési feladat

Jelen tervezési feladat a 626/1, 626/3, 626/4, 626/5 helyrajzi számú ingatlanokon tervezett fedett lovaspálya és fogadóépület megvalósíthatóságának vizsgálatára irányul a településrendezési eszközök előírásainak felülvizsgálatával. A jelenleg hatályos HÉSZ az ingatlanokat *FL* jelű, *Falusias lakóterület építési övezetbe* sorolja, a Településszerkezeti tervvel összhangban. A tervezési folyamat eredményeként a cél a Helyi Építési szabályzatban egy új különleges beépítésre szánt övezet meghatározása.

Az új építési övezet szabadon álló beépítési mód, 9 méter megengedett legnagyobb épületmagassági értékkel, ahol a beépítettség legfeljebb 40% lehet.

A módosítás hatására a településszerkezeti tervben elfogadott területfelhasználási egységek területe kis mértékben változik, azonban új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

## 3.2. A Területrendezési tervek vizsgálata

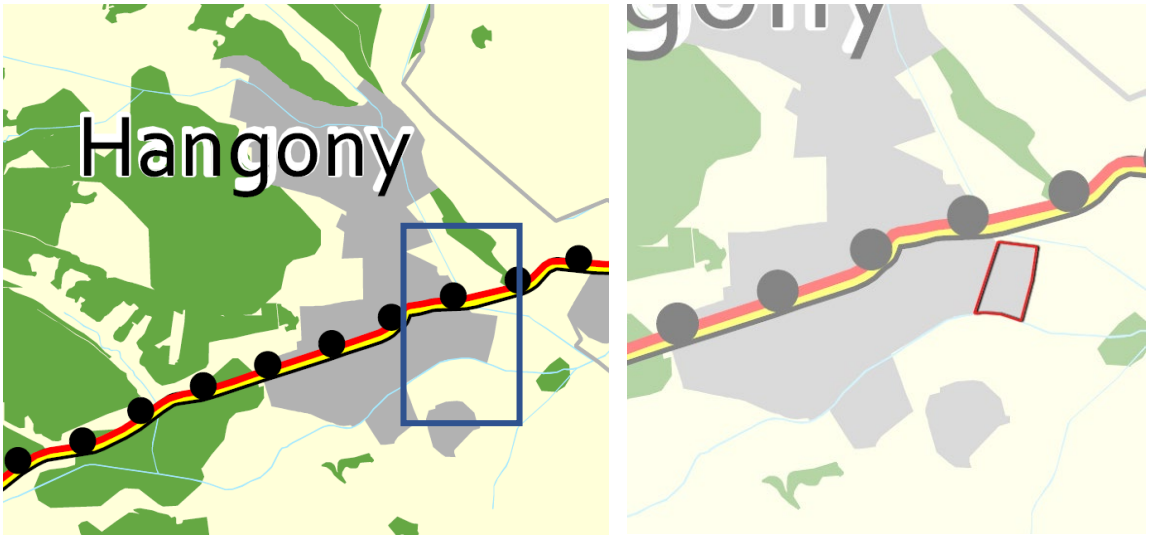
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását az MATrT és az MvM rendelet tartalmazza.

A 4/2020. (V. 29.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Borsod-Abaúj-Zemplén megye területrendezési terve (a továbbiakban: BAZMTrT), ami 2020. június 1-től hatályos. A beruházási területre vonatkozóan az BAZMTrT-ben szereplő megyei övezetek előírásait is figyelembe kell venni.

### *3.2.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok*

A térségi területfelhasználási kategóriák közül a fejlesztési terület települési térségbe sorolt. Az MATrT rendelkezései szerint,

> *„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során …..*
> *…*
> *d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”*




*3. ábra - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve - Településszerkezeti terve (részlet)*

Az MATrT előírásai nem jelentenek korlátozást a módosítási helyszínre vonatkozóan, a módosítási szándékokkal összhangban vannak.

### *3.2.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok*

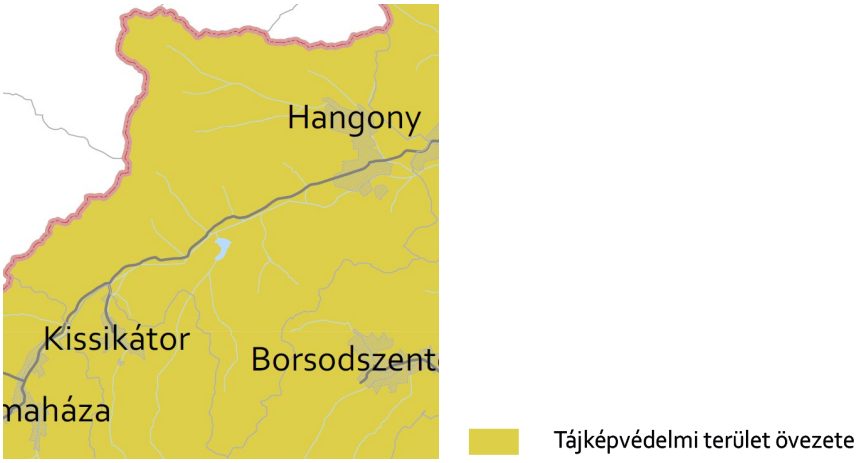
A fejlesztési terület a BAZMTrT alapján országos jelentőségű meglévő, vagy tervezett műszaki infrastruktúra hálózat elemeivel közvetlenül nem érintett.

### *3.2.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése*

Az alábbi táblázatban a fejlesztési területnek az MATrT és az MvM rendelet által meghatározott országos övezetekkel való érintettsége kerül bemutatásra:

| Országos övezetek megnevezése | Hangony érintettsége | fejlesztési terület érintettsége |
|---|---|---|
| ökológiai hálózat magterületének övezete | Igen | Nem |
| ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | Igen | Nem |
| ökológiai hálózat pufferterületének övezete | Igen | Nem |
| kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | Nem | Nem |
| jó termőhelyi adottságú szántók övezete | Nem | Nem |
| erdők övezete | Igen | Nem |
| erdőtelepítésre javasolt terület övezete | Igen | Nem |
| tájképvédelmi terület övezete | Igen | Igen |
| világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | Nem | Nem |
| vízminőség-védelmi terület övezete | Igen | Igen |
| nagyvízi meder övezete | Nem | Nem |
| VTT-tározók övezete | Nem | Nem |
| honvédelmi és katonai célú terület övezete | Nem | Nem |

**Tájképvédelmi terület övezete**




A *tájképvédelmi terület övezete* Hangony teljes területét érinti. Az övezetre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet 4.§-a állapítja meg:

***MvM 4. §*** *„(1) 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 eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

*(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni*

*a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,*

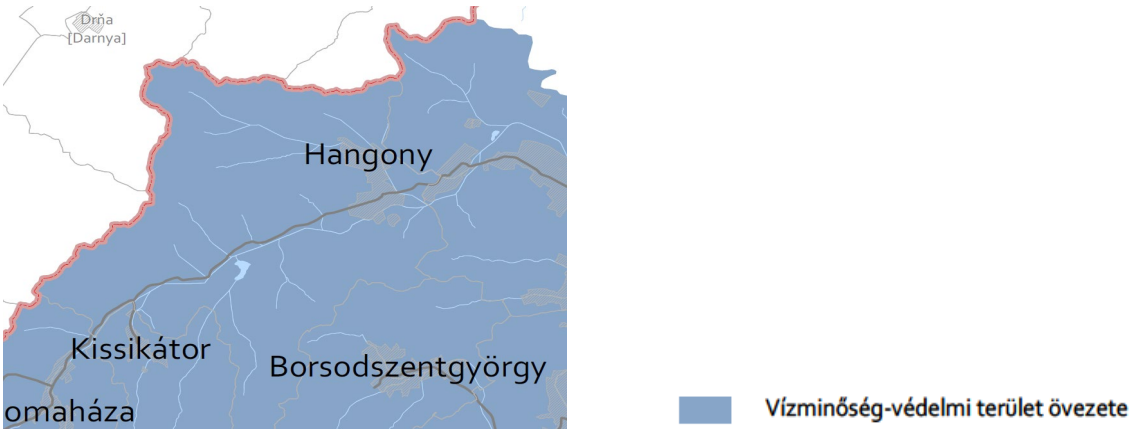
*b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*

*(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*

*(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”*

**A módosítási szándék a vonatkozó előírásokkal összhangban van.**

**Vízminőség-védelmi terület övezete**




A *vízminőség-védelmi terület övezete* Hangony teljes területét érinti. Az övezetre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet 5.§-a állapítja meg:

***MvM 5. §*** *„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében 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.”*

**A módosítási szándék a vonatkozó előírásokkal összhangban van.**

### 3.3. Megyei Területrendezési terv, megyei övezetek ismertetése

A MATrT-ben meghatározott és az MvM rendeltben lehatárolt megyei övezetek, valamint a BAZMTrT által egyedileg meghatározott megyei övezeteket és a beruházási terület érintettségét a következő táblázat mutatja be:

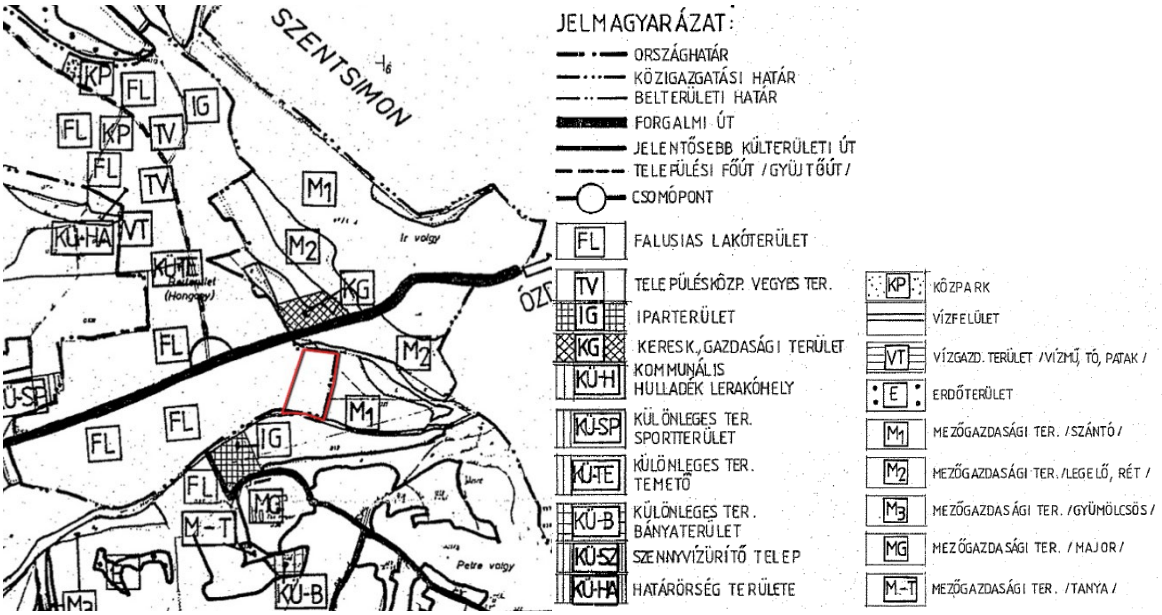
| Megyei övezetek megnevezése | Hangony érintettsége | módosítási helyszín érintettsége |
|---|---|---|
| ásványi nyersanyagvagyon övezete | Nem | Nem |
| rendszeresen belvíz járta terület övezete | Nem | Nem |
| földtani veszélyforrás terület övezete | Nem | Nem |
| kiemelt jelentőségű gazdasági övezet | Nem | Nem |
| kiemelt jelentőségű turisztikai övezet | Nem | Nem |
| megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete | Nem | Nem |
| közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete | Nem | Nem |
| településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete | Nem | Nem |
| zártkerti övezet | Nem | Nem |
| lakótelepi övezet | Nem | Nem |

**A módosítási helyszínt egyik megyei övezet sem érinti.**

## 3.4. Helyi településrendezési eszközök ismertetése

### *3.4.1. Településszerkezeti terv*

Hangony Község Településszerkezeti terve a tervezett lovarda területét Fl jelű, falusias lakóterület területfelhasználásba sorolja.




*4. ábra Hangony TSZT (részlet)*

A tervezési feladat során a területfelhasználási kategória módosítása szükséges, a meglévő nyomvonalas elemeket a módosítás nem érinti.

### *3.4.2. Helyi építési szabályzat*

A HÉSZ a tervezett lovarda területét nagyobb részt (a TSZT-vel összhangban) FL jelű, *falusias lakóterület* építési övezetbe sorolja. A szabályozási terv a terület felparcellázását vetíti előre, amely azonban nem valósult meg. A szabályozási terv a javasolt telekosztás alapján szükséges feltáró utak kiszabályozását

tartalmazza, melyek területét K3 jelű, közúti közlekedési terület övezetbe sorolja.




*5. ábra - Hangony Hatályos szabályozási terve, kivonat*

A falusias lakóterületre vonatkozó rendelkezések a HÉSZ 7.§ (2) bekezdésében kerültek megfogalmazásra:

**(2) Falusias lakóterület**

FL | O – 1 | 30 | 4,5 | 900 | jelű építési övezet

előírásai az alábbiak:

a) A kialakítandó legkisebb telekterület: 900 m$^2$
b) Beépítési mód: - oldalhatáron álló
- szabadon álló (szélső telek esetén)
c) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
e) A beépítés feltétele a részleges közművesítettség. Szennyvízcsatorna hiányában zárt rendszerű szennyvíztárolót kell építeni.
f) Elő-, oldal- és hátsókert szabályozása:
Az előkert mérete 5,0 m lehet.
Az építési hatóság 5,0 m-nél nagyobb előkertet is engedélyezhet. A Zöldmező utcából nyíló tervezett lakóutcákban a magasfeszültségű vezeték védőtávolságának betartása miatt nagyobb előkertet kell kialakítani.

## 5.1. Hangony Településképi rendelet (TKR)

Hangony Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 4/2018. (V. 29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban TKR) 2018.06.14-én lépett hatályba. A TKR a településkép szempontjából meghatározó területekként jelöli ki Hangony Község teljes közigazgatási területét. Jelen módosítás szempontjából releváns előírás a TKR 26.§-ában került megfogalmazásra:

> *„26. § (1) A településképi szempontból meghatározó területen a felszíni energiaellátási és vezetékes elektronikus hírközlési sajátos építmények a településképi és tájképvédelmi szempontok figyelembe vétele mellett helyezhetők el.*
>
> *(2) Belterületen, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamos-energia ellátás hálózatai föld feletti vezetésűek, új villamos-energia elosztási, közvilágítási vezetékeket és az elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell feszíteni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.*
>
> *…*
>
> *(6) Jelentősebb energiaigény növekedés esetén a tervezett transzformátorok helyét a beépítéssel összehangoltan a környezetbe illesztve kell kijelölni.*
>
> *…*
>
> *(8) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenést és az esztétikus követelményeket is figyelembe kell venni.”*

## 5.2. A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

A tervezett módosítás a léptékéből fakadóan a szomszédos települések terveire nincs közvetlen hatással, továbbá a szomszédos települések településrendezési eszközei sem hatnak közvetlenül a tervezési területre.

## 5.3. A tervezési terület környezetének vizsgálata

### *5.3.1. Épített környezet vizsgálata*

A vizsgált terület a Dózsa György út mentén helyezkedik el, melynek nyugati oldalán a Hangonyra jellemző földszintes nyeregtetős és magasföldszintes, csonkakontyos tetővel létesített lakóépületek állnak. Az utca keleti oldala jelenleg beépítetlen, szántóföldi művelés alatt áll.




*6. ábra Ortofotó telekábrázolással*



*7. ábra - Jellemző utcakép – Dózsa György út*



*8. ábra - Módosítási helyszín*

### *8.1.1. Értékvédelem*

A tervezési terület nem áll országos műemléki védelem alatt, azt sem műemléki környezet, sem műemléki jelentőségű terület nem érinti.

A terület helyi építészeti örökségvédelemmel szintén nem érintett.

A tervezett módosításnak örökségvédelmi hatása nem várható, örökségvédelmi érdeket nem sért.

A fejlesztésre szánt terület a *Hangony, Homokbánya* megnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhellyel áll részleges átfedésben.

Bár ezen körülmény a módosítási szándék szempontjából nem képez kizáró okot, az érintettség okán egyszerűsített előzetes régészeti dokumentáció készítése javasolt.




*9. ábra - fejlesztési terület és a nyilvántartott régészeti lelőhely átfedése*

### *9.1.1. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek*

A módosítási helyszín védendő táji- és természeti értékkel nem érintett.

# 3. Beépítési terv

A beruházást megvalósító Gömöri Lovas és Népi Hagyományőrző Egyesület alapító tagjai 2006 óta vesznek részt tevékenyen a lovas, katonai és népi hagyományőrzésben. Az Egyesület 2015-ben alakult meg Hét községi székhellyel, valamint Ózd városi és Hangony községi telephellyel. Tevékenységének középpontjában a magyar huszár-, csikós-, lovas és népi hagyományok megőrzése, hiteles bemutatása és továbbadása áll. Az Egyesület tagja a Magyar Huszár és Katonai Hagyományőrző Szövetségnek, rendszeresen részt vesz helyi és térségi ünnepségeken, valamint országos hagyományőrző rendezvényeken. Tevékenységük egyik meghatározó célja a lovas és katonai hagyományok megismertetése a gyermekekkel és fiatalokkal. Az Egyesület jelentős hangsúlyt helyez az utánpótlás-nevelésre. Az Egyesület által végzett értékőrző tevékenység elismeréseként a „Gömöri lovas és népi hagyományőrzés" bekerült a Borsod–Abaúj–Zemplén Vármegyei Értéktárba.

## 3.1. A fejlesztés elemei

Az egyesület a magyar lovas hagyományok megőrzését támogató turisztikai központ létesítését határozta el.

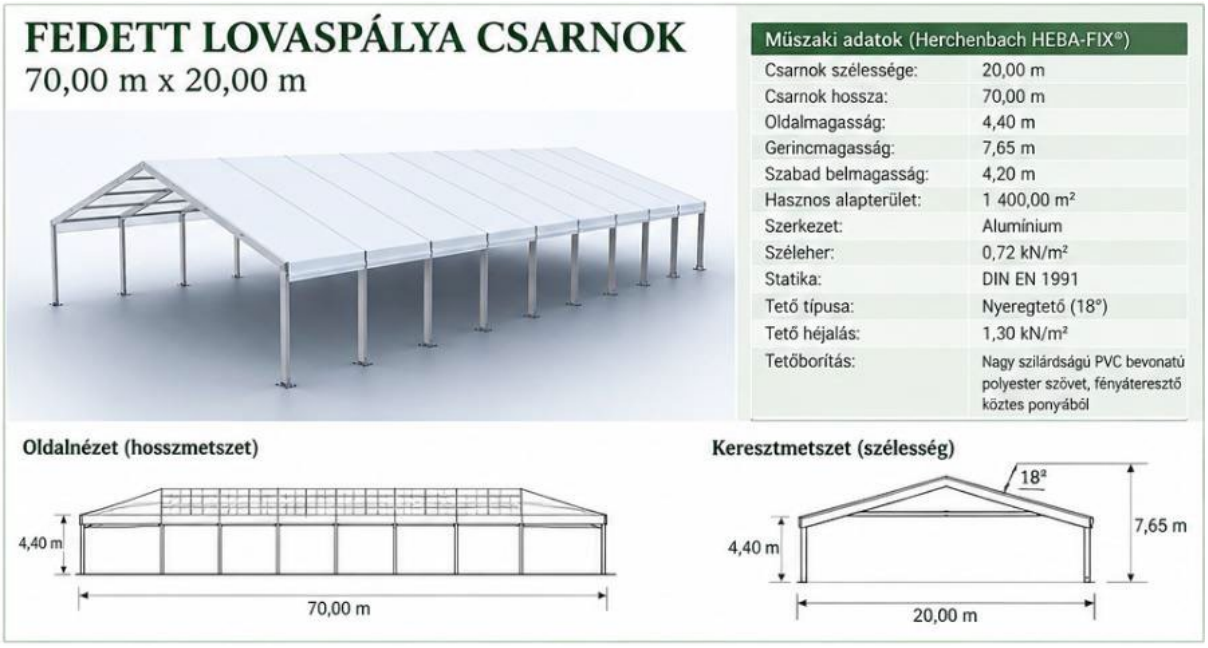



*10. ábra – A fedett lovaspálya és a fogadóépület látványterve (forrás: Gömöri Lovas és Népi Hagyományőrző Egyesület)*

A tervezett turisztikai központ több elemből áll, melyek az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

### A. Fedett lovaspálya

A ***626/3*** hrsz.-ú alatti ingatlanon tervezett sportlétesítmény, egy fedett lovaspálya, amely 1 400 $m^2$ alapterületű, elsődleges rendeltetése a lovassport-tevékenység, a rendszeres edzés és a lovasoktatás megfelelő színvonalú, az időjárástól független feltételeinek biztosítása. Megvalósításával az Egyesület lovas tevékenysége az őszi-téli időszakban, illetve csapadékos vagy más kedvezőtlen időjárási körülmények között is biztonságosan és kiszámítható módon folytatható.
A létesítmény a mindennapi egyesületi és oktatási használaton túl a tervezett lovassport-rendezvények lebonyolításának is egyik helyszíne.

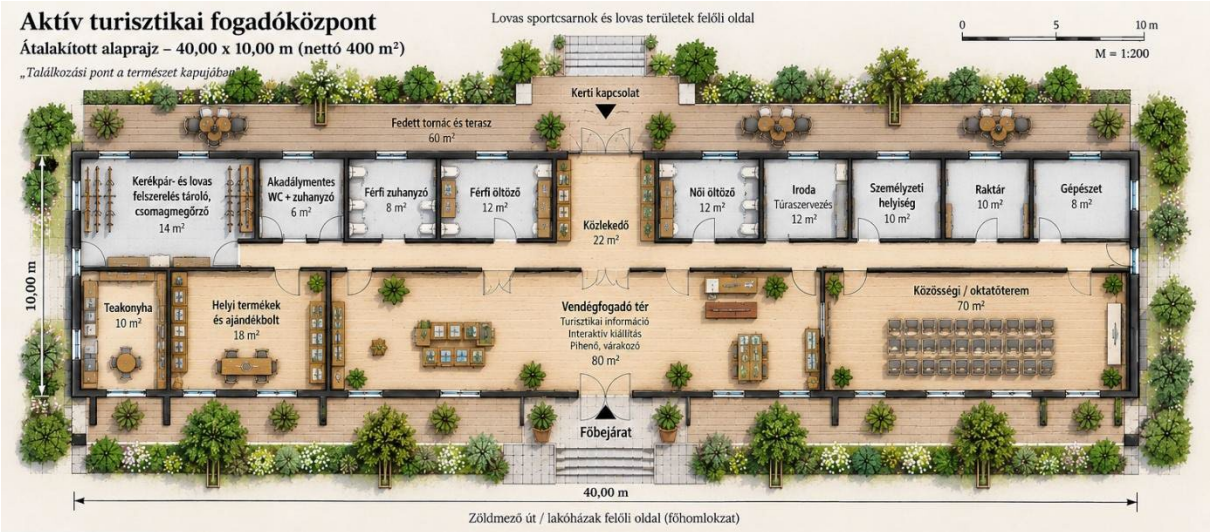



*11. ábra – A fedett lovaspálya csarnoka (forrás: Gömöri Lovas és Népi Hagyományőrző Egyesület)*

## B. Aktív turisztikai fejlesztés

### B.1. Fogadóépület

A Hangony ***626/1*** hrsz. alatti ingatlanon tervezett Fogadóépület a központi kiszolgáló létesítménye. A tervezett, megközelítőleg 40 × 10 méter alapterületű, földszintes épület elsődleges rendeltetése a lovas és kerékpáros aktív turisták fogadása, ugyanakkor biztosítja a Fedett lovaspályán folyó lovassport- és lovasoktatási tevékenységhez szükséges kiszolgáló funkciókat is.




*12. ábra – A fogadóépület belső kialakítása (forrás: Gömöri Lovas és Népi Hagyományőrző Egyesület)*

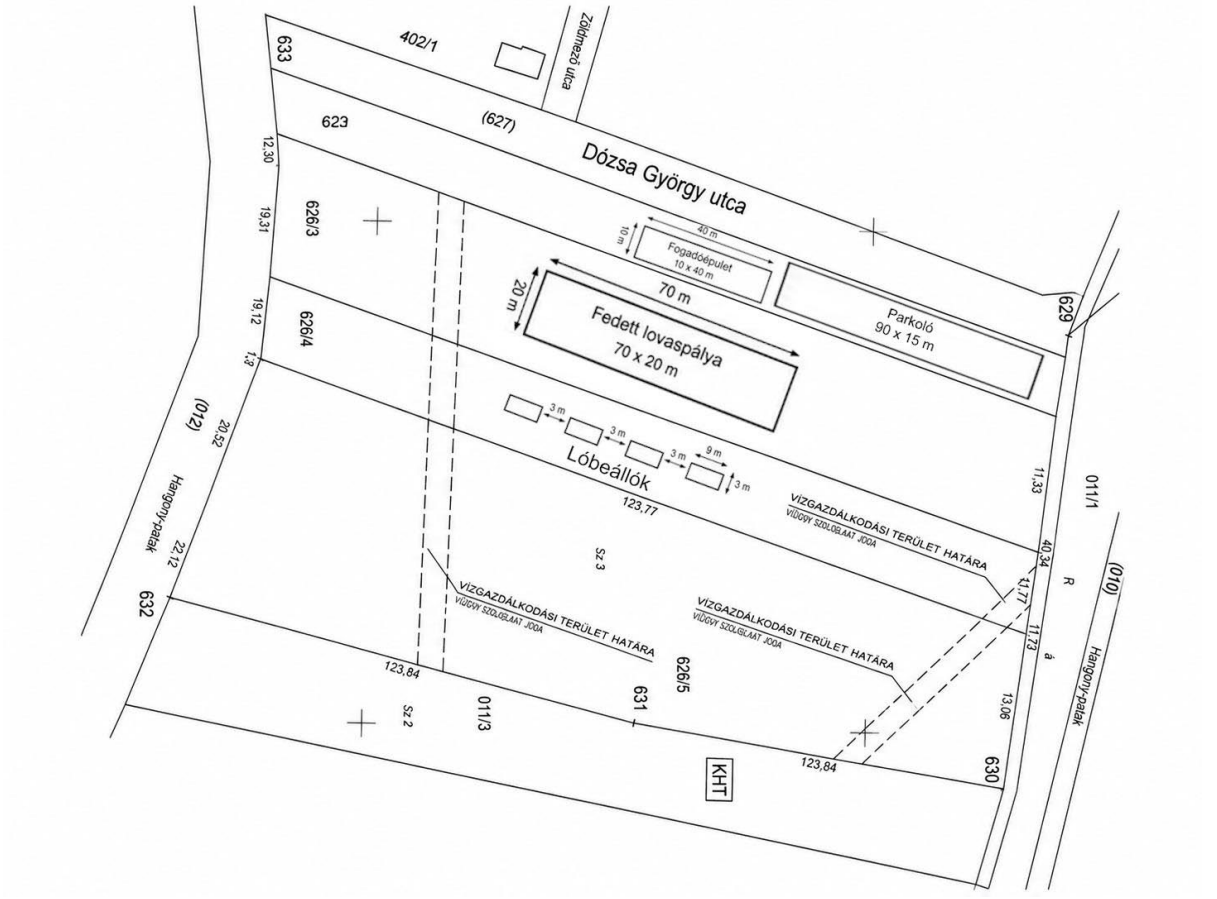
A Fogadóépülethez kapcsolódva, az épület telkén kapna helyet a látogatók fogadásához szükséges parkolási, közlekedési és zöldfelületi infrastruktúra is. Elhelyezkedéséből következően ez a területrész képez átmenetet a Zöldmező út és a komplexum lovassporthoz kapcsolódó belső területei között.
Elsődleges funkciója a lovas és kerékpáros turisták fogadása, pihenési-, információs-, szociális- és egyéb kiszolgáló feltételeinek biztosítása. Ezzel párhuzamosan a Fogadóépület szolgálja ki a Fedett lovaspályán folyó lovassport- és oktatási tevékenységet is.

Az épületben a tervek szerint többek között vendégfogadó és közösségi tér, oktatási funkció, öltözők és zuhanyzók, akadálymentes szociális helyiség, túraszervezési és információs funkció, kerékpáros és lovas felszerelések tárolására alkalmas helyiség, valamint a működéshez szükséges kiszolgáló helyiségek kapnak helyet.

### B.2. Lóbeállók

A Hangony ***626/4*** hrsz. alatti ingatlanon 4 db, egyenként 3 × 9 méteres Lóbeálló kialakítása tervezett. A Lóbeállók egyenként legfeljebb 6 ló, összesen legfeljebb 24 ló időjárástól védett elhelyezésére szolgálnak. A kialakítás alapvető célja a komplexumban sport-, oktatási- és turisztikai célból tartózkodó lovak megfelelő elhelyezési feltételeinek biztosítása.
A négy Lóbeálló összesített férőhelyszáma egyúttal meghatározza a komplexum állattartási kapacitásának felső határát. A Hangonyi Lovassport és Aktív Turisztikai Központ teljes területén egyidejűleg legfeljebb 24 ló tartózkodhat, amely korlátozás a normál napi működés mellett a rendezvények időtartamára is vonatkozik.

A fejlesztési koncepció távlati eleme a ***626/5*** hrsz.-ú ingatlan későbbi bevonása. Az ingatlan jelenleg nem áll a Gömöri Lovas és Népi Hagyományőrző Egyesület tulajdonában; annak későbbi megszerzése és a komplexum működésébe történő bevonása fejlesztési célként merül fel. A terület tervezett jövőbeni funkciója legelő és kifutó terület, amely a lovak szabadtéri mozgatását, pihentetését és legeltetését szolgálhatja. A terület távlati bevonása a komplexum maximális állattartási kapacitását nem növeli.




*13. ábra – A lovarda helyszínrajza (forrás: Gömöri Lovas és Népi Hagyományőrző Egyesület)*

### B.3. Kapcsolódó infrastruktúrák

A Fogadóépület és a Lóbeállók mellett a fejlesztés részét képezik azok a kapcsolódó infrastrukturális elemek, amelyek a komplexum biztonságos, rendezett és turisztikai szempontból megfelelő működését biztosítják. Ennek meghatározó eleme a tervezett, mintegy 90 × 15 méteres parkolóterület, amelyen 24 személygépkocsi-parkolóhely, ezen belül 1 akadálymentes parkolóhely kialakítása tervezett. A parkoló a Fogadóépület, az aktív turisztikai funkciók és a Fedett lovaspálya normál napi használatának kiszolgálását biztosítja. A fejlesztés során jelentős szerepet kapnak a zöldfelületek és a fásítás is. A parkoló kialakításának alapelve a burkolt felületek szükséges mértékre történő korlátozása és a lehető legnagyobb zöldfelület biztosítása. A tervezett növényzet emellett a komplexum tájba illesztését, árnyékolását, valamint a környező területhasználatok – különösen a Zöldmező út menti lakóterület – felé történő vizuális elhatárolást is szolgálja. A kapcsolódó infrastruktúra részét képezik továbbá a komplexum belső közlekedési területei, a gyalogos és kerékpáros kapcsolatok, valamint a lovak és lószállító járművek biztonságos közlekedéséhez szükséges területek.




*14. ábra – A 626/1 hrsz.-ú ingatlanon kialakított parkolók (forrás: Gömöri Lovas és Népi Hagyományőrző Egyesület)*

## 3.2. Az érintett ingatlanok és a terület funkcionális rendszere

A Hangonyi Lovassport és Aktív Turisztikai Központ kialakítása Hangony község területén, egymással közvetlen kapcsolatban álló négy ingatlan bevonásával tervezett.

| Helyrajzi szám | Terület | Tervezett funkció |
|---|---|---|
| 626/1 | 0,4524 ha | Fogadóépület, parkolás, kiszolgáló és zöldfelületi funkciók |
| 626/3 | 0,9900 ha | Fedett lovaspálya |
| 626/4 | 0,5864 ha | Lóbeállók |
| 626/5 | 1,5764 ha | távlati Legelő és kifutó |
| **Összesen** | **3,6052 ha** | **Hangonyi Lovassport és Aktív Turisztikai Központ** |

A fejlesztési terület kialakítása funkcionális sorrendet követ. A Zöldmező út felől elsőként a látogatókat és turistákat fogadó, valamint a sporttevékenységet kiszolgáló funkciók helyezkednek el, ezeket követi a Fedett lovaspálya, majd a Lóbeállók területe, végül pedig a nagyobb kiterjedésű, távlati Legelő és kifutó. Ez az elrendezés lehetővé teszi az eltérő használati módok térbeli elkülönítését, továbbá azt,

hogy a lovak elhelyezéséhez és szabadtéri tartózkodásához kapcsolódó területek a lakóterülettől távolabb helyezkedjenek el.
A fejlesztés során a jelenlegi nyitott, zöldfelületi jelleg lehetőség szerinti megtartása fontos szempont. A beépített és burkolt felületek elsősorban a Fogadóépülethez, a Fedett lovaspályához, a Lóbeállókhoz, valamint a szükséges közlekedési és parkolási infrastruktúrához kapcsolódnak.

### 3.3 Beépítési paraméterek

A bevezetésre kerülő új építési övezetet a 626/1, 626/3, 626/4 és 626/5 hrsz.-ú telkek területére javasolt kijelöli, az új építési övezetre vonatkozó részletes övezeti előírásokat az alábbiak szerint javasolt meghatározni következők:

A különleges beépítésre szánt lovarda - K-L - céljára szolgáló építési övezetben a beépítési mód szabadon álló, ahol a kialakítható legkisebb telekterület mérete nem haladhatja meg a 3 000 $m^2$-t. A tervezett terület használathoz jól igazodó, a távlatban is megfelelő telekalakítást eredményez ez az érték.

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke nem haladja meg a 40%-ot, a megengedett legnagyobb építménymagasság 9 méter. A zöldfelület legkisebb mértéke 40%, a beépítés hiányos közművesítettség mellett is megvalósulhat.

Az építési hely megállapításakor figyelembe kell venni, hogy az előkert legkisebb mérete 3 méter, az oldal- és a hátsókertek legkisebb mérete 6 méter lehet.

Az övezeti paraméterek tekintetében megállapítható, hogy azok az OTÉK-ban a különleges területekre megállapított értékekkel azonosak.

### 3.4 Környezetre gyakorolt hatás

A komplexum környezeti hatásainak értékelése során külön kell választani a jellemző és a maximális üzemállapotot. A működési idő várhatóan mintegy 90%-ában egyidejűleg 1–5 ló tartózkodik a területen, ennél nagyobb lólétszám csak időszakosan, csoportos lovastúrák vagy rendezvények esetén várható. A valamennyi üzemállapotra érvényes abszolút technológiai felső korlát 24 ló. A környezeti értékelésben ezért a jellemző terhelést az 1–5 lovas működés, míg a maximális, időszakos terhelést a 24 ló egyidejű jelenléte alapján lett vizsgálva.

A komplexum működéséhez kapcsolódó levegőterhelés elsődleges lehetséges forrása a lótartás, ezen belül elsősorban a trágya és a szennyezett alom. Normál üzemállapotban az alacsony, 1–5 lovas lólétszám miatt a keletkező trágya mennyisége is korlátozott. A maximális 24 lovas üzemállapot csak időszakosan fordulhat elő. A területen helyhez kötött trágyatároló, trágyakazal vagy talajon kialakított trágyadepónia nem létesül, így tartós, koncentrált szagforrás kialakulásával nem kell számolni.

A szaghatás megelőzésének alapja a Lóbeállók rendszeres tisztítása, a nedves és szennyezett alom eltávolítása, valamint a trágya folyamatos összegyűjtése és elszállítása. A trágya közvetlenül az erre szolgáló, megfelelő műszaki kialakítású pótkocsira kerül, és annak megtelésekor, illetve szükség esetén korábban mezőgazdasági hasznosítás céljából elszállítják.

A környezeti hatások szempontjából elsődlegesen védendő terület a Zöldmező út menti lakóterület. A fejlesztés kialakításánál ezért alapvető szempont, hogy a lótartáshoz kapcsolódó funkciók és a lakóterület között megfelelő térbeli és funkcionális elkülönítés valósuljon meg. A 626/1 hrsz.-ú ingatlanon kialakítandó Fogadóépület, parkoló, fásítás és zöldfelület egyúttal átmeneti zónát képez a lakóterület és a komplexum belső lovassport-funkciói között.

A komplexum működéséhez folyamatos, jelentős zajkibocsátású ipari vagy üzemi technológia nem

kapcsolódik. A jellemző zajforrásokat a lovassport- és oktatási tevékenység, a személy- és kiszolgáló járműforgalom, valamint időszakosan a rendezvények jelentik. A nagyobb zajjal járó üzemeltetési és szállítási tevékenységeket a nappali időszakban tervezik megszervezni. A rendezvényeken alkalmazott hangosítás kizárólag a lebonyolításhoz szükséges mértékű és annak irányításánál figyelembe veszik a Zöldmező út menti lakóterületet. A tervezett tevékenységhez jelentős rezgésterhelést okozó technológia nem kapcsolódik.

A vízigényt a Fogadóépület szociális és turisztikai funkciói, valamint a lovak itatása és a szükséges tisztítási műveletek jelentik. A vízigény a lólétszámmal és a látogatói forgalommal arányosan változik. A keletkező kommunális szennyvizet szabályosan kialakított rendszerben kezelik, tisztítatlan szennyvíz sem a talajba, sem a felszíni vizekbe nem kerül elvezetére.

A működés során trágya, szennyezett alom vagy más szennyező anyag a talajra, a felszín alatti vizekbe vagy a csapadékvíz-elvezető rendszerbe nem kerül. A Lóbeállók és egyéb intenzívebben használt területek tisztítása során elsődlegesen mechanikai száraz tisztítást alkalmaznak és a szennyező anyagokat a vízzel történő lemosás előtt eltávolítják.

A terület vízvédelmi szempontból kiemelt eleme a Hangony-patak. A komplexum működése során sem trágya, sem szennyezett csapadékvíz, szennyvíz vagy más szennyező anyag nem kerül a patakba. A trágyakezelés, a tisztítás, a belső közlekedés és a csapadékvíz-kezelés rendszere ennek figyelembevételével kerül kialakításra.

A működés során keletkező kommunális és egyéb hulladékok elkülönítéséről és megfelelő gyűjtőedényekben történő gyűjtéséről, rendszeres elszállításáról az üzemeltető gondoskodik.

A komplexum kialakításánál jelentős zöldfelületi arány fenntartására törekszik a terv. A 626/1 hrsz.-ú ingatlanon a parkolóhoz kapcsolódó fásítás és zöldfelület-fejlesztés a településképi szerep mellett a lakóterület és a lovassport-funkciók közötti átmeneti zóna kialakítását is szolgálja.

A beruházás megvalósításakor fontos szempont, hogy a tervezett **tevékenység hosszú távon is fenntartható módon üzemelhessen a környező lakófunkciók mellett**, miközben a település környezeti állapotának megóvása és javítása is biztosított.

### 3.5 Infrastrukturális kapacitások és hálózatfejlesztés:

A tervezett fejlesztéssel összefüggésben közterületi infrastruktúra-fejlesztés vagy kapacitásbővítés nem válik szükségessé. A beruházás megvalósítása kizárólag a telekhatáron belüli infrastruktúra elemek fejlesztését és bővítését igényli.

### 3.6 Gépjárműforgalom és várható változások:

Gépjármű elhelyezésre vonatkozóan a **HÉSZ nem határoz meg külön előírásokat az építési övezetekre,** ezért az **OTÉK** járműelhelyezésre vonatkozó **42.§-t és 4. számú melléklet 9. pont**jának rendelkezéseit kell figyelembe venni.

Fentiek alapján a sportolás, strandolás célját szolgáló egységek minden 5 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után egy személygépkocsi parkolóhely számítandó.

A tervezett fejlesztéssel összefüggésben, a gépjármű forgalom növekedése csak időszakosan, a rendezvények idején várható. A terület településen belüli térbeli helyzetéből adódóan az ebből adódó forgalom növekedés nem okoz jelentős forgalmi terhelésváltozást a környező úthálózaton.

# 4. Szabályozási koncepció

A szabályozási koncepció egy új építési övezet bevezetésére tesz javaslatot, a tervezési területtől keletre fekvő lakóterületek beépítésének figyelembe vételével, a tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében.

A 30 ló befogadására tervezett terület kialakítás a napi szintű lovasoktatáson túl alkalmas fogathajtó és díjugrató versenyek lebonyolítására is, melyhez a szükséges gyakorló- és versenypálya, valamint mobil lelátó tartozik. A lovasoktatás igényeit két oktatópálya szolgálja ki, valamint a lovak számára több karám és futtató építése tervezett. A lovaspályák területe jellemzően homokkal borítottak, emiatt az építési övezetben elvárt zöldfelület mértékét viszonylag alacsonyan szükséges szabályozni. A fogadóépületek öltözőként, irodaként is működnének, valamint napközis táboroztatás helyszíneként is használhatók. A lovarda az üdülési időszakon kívül is, folyamatos látogatottságot biztosíthat.

A hatályos rendeletben alkalmazott építési övezetek között nincs olyan, amelynek előírásai összeegyeztethetőek a tervezett fejlesztés igényeivel, ezért új építési övezet bevezetése javasolt.

## 4.1. Építési övezet javasolt övezeti paraméterei

A bevezetésre kerülő új övezetre vonatkozó részletes övezeti előírások a következők:

*- A K-L jelű, különleges beépítésre szánt lovarda céljára szolgáló építési övezetben*

*- a beépítési mód: szabadon álló;*
*- a kialakítható legkisebb telekterületméretet: 3 000 $m^2$;*
*- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;*
*- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9 m;*
*- a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%*
*- a beépítés feltételének közművesítettség mértéke: hiányos;*
*- az előkert legkisebb mérete: 3m;*
*- az oldalkert legkisebb mérete: 6 m;*
*- a hátsókert legkisebb mérete: 6m.*

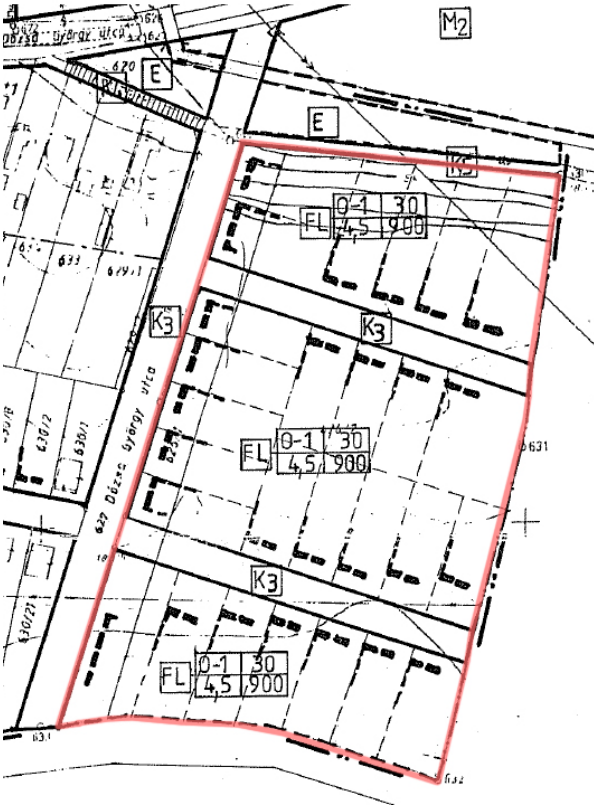
| | Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekméret ($m^2$) | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség (%) | Megengedett legnagyobb épületmagasság (m) | Legkisebb zöldfelület (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Javasolt új ép. övezet | *K-L* | *3000* | *SZ* | *40* | 9,0 | *40* |

## 4.2. Normaszöveg módosítás javaslat

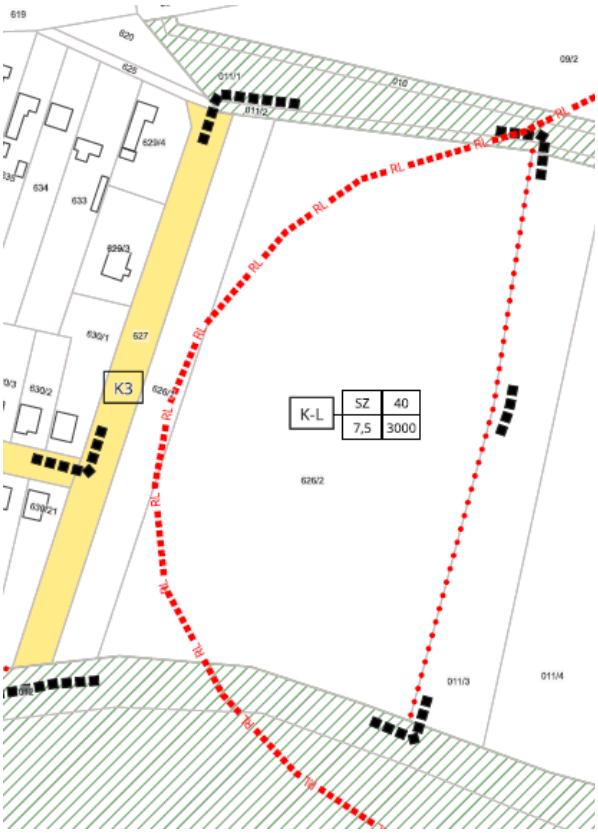
A tervezett HÉSZ módosítás keretében a **Különleges beépítésre szánt lovarda (K-L) építési övezetre vonatkozó előírásokat a rendelet kiegészítésével a 10.§ (1) bekezdés 6. pontjába, valamint a (2) bekezdés 6.3 pontjába javasolt** beépíteni:

„10.§ (1) – Különleges területek a tervezési területen az alábbiak:
1. Határőrség területe (KÜ-HA)
2. Bányaterület (KÜ-B)
3. Szennyvízürítő telep (KÜ-SZ)
4. Kommunális hulladéklerakó-hely (KÜ-H)
5. Vízmű területe (KÜ-VT)

6. Zöldfelületi intézmények területe
- Temetők: KÜ-T
- Sportpálya: KÜ-SP
**- Lovarda: K-L**
7. Mezőgazdasági üzemi terület (KÜ-Mg)
8. Különleges idegenforgalmi terület (KÜ-I)
(2) A különleges területek övezeti előírásai:”
...
„6. Zöldfelületi intézmények területei:
6.1. Temetők: KÜ-TE
a) A temető bővítése: 1030 hrsz. terület igénybevételével.
b) Legnagyobb beépítettség: 3%
c) Építménymagasság legnagyobb értéke: 4,5 m.
6.2. Sportpálya: KÜ-SP
a) Telek területe: meglévő telekterület
b) Beépítési mód: csak kiszolgáló épület (öltöző, lelátó) építhető.
c) Legnagyobb beépítettség: 5% lehet
d) Legnagyobb építménymagasság: 6,0 m.
**6.3. Lovarda: K-L**
**a) a beépítési mód: szabadon álló;**
**b)a kialakítható legkisebb telekterületméretet: 3 000 m2;**
**c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;**
**d) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9 m;**
**e) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%**
**f) a beépítés feltételének közművesítettség mértéke: hiányos;**
**g) az előkert legkisebb mérete: 3 m;**
**h) az oldalkert legkisebb mérete: 6 m;**
**i) a hátsókert legkisebb mérete: 6m.**”




15. ábra – Hatályos szabályozási terv - részlet




16. ábra – Módosítási javaslat – Szabályozási terv részlet

**A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.**

A javasolt szabályozási koncepció a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat szerkezeti és tartalmi felépítésére épül. A módosítás logikája és szabályozási rendszere átemelhetők az új településterv készítésekor.

## 5. Egyéb költségek és ráfordítások vizsgálata - Beruházó vállalásai

A Méptv. 92. § (3) és (4) bekezdéseiben foglaltak alapján a telepítési tanulmányterv keretében vizsgálni szükséges, hogy a tervezett beruházással összefüggésben keletkezik-e olyan közfejlesztési igény, illetve egyéb költség, vagy ráfordítás, amely az önkormányzatot terhelné, és annak átvállalása a beruházó részéről indokolt lenne.

A beruházó a beruházással összefüggésben keletkező kötelezettségeinek vállalásáról nyilatkozatot tett, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

## 6. Összefoglalás

A telepítési tanulmányterv célja a Gömöri Lovas és Népi Hagyományőrző Egyesület Hangonyban tervezett lovarda épület és az ahhoz kapcsolódó aktív turisztikai központ fogadóépület elhelyezésének településrendezési és településképi megalapozása.

A vizsgálat megállapítja, hogy a tervezési terület közigazgatásilag Hangonyhoz tartozik, településképi szempontból kialakuló ipari területként értelmezhető, ahol jellemzően beépítetlen telkek, raktár- és üzemi épületek, valamint jelentős gazdasági létesítmények találhatók, így a tervezett fejlesztés funkciójában és karakterében illeszkedik a környezetéhez.

A szabályozási koncepció új K-L jelű építési övezet bevezetésre épül, amely nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, továbbá nem keletkeztet az önkormányzatot terhelő közfejlesztési igényt vagy egyéb pénzügyi ráfordítást.

Az új K-L jelű építési övezet övezeti előírásai a tervezett új funkcióhoz való igazodást szolgálja úgy, hogy közben a meglévő lakóterületek már kialakult településképébe illeszkedjen. A tervezet szabályozás egyértelmű jogi és szakmai keretet biztosít a tervezett beruházás engedélyezéséhez.

Összességében a tervezett fejlesztés településszerkezeti, településképi és környezeti szempontból is megalapozottnak tekinthető, hosszú távon is fenntartható módon illeszkedik Hangony lakóterületeinek rendszeréhez.