

## **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 területeket, valamint a kapcsolódó magánút- és telekhatár-rendezéseket érintő –*

### **MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ**

## **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

### **MEGRENDELŐ / 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. június

## Tartalomjegyzék

1. ELŐZMÉNYEK.....	3
1.1 Megbízási előzmények.....	3
1.2 A területre vonatkozó hatályos joganyagok, engedélyek .....	3
2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA.....	4
3. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	5
3.1 A tervezési terület elhelyezkedése .....	5
3.2 A fejlesztés ismertetése a környezetvédelmi engedély alapján .....	5
3.3 A módosítással érintett telkek és területfelhasználási egységek bemutatása .....	6
3.4 A hatályos településrendezési eszközök ismertetése.....	7
4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA .....	9
4.1 A módosítás alapvető célja .....	9
4.2 Módosítási javaslatok.....	10
4.3 A módosítás hatása a környezetre és a telekstruktúrára .....	20
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	21
5.1 Környezetvédelem, természetvédelem .....	21
5.2 Tájrendezés .....	21
5.4 Közművek.....	21
5.5 Hírközlési munkarész.....	22
5.6 Biológiai aktivitásérték számítás .....	22
5.7 Magasabb rendű területrendezési jogszabályokkal való összhang vizsgálata.....	22
6. ÖSSZEFOGLALÁS .....	26

## 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. Jelen telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: TTT) ezt a felülvizsgálatot alapozza meg, és egyúttal a HÉSZ-módosítást alátámasztó munkarészként is szolgál.

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.

### 1.2 A területre vonatkozó hatályos joganyagok, engedélyek

A tervezési területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök 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 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 út szakaszok megszüntetésével, illetve a telekhatár-rendezésekkel összefüggő tulajdonosi és üzemeltetési kérdésekre.

## 2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a lehetőséget biztosít a települési önkormányzat számára, hogy egyes településrendezési célok megvalósítása érdekében településrendezési szerződést kössön az érintett telek tulajdonosával vagy a beruházóval. A szerződéskötés feltétele egy, a képviselő-testület által elfogadott, megfelelő szakmai megalapozottságú telepítési tanulmányterv.

Jelen dokumentáció célja, hogy megalapozza a Mátraszentistváni Sípark KV engedélyben rögzített fejlesztésének megvalósításához szükséges településrendezési szerződés megkötését a DIGITROLL Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Bánomkerti út 63.) és az Önkormányzat között.

A tanulmányterv a vonatkozó jogszabályi előírások, különösen a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) alapján készült.

A tanulmányterv, mint döntéselőkészítő anyag, ennek keretében:

- javaslatot tesz a hatályos HÉSZ és Szabályozási Terv azon elemeinek módosítására, amelyek a fejlesztés előkészítettségi szintjének hiánya miatt korábban korlátozó jelleggel kerültek megállapításra (kötött építési hely, kötelezően zöldfelületként megtartandó és be nem építhető telekrész), és amelyek feloldása a KV engedélyben foglaltak alapján immár megalapozott;
- rendezi a tényleges használat (geodéziai felmérés) és az ingatlan-nyilvántartási/jogi telekhatárok közötti eltéréseket (0108/33 hrsz.), valamint a fejlesztéshez szükséges egyéb telekhatár-korrekciókat (1653/27, 1653/29 hrsz.);
- meghatározza a sípark négy érintett terület-felhasználási egységére (K-Sí, Kb-Sí, K-Tur, Kb-Rek) vonatkozó magánút-kialakítási minimumkövetelményt;
- biztosítja, hogy a Szabályozási Terv és a HÉSZ a KV engedélyben meghatározott műszaki tartalommal, ütemezéssel és a táj- és természetvédelmi előírásokkal (BNPI-javaslatok) teljes összhangban legyen.

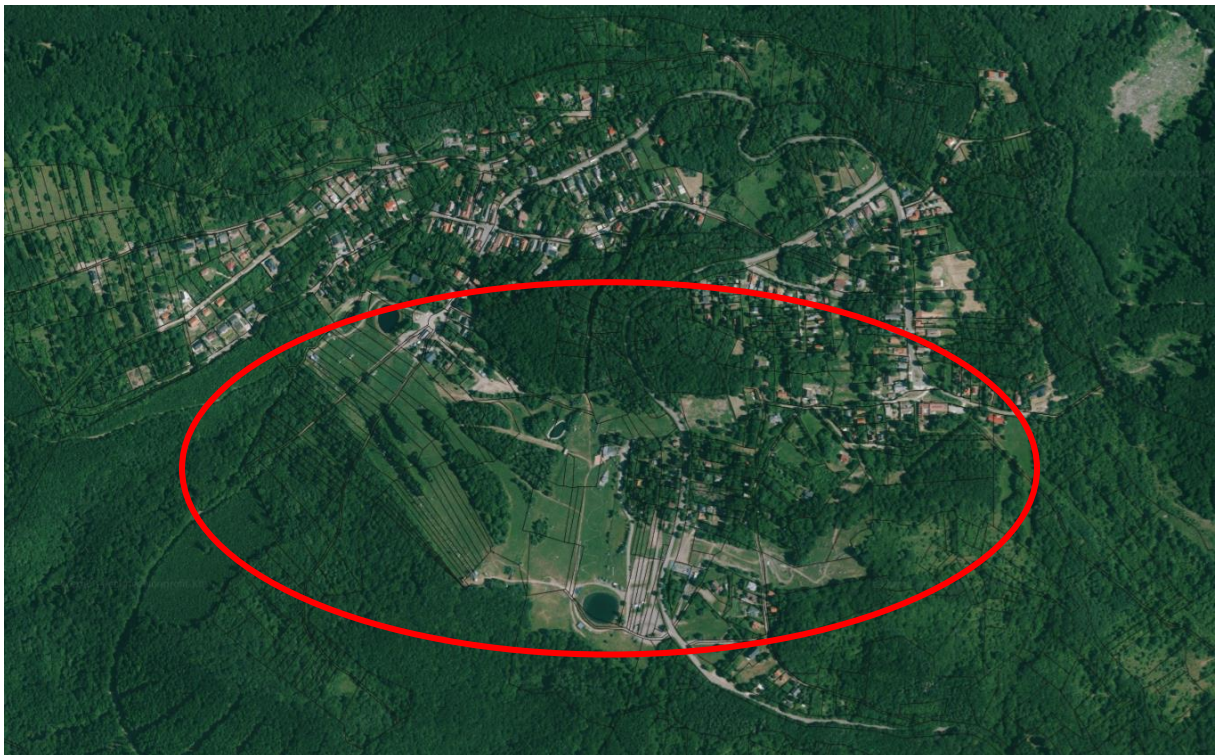
A tervezett módosítás nem érinti a település egészének szerkezeti koncepcióját, és alapvetően nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, hanem a már a hatályos településtermben

kijelölt különleges sítark, illetve sport-rekreációs célú terület-felhasználási egységek belső szabályainak pontosítására, valamint korlátozott területi határkiigazításokra irányul.

### 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 sítark területétől a Pizskés-tető nyugati oldaláig húzódik. A terület északról a Fenyves utca, délről a Kút-hegy utca és erdőterületek, nyugatról a 24113. sz. közút, keletről általános mezőgazdasági területek által határolt. A meglévő sítark mintegy 10 hektáros területen, 2002 óta fejlesztve, jelenleg 8 sífelvonóval, 2 mozgójárdával és 10 sítarkal (összesen 4300 fm pályahossz) működik. A tervezett fejlesztés a Kút-hegy irányába bővíti a sítark területét, két új sítarkal (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 sítark Kút-hegy irányú bővítését célozza, az alábbi fő elemekkel:

<b>létesítmény</b>	<b>fő jellemzők</b>	<b>ütem</b>
S1 Kút-hegyi sítark és L1 felvonó	kb. 23 700 m <sup>2</sup> pályaterület, 525 fm ülőszékes felvonó, 2389 fő/h kapacitás, tanulópálya és mozgójárdák	I. (2026–2027)

létesítmény	fő jellemzők	ütem
S2 Mátraszentlászlói sípálya és L2 felvonó	kb. 21 000 m <sup>2</sup> pályaterület, 380 fm felvonó	III. (2028–2029)
V4 Narád-oldali tározó bővítése	8443 m <sup>3</sup> → 13 500 m <sup>3</sup> , alapterület 6860 m <sup>2</sup>	I.
V5 Kút-hegyi tározó (új)	13 800 m <sup>3</sup> , alapterület 5630 m <sup>2</sup> , vízfelület 3519 m <sup>2</sup>	I.
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.
Négyévszagos attrakciók	flow line kerékpárpálya, pumptrack, mountain bike edzőpálya, „Hütte játszótér”, tanösvény, motorikus park, tematikus és szezonális játszótérek	I.

*a sípark-fejlesztés fő elemei a KV engedély alapján*

A fejlesztés vízigénye a biztonságos téli üzemeléshez összesen kb. 40 000 m<sup>3</sup>/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 hóágyúzendó pályafelülete 7 ha-ról 11,4 ha-ra (114 000 m<sup>2</sup>) 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 területfelhasználási 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 fogadóépület, 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 négyévszagos, jellemzően terepi attrakciós elemek (tanösvény, motorikus park, kerékpáros pályák egy része) beépítésre nem szánt területe.

A módosítással ezen túl konkrétan érintett ingatlanok:

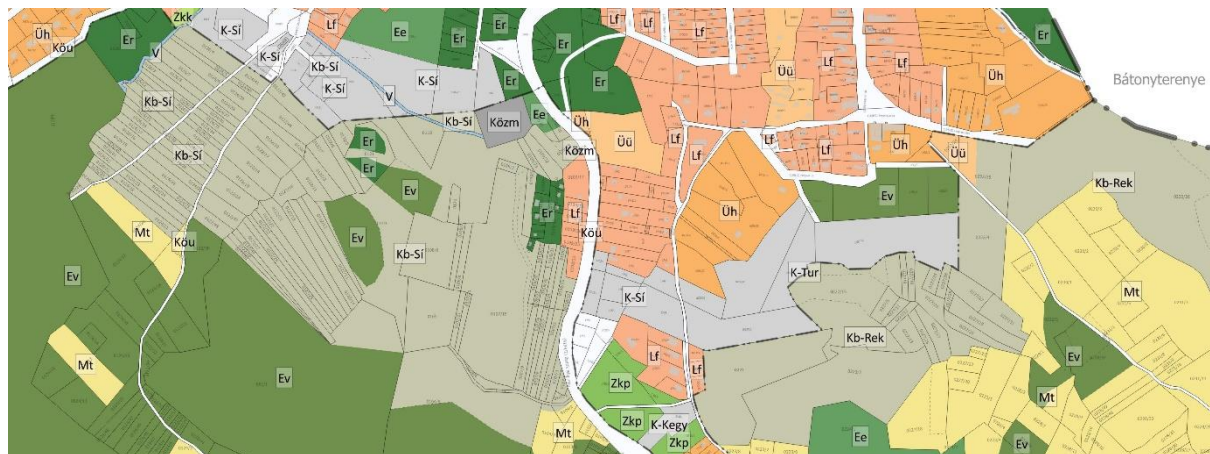
- 0108/33 hrsz. (külterület) – jelenleg lakóterületi besorolású ingatlan, amelynek a légifelvételi felmérés szerinti tényleges használata és a jogi telekhatár egymástól eltér;

a módosítás a felmérés szerinti, 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 sípályák összeköttetését biztosító alagút (Hütte aluljáró) és a hozzá tartozó hidak (H1, H2) elhelyezése miatt a közút szabályozási szélességének növelése, és ezzel a Kb-Sí terület egy részének Köu területbe történő átadása szükséges;
- 1653/29 hrsz. – önkormányzati tulajdonú, igen keskeny út egyik szakasza, amelynek megszüntetésével két zsákutca (a három falu temploma, illetve a Kúthegy utca felől) alakul ki, a szükséges forgalmi megfordulási területek kiszabályozásával;
- 1653/27 hrsz. – telekcsücsök, amelynek K-Tur övezetbe sorolása a dombtető irányában kialakítandó szerpentin út megépítéséhez szükséges.

### 3.4 A hatályos településrendezési eszközök ismertetése

Hatályos településrendezési 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 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.

### **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.

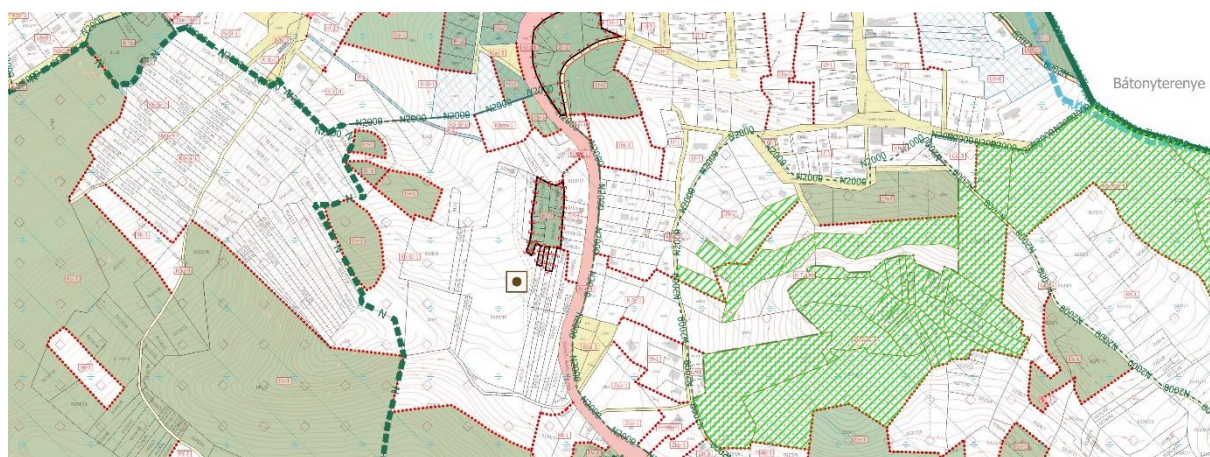
(3) 200 m-nél nagyobb hosszúságú belterületi magánút zsákutcaként nem alakítható ki.

(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”



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- és magánút-rendezések szabályozási alapjának biztosítása. A módosítás a 419/2021. Korm. rendelet szerinti egyszerűsített vagy teljes (a területi érintettségtől függő) 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 hrsz. ingatlan érintett részének terület-csere útján történő határrendezése;
4. az 1653/29 hrsz. magánút-szakasz megszüntetése és két zsákutca kialakítása;
5. az 1653/27 hrsz. telekrész K-Tur övezetbe sorolása a szerpentin út kialakításához;
6. a Bartók Béla út szélesítéséhez és az alagút (Hütte aluljáró), valamint a H1–H2 hidak kialakításához 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.

## 4.2 Módosítási javaslatok

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

A hatályos HÉSZ általános magánút-szabályozása (8–10 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-be a K-Sí-1, Kb-Sí-1, K-Tur-4 és Kb-Rek-4 övezetekre vonatkozó kiegészítő rendelkezésként bekerül, hogy ezen terület-felhasználási egységeken belül a kizárólag a sípark üzemeltetését szolgáló egyedi szabályok bevezetése.

**Javasolt szövegtervezet:** A helyi építési szabályzat kiegészül az alábbi bekezdéssel:  
„14. § (8) Az (1)–(7) bekezdés előírásaitól eltérően a K-Sí-1, Kb-Sí-1, K-Tur-4 és Kb-Rek-4 jelű építési övezetben és övezetben a sípark üzemeltetését, karbantartását szolgáló magánutak (szervizutak) legkisebb szélessége 4,0 méter. Ezen utak kialakítása során az (1)–(7) bekezdés rendelkezéseit nem kell alkalmazni.”

### 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 övezetbe 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 az érintett telkek teljes területe építési helynek minősül, az általános elő-, oldal- és hátsóker szabályok (illetve az ettől eltérő, a terepadottságból következő egyedi méretek) betartásával. 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 helyi építési szabályzat kiegészül az alábbi ponttal:

„A K-Sí-1 és K-Tur-4 jelű építési övezetekben, valamint a Kb-Sí-1 és Kb-Rek-4 jelű övezetekben az épületek elhelyezése adottságfüggő beépítési móddal történik. Adottságfüggő beépítési mód esetén az építési helyet a sajátos övezeti szabályok vagy a szabályozási tervlap állapítja meg, ezek hiányában a telek teljes területe építési helynek tekintendő.”

„Adottságfüggő beépítési mód esetén az építési helyet a sajátos övezeti szabályok, vagy a szabályozási tervlap állapítja meg, illetve ezek hiányában a telek teljes területe építési helynek tekintendő. Az adottságfüggő beépítési móddal érintett telkek építési helyén belül az építmények a vonatkozó egyéb jogszabályi előírások és védőtávolságok maradéktalan betartásával, valamint a településképi követelmények érvényesítése mellett helyezhetők el.”

### **3. A 0108/33 HRSZ. INGATLAN 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, egymással arányos (azonos nagyságú) területrészek lakóterületből Kb-Sí-be, illetve – fordítva – Kb-Sí-ből falusias lakóterületbe történő átsorolásával rendezi a határt. Mivel a csere során a terület mértéke megegyezik, a módosítás nem jelent új beépítésre szánt terület kijelölését. A beépítésre szánt (lakó) terület összterülete a település egészét tekintve nem növekszik. A területfelhasználás változás nevű ábrán 1-2-3 jelű pontok.



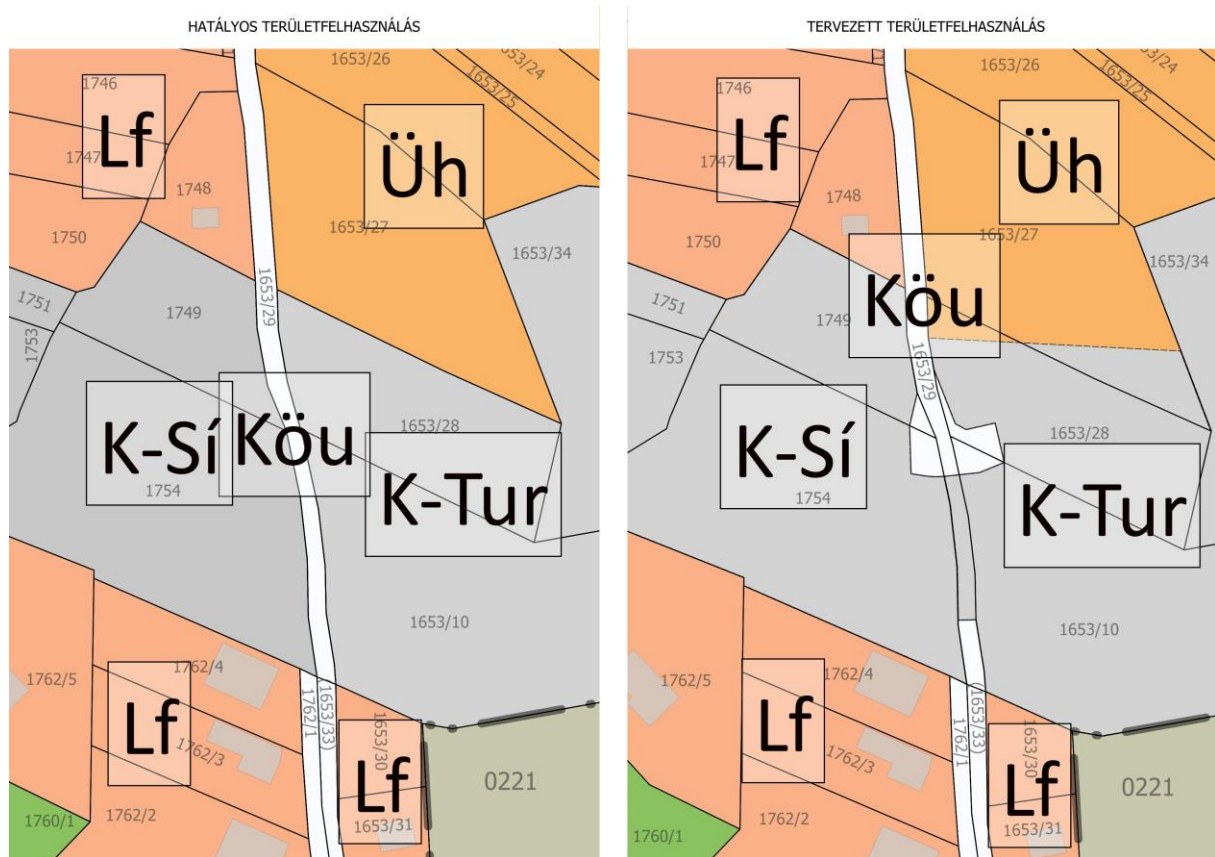
#### 4. AZ 1653/29 HRSZ. INGATLANBÓL ZSÁKUTCA KIALAKÍTÁSA

Az új sípálya szakasz létesítése miatt a Fenyves utca és a Három falu temploma között húzódó 1653/29 helyrajzi számú, keskeny önkormányzati út egyik szakaszának megszüntetése válik szükségessé, melynek nyomán két zsákutca alakul ki: az egyik a három falu temploma (Szent István király-templom) irányából, a másik a Kúthegy utca irányából közelíthető meg.

A két kialakuló zsákutca-szakasz hossza és forgalmi jellege eltérő, ezért a végállási (forduló) kialakítás is eltérő megoldást igényel:

- **Az Északi (Fenyves utca) irányából megközelíthető szakasz hossza indokolja** méretezett végforduló kialakítását. Ezen szakasz végén méretezett, a közforgalmú településüzemeltetést (hulladékszállítás, téli síküzemeltetés, hómunkagépek) és a katasztrófavédelmi feladatokat (tűzoltó- és mentő gépjárművek fordulását) is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végforduló kerül kialakításra.
- **A Kúthegy utca irányából megközelíthető szakasz** hossza rövidebb. Ezen rövid szakasz esetében méretezett végforduló kialakítására – a terepviszonyok és a telekszélesség korlátai miatt – nincs lehetőség, azonban a szakasz rövidegsége (legfeljebb [...] méter) lehetővé teszi, hogy a kiszolgáló gépjárművek (hulladékszállítás, karbantartó-, illetve – szükség esetén – mentő- és tűzoltó gépjárművek) a szakaszt hátramenetben (tolatással) biztonságosan elhagyják, így a végforduló elmaradása a kiszolgálás biztonságát nem veszélyezteti.

Az út megszüntetésével felszabaduló, használaton kívüli szakasz a szomszédos – jellemzően Kb-Sí, illetve K-Tur – terület-felhasználásba kerül visszaosztásra. A területfelhasználás változás nevű ábrán a 4-8-9 jelű pontok.



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

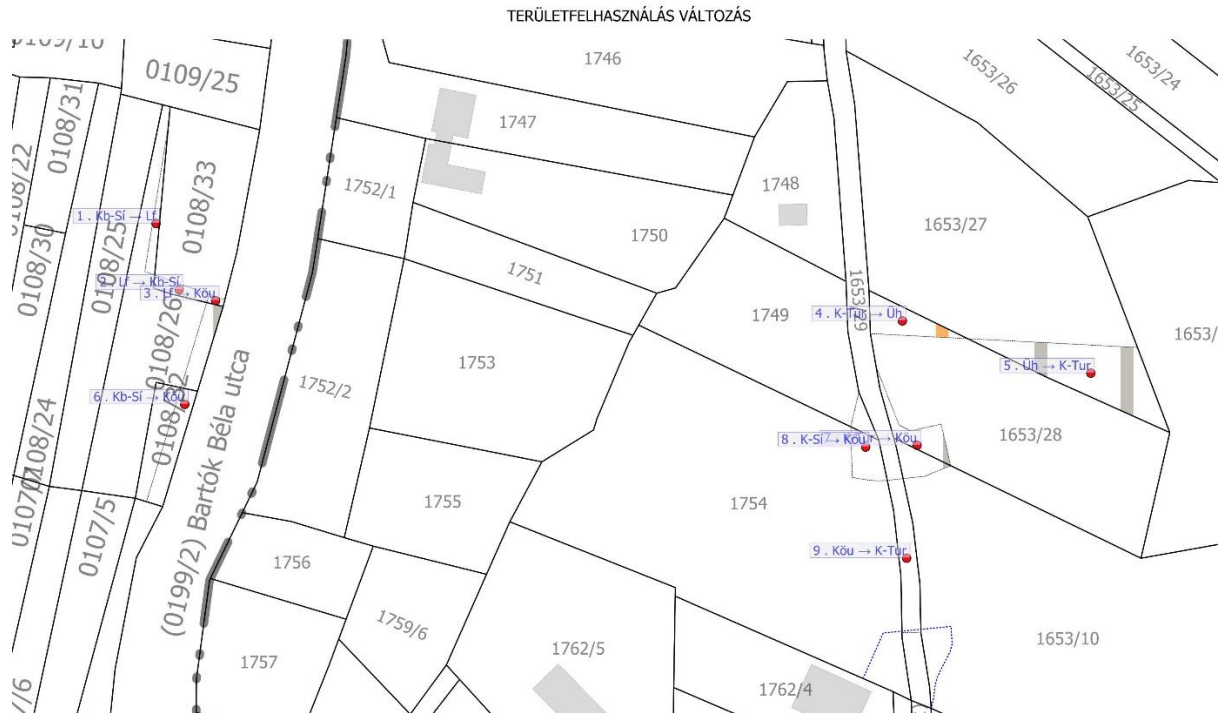
A dombtető irányába felfelé haladó szerpentin út kialakításához szükséges az 1653/27 helyrajzi számú telek egy kis kiterjedésű részének K-Tur övezetbe történő átsorolása.

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 érintett területrészt kis mérete miatt ez a kiigazítás önmagában nem éri el az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó, a Kr. 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. BARTÓK BÉLA ÚT SZÉLESÍTÉSE – (HÍD, ALULJÁRÓ)

A KV engedély szerinti fejlesztés a sípályák (jellemzően az S1 pálya alsó szakasza és a meglévő sípark) közötti folytonos sí-összeköttetés biztosítása érdekében a Bartók Béla út (illetve a kapcsolódó szervízút) felett/alatt átvezető 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. A műtárgyak elhelyezéséhez a közút szabályozási szélességének növelése szükséges, ami a Kb-Sí terület egy szűk sávjának közlekedési (Köu) területbe történő átadásával jár.

**Javasolt módosítás:** a Szabályozási Terven a Bartók Béla út KV engedély szerinti műtárgyaknak (H1, H2, Hütte aluljáró) helyet adó szakaszán a közúti közlekedési terület (Köu) szabályozási szélessége a műtárgyak elhelyezéséhez szükséges mértékben megnövelésre kerül, a Kb-Sí terület megfelelő sávjának Köu-be történő átsorolásával. A területfelhasználás változás nevű ábrán az 6 jelű pont.



1. ábra területfelhasználás változás a 3. 4. 5. 6. jelű módosítási pontra vonatkozóan

## 7. A TELEK KÖTELEZŐEN ZÖLDFELÜLETKÉNT MEGTARTANDÓ RÉSE ÉS A TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSE SZABÁLYOZÁSI ELEMEL 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 m<sup>2</sup>-enként 1 lombos fa telepítése kötelező. „

„44. § (6) A K-Tur-4 jelű építési övezet a belterületen lévő kúthegeyi 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 kúthegeyi 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 m<sup>2</sup>-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, amelyek 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 18. §-a egy új (2) bekezdéssel egészül ki, amely 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.

*„18. § (2) Az (1) bekezdés előírásaitól, valamint a 3. melléklet rendelkezéseitől eltérően a K-Sí-1 és K-Tur-4 jelű építési övezetekben, valamint a Kb-Sí-1 és Kb-Rek-4 jelű övezetekben:*

*a) a Szabályozási tervlapon jelölt „a telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe” területrészeken a darabszámhoz kötött kötelező fásítási (lombos fa telepítési) normatívát nem kell alkalmazni;*

*b) a sípark működéséhez, üzemeltetéséhez és karbantartásához kapcsolódó építmények, műtárgyak, valamint a műszaki és vonalas infrastruktúra elemei a rendelet övezetekre vonatkozó egyedi előírásai szerint elhelyezhetők;*

*c) a legkisebb zöldfelület mértékének kiszámítása során a sípark technológiai működését biztosító nyílt vízfelületek, így különösen a hóágyúzáshoz szükséges víztározók területe teljes egészében zöldfelületként vehető figyelembe;*

*d) a zöldfelületek felületi minősége – a 3. mellékletben a kétszintű növényzetre előírt korlátozásoktól eltérően – korlátozás nélkül, teljes egészében egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzetként is kialakítható és fenntartható;*

*e) e rendelet hatálybalépésekor már meglévő, jogszerűen kialakult burkolt, zúzottköves, zúzalékos vagy egyéb módon stabilizált funkcionális területek, parkolók, szervizutak és üzemeltetési felületek kiterjedése a 3. melléklet szerinti legkisebb zöldfelületi arány kiszámítása során figyelmen kívül hagyandó és ezen területrészek tekintetében utólagos zöldfelület-kialakítási vagy növénytelepítési kötelezettség nem írható elő.”*

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 jogbiztonság és a kialakult állapotok elismerése érdekében a módosítás rögzíti, hogy a rendelet hatálybalépésekor már meglévő, jogszerűen kialakult 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 az üzemeltető utólagosan nem kötelezhető a működéshez szükséges parkolók megszüntetésére vagy fűvesítésére.

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 illetékes környezetvédelmi/természetvédelmi

hatóság vagy a Bükk Nemzeti Park Igazgatóság előzetes jóváhagyásával, szakhatósági állásfoglalásával közvetlenül, jogszerűen megvalósíthatóvá válik.

44. § (6) A K-Tur-4 jelű építési övezet a belterületen lévő kúthegeyi 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 hatályos környezetvédelmi engedéllyel összhangban, vagy – környezetvédelmi engedélyhez nem kötött beavatkozás, tevékenység esetén – az illetékes környezetvédelmi vagy természetvédelmi hatóság, illetve a működési terület szerint illetékes Nemzeti Park Igazgatóság előzetes hozzájárulásával, jóváhagyásával vagy jogszabályban meghatározott szakhatósági állásfoglalásával lehetséges.

„60. § (7) Kb-Rek-4 a kúthegeyi 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 kiadott hatályos környezetvédelmi engedéllyel összhangban, vagy – környezetvédelmi engedélyhez nem kötött beavatkozás, tevékenység esetén – az illetékes környezetvédelmi vagy természetvédelmi hatóság, illetve a működési terület szerint illetékes Nemzeti Park Igazgatóság előzetes hozzájárulásával, jóváhagyásával vagy jogszabályban meghatározott szakhatósági állásfoglalásával lehetséges.”

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

A sípark hosszú távú, négyévszakos üzemeltetését és alpinfraktúráját 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 tanulmányterv az alábbiakban a beépítés alapvető karakterét, térbeli elrendezését és a zöldhatóság által szabott garanciális feltételeket határozza meg:

### A tervezett épületállomány főbb jellemzői és térbeli eloszlása

A fejlesztés elsősorban a belterület határán elhelyezkedő K-Tur-4 (különleges turisztikai) és a K-Sí-1 (beépítésre 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 kerékpárkölcsonzót, a síiskolát és a központi szociális blokkokat.
- Gyermekmelegedő- és Hütte épület: A Kút-hegyi platóján, az S1 jelű sípálya két pályája 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 lábzatok 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.



#### **4.3 A módosítás hatása a környezetre és a telekstruktúrára**

A tervezett módosítás – a 4.2.3. és 4.2.6. pontban bemutatott, egymást kiegyenlítő területcserék, illetve kis kiterjedésű átsorolások kivételével – nem jelöl ki új beépítésre szánt területet a település szerkezetét érintő módon.

A telekstruktúrára gyakorolt hatás elsősorban a Kb-Sí-1 övezet kötetlen beépítési módra történő módosításánál, illetve a út megszüntetésekkel/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 településrendezési eszköz módosítása önmagában nem hoz létre új hatótényezőket.

A fejlesztés tényleges megvalósítását és működtetését a KV engedélyben foglalt előírások szabályozzák, amelyek betartása az engedélyes számára feltétel, függetlenül a HÉSZ tartalmától. A településrendezési eszköz 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.

### **5.2 Tájrendezés**

A tervezési terület a Mátrai Tájvédelmi Körzet részeként, illetve a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetben fekszik. A fejlesztés már meglévő turisztikai-rekreációs funkciójú tájban valósul meg, a módosítások során, 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.

### **5.4 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 településrendezési eszköz módosítása nem helyettesíti és nem befolyásolja. Ennek alapján önálló közmű alátámasztó munkarész kidolgozása jelen módosítás keretében nem szükséges.

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

Jelen módosítás keretében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, illetve a 1653/27 hrsz alatti ingatlant érintően, az 1 hektáros területet nem éri el a kijelölt terület, ezért a biológiai aktivitásérték-egyenleg igazolása a Kr. 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



Az alábbi táblázat a terv hierarchiai kapcsolatokat mutatja be:

övezet	OTrT	Miniszteri rendelet	HMTTrT
<b>az MoTrT 19.§ (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek</b>			
ökológiai hálózat magterületének övezete	3.1. melléklete		3/1. melléklete
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	3.1. melléklete		3/1. melléklete
ökológiai hálózat puffterületének 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
<b>MoTrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek</b>			
ásványi nyersanyagvagyron terület övezete			3.12 melléklete
rendszeresen belvízjárta terület övezete			3.13 melléklete
földtani veszélyforrás övezete			3.14 melléklete
<b>az MoTrT 24. § alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>			
tájr rehabilitációt igénylő terület övezetét			3.12 melléklete
borszőlő termőhelyi kataszter terület övezet			3.13 melléklete
magas természeti értékű terület övezete			3.14 melléklete
összenövással érintett települések övezete			3.15 melléklete
Tisza-menti együttműködés övezete			3.16 melléklete
víz erózióknak 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 ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete

A tervezési területet érinti az övezet



## 2. Erdők övezete

A tervezési területet érinti az övezet



## 3. Tájvédelmi terület övezete

A tervezési területet érinti az övezet



#### 4. Víztisztaság-védelmi terület övezete

A tervezési területet érinti az övezet



#### 5. Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete

A tervezési területet érinti az övezet



## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

Jelen telepítési tanulmányterv a DIGITROLL Automatizálási és Kereskedelmi Kft. megbízásából készült a Mátraszentistváni Sípark fejlesztése (S1 Kút-hegyi és S2 Mátraszentlászlói sípálya- és felvonófejlesztés, V4–V5 víztározó és kapcsolódó kiszolgáló létesítmények) érdekében. A dokumentáció célja a településrendezési eszközök (HÉSZ és Szabályozási Terv) célzott módosításának szakmai megalapozása, lehetővé téve a terület megrendelői igényeknek és a jogerős környezetvédelmi engedélynek megfelelő hasznosítását.

A vizsgálatok alapján az alábbi főbb megállapítások tehetők:

- A tervezett módosítás megszünteti a hatályos szabályozási elemek és a sípark tényleges fejlesztési potenciálja közötti feszültséget. A korábbi HÉSZ-előírások – különösen a Kb-Sí-1 övezet kötött építési helye, a magánutak merev szélességi minimumai, valamint a kötelezően zöldfelületként megtartandó telekrészek fásítási kötelezettségei – megakadályozták a környezetvédelmi engedélyben már jóváhagyott, engedélyezett műszaki tartalom megvalósítását. A módosítás feloldja ezeket a korlátokat.
- A módosítás biztosítja, hogy a Szabályozási Terv és a HÉSZ teljes összhangba kerüljön a Heves Vármegyei Kormányhivatal által 2026. február 11-én kiadott (HE/KVO/00050-3/2026. számú) környezetvédelmi engedéllyel. A szabályozás hozzáigazítása az engedélyezett fejlesztési tartalomhoz az Önkormányzat gazdaságfejlesztési akaratát valósítja meg, miközben integrálja a szakhatóságok táj- és természetvédelmi előírásait.
- A javasolt új szabályozási paraméterek (az adottságfüggő, kötetlen beépítési mód bevezetése a Kb-Sí-1 övezetben, valamint a specifikus magánút szélesség meghatározása) rugalmasan alkalmazkodnak a hegyvidéki terepviszonyokhoz és a

sípark egyedi üzemeltetési igényeihez, anélkül, hogy beépítési intenzitás növekedéssel járnának.

A telepítési tanulmányterv igazolja, hogy a Mátraszentistváni Sípark érintett területei (K-Sí-1, Kb-Sí-1, K-Tur-4, Kb-Rek-4) tekintetében megfogalmazott fejlesztési szándék és a kért szabályozási korrekciók szakmailag indokolhatók és támogathatók.

A szakmai vizsgálatok alapján rögzíthető, hogy a tervezett négyévszakos és téli sportcélú fejlesztés – jellegéből és léptékéből adódóan – a módosított övezeti előírások maradéktalan betartása mellett harmonikusan illeszkedik a környező táj szövetébe, nem okoz a szomszédos lakófunkciókat zavaró környezeti hatást, és hosszú távon a település rendezett, fenntartható és értéknövelő turisztikai fejlődését eredményezi.

A dokumentáció alapján a tervezett módosítás alkalmas a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a szerinti településrendezési szerződés megkötésére, amelyben az Önkormányzat rögzítheti a beruházás megvalósítására, a magánút- és telekhatár-rendezésekre, valamint a szükséges infrastruktúra-biztosításra vonatkozó feltételeket és kötelezettségvállalásokat a DIGITROLL Kft.-vel.