

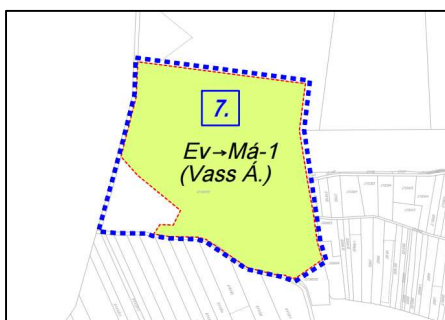
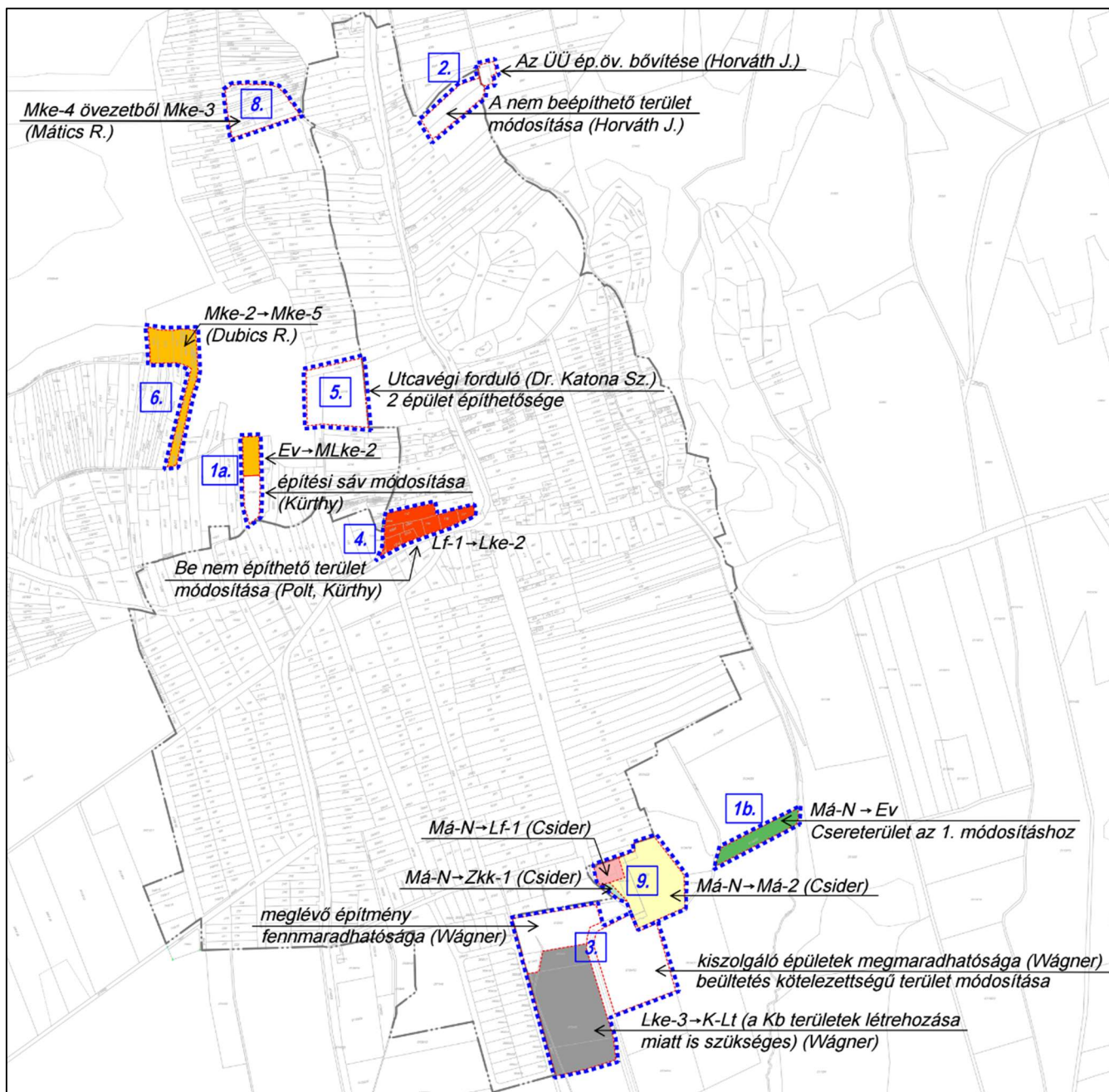
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK

Magyarpolány

1. Magyarpolány zártkert 2218/3 hrsz-ú és külterület, 0190/58 hrsz-ú telkekre vonatkozóan
(Kürthy Anett kérelme)
2. Magyarpolány belterület, 733/2 hrsz-ú és külterület 05/1-2 hrsz-ú telekre vonatkozóan
(Horváth József kérelme)
3. Magyarpolány külterület, 0134/4, 0134/12 és 0134/38 hrsz-ú telkekre vonatkozóan
(Wágner Beatrix kérelme)
4. Magyarpolány belterület, 112, 120/1, 120/2 hrsz-ú telkekre vonatkozóan
(Rosta Attiláné, Polt Ildikó, Kürthy Anett és Veisz Tamás kérelme)
5. Magyarpolány zártkert 2249 hrsz-ú telekre vonatkozóan
(Dr. Katona Szandra kérelme)
6. Magyarpolány zártkert, 2176/1-2 hrsz-ú telekre vonatkozóan
(Dubics Róbert kérelme)
7. Magyarpolány külterület, 0190/45 hrsz-ú telekre vonatkozóan
(Vass Ákos kérelme)
8. Magyarpolány zártkert, 2273/3, 2274, 2275, 2276, 2277 hrsz-ú telkekre vonatkozóan
(Mátics Roland kérelme)
9. Magyarpolány külterület, 0134/22 hrsz-ú telekre vonatkozóan
(Csider József és Csider Józsefné kérelme)

MAGYARPOLÁNY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ KÉRELMEK ÉS AZ ARRÁ KÉSZÜLT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÁBRÁZOLÁSA



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Magyarpolány zártkert 2218/3 hrsz-ú és külterület, 0190/58 hrsz-ú telkekre vonatkozóan (Kürthy Anett kérelme)

Készült 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

Előzmények, a módosítás célja

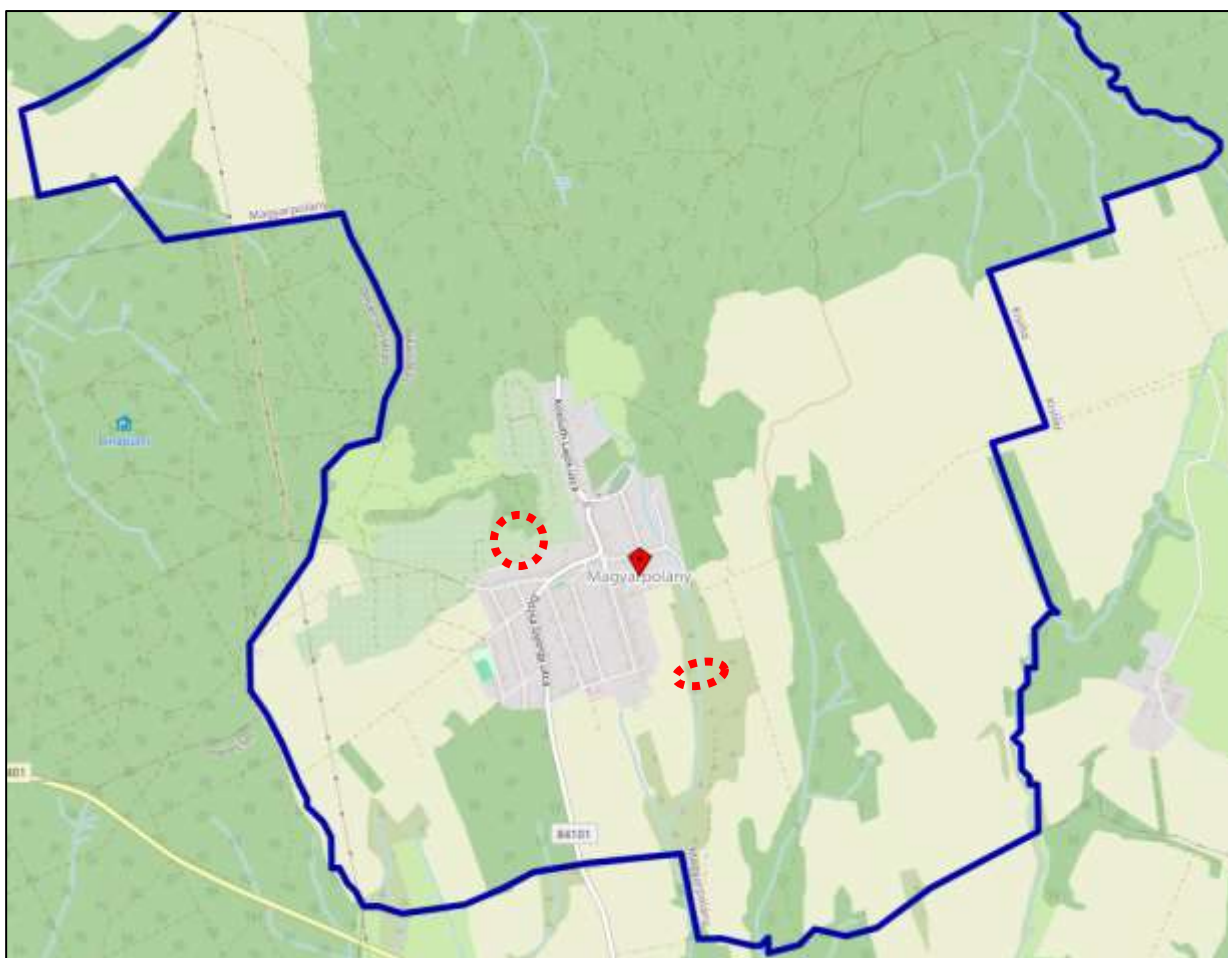
A feladat Magyarpolány külterület és zártkert határán fekvő MLke övezetben lévő 2218/3 hrsz-ú telken lakóépület elhelyezhetőségnek biztosítása, ezért a szomszédos Ev övezetbe tartozó 0190/58 hrsz-ú terület déli nyúlványát MLke-2 övezetbe kéri a tulajdonos sorolni, mivel a 2218/3 hrsz-ú telek területe a közterületi sáv leválasztása után 2341 m²-re csökkent, így lakóház építésére nem alkalmas. Mindkét telek a kérelmező tulajdonában van, csereerdősítésre pedig felajánlja a szintén tulajdonában álló 0134/35 hrsz-ú területet. Az építési sávot is szeretné északabbra tolni 10 m-el.

A kérelmet a Képviselő-testület a 46/2025. (VI.26.) sz. határozatával támogatta.

1. Az érintett terület rövid bemutatása

Magyarpolány a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém Vármegye ajkai járásában fekszik.

Az érintett terület, azaz a 0190/58 és a 2218/3 hrsz-ú telkek Magyarpolány belterületétől északra a külterület és zártkert határa mentén található. A 2218/3 hrsz-ú telek szőlő és gazdasági épület illetve fásított terület, a 0190/58 hrsz-ú telek erdő művelési ágban fekszik. A csereerdőként felajánlott terület rét művelési ágú terület, a belterületől délkeletre fekszik.



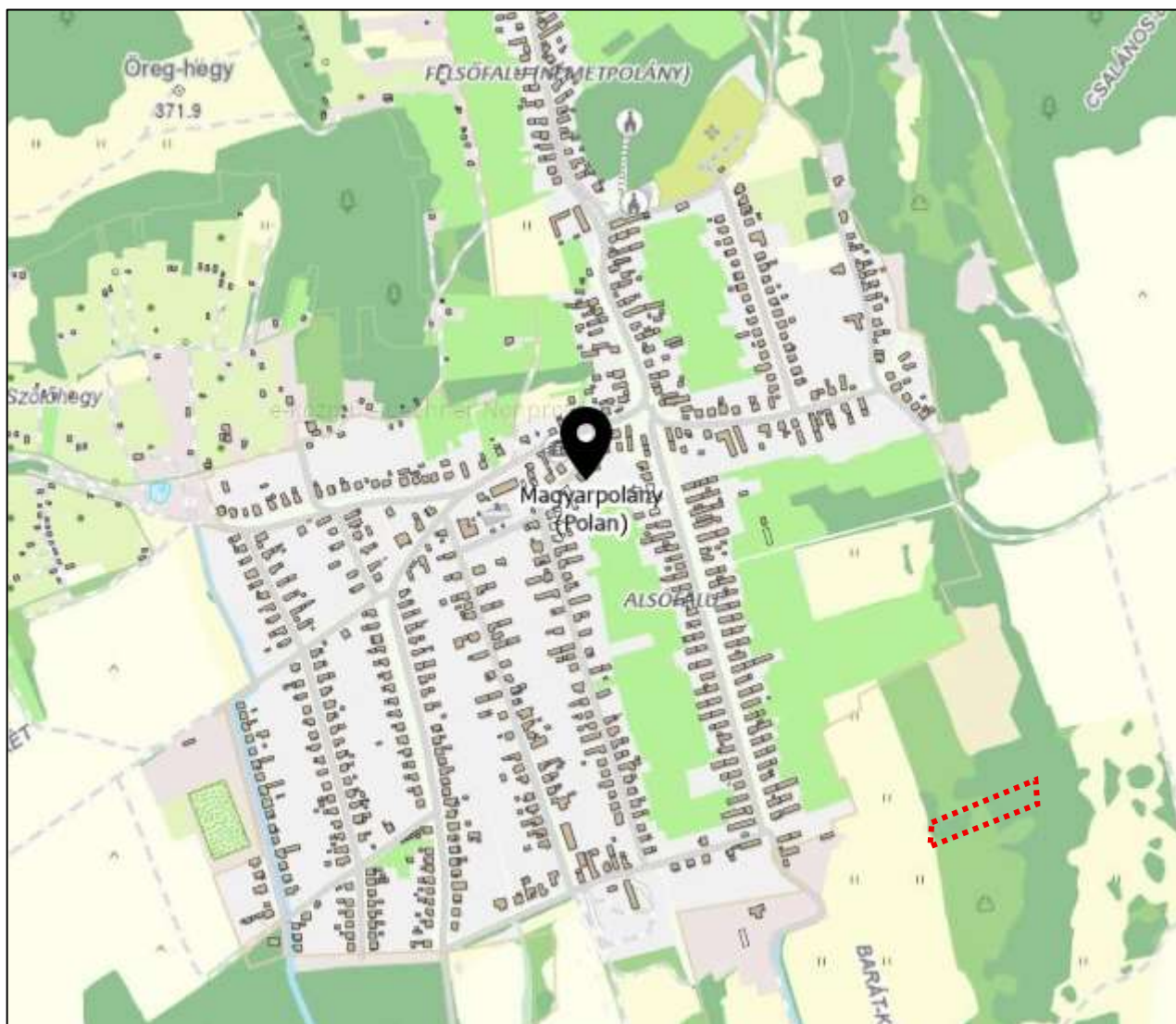
Az érintett területek elhelyezkedése a településen



Az érintett terület elhelyezkedése (OpenStreetMap)



A terület jelenlegi állapota (Google Műhold)



Az érintett csereterület elhelyezkedése (E-közmű)



A csereterület jelenlegi állapota (E-közmű ortofotó)

2. A terület és a környezete vizsgálati bemutatása

A 2218/3 hrsz-ú telek a Hegyalja utcából induló burkolt útról (140/1 hrsz) közelíthető meg, melynek végén létesült az egykori Panoráma panzió, mely ma nem üzemel. Ehhez az úthoz csatlakozik a 2252/2 hrsz-ú zártkerti út, mely váltakozó szélességű, de a telek környezetében 2,2-2,5 m széles. A szabályozási terv éppen ezért 8 m-re szélesíti az utat, melyet a 2218/3 hrsz-ú telek esetében végrehajtásra, azaz megosztásra került, a 2218/4 hrsz-ú magánútról közelíthető meg a telek.



A 140/1 hrsz-ú út Hegyalja utcai csatlakozása elforduló szakasza (a panzió telkéig tart)



A 2252/2 hrsz-ú zártkerti út a telek környezetében (nyugati és keleti irányban)



A 2218/3 hrsz-ú telken meglévő épület és a telek belseje, háttérben az erdővel

A telkek mögött nagyobb erdőterület húzódik, a 0190/58 hrsz-ú erdő, mely a 2218/3 hrsz-ú telek mögé nyúlik be, a szomszédos zártkerti telkek között. Ez az erdő az Országos Erdő Adattárba tartozik, a Veszprém Vármegyei Területrendezési terven Erdőgazdálkodási térségbe és az Erdők övezetébe sorolt. Az erdőterület csatolása a feladat a két szomszédos telek vonalában. Az átcsatolásra kerülő erdő kivágásra nem kerül, csak a telekterülethez szükséges, így az erdőterület megtartásához a HÉSZ-be kell garanciát beépíteni.

A telken egy 2 szintes, elavult állapotú meglévő gazdasági épület található, kb. 26 m²-es alapterülettel, melyet elbontana a tulajdonos, helyett egy új lakóépület építése tervezett.

A 2218/3 hrsz-ú telek művelési ágai és területe a következő:

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK			
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)
a	Fásított terület	6 osztály	1282
b	Szőlő / és gazdasági épület	1 osztály	1059
Földrészlet összesen			2341



Adattári erdők térképe (erdoterkep.nebih.gov.hu/)

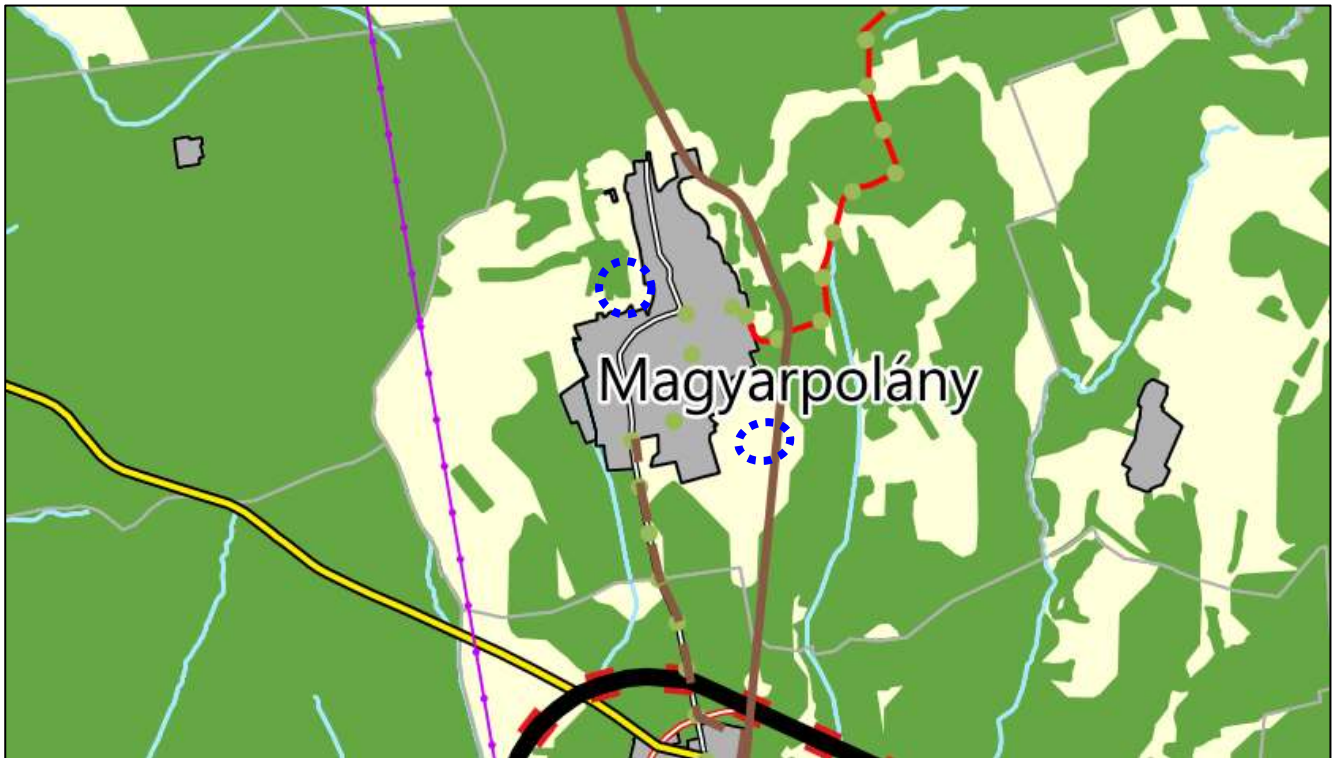
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 29. §-a szerint:
 „29. § Az **erdők övezetébe** tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében **legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia**. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”

A fentiek szerint az Erdők övezetének a 95 %-át kell igazolni, hogy az erdőterületben marad, ehhez szükséges megvizsgálni azt is, hogy a hatályos tervben kijelölt erdőterületek mennyire feleltethetők meg az OTrT által kijelölt Erdők övezetének.

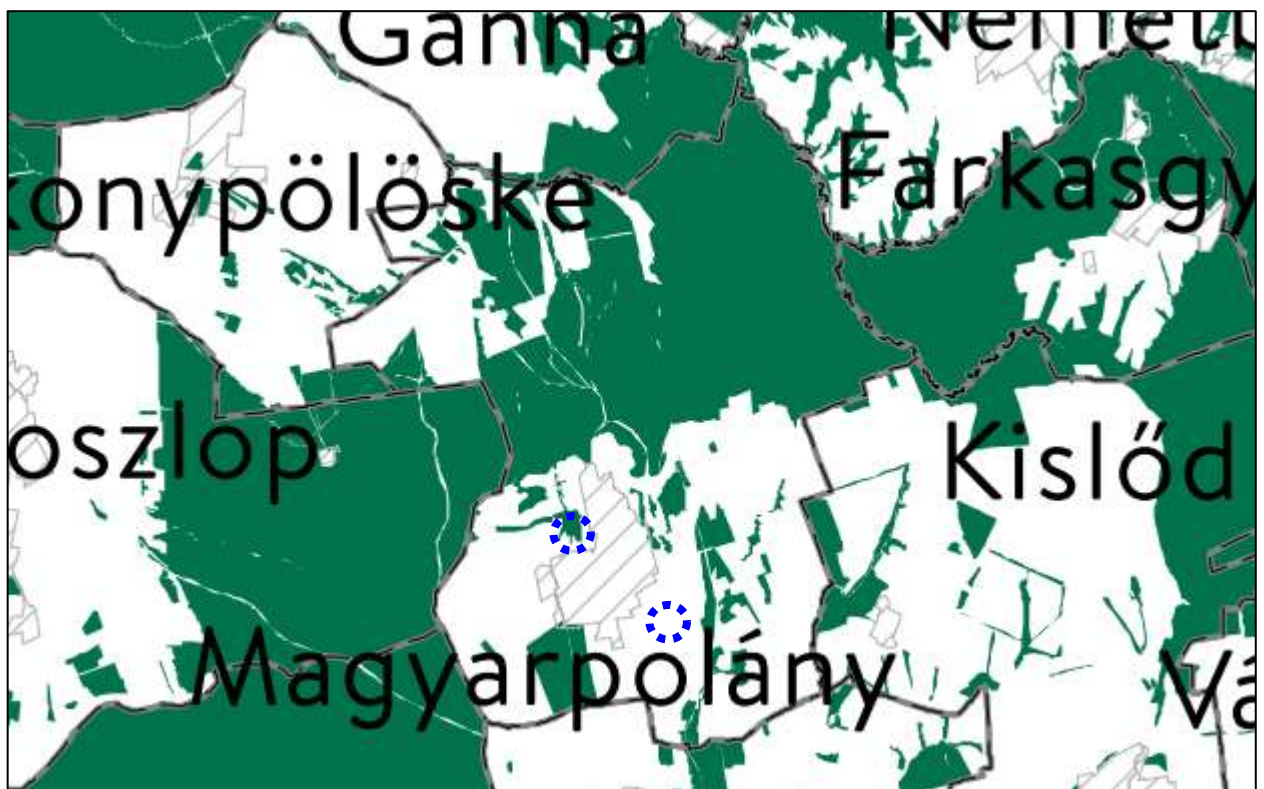
Az OTrT szerinti Erdők övezete 1339 ha. Az 5 %-os eltérési lehetőség: 66,95 ha.

A hatályos tervi erdőterületek jelenleg 16,72 ha-ral térnek el az OTrT-től, ami kisebb, mint a 66,95 ha, így a területek aránya 98,75%. A módosítás után a területek aránya 98,73%-ra változik, mely meghaladja a 95%-ot, tehát megfelel.

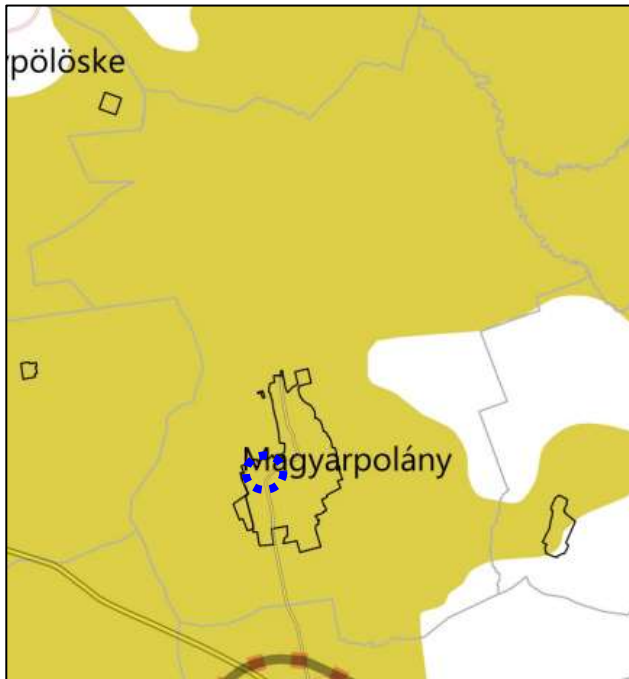
A telkek Veszprém Vármegye Területrendezési tervében mezőgazdasági (2218/3 hrsz, és az erdőpótlásra kijelölt 0134/35 hrsz) és erdőgazdálkodási (0190/58 hrsz) térségben szerepelnek. Országos övezetként az erdők övezete és a tájképvédelmi terület övezete fed rá a területre, emiatt a tájbaillesztés fontos szempont. Az erdőpótlásra kijelölt 0134/35 hrsz-ú telket az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója érinti.



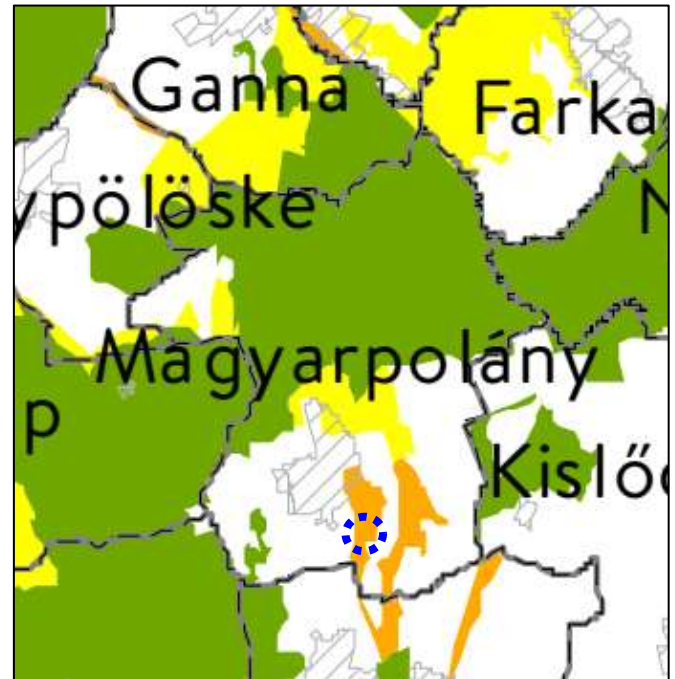
Veszprém vármegye szerkezeti terve



Erdők övezete Magyarpolány területén



Tájképvédelmi terület övezete



Országos ökológiai hálózat övezete

3. A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása

A **Településszerkezeti tervet** a Város-Teampannon Kft készítette 2004-ben, a 28/2004. (VI.9.) sz. határozattal fogadta el Magyarpolány Község Önkormányzat képviselő-testülete. A **Helyi Építési Szabályzatot** a 18/2004. (VI.9.) rendelettel hagyták eredetileg jóvá, azonban ma már a 7/2015. (VII.24.) önkormányzati rendelet a hatályos HÉSZ.

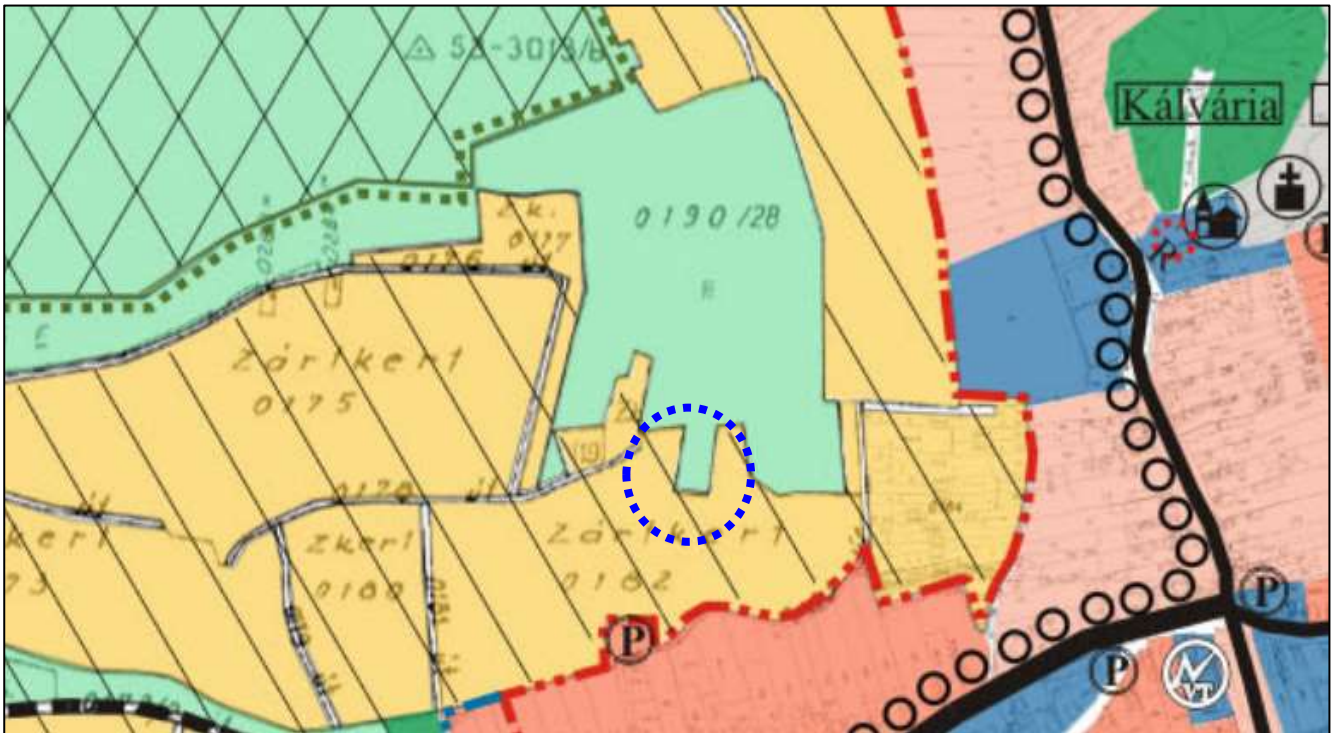
A 0190/58 hrsz-ú telek a hatályos tervben védelmi rendeltetésű erdőterület Ev jelű övezetben, a 2218/3 hrsz-ú telek lakófunkciót is megengedő kertés mezőgazdasági terület MLke-2 jelű övezetében fekszik. Utóbbira ráfed a Hagyományos gazdálkodási területek jelölés.

Az MLke-2 övezetben a HÉSZ 18.§ (14) bekezdése szerint „(14) Az MLke-2 jelű övezet területén szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén **3000 m² telekterület felett lakóépület is elhelyezhető úgy, hogy a lakó funkció a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A lakó funkciót is tartalmazó épület létesítése során annak kialakítására vonatkozóan a 20. § (2) bekezdés a), b), d) és a (3) bekezdés a), b) pontok alatt leírtak alkalmazandók.**”

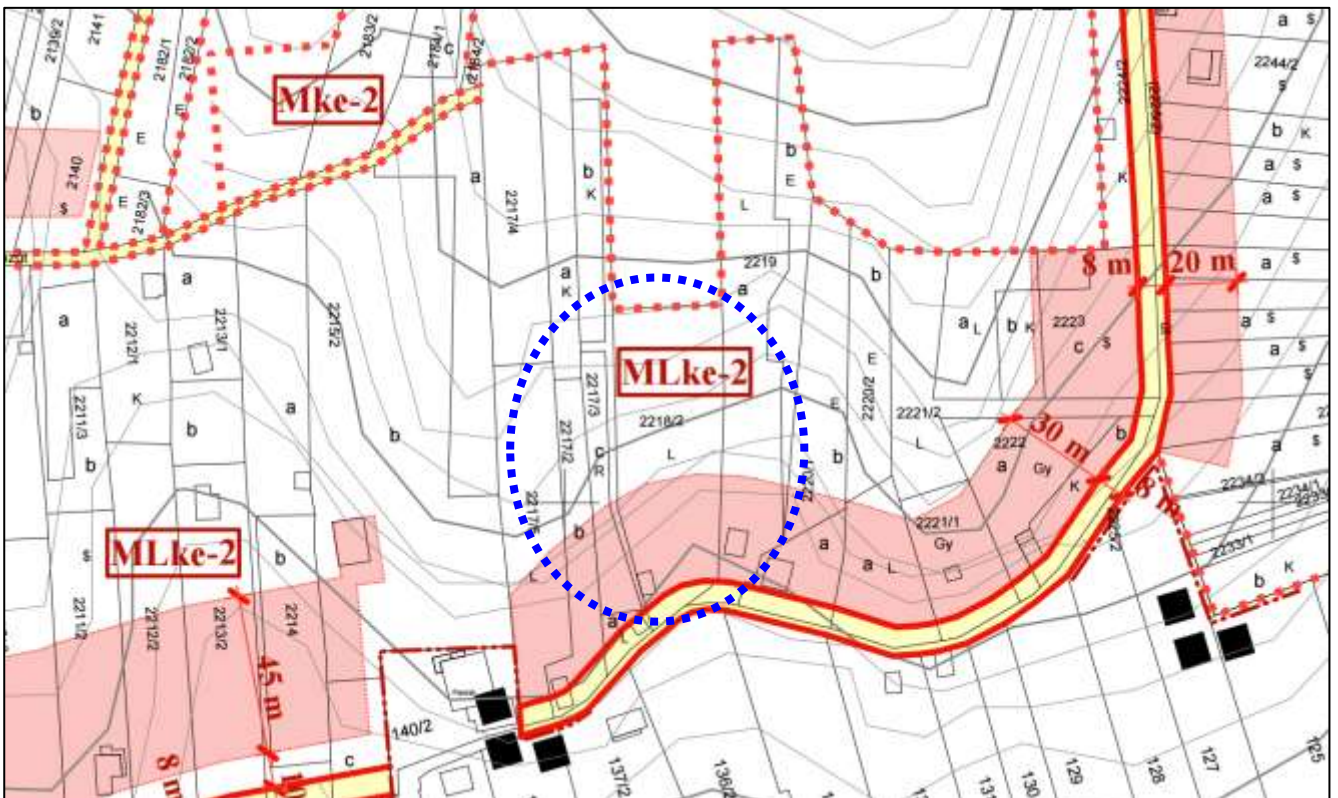
A fenti bekezdésben hivatkozás történik a 20.§ (2) bekezdés a), b), d) pontjaira és a 20. § (3) bekezdés a), b) pontjaira, de a HÉSZ 20. § (2) és (3) bekezdésében nincsenek alpontok. Tehát az MLke-2 övezetre nincsenek építménymagasság meghatározva, csak a beépítési mérték.

A hivatkozott szabályokat a hatályos HÉSZ nem tartalmazza, az eredeti 18/2004. (VI.9.) rendelettel elfogadott HÉSZ-ben ezek az alábbiak voltak:

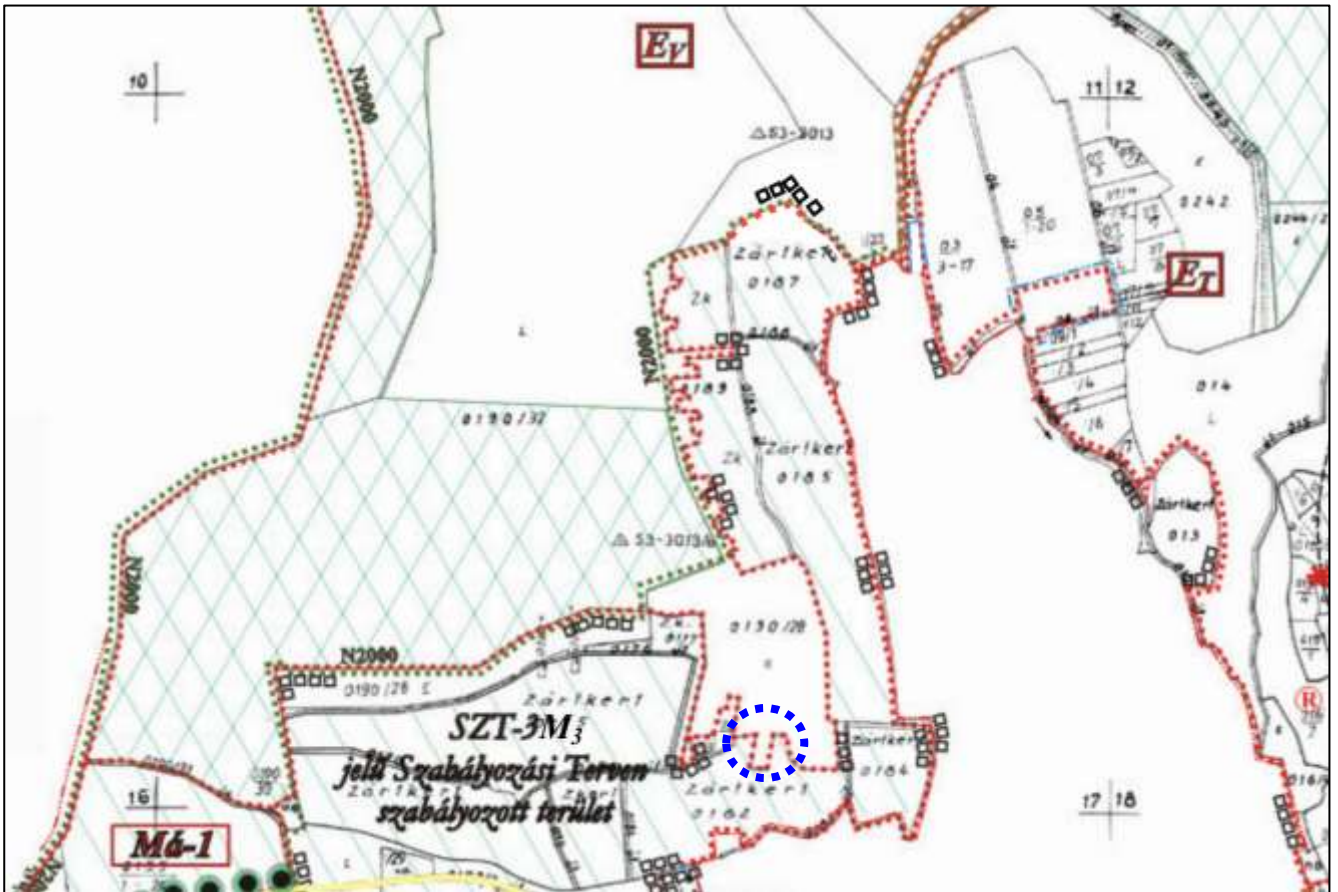
- (2) Gazdasági épületek és építmények elhelyezése:
 - a) az építési sávban épület/építmény a közterület vonalától minimum 5 méterre és az északi szomszéd telekhatártól minimum 3 méterre helyezhető el;
 - b) az épületek hossz tengelyükkel az útra merőlegesen helyezhetők el;
 - c) az építési feltételeknek megfelelő telken egy, legfeljebb a telekméret 3%-ának megfelelő, de minimum 30 m² alapterületű, ideiglenes tartózkodásra alkalmas épület építhető;
 - d) pince terepszint alatti építményrésze a terepadottságtól függően az építési sávon túlnyúlhat.
- (3) Gazdasági épületek és építmények kialakítása:
 - a) az épületek egyszintesként, vagy pince és fölötté lévő tetőtéri szint elhelyezésével alakíthatók ki. Az építménymagasság 4,0 m-t nem haladhatja meg. A homlokzatmagasság a lejtő felőli oldalon 5,0 m-nél nagyobb nem lehet.
 - b) árnyékszék, pince és egyéb építmények az épülettel egységet képezve, azzal egy tömegben építendő. A telken pince önálló építményként is épülhet, gazdasági épület elhelyezésekor azonban a két építmény egységére kell törekedni;
 - c) kizárólag nyeregtetős épületek építhetők, 38-45^o-os tető hajlásszöggel,
 - d) az oromfal kisméretű megnyitása engedélyezhető;



A hatályos Településszerkezeti terv részlete (kék karikával az érintett terület)
 (a hatályos TSZT nem áll még rendelkezésre, a bemutatott tervlap részlet 2004-es eredeti TSZT)

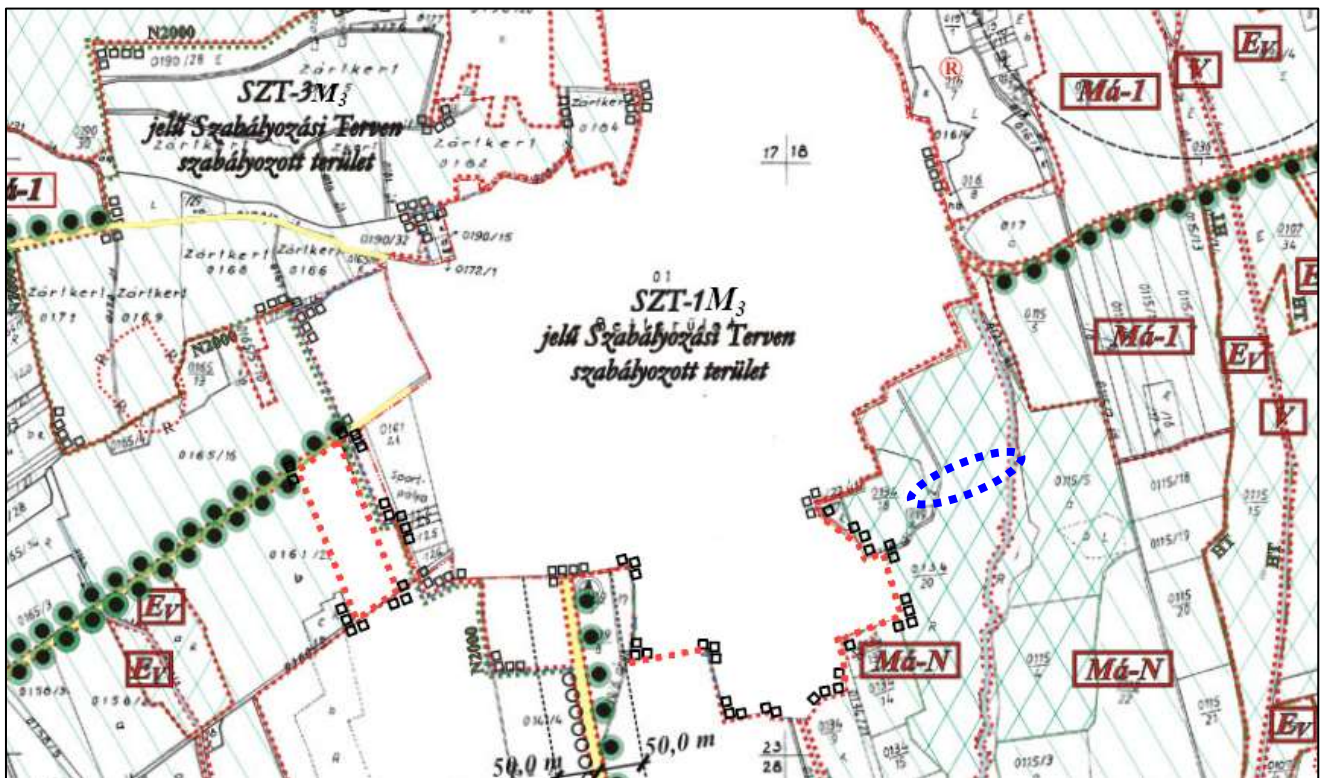


Hatályos zártkeri Szabályozási terv (SZT-3) részlet (kék karikával az érintett terület)



Hatályos külterületi Szabályozási terv (SZT-2) részlet (kék karikával az érintett terület)

Az erdőpótlásra javasolt 0134/35 hrsz-ú telek nem beépíthető általános mezőgazdasági terület Má-N jelű övezetbe tartozik.



Az erdőpótlás területe a hatályos külterületi Szabályozási terv (SZT-2) részleten (kék karikával az érintett terület)

A HÉSZ-ből mára már hiányzó bekezdések egy részét a TKR vette át, azaz a településképi védelméről szóló 8/2017. (XII.30.) önkormányzati rendelet szerinti Településképi szempontból meghatározó területek közül a „Lakóépület építésére is igénybe vehető, külterületi, kertés mezőgazdasági jellegű terület (a továbbiakban: MKZ1) jelű kategóriába tartozik az érintett kertés terület (Ld. a TKR 3. mellékletében). Az erre vonatkozó előírások az alábbiak:

„19. MKZ1-re vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelmények

19. § (1) Új épületek és építmények az építési sávban az északi szomszéd telekhatárától minimum 3 méterre hossz tengelyükkel az útra merőlegesen helyezhetőek el.

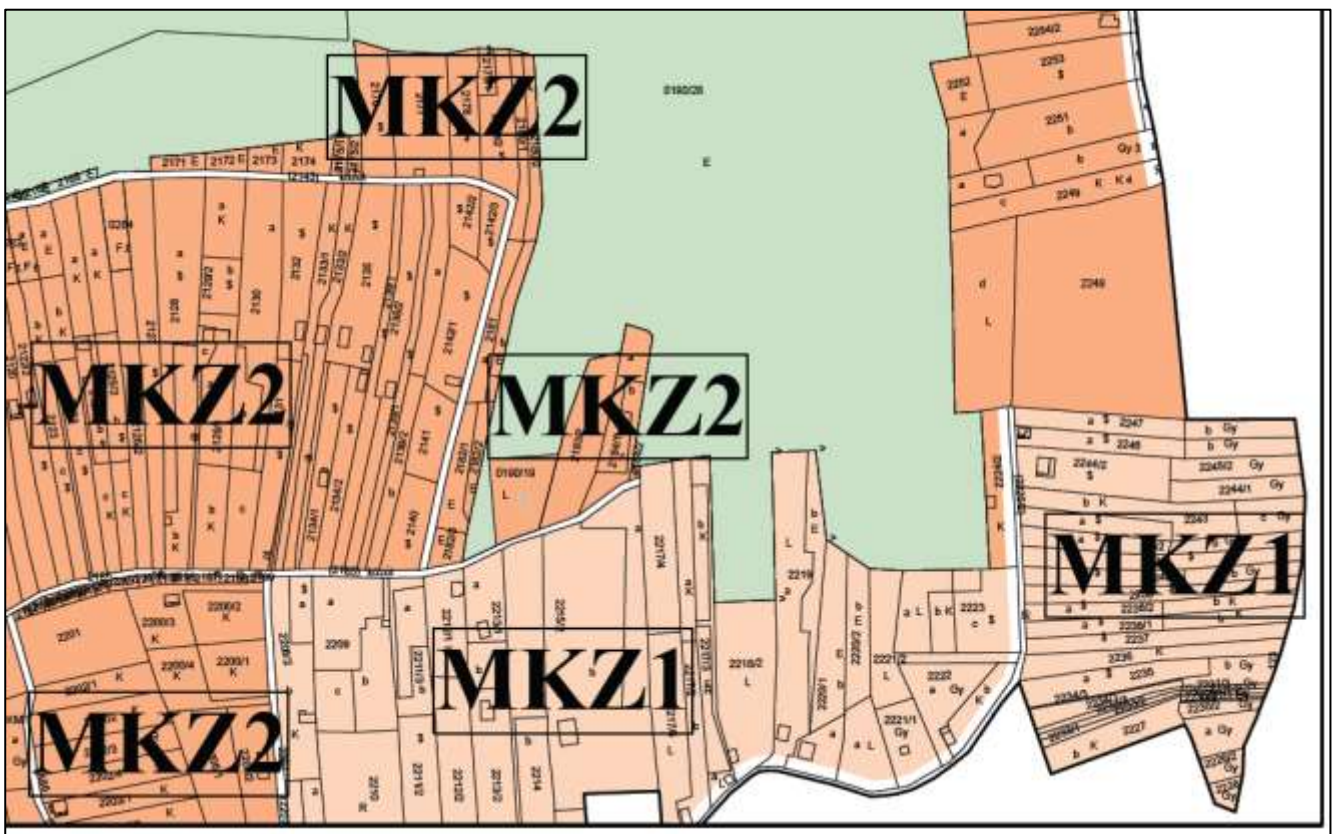
(2) Kizárólag szimmetrikus nyeregtetős illetve kombinált nyeregtetős épületek építhetők, 38-45°-os tető hajlásszöggel. Az oromfal kisméretű megnyitása lehetséges.

(3) A kötelező beépítési vonal az építési hely utca felőli határvonala, vagy a kialakult beépítési vonal.

(4) Könnyűszerkezetes (szerelt jellegű) épületek homlokzati kialakítása a környezethez, utcához alkalmazkodóan vakolással alakítandó ki.

(5) A területen helyi jellegű lábazatképzés, helyi jellegű homlokzatképzés és helyi jellegű tetőhéjazat alkalmazható. A homlokzatszín fehér, törtfehér, szürke lehet.

(6) Az épületek tetőgerincre merőlegesen mért szélességi mérete a főtömeg esetén legfeljebb 7,5 m, mellékszárny esetén legfeljebb 6,5 m lehet”.



Részlet a TKR 3. mellékletéből (a Településképi szempontból meghatározó területek TAK)

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása

A feladat Magyarpolány zártkert északi részén, a 2218/3 hrsz-ú telken lakóépület elhelyezhetősége. Ehhez az északi szomszédos 0190/58 hrsz-ú telekből 2310 m² -es erdőterületet a zártkerti területhez kell csatolni. Az erdőterület pótlása a 0134/35 hrsz-ú, 4504 m² területű telken valósulhat meg.

Az átsorolást a Képviselő-testület a 46/2025. (VI.26.) sz. határozatával támogatta.



Az erdőpótlás területe légifotón (Google Múhold)

A kérelem az építési sáv 10 m-el történő északabbra tolását is tartalmazta.

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A támogató döntésnek megfelelően a 0190/58 hrsz-ú telekből 2310 m² átsorolásra kerül Ev övezetből MLke-2 övezetbe. Az átcsatolható telekrész így 2310 m², az összes terület így 4651 m²-re nő, mely által a HÉSZ 18. § (14) bekezdés alapján a telken lakóépület is elhelyezhető. Az elhelyezhető lakóépület a kibővített telken max. 69 m²-es alapterülettel (a telek 1,5 %-os beépíthetőségével számítva) épülhet, vagy legfeljebb 139 m²-es alapterülettel olyan épület, melyben a lakó funkció max. 69 m² alapterületű lehet. A csatolt erdőterületre megtartandó erdőterület jelet javasoltunk a szabályozási terven jelölni.

A településrendezési eszközök módosításában a Településszerkezeti terv is változik tehát, a 0190/58 hrsz-ú telekből 2310 m² erdőterületből kertes mezőgazdasági területbe kerül és a 0134/35 hrsz-ú telek mezőgazdasági területből erdőterületbe kerül.

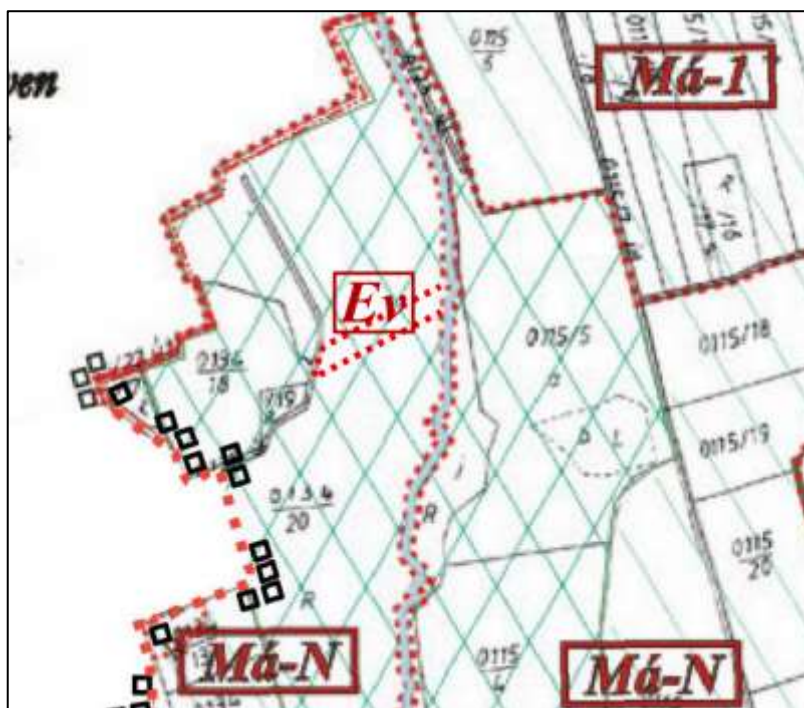
A hatályos HÉSZ-ben meglévő MLke-2 övezet paraméterei változatlanok maradnak, a 18. § (14) bekezdésében azonban az építménymagasság előírása hiányzik, ezért a 18. § (14) bekezdését ki kell egészíteni ezzel:

„(14) Az MLke-2 jelű övezet területén szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m² telekterület felett lakóépület is elhelyezhető úgy, hogy a lakó funkció a megengedett 3%-os beépíttség felét nem haladhatja meg. A lakó funkciót is tartalmazó épület építménymagassága legfeljebb 4,5 m. ~~lőtesítése során annak kialakítására vonatkozóan a 20. § (2) bekezdés a), b), d) és a (3) bekezdés a), b) pontok alatt leírtak alkalmazandóak.~~”

A kérelem az építési sáv 10 m-re északabbra tolását is tartalmazta, így azonban a szomszéd épületek az építési helyen kívül kerülnének, így ez nem indokolt, azonban az építési sávot 5 m-el szélesíteni lehet északi irányban.

Az SZT-3 jelű Szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:

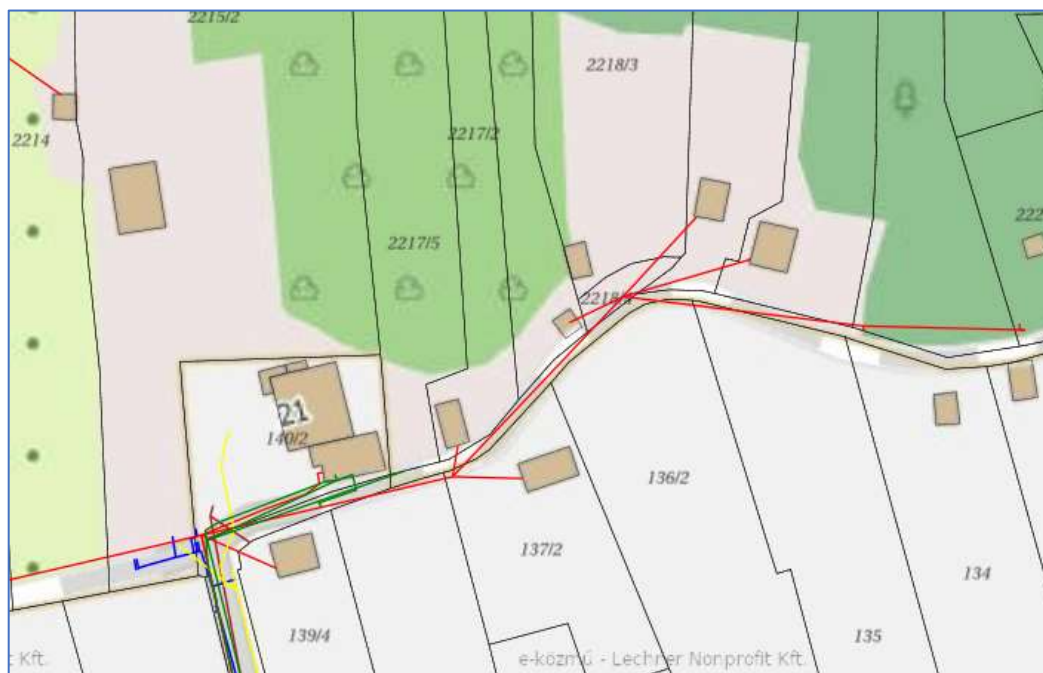
Csereterületként a 0134/35 hrsz-ú telek mezőgazdasági terület Má-N övezetéből (nem beépíthető) Ev, azaz védelmi rendeltetésű erdőterületbe kerül.



SZT-2 jelű szabályozási terv módosítási javaslata

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés és humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett módosítás a település fő közlekedési rendszerét nem érinti. Az érintett terület egyedi közművekkel jól ellátható, de a Panoráma panzióig minden közmű kiépített.



E-Közmű térkép

A tervezett beépítés nem igényel humáninfrastruktúra-fejlesztést.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A környezeti elemekre, rendszerekre a tervezett módosítás nem lesz hatással. Az érintett területen (MLke-2 jelű övezet) a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel az érintett telkek területe nem kerül a termőföldből kivételre, csak az épületek területére kell megkérni a végleges más célú hasznosítást.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A terület örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a területen, valamint közvetlen és tágabb környezetében műemlék, műemléki környezet, régészeti terület nem található.

9. Beépítési terv

Nem releváns a zártkerti terület esetében.

Budapest, 2025. november 25.



Bárdosi Andrea
vezető településtervező
TT/1 01-4073

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Magyarpolány belterület, 733/2 hrsz-ú és külterület 05/1-2 hrsz-ú telekre vonatkozóan (Horváth József kérelme)

Készült 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

Előzmények, a módosítás célja

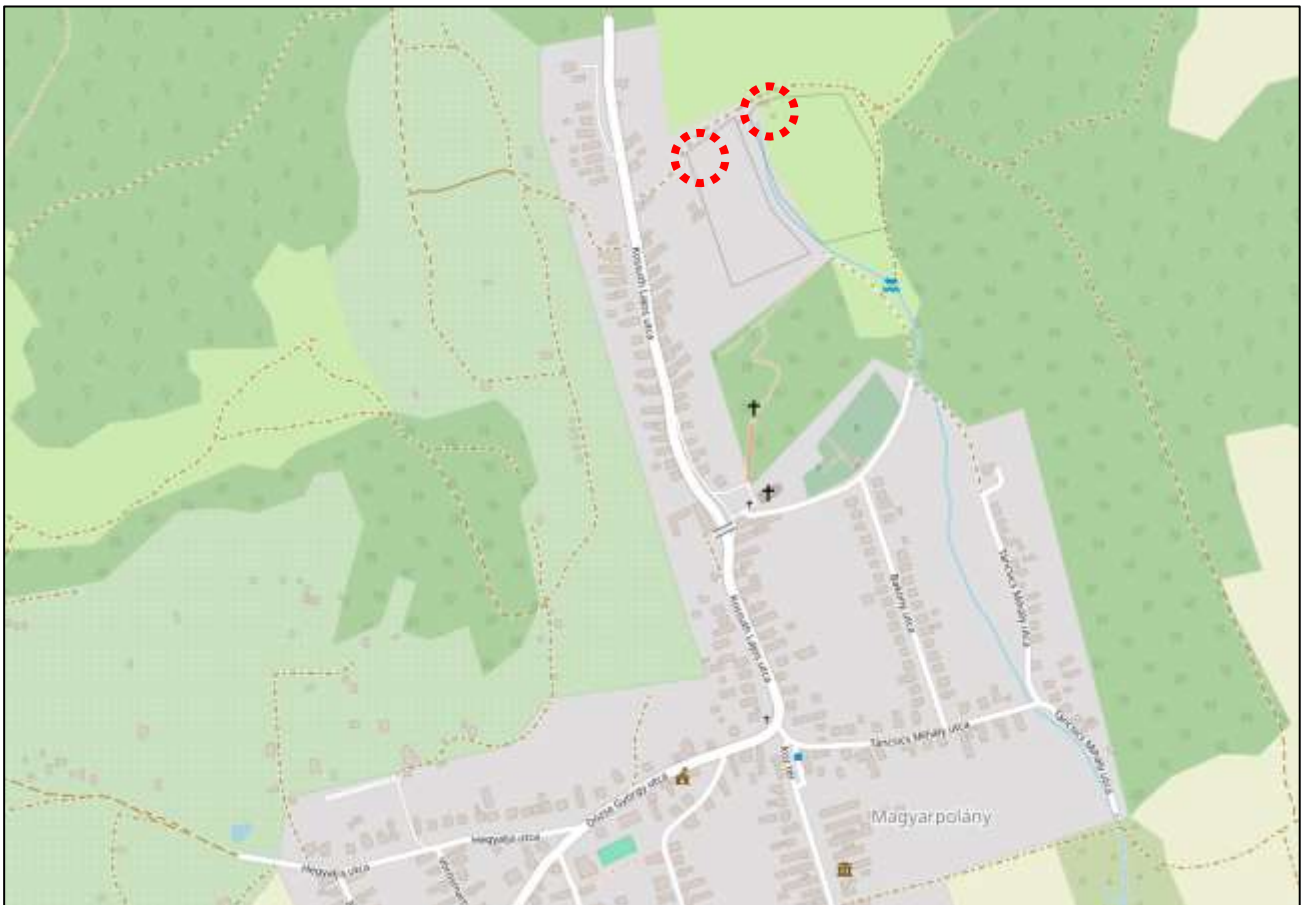
Az 1. terület Magyarpolány belterület északi részén, a Kossuth Lajos utca nyugati oldalán a 733/2 hrsz-ú telken szabályozott "be nem építhető terület" csökkentése az Lf-2 építési övezetben, a tőle nyugatra fekvő Tó-kert vendégházhoz hasonló funkció elhelyezhetősége érdekében. **A Képviselő-testület a 27/2025. (V.29.) sz. határozatával a kb. 2600 m² területen az építési korlátozás eltörlését támogatta.**

A 2. terület a 05/1 hrsz-ú telek nyugati részén elhelyezkedő építmények bővítése kb. 341m² területtel a 05/2 hrsz-ú telek felé, külön Üü* építési övezetként történő kijelölése, esetlegesen – ha szükséges - a beépítési mérték kismértékű emelése. Ez a feladat a helyszíni bejárás és egyeztetés során körvonalazódott, ezért erről kérelem nem került beadásra, **így erről a módosításról Képviselő-testület sem döntött előzetesen.**

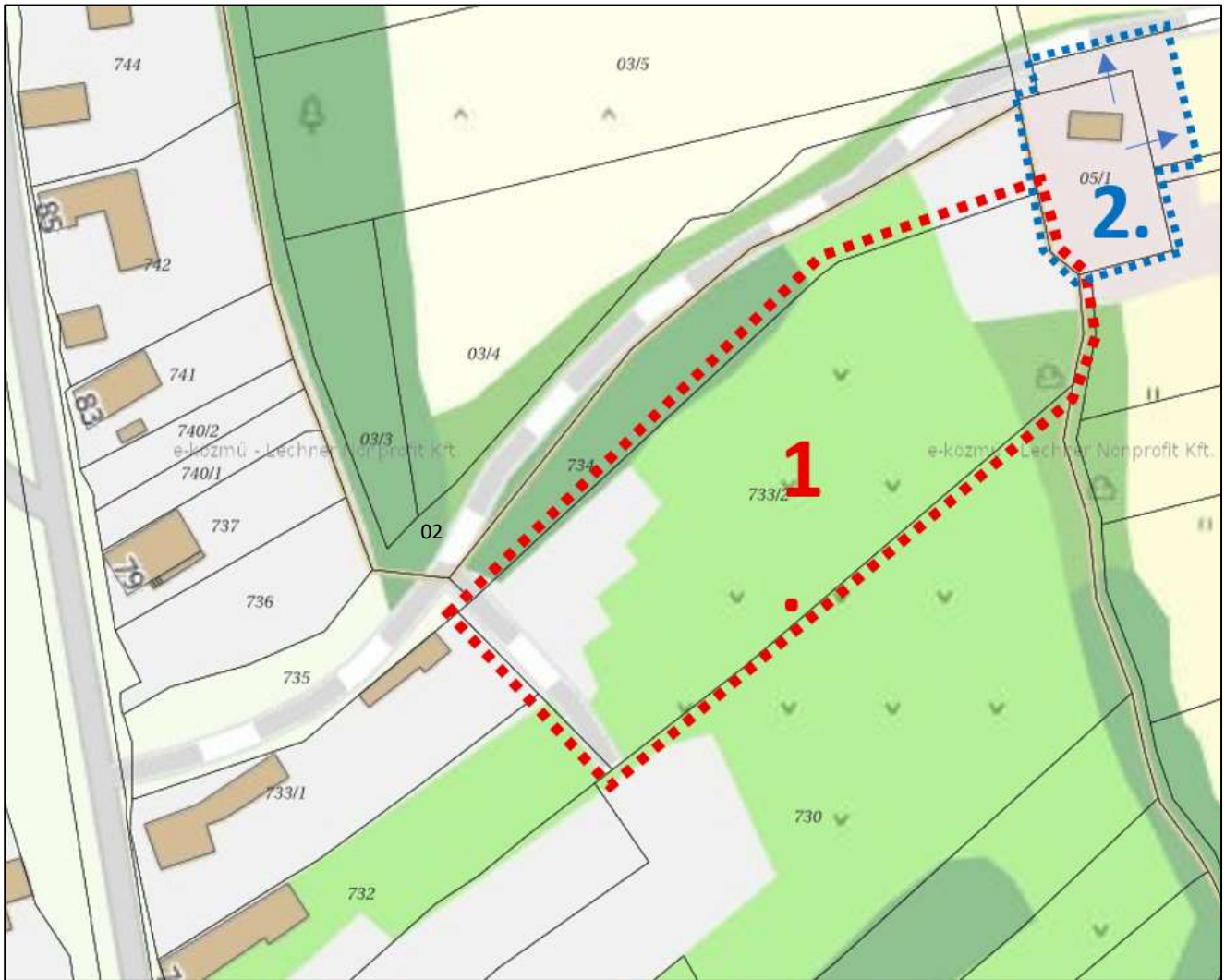
1. Az érintett terület rövid bemutatása

Magyarpolány a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém Vármegye ajkai járásában fekszik.

Az 1. terület, azaz a 733/2 hrsz-ú telek Magyarpolány belterület északi részén, a Kossuth Lajos utcai beépítések mögött, a már nem beépített településrészen található, jelenleg beépítetlen telek. A 05/1 hrsz-ú 2. terület az 1. területtől keletre, már külterületen fekszik, beépített, szálláshelyként működő telek.



Az érintett terület elhelyezkedése a településen



Az érintett területek elhelyezkedése (E-közmű)

2. A területek és a környezetük vizsgálati bemutatása

Az 1. terület (733/2 hrsz) nagyrészt beépítetlen telek, a 731/1 és 732 hrsz-ú telkek végeiből alakult ki. Területén csak melléképítmények illetve egy fedett, nyitott szín található, egyébként gondozott zöldfelület. A 733/2 hrsz-ú telek megközelítése a Kossuth Lajos utca 73 hrsz-ú lakóépület ill. 733/1 hrsz-ú telek mellett a Kossuth utcához csatlakozó 735 hrsz-ú útról lehetséges. A telek hosszanti része egy erdősávval határos. A Kossuth utcai telkek ezen területe általában beépítetlen, bár a szomszédos 730 hrsz-ú telken több épület is áll és a jelen módosítási kérelemben kért beépítés sávjában is áll épület.

A 2. terület (05/1 hrsz) az ingatlan-nyilvántartásban „kivett/udvar, szálláshely, szolgáltató épület” bejegyzésű, területe 766 m². A 735 hrsz-ú úthoz csatlakozó 02 hrsz-ú és 04 hrsz-ú útról közelíthető meg jogilag, a valóságban a 02 hrsz-ú útról és a saját tulajdonú 734 hrsz-ú telekről történik. A telken vendégház és kiszolgáló építményei (kemence, szauna, dézsza, fedett terasz-kiülő) egy kis díszító és nagy gondozott zöldfelület terül el. A létesítmények harmonikus egységben vannak egymással, hangulatos, kellemes kikapcsolódást nyújt, szép táj környezetben.

Ugyanakkor a telekhasználat kissé átterjed a 733/2 hrsz-ú telekre is, de mivel azonos tulajdonban vannak, ez nem probléma (bár külön övezetben van).

A vendégház kerítése az északkeleti részen a szomszédos 05/2 hrsz-ú szántó művelésű telken van, ezért is szeretné a tulajdonos a területet bővíteni.

A telkek Veszprém Vármegye Területrendezési tervében települési térségben szerepelnek. Országos övezetként az ökológiai hálózat pufferterülete fed rá mindkét területre.



Az 1. és 2. terület elhelyezkedése ortofotón (E-közmű)



Az 1. terület (733/2 hrsz-ú telek jelenlegi állapota



A 05/1 hrsz-ú telek kelet (a 733/2 hrsz) felől



A Tó-kert vendégház épületei



A vendégház kiegészítő építményei

3. A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása

A **Településszerkezeti tervet** a Város-Teampannon Kft készítette 2004-ben, a 28/2004. (VI.9.) sz. határozattal fogadta el Magyarpolány Község Önkormányzat képviselő-testülete. A **Helyi Építési Szabályzatot** a 18/2004. (VI.9.) rendelettel hagyták eredetileg jóvá, azonban ma már a 7/2015. (VII.24.) önkormányzati rendelet a hatályos HÉSZ.

Az 1. terület a hatályos tervben falusias lakóterület Lf-2 jelű építési övezetben fekszik, de a 733/2 hrsz-ú telekre (a hatályos terven még nincs kialakítva) ráfed a „Nem beépíthető terület” jelölés.

Az Lf2 építési övezetben a HÉSZ 5.§ (2) bekezdése szerint az elhelyezhető épület „a lakó rendeltetésen kívül kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.” Mivel a kérelem szálláshely elhelyezésére irányul, így ezt a megfogalmazást pontosítani szükséges vagy kivételes előírás szükséges.

A módosítás szempontjából fontos előírások a következők:

A (3) bekezdés szerint a beépítési paraméterek a következők:

A							B
1.	Az építési telek						Az épület
2.	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépíthetősége (%)	legkisebb területe (m ²)	max. szintterületi mutató***	minimális zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb építménymagasság (m)
3. ^a	Lf-1	O	25	600	0,3	50	4,5
4.	Lf-2	O	20	1500	0,3	60	4,5
5.	Lf-3	O	30	800	0,25	40	3,5
6.	Lf-4	O	25	1000	0,3	50	4,0
7.	Lf-5	O	15	1500	0,25	60	3,2** / 4,2
8 ^a	Lf-6	O	25	900	0,3	40	4,5
9 ^{II}	Lf-7	O	30	800	0,3	45	4,5

Azaz az Lf-2 építési övezetben a

- beépítési mód: oldalhatáron álló,
- a legnagyobb beépíthetőség: 20 %,
- a legkisebb terület: 1500 m²,
- a max. szintterületi mutató: 0,3,
- a min., zöldfelületi arány: 60 %,
- az épület legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.

Az alábbi előírások vonatkoznak az Lf-2 építési övezetre, a már nem alkalmazható településképvédelmi előírásokat késsel jelöljük Többször utalnak a régi csúrsor helyére, ez azonban nincs jelölve a szabályozási terven.

„(4) Az övezet telkein **a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el.**

(5) A fő rendeltetés szerinti új épület a telek utcai határára építendő.

(6) A fő rendeltetés szerinti épület szélessége legfeljebb 7,5 m lehet.

(7) Az övezet telkein az épületeket simított vakolt falfelülettel, fehérre festve kell kialakítani.

(8) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4 övezetben a tetőfedés terrakotta színű cserépfedés lehet. Az Lf-5 övezetben csak piros árnyalatú hódfarkú, vagy hornyolt kerámia cserép lehet.

(9) Tetőtér beépítés esetén az utcai homlokzattól számított 8 m-en belül, illetve az utcafronti lakóegységek tetőfelületein semminemű tetőtéri ablak nem jelenhet meg, azon túl is csak a tetősíkból fekvő ablak helyezhető el.

(10) A falusias lakóterület övezeteinek telkein **melléképítmény és a főrendeltetés szerinti épületen kívüli egyéb épület** (a továbbiakban: egyéb épület) a következők szerint helyezhető el.”

„b) az Lf-2 övezet telkein:

ba) a telek oldalhatárára, a főrendeltetés szerinti épület vonalának folytatásában vagy

bb) a szemben lévő telekhatártól 1,0 m távolságra, a főrendeltetés szerinti épülettel szemben – azzal azonos építészeti kialakítással-, amennyiben a telek szélessége legalább 20,0 m, illetve

bc) a Kálváriától északra lévő Lf-2 övezetben az egykori csúrsor helyén.”

„(12) A főrendeltetés szerinti épülettel szemben, a melléképítmények közül nem építhető közműpótló műtárgy, kerti víz- és fürdőmedence, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló valamint siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló. Nem építhető továbbá állattartás céljára szolgáló épület, helyiség és melléképítmény.

(13) Az egykori csúrsor helyén önálló lakás, illetve szálláshely-szolgáltató funkció elhelyezhető, melyben legfeljebb 4 vendégszobaszámú kereskedelmi szálláshely lehet. Az egykori csúrsor helyén nem építhető közműpótló műtárgy, hulladékártály-tároló, trágyatároló, komposztáló, valamint siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(14) A melléképítmény és az egyéb épület a főrendeltetés szerinti épülettel egy vonalban, illetve a főrendeltetés szerinti épülettel szemben építve szélessége legfeljebb 5,0 m, építménymagassága legfeljebb 3,0 m lehet.

(15) A melléképítmény és az egyéb épület az egykori csúrsor helyén építve szélessége legfeljebb 7,0 m, építménymagassága legfeljebb 4,2 m lehet.”

„(19) A Kálváriától északra az Lf-2 övezet területén és az Lf-5 övezetben a beépíthető terület az egykori csúrsorok vonalával zárul függetlenül a telek egyéb szabályok által meghatározott beépíthetőségétől. E vonalhoz csatlakozóan keresztirányban a telek teljes szélességében az épület elhelyezés megengedett, a vonalon túl épület nem helyezhető el. Az épület simított, vakolt falfelülettel, fehérre festve kell kialakítani, 42-45°-os hajlásszögű nyeregtetővel, a főrendeltetés szerinti épület tetőfedésével színárnyalatban megegyező cserépfedéssel.

(20) A falusias lakóterület övezeteiben az épületek alatt pincésint létesíthető, amely nem számít bele a szintterületi mutatóba.

(21) Az Lf-1, Lf-2 és Lf-3 övezet telkein egy, legfeljebb 80 m²-es külön szint alatti építmény is elhelyezhető a terepadottságoknak megfelelő telepítéssel.”

A 2. területet üdülőházas üdülőterület Üü jelű építési övezetben van, ahol 10 % a beépítési mérték, 4,5 m az építhető építménymagasság és szabadonállóan lehet elhelyezni az épületeket. Telekkialakításnál a minimum telekméret 20000 m². Az Üü építési övezet terjedelmét illetően ellentmondás áll fenn, a belterületi szabályozási terven ábrázolt terület jóval nagyobb, mint a Településszerkezeti és a külterületszabályozási terven ábrázolt terület, de ez a jelen módosítási területet nem érinti.

A HÉSZ a 12.§-ban szabályozza az Üü övezetekre vonatkozó előírásokat, melyek a következők:

„12. §³⁴ (1)³⁵ Az SZT-1-en ÜÜ-vel jelölt Üdülőházas Üdülőterület turisztikai célú – rekreációs-sport-rendezvénypark kialakítására és ezekhez kapcsolódó kiszolgáló épület elhelyezésére szolgál.

(2)³⁶ Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni (alkalmazott jelölések: SZ - szabadonálló beépítés, *** - A szintterületi mutató az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa):

A							B
1.	Az építési telek						Az épület
2.	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb területe (m ²)	max. szintterületi mutató***	minimális zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb építménymagasság (m)
3.	ÜÜ	SZ	10	20000	0,2	80	4,5

Azaz az Üü építési övezetben a

- beépítési mód: szabadonálló,
- a legnagyobb beépíthetőség: 10 %,
- a legkisebb kialakítható terület: 20000 m²,
- a max. szintterületi mutató: 0,2,
- a min., zöldfelületi arány: 80 %,
- az épület legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.

„(3) Az övezet területén épület csak teljes közművesítettség mellett helyezhető el.

(4)

(5) A területen csak a térségben honos növények telepíthetők a HÉSZ 29. §-ában foglaltak szerint.

(6) Az elhelyezhető szintterület telepszerű kiépítéssel nem történhet. A szintterület legfeljebb 4 db épület együtteseként kialakított épületben helyezhető el.”

A hivatkozott 29.§ előírásai:

„29. § (1) A beépítésre szánt területeken – amennyiben az adott övezetben másként nincs szabályozva – az építési telkekre 150 m²-enként legalább 1 db tájhonos lombos fa ültetendő.

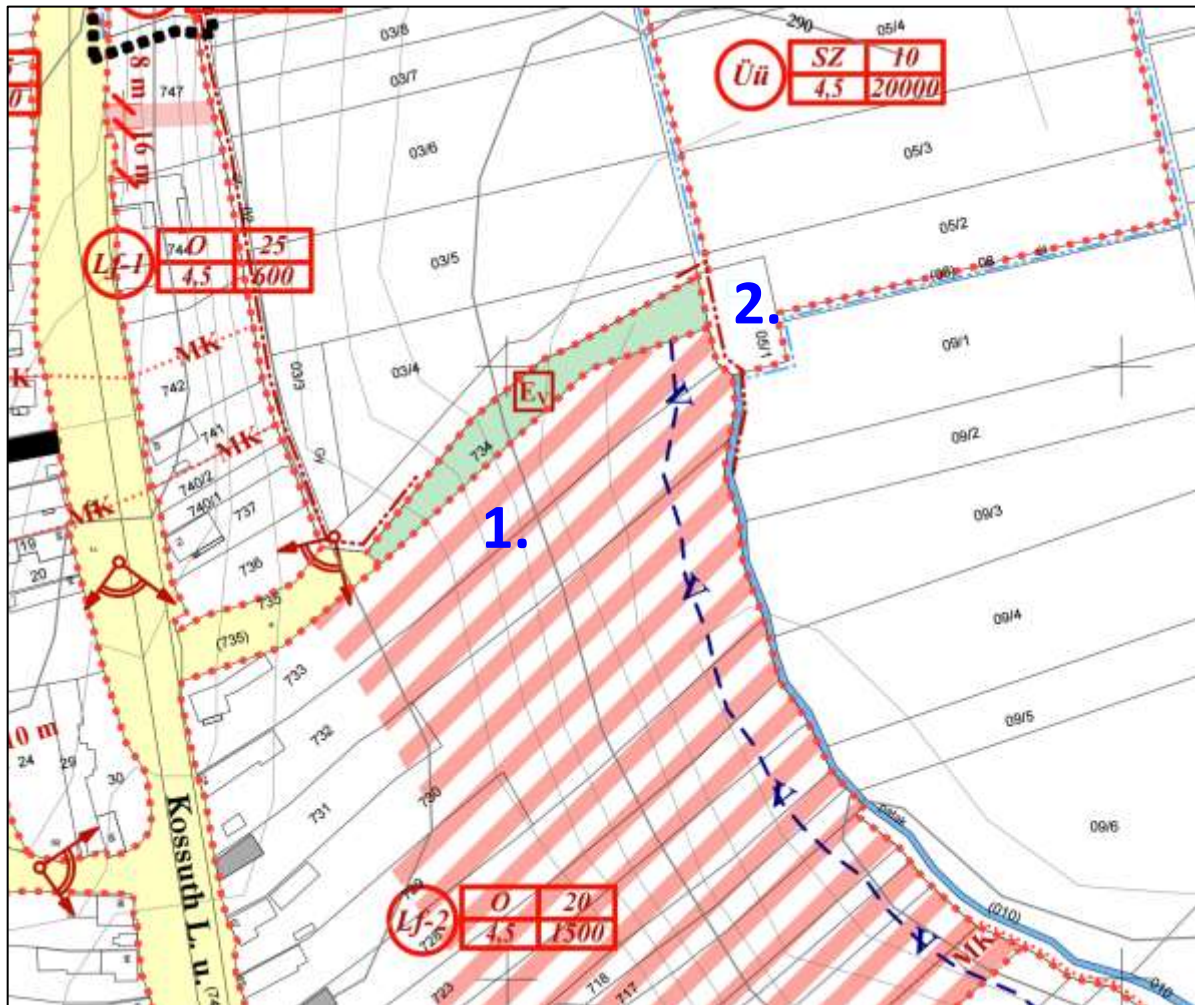
(2)

(3) A beültetési kötelezettséggel jelölt területeknél legalább egy sor fa legfeljebb 8,0 méterenkénti tőtávolsággal és egy cserjesor telepítendő.

(4) A beültetési és az egyéb ültetési kötelezettségeket illetve a közterületen megvalósuló fásításokat tájhoson lombos fákkal kell teljesíteni az (1) bekezdésben foglaltak szerint. Az alkalmazandó fafajok a következők: magas kőris (*Fraxinus excelsior*), eperfa (szederfa) (*Morus alba*), csertölgy (*Quercus cerris*), kislevelű hárs (*Tiliacordata*), szilva, körte, alma, dió. A gyümölcsfák díszváltozatai nem ültethetők.”



A hatályos Településszerkezeti terv részlete
(a hatályos TSZT nem áll még rendelkezésre, a bemutatott tervlap részlet 2004-es eredeti TSZT)



Hatályos Szabályozási terv részlet

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása

Az 1. feladat Magyarpolány belterület északi részén, a Kossuth Lajos utca nyugati oldalán kijelölt Lf-2 építési övezetben szabályozott "be nem építhető terület" csökkentése, (az előzetesen egyeztetett 30 m-es sávban) a 733/2 hrsz-ú telek beépíthetősége érdekében, a 05/1 hrsz-ú telken található vendégházhoz hasonló épület elhelyezhetőségének biztosítása.

A Képviselő-testület a 27/2025. (V.29.) sz. határozatával a kb. 2600 m² területen az építési korlátozás eltörlését támogatta.

A 2. feladat a 05/1 hrsz-ú telek bővítése kb. 341 m² területtel (geodéziai felmérés alapján) a 05/2 hrsz-ú telek felé, külön Üü* építési övezetként történő kijelölése. Ez a módosítás azért vált szükségessé, mert a telek északkeleti határán épült kerítés nem a telekhatáron áll, illetve az ott elhelyezkedő létesítmények (tó melletti terasz, kemence, dézsza) is csaknem túllógnak a telekhatáron, így ezek rendezése szükséges. Az Üü övezetben az 05/2 hrsz-ú irányába történő kismértékű bővítéssel a rendezés megoldható.

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A településrendezési eszközök módosításában a Településszerkezeti terv nem fog változni.

Az 1. terület esetében a 733/1 és 732 hrsz-ú telek végén valamint a folytatásukban kialakult 733/2 hrsz-ú telken 30 m mélységű területsávban a „Be nem építhető terület” eltörlésre kerülne, összesen kb. 2200 m²-el csökkenne. Ezáltal a 733/2 hrsz-ú telek beépíthetővé válna. A fejlesztési igény itt vendégház, azaz szálláshelyszolgáltató rendeltetés kialakítása, a meglévő kis nyitott szín helyén. Építési hely jelölése is indokolt, a HÉSZ módosítás véleményezésénél kérhetik a természetvédelemért felelős szervezetek (a Balaton-felvidéki Nemzeti park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya, Természetvédelmi Osztálya), mivel a Be nem építhető terület az Országos ökológiai hálózat pufferterületébe tartozik. Ez önmagában azonban nem tiltja a beépíthetőséget, de ettől függetlenül a „Be nem építhető terület” csökkentése csak az ő hozzájárulásuk alapján lehetséges.



Az ökológiai hálózat Magyarpolány északi részén (lila: magterület, rózsaszín: pufferterület)

A falusias lakóterület Lf 2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások nagyon szigorúak és utálnak, a - szabályozási terven nem jelölt és csak a régi kataszteri térképeken fellelhető - egykori csúrsor helyére, mint a beépíthetőség határára.



Kataszteri térkép (1869 és 1887)

A fentiek és a 3. fejezetben felsorolt előírások, a vendégház elhelyezését megnehezítő voltára javasolható egy Lf-2* építési övezet alkalmazása, melyben külön előírások vonatkoznának a területre.

Javasolt 5.§ (24) bekezdés:

„Az Lf-2 építési övezetben az 5. § (2) bekezdésében felsorolt rendeltetéseken kívül önálló szálláshelyszolgáltató épület is elhelyezhető a szabályozási terven jelölt építési helyen. A fő rendeltetést kiszolgáló építmények is csak az építési helyen helyezhetők el, a (15) és (19) bekezdés előírásait figyelmen kívül kell hagyni. „*

Az építési paraméterek ugyanazok maradnának, mint az Lf-2 építési övezetben, azaz oldalhatáron álló beépítéssel, legfeljebb 20 %-os beépítési mértékkel, max. 4,5 m építménymagassággal helyezhető el épület. A min. zöldfelületi arány 60 %. de a beépítés jóval kisebb, a zöldfelületi arány jóval nagyobb lesz.

Az Lf2* építési övezettel az 5.§ (3) bekezdése szerinti táblázat kiegészül.

A							B	
1.	Az építési telek						Az épület	
2.	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb területe (m ²)	max. szintterületi mutató***	minimális zöldfelületi arány (%)	legnagyobb építmény-magasság (m)	
3.	Lf-2*	O	20	1500	0,3	60	4,5	

A 2. terület esetében is új építési övezet kijelölése javasolt Üü* néven. Az eredeti Üü építési övezet a 12.§ (1) bekezdés alapján nagy ívű fejlesztések miatt került kialakításra, azaz az Üü építési övezet „turisztikai célú – rekreációs-sport-rendezvénypark kialakítására és ezekhez kapcsolódó kiszolgáló épület elhelyezésére szolgál.” Ezért is került meghatározásra 2 ha-os kialakítható terület, de beépíthető telekméret nincs meghatározva, így a 05/1 hrsz-ú telek beépítése is a vonatkozó paraméterekkel történt meg vendégház formában. Az Üü* építési övezet kialakítására azért van szükség, hogy a minimális telekméretet, azaz a 2 ha-os területet, ne kelljen kialakítani, emellett ide egyszerű szálláshely szolgáltató épület és annak kiegészítő épületeinek előírása célszerű. A bővítés 10 m széles a 05/2 hrsz-ú irányába, így kiterjesztve az északi telekhatárig (+ 5,78 m) összesen 341 m²-es többlet területet jelent, így a telekméret 1007 m²-re bővül. További építmény elhelyezése egyelőre nem tervezett. A 05/2 hrsz-ú telek 2. minőségű szántó és önkormányzati tulajdon.

Javasolt HÉSZ előírás: 12.§ (7) bekezdés: *„Az Üü* építési övezetben szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhető el, az azt kiszolgáló építményekkel. „*

Az Üü* építési övezettel a 12.§ (2) bekezdése szerinti táblázat kiegészül.

A							B	
1.	Az építési telek						Az épület	
2.	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb területe (m ²)	max. szintterületi mutató***	minimális zöldfelületi arány (%)	legnagyobb építmény-magasság (m)	
3.	Üü*	SZ	10	900	0,2	80	4,5	



E-közmű térkép

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A környezeti elemekre, rendszerekre a tervezett módosítás nem lesz hatással. Az érintett területeken (Lf-2, Lf-2*, Üü*) jelű építési övezet) a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel az érintett telkek területe művelésből kivett.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A terület örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz az 1. és 2. területen, valamint közvetlen és tágabb környezetében műemlék, műemléki környezet, régészeti terület nem található.

9. Beépítési terv

Nem releváns egyik terület esetében sem, a beépítési paraméterek nem változnak az átsorolandó építési övezetekben. Az 1. terület esetében építési hely került meghatározásra, a 2. terület pedig beépített, további beépítés a közeljövőben nem tervezett és nem is indokolt.

Budapest, 2025. november 10.

Bárdosi Andrea
vezető településtervező
TT/1 01-4073

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Magyarpolány külterület, 0134/4, 0134/12 és 0134/38 hrsz-ú telkekre vonatkozóan (Wágner Beatrix kérelme)

Készült 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

Előzmények, a módosítás célja

A tervezett módosítás több részre tagolódik, de az eredeti kérelem csak a 0134/4 és 0134/38 hrsz-ú telken olyan egyedi övezet létrehozására irányult, mely alapján a homlokzati megjelenés, tetőhajlásszög és tetőforma tekintetében ne a kertvárosias lakóterületre előírtaknak kelljen megfelelnie. A kérelemnek megfelelően a területet különleges lovassport területbe célszerű besorolni és a TKR módosítása is szükséges

Az önálló övezeti besorolásra vonatkozó kérelmet a Képviselő-testület a 46/2025. (VI.26.) sz. határozatával támogatta.

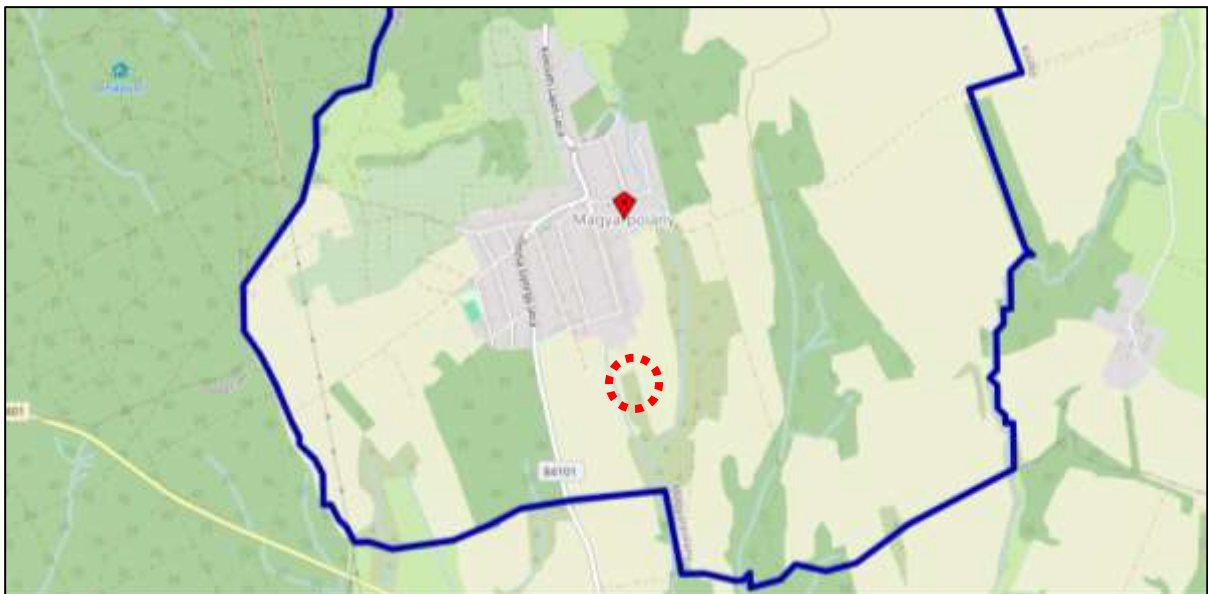
A helyszíni bejárás és egyeztetés alapján a további módosítások válnak szükségessé a terület rendezése kapcsán, így a kívánt módosítások az alábbiak szerint foglalhatók össze:

- az Lke-3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozó 0134/4 hrsz-ú telken megépült lovas létesítményekhez kapcsolódó épületek miatt a telek Különleges beépítésre szánt lovasturisztikai terület építési övezetbe sorolása, építési hely kijelölése;
- a 0134/38 hrsz-ú, szintén Lke-3 építési övezetbe tartozó telken építési hely kijelölése (a lakóépület mögött megépült nyitott, fedett építmény fennmaradása érdekében);
- a 0134/12 hrsz-ú Kb-LS2 övezetbe tartozó telken a meglévő lótarással kapcsolatos építmények (istálló, szénatároló) építmények fennmaradása érdekében a beültetési kötelezettségű terület törlése, az egyéb építmények elhelyezésének biztosítása (pl. lóbeálló építmények)
- a 0134/6 hrsz-ú terület kertvárosias lakóterületből különleges lovasturisztikai területbe sorolása, a beültetési kötelezettség törlése

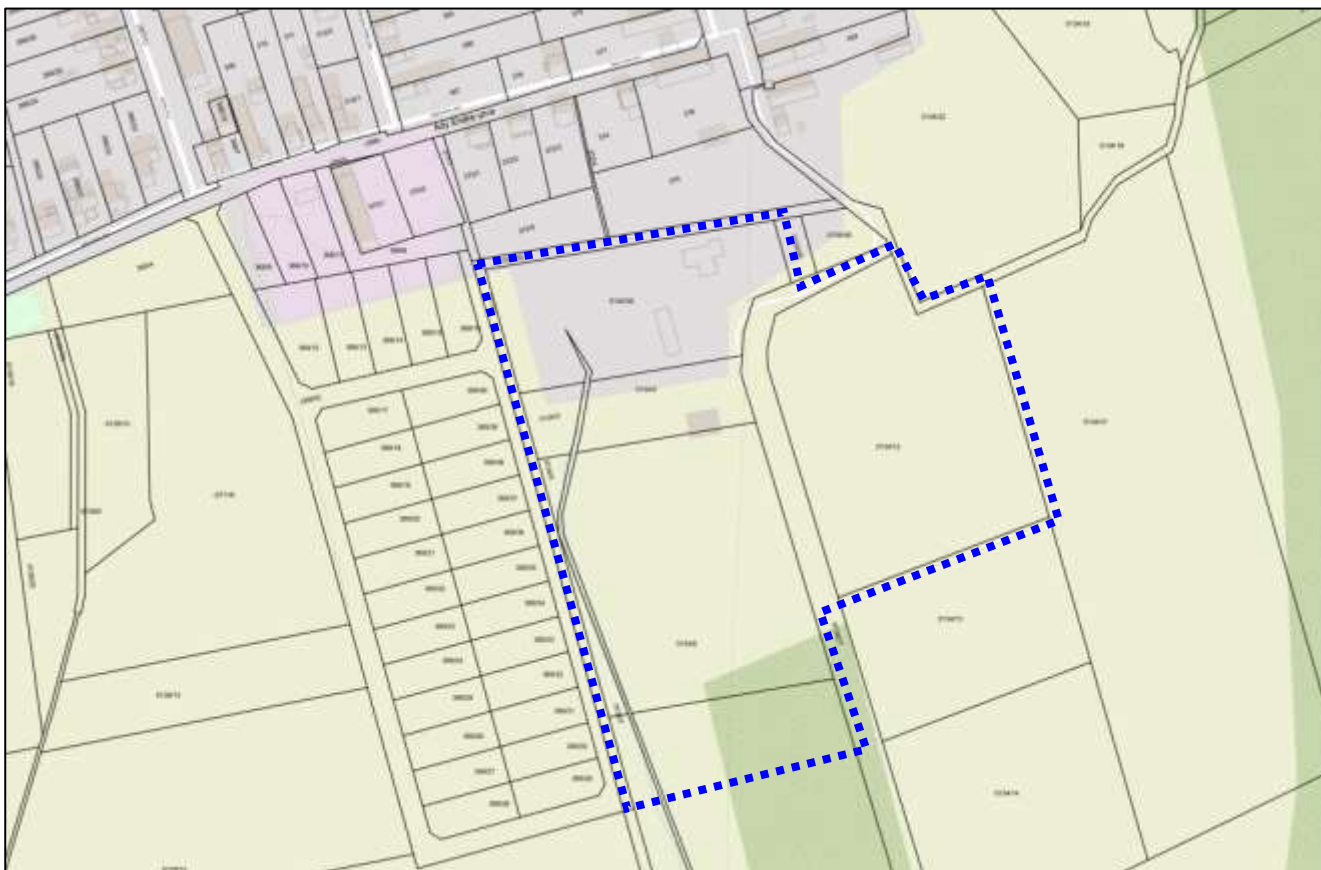
1. Az érintett terület rövid bemutatása

Magyarpolány a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém Vármegye ajkai járásában fekszik.

Az érintett területek Magyarpolány belterületének déli határa mentén találhatók. A 0134/38 hrsz-ú telek rét művelési ágban van (1. és 3. min. oszt.) illetve2 egyéb épület bejegyzés is szerepel a tulajdoni lapon, a telek nagysága 1,0346 ha. (A korábbi 0134/2 hrsz-ú telekből keletkezett a 0134/39 és 0134/40 hrsz-ú terület leválasztása után. (Ld. 3. fejezet). A 0134/4 és 0134/6 hrsz rét 1. min. oszt., előbbi 0,34 ha, utóbbi 1,7 ha nagyságú terület. A 0134/12 hrsz-ú telek (a Wágner Lovas Farm területe 1,88 ha nagyságú szántó művelési ágú (3. min. oszt.) terület.



Az érintett terület elhelyezkedése a településen



Az érintett terület elhelyezkedése (OpenStreetMap)



A terület jelenlegi állapota (Google Műhold)

2. A terület és a környezete vizsgálati bemutatása

Az érintett telkek, azaz a Wagner Lovas Farm a Petőfi Sándor utca déli vége felől közelíthetők meg, a kanyarodó útról rögtön az épülő közösségi épület, kávézó, és mögötte az istálló illetve a karám látható a 0134/12 hrsz-ú telken. A telek keleti és déli felén külön leválasztott területek találhatók, külön-külön lóbeállókkal. Az út mentén továbbhaladva, istálló, és szénatároló ill. kisebb tárolók találhatók a telekhatár mellett. Az út másik oldalán, a 0134/38 hrsz-ú rendezett telken található egy lakóépület és egy kiszolgáló épület. A mellette szomszédos 0134/4 hrsz-ú telken a lovassport terület kiszolgáló raktárépületei találhatók, szintén rendezett, ápolt környezetben. A két telek hátsó részén egy vizes élőhely húzódik (a Barát-kút, Kacsaúsztató forrás és DK-i forrás térsége) - melyek országos jelentőségű védett természeti területként a tulajdoni lapokon is szerepel - ezek kerítéssel le is vannak választva a két telken. Az úton tovább haladva a 0134/6 hrsz-ú telken, az előző telekhez közeli részen kisebb elavult épületek találhatók, rendezetlen módon, a telek nagyobbik része legelő.



A 0134/38 hrsz-ú telken lévő lakó- és melléképület



A 0134/4 hrsz-ú telken épült tároló épületek



A 0134/6 hrsz-ú telek északi részén meglévő épületek, építmények



A 0134/6 hrsz-ú telken lévő legelő



A Petőfi utca folytatásaként a lovas farm felé kanyarodó útról feltároló látvány



A 0134/12 hrsz-ú telken épülő kiszolgáló épület, mögötte az istálló



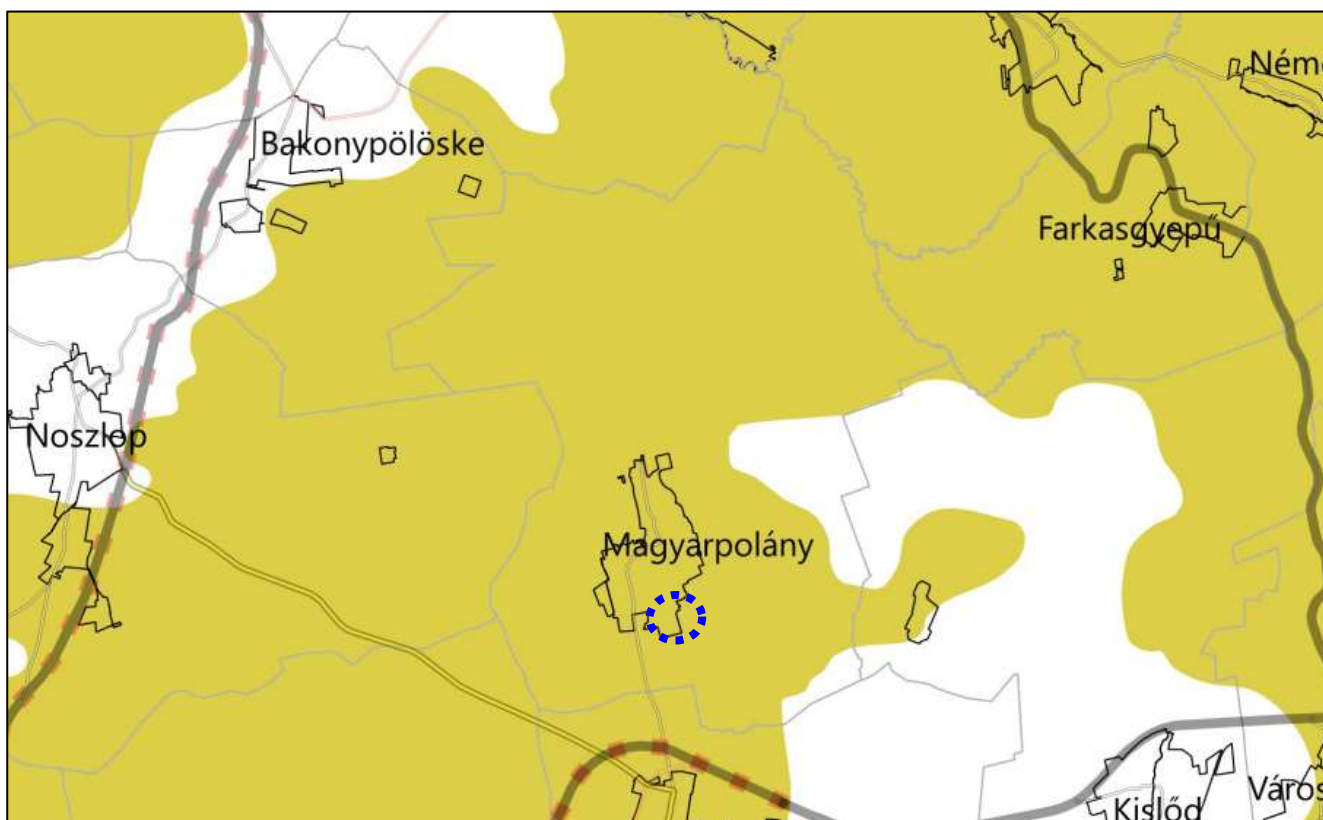
A 0134/12 hrsz-ú telken lévő – elbontani nem kívánt istálló, szénatároló és egyéb kiszolgáló építmények

A Wagner Lovas farm területén lovagoltatással, bértartással foglalkoznak és lovasrendezvényeket és lovastáborokat tartanak. A most épülő földszint + tetőtér kialakítású kiszolgáló-közösségi épületben kávézó és néhány apartman is kialakításra kerül (br. 145 m² alapterület). A mögötte létesült istálló épület 215 m² br. alapterülettel rendelkezik. Az engedélyezési tervek alapján a 18921 m² területű telken a beépítettség 360,68 m², mely 1,91 %. A zöldfelületi mutató 90,88 %.

A telkek Veszprém Vármegye Területrendezési tervében települési térségben (0314/4 és 0134/38 hrsz), valamint mezőgazdasági térségben (0134/12 hrsz) szerepelnek. Országos övezetként a tájképvédelmi terület övezete fed rá a területre, mely szinte az egész települést érinti.



Veszprém vármegye szerkezeti terve



Tájképvédelmi terület övezete Magyarpolány területén

3. A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása

A **Településszerkezeti tervet** a Város-Teampannon Kft készítette 2004-ben, a 28/2004. (VI.9.) sz. határozattal fogadta el Magyarpolány Község Önkormányzat képviselő-testülete.

A **Helyi Építési Szabályzatot** a 18/2004. (VI.9.) rendelettel hagyták eredetileg jóvá, azonban ma már a 7/2015. (VII.24.) önkormányzati rendelet a hatályos HÉSZ.

A 0134/4 és 0134/38 hrsz-ú telek a hatályos tervben kertvárosias lakóterületben, Lke-3 jelű építési övezetben fekszik. A területen ex-lege védett forrás található és ráfed az ex-lege védett forrás tervezett védőterülete jelölés is, mely korlátozza a beépíthetőséget is.

Az Lke-3 jelű építési övezetben a HÉSZ 6.§ (3) bekezdése szerint a beépítési paraméterek a következők:

A							B
1.	Az építési telek						Az épület
2.	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb területe (m ²)	max. szintterületi mutató***	minimális zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb építmény-magasság (m)
3.	Lke-1	O	30	500	0,4	30	4,5
4.	Lke-2	O	25	900	0,3	40	4,5
5.	Lke-3	O	25	1100	0,3	40	4,5

A HÉSZ 6.§-ban foglaltak szerint az Lke-3 jelű építési övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

„(1) Az új és meglévő övezet telkei **csak teljes közművesítettség megléte esetén építhetők be.**

(2) A kertvárosias lakóterületen az **OTÉK 13. § (1) és (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetőek el, de legfeljebb kétlakásos lehet a lakóépület.**”

„(4) Az övezet telkein **a főrendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el.**

(5) Az övezet telkein a főrendeltetés szerinti épület az utcában kialakult építési vonalhoz illeszkedően vagy a Szabályozási Terven meghatározott építési vonalra építhető.

(6) ¹⁵ Az övezet telkein trágyatároló, komposztáló, valamint siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék és antennaoszlop nem helyezhető el. A Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben közműbecsatlakozási műtárgy, hulladékartály-tároló és kirakatszekrény kivételével a megengedett melléképítmények csak a főépület takarásában helyezhetőek el.

(7) Gépjárműtároló telken belül

a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, vagy

b) ¹⁶

c) ¹⁷ önálló, zárt épületben, kizárólag a főépülettel azonos építészeti kialakítással, anyaghasználattal helyezhető el.

(8) Az övezetben elhelyezhető főrendeltetés szerinti épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként, egy épülettömegben a (7) bekezdésben foglaltak szerint elhelyezhető

a) háztartással kapcsolatos tárolóépület,

b) barkácműhely, műterem és

c) a környezetet nem zavaró kézműipari műhely és kiskereskedelmi tevékenység céljára szolgáló épület.”

„(10) Az Lke-3 építési övezetben (Déli Lakóterület) a főrendeltetés szerinti épület csak fehér színű homlokzatképzéssel épülhet. Az építési helyet az OTÉK szerint kell meghatározni, az előkert minimális előírt mérete 5 m.

(11) Az Lke-3 övezetben a főrendeltetés szerinti épület csak 42-45° közötti hajlásszögű nyeregtetővel épülhet, amelytől azonban az utcai telekhatártól mért 10,0 m-en túl el lehet térni.

(12) Az Lke-3 övezetben az egyéb épületek és melléképítmények elhelyezése csak a főépület takarásában történhet.

(13) Az Lke-3 övezetben az utcai telekhatáron csak tömör, falazott, vakolt kerítés alakítható ki fakapukkal. A telek beépítési oldalán a hátsó telekhatárt legfeljebb 10,0 m-re közelítheti meg a tömör kerítés. A kerítés magassága legfeljebb 1,6 m.

(14) Az Lke-3 övezetben a Szabályozási Terven csillaggal jelölt telkek összevontan is beépíthetők oldalhatáron álló beépítéssel, az építési hely az összevont telkek északi oldalhatárán biztosítható. Telket összevonni és erre építési engedélyt kiadni csak délről észak felé haladva lehet.”

A 0134/38 hrsz-ú telken (a hatályos tervben még 0134/2 hrsz) épült lakóépület és melléképület az előírásoknak megfelel.

A lakóépület mögött egy fedett, nyitott építmény (ennek fennmaradását kell biztosítani a HÉSZ módosítása során) és egy medence található.

A szintén Lke-3 építési övezetbe tartozó 0134/4 hrsz-ú telken egy fedett, nyitott tároló és egy zárt magas raktár található, illetve egy kisebb tároló építmény található, előbbieket a lovasfarm használatához szükségesek, utóbbit a 0134/6 hrsz-ú telken lakó használ. A telekhasználat nem felel meg a lakóhasználatnak, átsorolása indokolt különleges beépítésre szánt lovasturisztikai területbe.

A 0134/6 hrsz-ú telken lévő kissé rendezetlen beépítés, lakó és egyéb használat a 0134/4 hrsz-ú telekre is áthúzódik, de a terület nagyobb részén lovak legelnek. A 0134/4 és 0134/6 hrsz-ú telkek keleti oldalán az út mentén 25 m széles beültetési kötelezettségű területet jelöl a hatályos szabályozási terv, mely eddig nem került elültetésre, miután a területek közös tulajdonban vannak az út másik oldalán lévő 0134/12 hrsz-ú telekkel, mely Kb-LS2 jelű különleges beépítésre nem szánt lovassport terület övezetbe sorolt és területén működik a Wagner Lovas Farm. A telken istállók, kiszolgáló építmények találhatóak, az északi részén épült egy kiszolgáló épület. A hatályos HÉSZ a Kb-LS2 területre a következő előírásokat határozta meg a 25.§-ban:

„23. Különleges beépítésre nem szánt területek

25. § (1) A különleges beépítésre nem szánt területek

a) Kálvária területe (K-K)

b)⁴⁹ Lovassport különleges terület (Kb-LS)

c)⁵⁰ Oktatási és kulturális terület (Kb-OK)

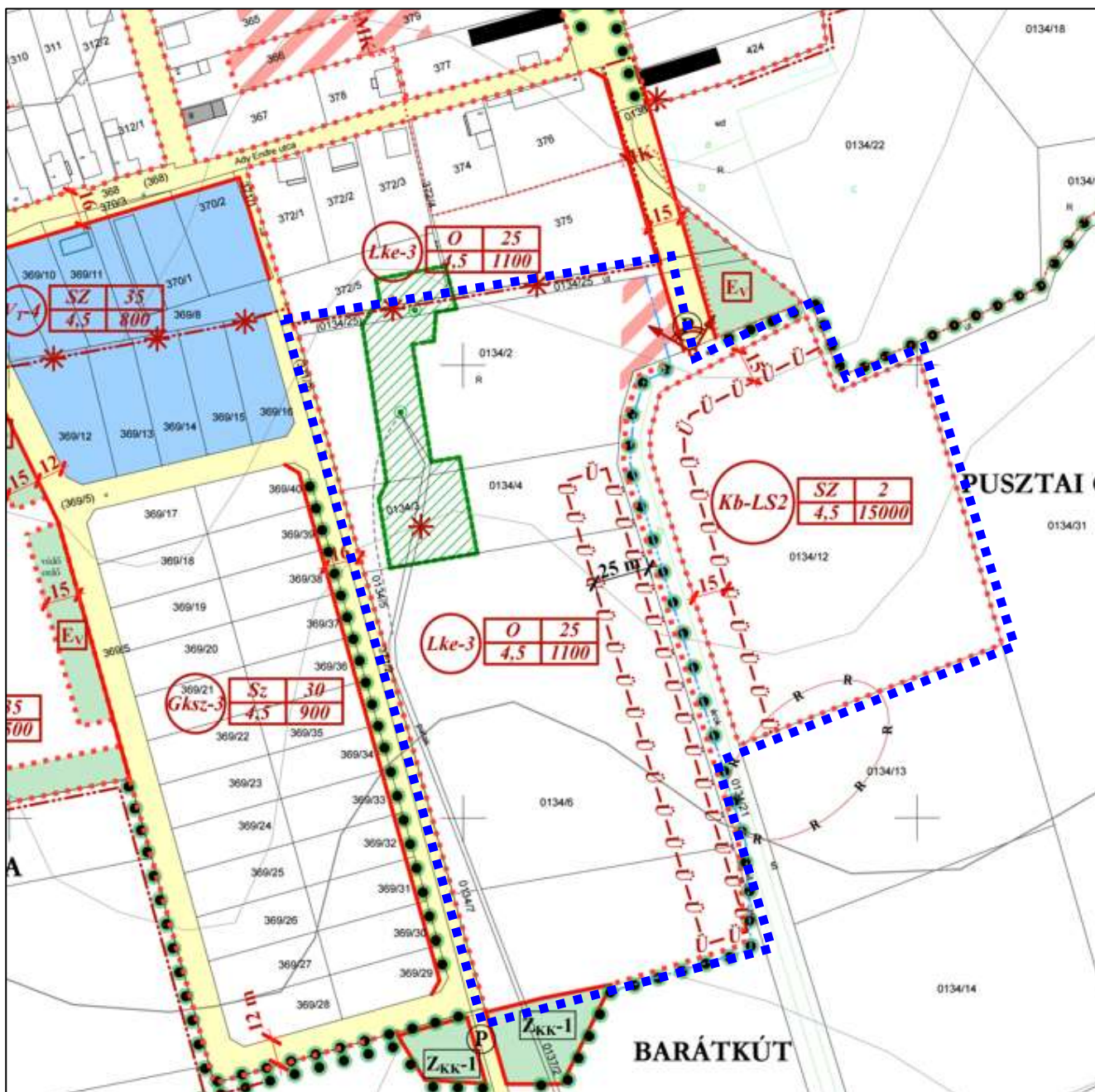
területfelhasználási egységekre tagolódnak.

(2) A különleges beépítésre nem szánt területeken épület csak teljes közművesítettség mellett létesíthető.

(3)⁵¹ A Kb-LS lovas-sport beépítésre nem szánt különleges területen a lovas sport tevékenységet kiszolgáló állattartó, sportolási, közösségi, szociális, tároló és legfeljebb a megengedett beépítettség 50 %-áig terjedően a tulajdonos, üzemeltető saját lakhatását biztosító legfeljebb két lakás létesíthető.

(4)⁵² A Kb-LS1 lovas-sport beépítésre nem szánt különleges területen épület legalább 30 m előkert és a keletihez közelítő oldalkertben legalább 10 m, a nyugatihoz közelítő oldalkertben legalább 20 m oldalkert biztosításával szabadon állóan létesíthető. Az övezetben telkenként legfeljebb három önálló épülettömeg létesíthető kizárólag a szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettség teljesítése után. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 2%, az építménymagasság legnagyobb mértéke 4,5 m, a kialakítandó zöldfelület legkisebb aránya 80%, a kialakítható legkisebb telekméret 20000 m².

(5)⁵³ A Kb-LS2 lovas-sport beépítésre nem szánt különleges területen épület legalább 20 m előkert és legalább 10 m oldalkert biztosításával szabadon állóan létesíthető. Az övezetben telkenként legfeljebb három önálló épülettömeg létesíthető kizárólag a szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettség teljesítése után. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 2%, az építménymagasság legnagyobb mértéke 4,5 m, a kialakítandó zöldfelület legkisebb aránya 80%, a kialakítható legkisebb telekméret 15000 m².”



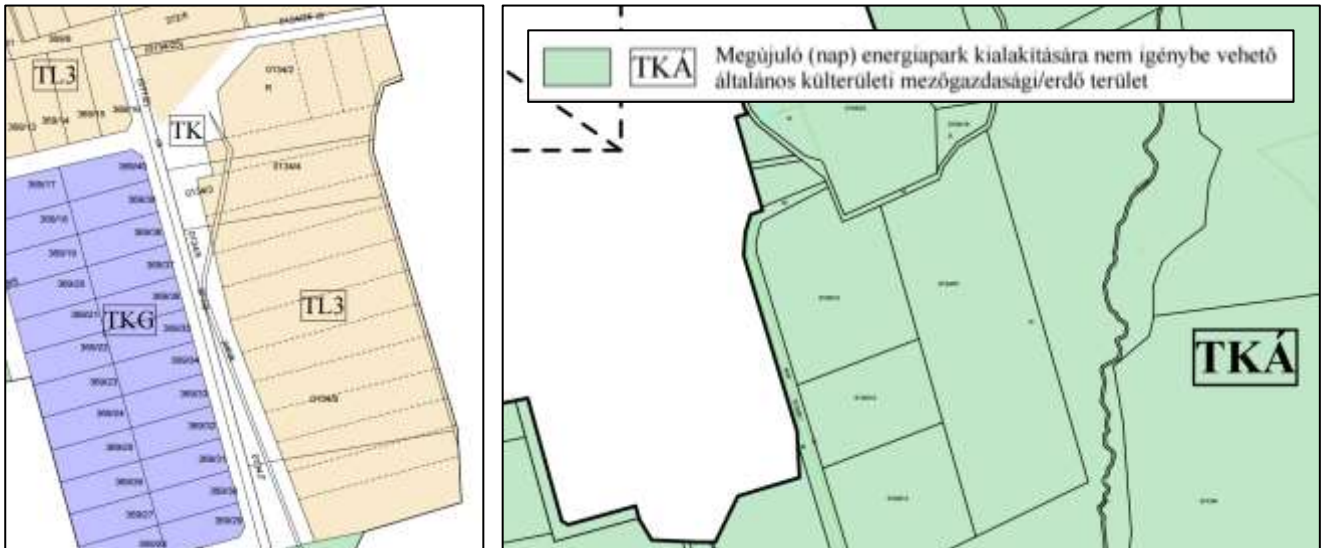
Hatályos Szabályozási terv (SZT-1) részlet (kék keretben az érintett terület)

A hatályos Településszerkezeti terv nem áll rendelkezésre, ugyanis a Hatályos Szabályozási tervhez az elmúlt években a településszerkezeti tervet is módosította az önkormányzat, valószínűleg egységesítésre nem került.

Településkép védelem

A 0134/38, 0134/4, 0134/6 hrsz-ú telkek a TKR, azaz a településkép védelméről szóló 8/2017. (XII.30.) önkormányzati rendelet szerinti **Településképi szempontból meghatározó területek** közül a „Belterületi újabb kialakítású lakóterületek” TL3 jelű kategóriába soroltak (Ld. a TKR 3. mellékletében), miután kertvárosias lakóterületként voltak tervezve.

A 0134/12 hrsz-ú telek az általános külterületi mezőgazdasági/erdőterületbe tartozik. Mindkét területre önálló településképi szempontból meghatározó terület kialakítása javasolt, így a TKR módosítása is szükséges.



Részlet a TKR 3. mellékletéből (a Településképi szempontból meghatározó területek TAK)

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása

A feladat Magyarpolány belterületének déli határában az Lke-3 építési övezetbe tartozó 0134/4 hrsz-ú telken megépült lovassporthoz kapcsolódó tároló épületek miatt a telek övezeti átsorolása javasolt új, K-Lt jelű különleges lovasturisztikai terület építési övezetbe, a 0134/6 hrsz-ú telekkel együtt. Feladat továbbá a 0134/38 hrsz-ú, szintén Lke-3 építési övezetbe tartozó telken, a lakóépület mögötti meglévő, fedett építmény fennmaradása érdekében építési hely kijelölése.

Feladat még valamint a 0134/12 hrsz-ú telken tervezett lótarással kapcsolatos építmények elhelyezhetőségének biztosítása. Ez utóbbi érdekében a Kb-LS2 övezetben a beépítési mérték emelése is szükséges a hatályos HÉSZ szerinti 2 %-ról 5 %-ra (OTÉK felmentéssel).

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A településrendezési eszközök módosításában a Településszerkezeti terv is változik, a 0134/4 hrsz-ú telek és az alatta fekvő 0134/6 hrsz-ú telek kertvárosias lakóterületből különleges beépítésre szánt lovasturisztikai terület építési övezetbe kerül, itt ugyanis lakóterületi kialakítás már nem indokolt, a nyugatra szomszédos – korábban lakóterületként tervezett – terület is kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe került 2018-ban átsorolásra. A HÉSZ-ben új K-Lt építési övezet kialakítása javasolt illetve a 4. §-ban fel kell sorolni a Beépítésre szánt területek között, majd a 9.§ a különleges területeket kell kiegészíteni a lovasturisztikai területtel (K-Lt). Eddig itt csak a sportterület, a temető és az egészségügyi-oktatási célú terület szerepel.

Egy új 11/B. § létrehozása indokolt a következőkkel:

„11/B. § A lovasturisztikai terület (K-Lt) építési övezetben a lovasturizmust szolgáló épületek, szálláshely szolgáltató épületek és azok kiszolgáló építményei (pl. tároló) helyezhetők el a következő feltételekkel:

- a) épületek 10 m-es előkerttel, a 0137/2 hrsz-ú patak menti kialakult vizes élőhely vonalától 20 m-es távolság megtartásával szabadonálló beépítéssel, egységes kialakítással helyezhetők el
- b) a beépítés mértéke legfeljebb 20 %, az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet
- c) a minimális kialakítható telekméret 15000 m², a zöldfelület minimális mértéke 60 %, melyet tájhonos növényzettel kell kialakítani.

A fenti szabályok esetében a jelenleg szabályozott Lke-3 építési övezet paramétereinél kissé szigorúbb paramétereket javaslunk, így a beépítési mérték 25 %-ról 20 %-ra csökken, a minimális zöldfelület 40 %-ról 60 %-ra nő. A vizes élőhely valószínűleg ex lege védett természeti terület, melyet a HÉSZ módosításánál adatszolgáltatás fog tartalmazni, így a szabályozási terven jelölt zöld sraffos terület a 0134/6 hrsz-ú telkekre is ki fog terjedni valószínűleg, a légifotón is látható területre.

A Szabályozási terven a 0134/38 hrsz-ú, Lke-3 építési övezetbe tartozó telket illetően építési hely kerül kijelölésre, mely magába foglalja a meglévő épületeket, a szabálytalanul épült fedett, nyitott építményt és medencét is. Illetve a telek másik oldalán is jelölésre kerül egy építési hely az ex lege védett forrás védőterülete mellett, ez a telekrész azonban egyelőre a valóságban nehezen közelíthető meg. Az utak (371/2 hrsz, 371/1 hrsz, 369/5 hrsz) jogilag megvannak, de nincsenek kialakítva. A 00134/38 hrsz-ú telek keleti oldalán szabályozott nem beépíthető terület jelölés fenntartása nem indokolt, törlésre kerül. A szabályozási terven jelölt útterület (0134/39 hrsz) jelen módosításnál megmarad, a későbbiekben felülvizsgálandó, ahogy a meglévő és tervezett út között szabályozott Ev övezet is (0134/40 hrsz), jelenleg közpark jelleggel hasznosított terület.

A telekkel északról szomszédos 0134/25 hrsz-ú önkormányzati út megszüntetését már tartalmazza a hatályos terv azzal, hogy nem közlekedési területként jelöli, azonban a megszüntethetőségét egyértelműsítjük egy javasolt megszüntető jellel is, mely által az út területe – amennyiben az önkormányzati vagyonkataszterből kikerül, a 0134/38 hrsz-ú telekhez csatolható lesz. Az útnak szerepe nincs, inkább árok van rajta, a Petőfi utcai részen el van kerítve.

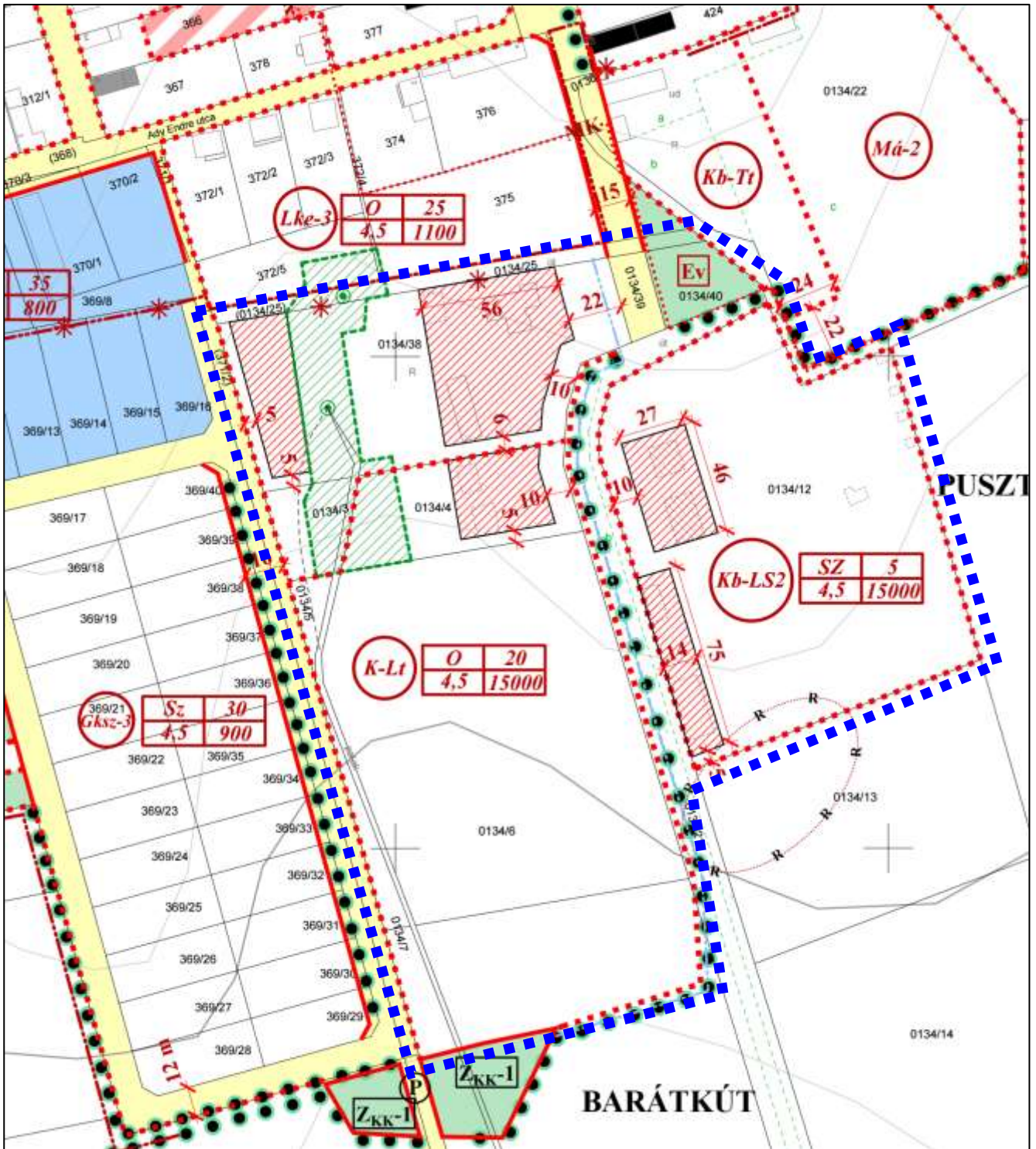
Szintén építési hely kerül jelölésre a 0134/4 hrsz-ú, K-Lt építési övezetbe sorolandó telken, a megvalósult épületek területére. 10 m-es előkerttel. Ezen és a tőle délre eső 0134/6 hrsz-ú telken az út mentén jelölt beültetési kötelezettség törlésre kerül, mert az az út másik oldalán lévő lovassport terület miatt került jelölésre, helyette a teljes telken biztosítani kell a 60 % tájhozony növényzet telepítését.

A 0134/4 hrsz-ú telek és a tőle délre fekvő területek K-LS jelű különleges lovasturisztikai terület építési övezetbe kerülnek, és a beültetési kötelezettség jelölés törlésre kerül. A 0314/12 hrsz-ú telken szintén törlésre kerül a beültetési kötelezettség jelölés és telken belül megtartandó zöldfelület kerül kijelölésre.

A 0134/12 hrsz-ú telken építési helyek kerülnek feltüntetésre, egyrészt a felépült kiszolgáló épület és mögötte lévő istállóra illetve a telek nyugati határán álló kiszolgáló épületekre. A beültetési kötelezettség törlésre kerül, mert a megépült kiszolgáló, istálló, szénatároló, tároló funkciókra szükség van és felesleges lenne ezeket más helyen felépíteni, másrészt a beültetési kötelezettségű területre főként az út másik oldalán lévő lakóterület miatt volt szükség. Ezek miatt azonban szükséges a Kb-LS2 övezetben a beépítési mérték 2 %-ról 5 %-ra emelése is. A két fő épület ugyanis már 1,9 %-os beépítettséget eredményez, ezért az említett telekhatár menti épületek-építmények megmaradása esetén szükség van az 5 %-os beépítési mértékre, melyhez OTÉK alóli felmentés szükséges.

A HÉSZ meglévő 25.§ (5) bekezdés módosítása szükséges, a módosítási javaslat az alábbi:


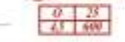
„A Kb-LS2 jelű lovas-sport beépítésre nem szánt különleges területen övezetben épület legalább 20 m előkert és legalább 10 m oldalkert biztosításával szabadon állóan a szabályozási terven jelölt építés helyeken létesíthető. Az övezetben telkenként legfeljebb három önálló épülettömeg létesíthető kizárólag a szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettség teljesítése után. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 5 % ~~2%~~, az építménymagasság legnagyobb mértéke 4,5 m, a kialakítandó zöldfelület legkisebb aránya 80%, a kialakítható legkisebb telekméret 15000 m².”







Szabályozási terv módosítási javaslata

JELMAGYARÁZAT





KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

-  Szabályozási vonal
-  Szabályozási szélesség, kotta
-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet jele
- 

Bontási mód	Max. beépítési %
0/25	25
4/1	40
4/1	40
-  Nem beépíthető terület
-  Építési vonal
-  Látványvédelem alatt álló utcaszakasz határa
-  Felszíni vízminőségvédelmi terület határa
-  Kötelező fásítás
-  Beültetési kötelezettség
-  Megszüntető jel
-  Építési hely / Építési sáv
-  Telken belül megtartandó zöldfelület

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre szánt területek

-  Falusias lakóterület
-  Kertvárosias lakóterület
-  Településközpont vegyes terület
-  Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Különleges területek

-  Kálvária
-  Temető
-  Sportpálya
-  Lovasturisztikai terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

-  Műemléki épület
-  Műemléki környezet
-  Régészeti lelőhely
-  Helyi védelemre javasolt épület, építmény, köztrágy
-  Belterület határa
-  Tervezett belterülethatár
-  Módosítással érintett terület határa
-  Villamos transzformátorállomás
-  Gázfogyadó állomás
-  Szintvonalak
Alapszintvonalak 2,5 m-ként, Bővírtvonalak 10 m-ként
-  Vízfolyás
-  Ex-lege védett forrás
-  Ex-lege védett forrás tervezett védőterülete
-  Alaptérképen nem szereplő meglévő épület/építmény
-  Alaptérképen nem szereplő tervezett épület/építmény

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés és humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett módosítás a település fő közlekedési rendszerét nem érinti. A 0134/38 hrsz-ú telek kiépített közművel rendelkezik, a 0134/12 hrsz-ú telek (Kb-LS2 övezet) is vezetékes közművekkel került ellátásra. A további közművesítés is megoldható.



E-közmű térkép

A tervezett beépítés nem igényel humáninfrastruktúra-fejlesztést.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A környezeti elemekre, rendszerekre a tervezett módosítás nem lesz hatással. Az érintett területen (Lke-3, K-Lt és Kb-LS2 jelű építési övezet/övezet) a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel az érintett telkek területe nem kerül a termőföldből kivételre, csak az épületek területére kell megkérni a végleges más célú hasznosítást. Az országos jelentőségű természeti terület védelme a módosítandó szabályozás után is biztosított marad. A tájképvédelem a magas zöldfelületi aránnyal és a módosítandó településképi rendelet módosításával biztosítható.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A 0134/4 és 0134/38 hrsz-ú telek területe örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a területen, valamint közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, régészeti lelőhely nem található. A 0134/12 hrsz-ú telket régészeti terület érinti, A község D-i része elnevezésű (azonosító: 8442) nyilvántartott régészeti lelőhely, azonban a tervezett módosítás a területre nem lesz hatással.

9. Beépítési terv

Nem releváns a terület esetében, mivel új beépítés egyelőre nem tervezett, a meglévő, kialakult megtartása a cél. A 0134/6 hrsz-ú terület beépítésére még nincs konkrét igény, de a terület szabályozási javaslata a beépítési mértéket kismértékben csökkenti, a zöldfelületet nagy mértékben növeli.

Budapest, 2025. december 05.



Bárdosi Andrea
vezető településtervező
TT/1 01-4073

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Magyarpolány belterület, 112, 120/1, 120/2 hrsz-ú telkekre vonatkozóan
(Rosta Attiláné, Polt Ildikó, Kürthy Anett és Veisz Tamás kérelme)
Készült 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

Előzmények, a módosítás célja

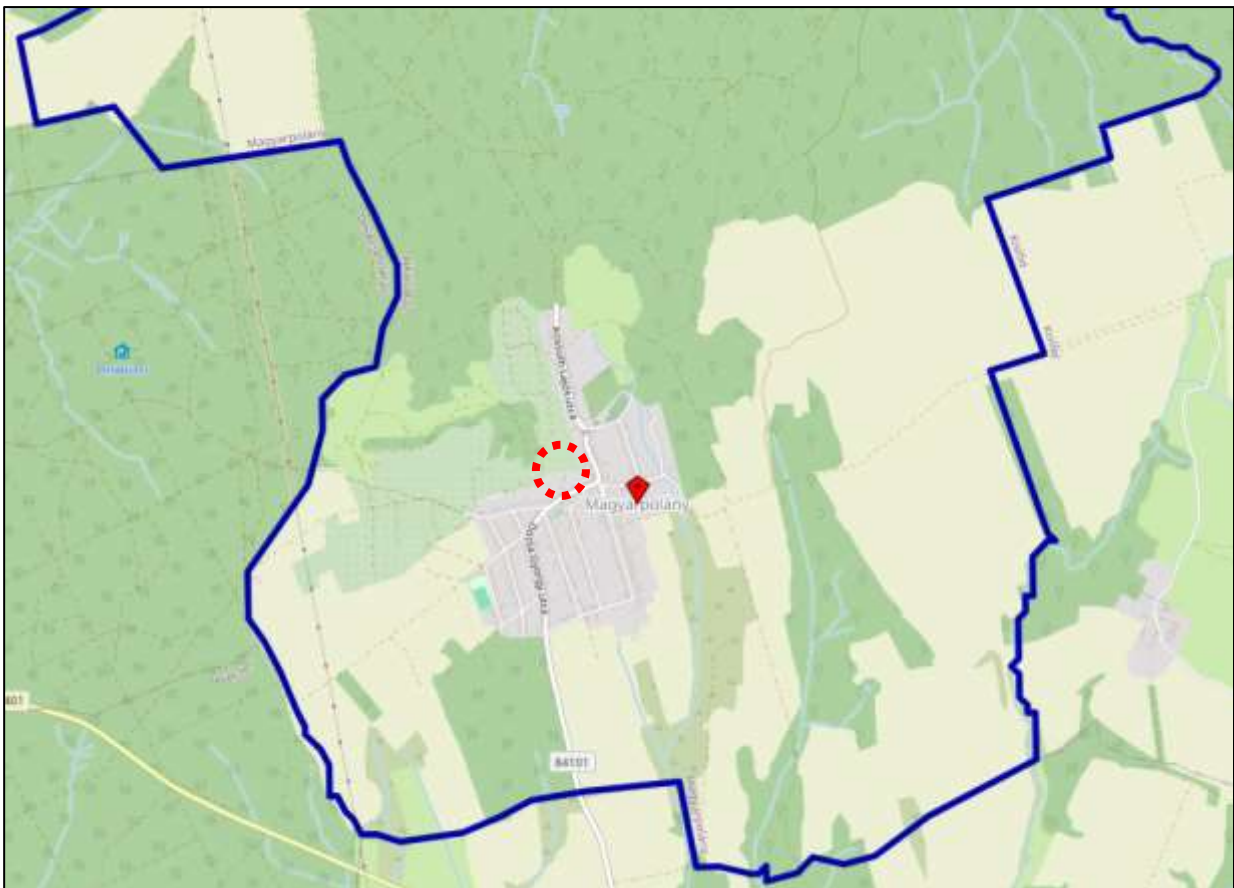
A feladat Magyarpolány belterületén a 112, 120/1, 120/2 hrsz-ú telkeken „nem beépíthető terület” törlése, a korábbi HÉSZ állapot visszaállítása. A 112 és 120/2 hrsz-ú telkekre már elkészült a lakóépületek terve az egyszerűsített bejelentéshez, melyek tudomásulvétele is megtörtént 2024 júniusában, azonban 2024 szeptember 21-től visszakerült a „nem építhető terület” jel a telkekre. Kapcsoló kérés volt a területre vonatkozó HÉSZ és a TKR előírások ellentmondásainak feloldása, vagy a HÉSZ 5.§ (6) bekezdés törlésével (az épületszélesség min 7,5 m-es előírása) vagy a terület ill. a Dózsa György utca menti telkek kertvárosias lakóterületi átsorolásával. A tervek átdolgozásával szeretnének a tulajdonosok 7,5 m-nél szélesebb épületet építeni.

Az építési korlátozás megszüntetését a Képviselő-testület a 27/2025. (V.29.) sz. határozatával támogatta.

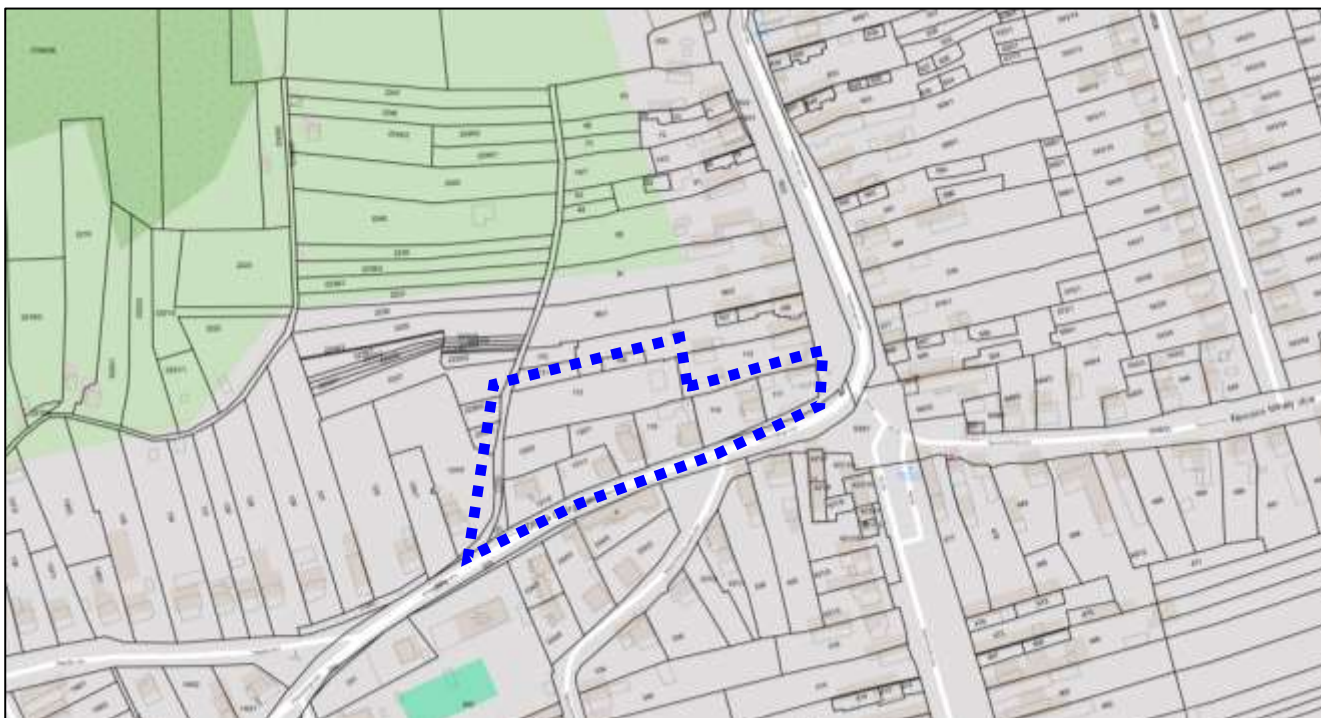
1. Az érintett terület rövid bemutatása

Magyarpolány a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém Vármegye ajkai járásában fekszik.

Az érintett területek, azaz a 112, 120/1, 120/2 hrsz-ú telkek Magyarpolány belterületén, a Dózsa György utcáról csatlakozó Öreghegyi utcáról közelíthetők meg, illetve a 120/1 hrsz-ú telek a Dózsa György utca 3/A. alatt található. A 112, 120/2 hrsz-ú telkek beépítése a jelenlegi HÉSZ ill. Szabályozási terv alapján nem lehetséges, ugyanakkor a két telkre kiadott építéshatósági tudomásulvétel alapján a telkek beépíthetők. A 120/1 hrsz-ú beépített telek keleti részét érinti beépítési korlátozás.



Az érintett terület elhelyezkedése a településen



Az érintett telkek környezetében található kertvárosias beépítésű telkek elhelyezkedése (OpenStreetMap)

2. A terület és a környezete vizsgálati bemutatása

A 112, 120/1, 120/2 hrsz-ú telkek olyan lakóterületi tömbben találhatóak, melynek az Kossuth Lajos utca és Dózsa György utca menti telkei beépítettek, a keleti részét határoló zártkerti út (Öreghegyi utca) mentén beépítetlen telkek vagy telekrészek fekszenek, több telek átmenő telek. A Kossuth Lajos utca menti beépítések hagyományos falusias jellegűek, oldalhatáron álló fésűs elrendezésű beépítés jelenik meg. A telkek hátsó részein eredetileg csúrsorok álltak, melyek mára eltűntek, a telkek egy része megosztódott, néhány esetben többszörösen is. A Dózsa György utcai telkek más, kertvárosiasabb jelleggel épültek be, a telekformák sem hagyományosak. A telkek a Dózsa György utcából (120/1 hrsz), valamint a csatlakozó Öreghegyi utcából (112, 120/2 hrsz) közelíthetők meg. A 120/1 hrsz-ú telek beépített lakóépülettel, a 120/2 hrsz-ú, 787m² alapterületű telek beépítetlen és a 112 hrsz-ú, 2276 m² alapterületű telek nyugati végén egy kisebb gazdasági épület található.



A terület jelenlegi állapota (Google Műhold)



Az Öreghegyi utca – a 120/2 és 112 hrsz-ú telket megközelítő út



A 123 hrsz-ú földút felmérési terve (Geoirány Kft)

Az Öreghegyi utca, azaz a 123 hrsz-ú út alapvetően egy zártkerti út, ennek megfelelően változó szélességgel.

A Dózsa György utcai saroktelkek bejárata is innen nyílik, az út szélessége a meglévő kerítésekig 120/2 hrsz-ú telek déli sarkánál 4,9 m, a telek közepén 5,26 m, a 112 hrsz-ú telek közepén 5,04, északi sarkánál 4,51 m.

A felmérés alapján a 120/2 és a 112 hrsz-ú teleknek is beljebb van a kerítése, 1-2 m-rel is, melyek vonalát a későbbiekben is megtartanák a tulajdonosok, így a két beépíteni kívánt teleknél csaknem megvan az általánosan szükséges 6 m-es szélesség.

Az út további szakaszán kelet felé kisebb telkek sorakoznak, így ott a későbbi beépíthetőség nem jöhet szóba. A nyugati oldalon pedig keskeny zártkerti telkek találhatók, így azok amiatt nem építhetők be, így az út szélesítése nem indokolt.

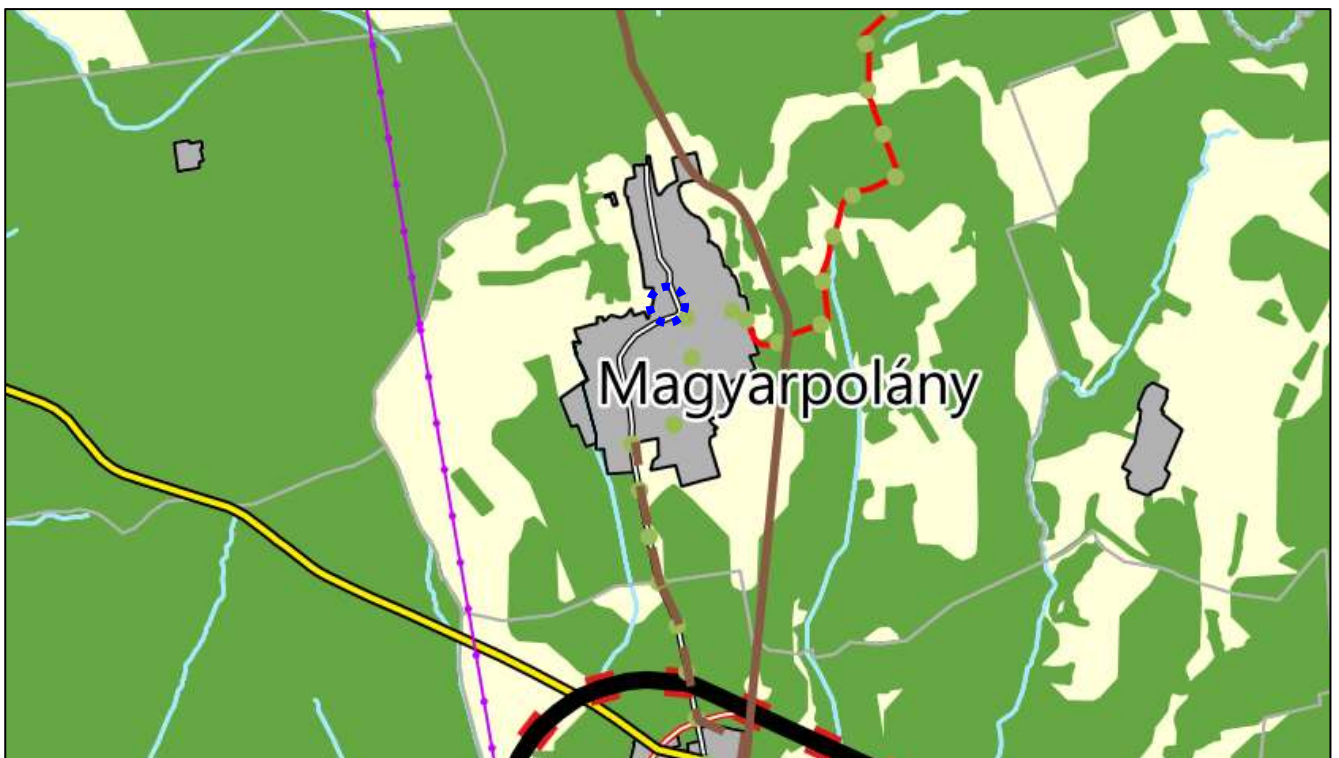


A 112 és 120/2 hrsz-ú telkek az Öreghegyi utca felől

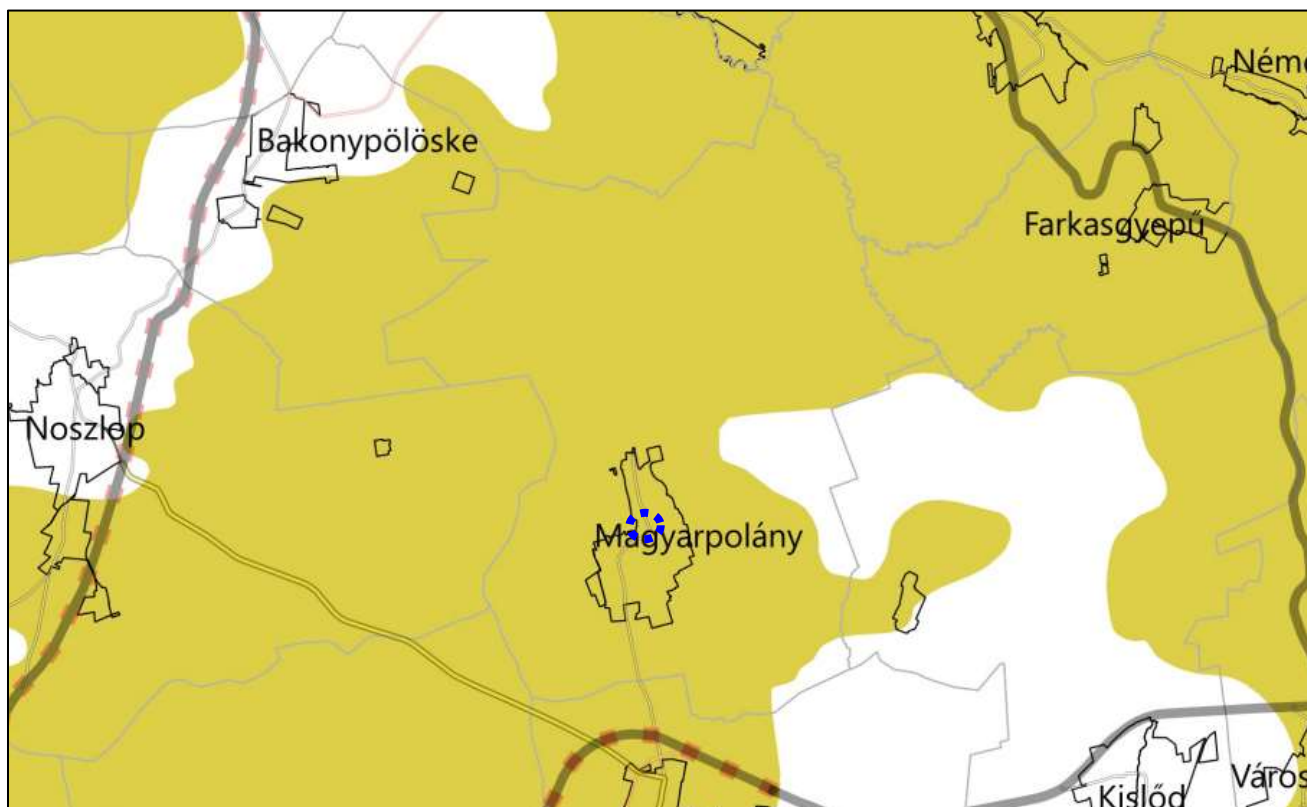


Épületek az érintett telkek környezetében a Dózsa György utca mentén

A telkek Veszprém Vármegye Területrendezési tervében települési térségben szerepelnek. Országos övezetként a tájképvédelmi terület övezete fed rá a területekre, mely szinte az egész települést lefedi.



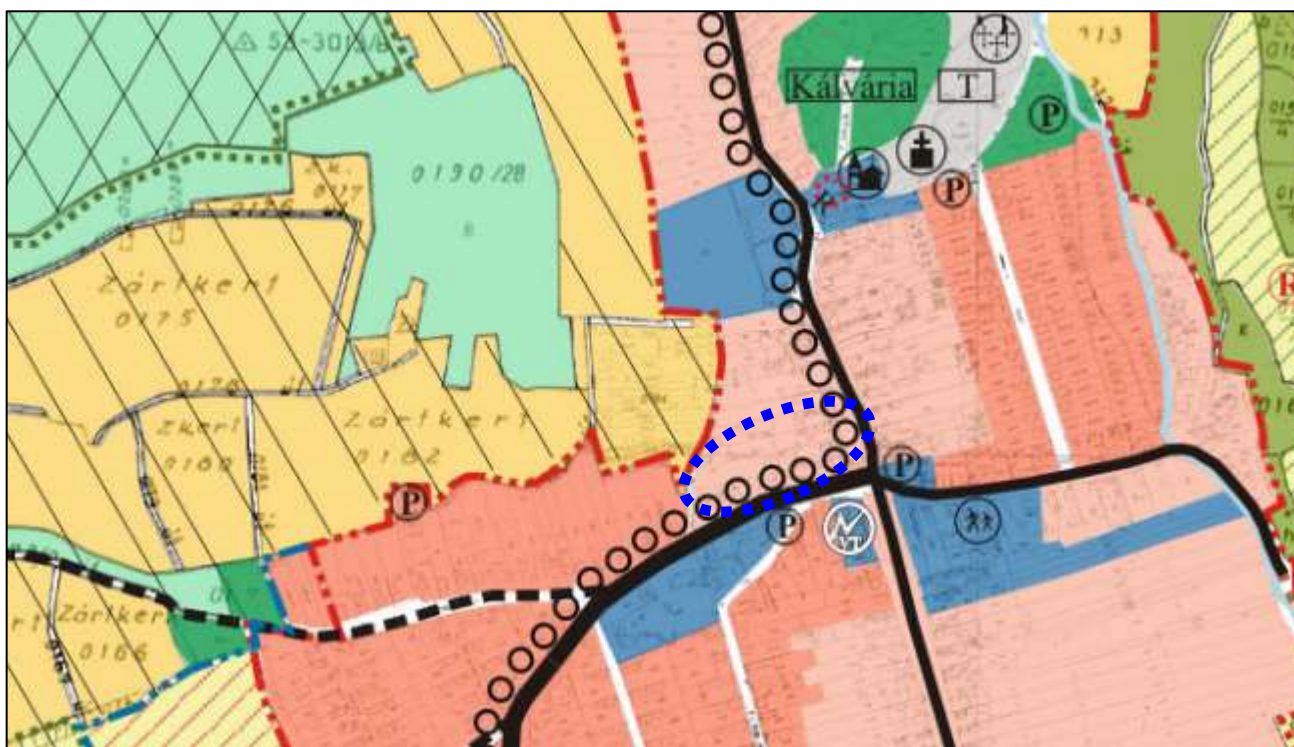
Veszprém Vármegye Szerkezeti terve



Tájképvédelmi terület övezete Magyarpolány területén

3. A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása

A **Településszerkezeti tervet** a Város-Teampannon Kft készítette 2004-ben, a 28/2004. (VI.9.) sz. határozattal fogadta el Magyarpolány Község Önkormányzat képviselő-testülete. A **Helyi Építési Szabályzatot** a 18/2004. (VI.9.) rendelettel hagyták eredetileg jóvá, azonban ma már a 7/2015. (VII.24.) önkormányzati rendelet a hatályos HÉSZ.



A hatályos Településszerkezeti terv részlete (kék karikával az érintett terület)
(a hatályos TSZT nem áll még rendelkezésre, a bemutatott tervlap részlet 2004-es eredeti TSZT)

Az érintett terület a hatályos tervben falusias lakóterület, Lf-1 jelű övezetben fekszik.

A falusias lakóterületen a HÉSZ 5.§ (3) bekezdése szerint az építési paraméterek a következők:

A							B
1.	Az építési telek						Az épület
2.	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb területe (m ²)	max. szintterületi mutató***	minimális zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb építménymagasság (m)
3.	Lf-1	O	25	600	0,3	50	4,5

A legfontosabb előírások az épület elhelyezésére a HÉSZ 5. §-ában:

„(4) Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el.

(5) A fő rendeltetés szerinti új épület a telek utcai határára építendő.

(6) A fő rendeltetés szerinti épület szélessége legfeljebb 7,5 m lehet.”

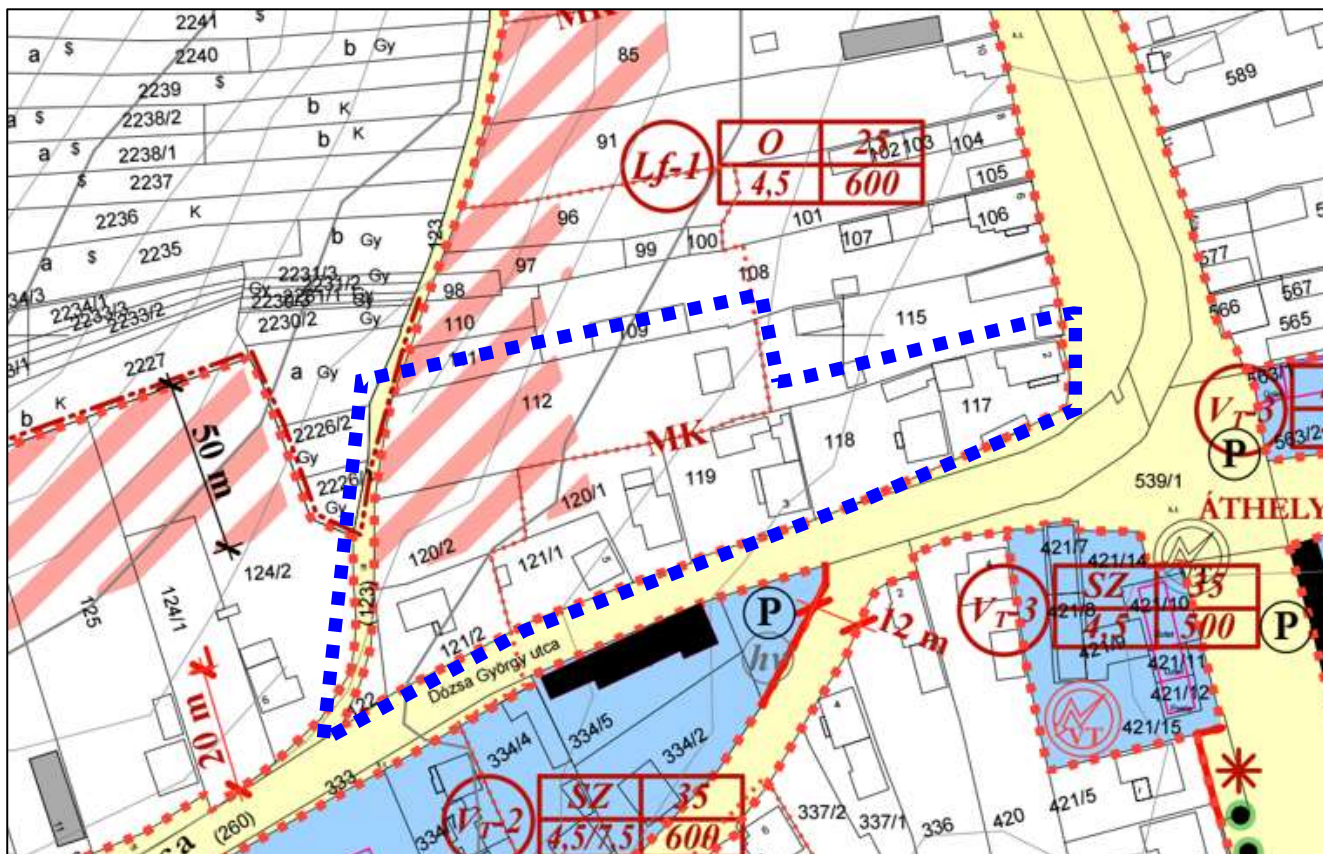
„(10) A falusias lakóterület övezeteinek telkein melléképítmény és a főrendeltetés szerinti épületen kívüli egyéb épület (a továbbiakban: egyéb épület) a következők szerint helyezhető el:

a) az Lf-1, Lf-3 és Lf-4 övezet telkein:

aa) a telek oldalhatárára, a főrendeltetés szerinti épület vonalának folytatásában vagy

ab) a szemben lévő telekhatártól 1,0 m távolságra, a főrendeltetés szerinti épülettel szemben – azzal azonos építészeti kialakítással-, amennyiben a telek szélessége legalább 20,0 m.”

„(21) Az Lf-1, Lf-2 és Lf-3 övezet telkein egy, legfeljebb 80 m²-es külön szint alatti építmény is elhelyezhető a terepadottságoknak megfelelő telepítéssel.”



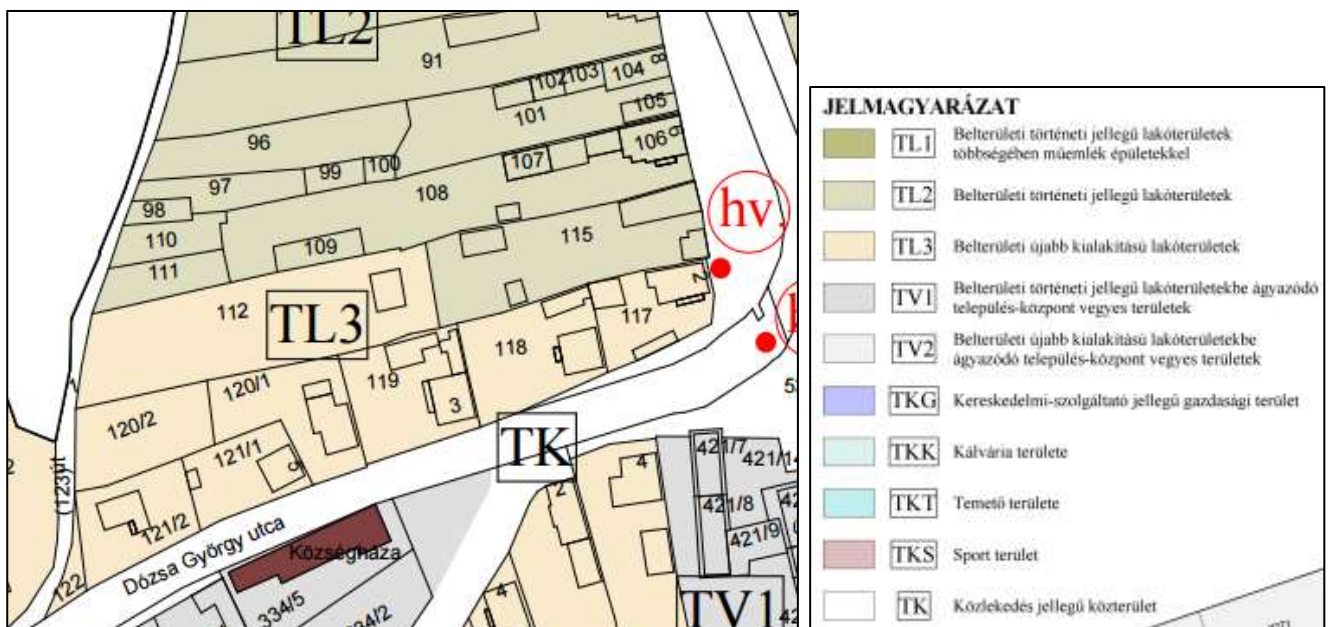
Hatályos Szabályozási terv (SZT-1) részlet (kék keretben az érintett terület)

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása

Az elsődleges cél Magyarpolány belterületén a 112, 120/1, 120/2 hrsz-ú telkeken az építési korlátozás törlése. Emellett a HÉSZ és a TKR ellentmondására hívta fel a figyelmet a kérelmező 4 tulajdonos kérelme, mely szerint a TKR a Településképi szempontból meghatározó területek közül a TL3 jelű "Belterületi újabb kialakítású lakóterület"-be sorolja a telkeket, a HÉSZ pedig Lf-1 építési övezetbe, melybe a hagyományos beépítésű lakóterület tartozik. Fő ellentmondásként a HÉSZ által előírt legfeljebb 7,5 m szélességet említik, a TKR TL3 jelű egységében pedig nincs korlátozva az épület szélessége. A kérelmezők 112 és 120/2 hrsz-ú telken 7,5 m-nél nagyobb szélességű épületet szeretnének elhelyezni, az egyik épületnél az akadálymentesítés a fő szempont, melyet csak így tudnának biztosítani.

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

Az elérendő célok érdekében a Dózsa György utca menti telkeket (117, 118, 119, 120/1, 121/1, 121/2 hrsz és az Öreghegyi utca 120/2, 112 hrsz) javasolt falusias lakóterületből kertvárosias lakóterületbe átsorolni. A Dózsa György utcai beépítések ugyanis nem hagyományos falusias telekszerkezetűek és az épületek karaktere is kertvárosias jellegű. Ez teljes mértékben megfelel a TKR, azaz a településképi védelméről szóló 8/2017. (XII.30.) önkormányzati rendelet szerinti Településképi szempontból meghatározó területek közül a „Belterületi újabb kialakítású lakóterületek” TL3 jelű kategóriának, melybe a felsorolt terület tartozik (Ld. a TKR 3. mellékletében).



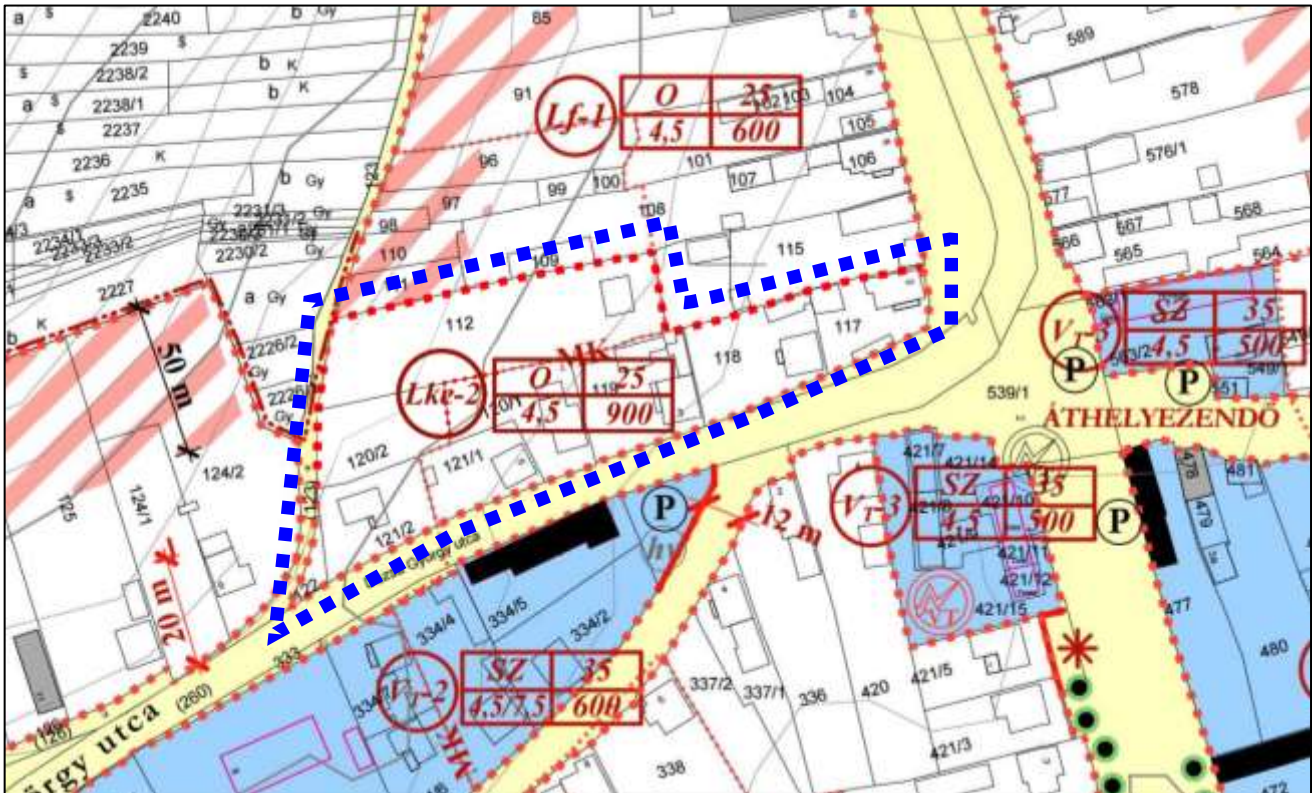
Részlet a TKR 3. mellékletéből (a Településképi szempontból meghatározó területek TAK)

A fenti térképen az érintett területtől északra fekvő telkek a TL2, azaz „Belterületi történeti jellegű lakóterületek” kategóriába soroltak, azaz megfelel a falusias lakóterület L-1 építési övezetnek.

A településrendezési eszközök módosításában így a Településszerkezeti tervet is módosítani szükséges, az érintett terület **falusias lakóterületből kertvárosias lakóterületbe kerül.**

A 112, 117-119, 120/1-2, 121/1-2 és 122 hrsz-ú telkeket **Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe javasolt sorolni**, ahol csak a telekméret tér el az eredeti Lf-1 építési övezet paramétereitől, a minimálisan kialakítható telekméret 600 m²-ről 900 m²-re nő, de ezen a területen a telkek kialakultak, nagy részük beépített, megosztásuk nem várható, így a minimálisan kialakítható 900 m² előírt telekméretnél kisebb telkek is beépíthetők.

A hatályos HÉSZ-ben az Lke-2 jelű építési övezet paramétereai változatlanok maradnak, csak a SZT-1 jelű Szabályozási terv módosul az alábbiak szerint:



Szabályozási terv módosítási javaslata

A 112, 120/1 és 120/2 hrsz-ú telkekről törlésre kerül a „Nem beépíthető terület”, mely gyakorlatilag a hatályos Szabályozási tervet megelőzően elfogadott Szabályozási terven már egyszer törlésre került, de ugyanakkor az Öreghegyi utca szabályozási szélesség 12 m-re nőtt volna, a túoldal felé, melynek áthárított kisajátítási költségét a tulajdonosok nem tudták vállalni.

Jelen szabályozási koncepció az utca szélesítését nem tartalmazza, mivel a minimumként indokolt 6 m-es szélesség, a kialakult és megtartandó kerítés vonalával csaknem biztosított. A 6 m-es szabályozás a már tervezett illetve meglévő közműcsatlakozások (meglévő gázcsatlakozás, tervezett tűzcsap) miatt nem lehetséges. A megfelelő szélesség azonban legalább a kapubehajtók esetében garantálható normatív előírással: Javasolt előírás:

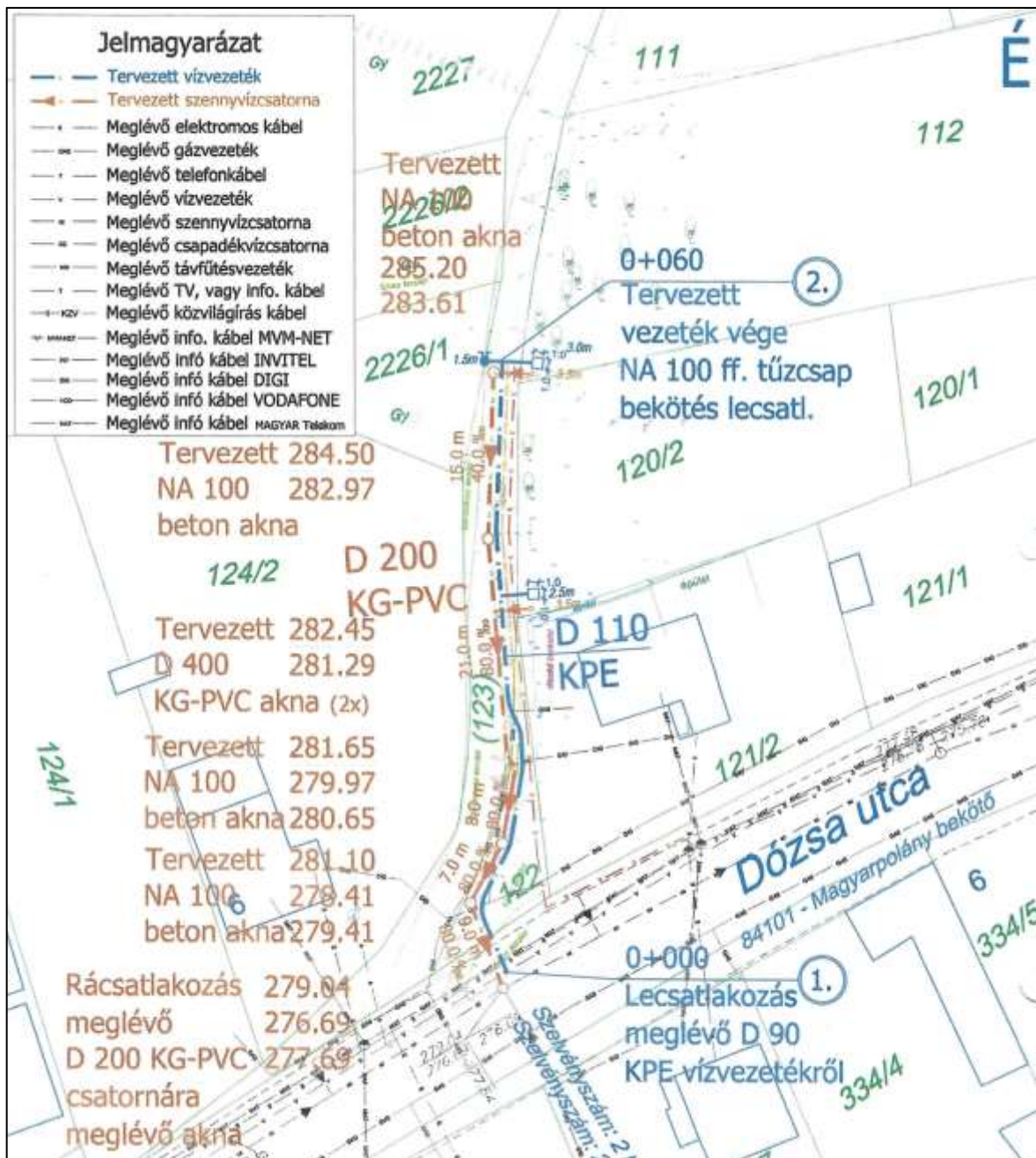
„Az Lke-2 jelű építési övezetben az Öreghegyi utca (123 hrsz) menti telkek esetében a kialakult kerítés vonala megtartandó, a kabubehajtókat a szemben lévő telekhatártól min. 6 m-re kell kialakítani.”

Amennyiben a HÉSZ módosítás véleményezése során szükségessé válik a telkeken a 6 m szabályozási szélesség biztosítása, úgy a szabályozási vonalat a 112 és 120/2 hrsz-ú telkekre rá kell vezetni, azonban a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet (TÉKA), 44. § (4) bekezdése alapján a szabályozást nem kell végrehajtani, a telekméret azonban a le szabályozott területtel csökkenhet.

„44.§ (4) A lakó vagy üdülő rendeltetésű épületre és a hozzá kapcsolódó melléképületre vonatkozó építésügyi hatósági eljárások tekintetében rendezettnek minősül az építési telek, ha azt a helyi közút vagy kiszolgáló út szélesítését vagy csökkentését szolgáló szabályozási vonal érinti. Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a kiszolgáló út céljára szolgáló terület rész az építési telek telekméretébe nem számítható be.”

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés és humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett módosítás a település fő közlekedési rendszerét nem érinti. Az érintett terület közműekkel jól ellátható, a gázcsatlakozás kiépített, a víz és szennyvízcsatorna terve már rendelkezésre áll.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Magyarpolány zártkert 2249 hrsz-ú telekre vonatkozóan

(Dr. Katona Szandra kérelme)

Készült 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

Előzmények, a módosítás célja

A feladat Magyarpolány belterület és zártkert határán fekvő Mke-3 övezetben lévő 2249 hrsz-ú a telekhez vezető 2225/2 hrsz-ú út végén forduló kialakítása ill. a 2248 és 2249 hrsz-ú telekhez, építéshez szükséges útszélesség biztosítása. Tulajdonosi kérés még a csaknem 6000 m² nagyságú telken két gazdasági épület elhelyezhetőségnek biztosítása.

A kérelmet a Képviselő-testület a 46/2025. (VI.26.) sz. határozatával támogatta.

1. Az érintett terület rövid bemutatása

Magyarpolány a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém Vármegye ajkai járásában fekszik.

Az érintett terület, azaz a 2249 hrsz-ú telek Magyarpolány belterületétől keletre ill. északra található, megközelítése a Hegyalja utcáról északra induló burkolt majd földútról közelíthető meg. A mai „L” alakú telek két korábbi kisebb telekből (2249 és 2250 hrsz) és a 2248 hrsz-ú telek a. alrészletéből, azaz nyugati részéből alakult ki.



Az érintett terület elhelyezkedése a településen



Az érintett terület elhelyezkedése (OpenStreetMap)



A terület jelenlegi állapota (Google Műhold)

2. A terület és a környezete vizsgálati bemutatása

A 2249 hrsz-ú telek a Hegyalja utcából induló burkolt útról (140/1 hrsz) közelíthető meg, melynek végén létesült az egykori Panoráma panzió, mely ma nem üzemel. Ehhez az úthoz csatlakozik a 2252/2 hrsz-ú zártkerti út, mely váltakozó szélességű, 2,2-3,0 m széles, ezért is szélesíti a hatályos Szabályozási terv 8 m-re. Az út mentén az út északi oldalán több, kis alapterületű, de akár kétszintes zártkerti épület is található. A telek nincs körülkerítve, az út folytatódik tovább, csak tábla jelzi, hogy magánterület határa kezdődik. A 2249 hrsz-ú telek mellett keletre fekszik az önkormányzati tulajdonú szélesebb telek, melyen ferdén vezet át egy a valóságban egy kitaposott földút a kertaljai szőlők alsó útjához, mely meglévő, de jogilag nem létező út.



A telekhez vezető zártkerti út



A telken belüli út északi és déli irányban

A 2249 hrsz-ú telken többféle művelési ágú alrészlet keletkezett a korábbi telekalakítások következtében, így van legelő, kert, gyümölcsös és egy gazdasági épület is a telken.

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
a	Legelő / és gazdasági épület	4 osztály	596	0,13
b	Gyümölcsös / és út	3 osztály	947	2,3
c	Kert / és út	4 osztály	1500	1,62
d	Legelő	4 osztály	2898	0,61
Földrészlet összesen			5941	4,66

A telek végében található a meglévő gazdasági épület elkerítve, mely nemrég került felújításra, átépítésre.



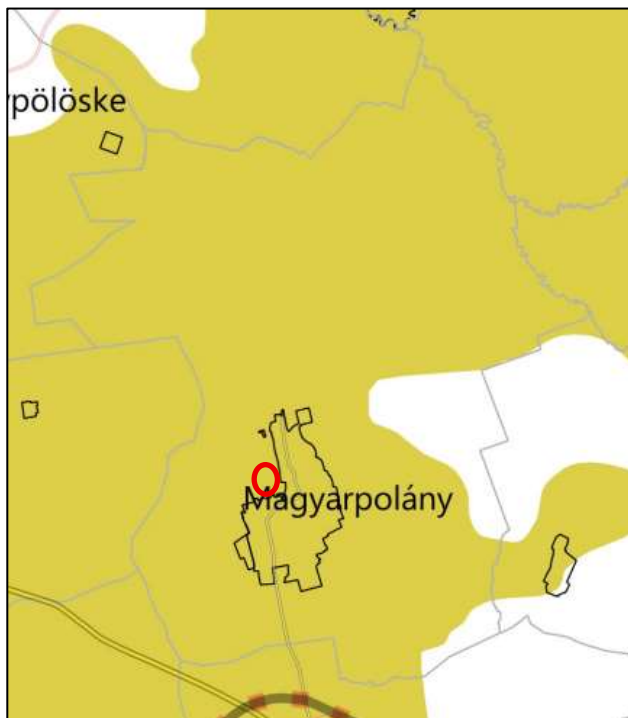
A meglévő, átépített épület

A „L” alakú telek nyugati része főként a 2248 hrsz-ú telek menti része, mely legelő művelési ágban fekszik, a légifotón is látható módon részben erdősült. A többi telekrész a saját művelési ágának megfelelően művelt.

A telek Veszprém Vármegye Területrendezési tervében mezőgazdasági térségben szerepel. Országos övezetként a tájképvédelmi terület övezete fed rá a területre, valamint kismértékben a vízminőség-védelmi terület övezete.



Veszprém Vármegye szerkezeti terve



Tájképvédelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete

3. A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása

A **Településszerkezeti tervet** a Város-Teampannon Kft készítette 2004-ben, a 28/2004. (VI.9.) sz. határozattal fogadta el Magyarpolány Község Önkormányzat képviselő-testülete. A **Helyi Építési Szabályzatot** a 18/2004. (VI.9.) rendelettel hagyták eredetileg jóvá, azonban ma már a 7/2015. (VII.24.) önkormányzati rendelet a hatályos HÉSZ.

A 2249 hrsz-ú telek a hatályos tervben kertes mezőgazdasági terület Mke-3 jelű övezetben fekszik.

A Kertes mezőgazdasági területre általánosan a HÉSZ 18.§ előírásai és a 21.§ előírásai vonatkoznak.

A 18. § legfontosabb releváns előírásai a területre:

„(8)⁴¹ Új gazdasági épületek a Zártkerti Szabályozási Terven jelölt építési sávokon belül helyezhetők el. Ahol a Szabályozási Terven nincs építési sáv jelölve, és a telek az övezetre érvényes építési előírások alapján beépíthető, ott az épületelhelyezés módjáról a látványvédelem szempontjai alapján kell az építési helyen belül dönteni.

(9)⁴² **AA gazdasági épületen túl** – ahol az adott övezetre vonatkozó részletes előírások másként nem rendelkeznek – **önálló építményként csak pince és közműépítmény építhető.**”

„(13) Az övezet területén meglévő erdőszávok-fasorok megtartandók, kiegészítésük során a 28. § (3)-(4) bekezdésekben foglaltakat kell figyelembe venni.”

Miután a 2249 hrsz-ú telken már van egy épület, így a 18.§ (9) bekezdés alapján újabb gazdasági épület építésére nincs lehetőség, ezért a HÉSZ módosítása szükséges.

A 21.§ vonatkozó előírásai:

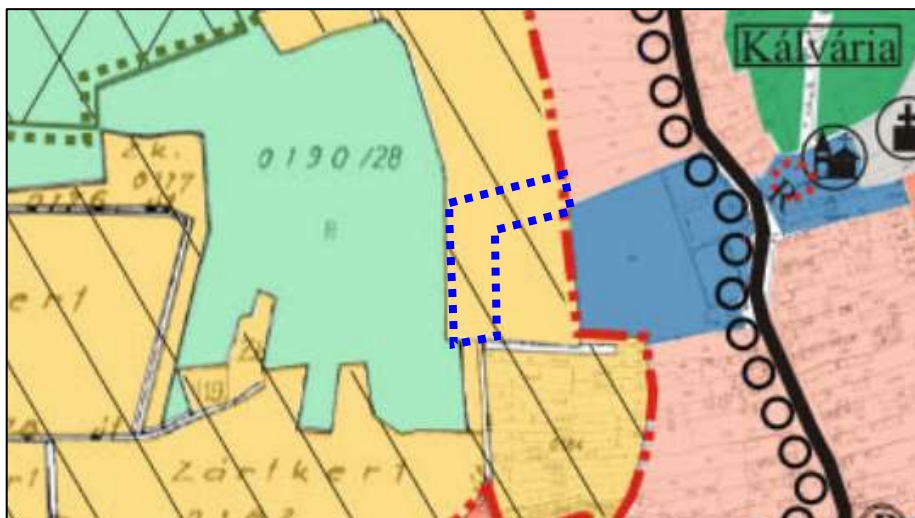
„19. Hosszúhegyi és Kertaljai szőlők területeire (Mke-3, Mke-4) vonatkozó részletes szabályozási előírások

21. § (1) Új osztások esetén csak 16 m széles és 1800 m²-t elérő telkek alakíthatók ki és építhetők be.

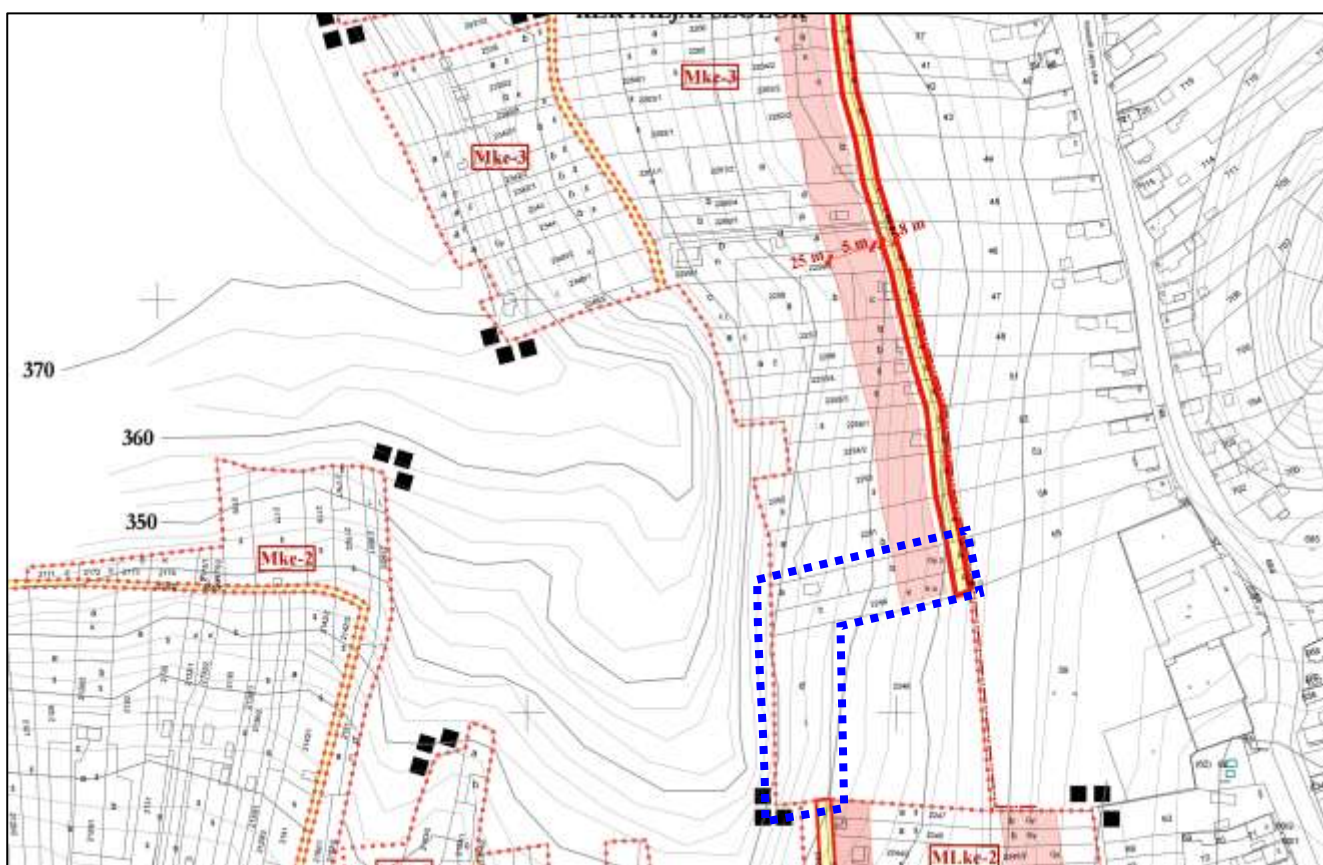
(2) Az Mke-3 övezetben csak a termeléshez-gazdálkodáshoz kapcsolódó funkciójú épület és építmény építhető a 20. § (2) bekezdés a), b), c), d) pontjai és a 20. § (3) bekezdés a), b), c) pontjai szerint.

(3) Az Mke-4 övezet területén csak felszín alatti építmény, földdel borított pince építhető.

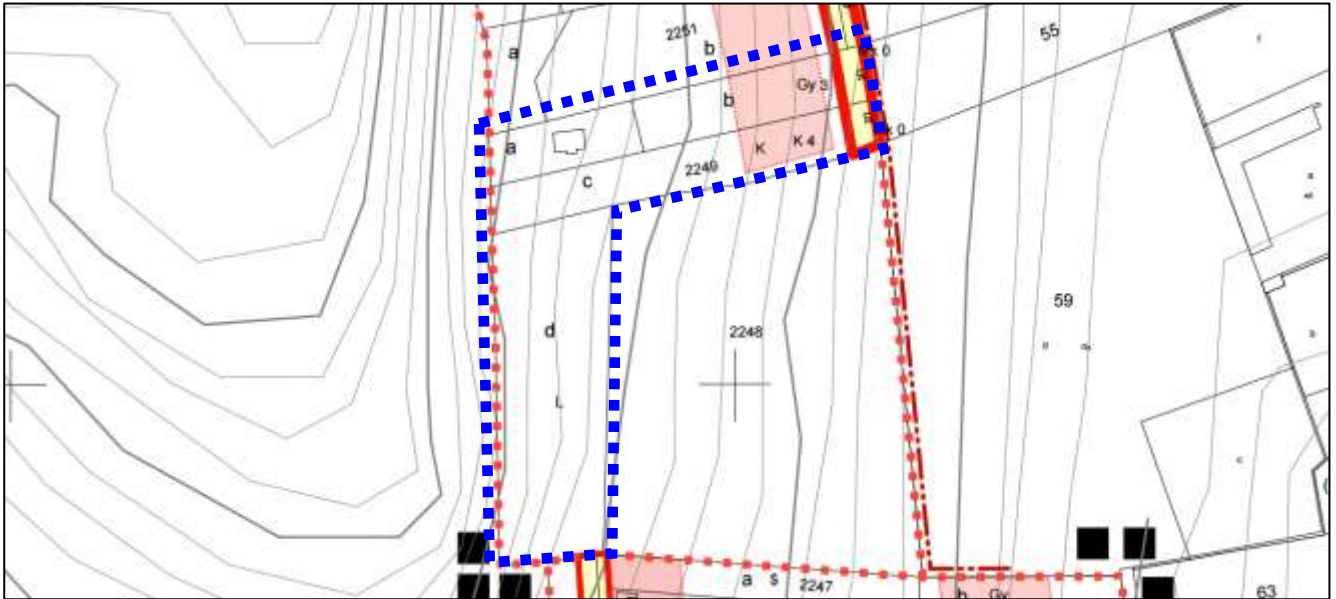
(4) A Hosszúhegyi dűlő felső, erdővel határos részén az építményeket a telek alsó részére az út mellé kell elhelyezni.”



A hatályos Településszerkezeti terv részlete (kék karikával az érintett terület)
(a hatályos TSZT nem áll még rendelkezésre, a bemutatott tervlap részlet 2004-es eredeti TSZT)



Hatályos zártkerti Szabályozási terv (SZT-3) részlet (kék keretben az érintett terület)



Hatályos zártkerti Szabályozási terv (SZT-3) részlet nagyítva (kék keretben az érintett terület)

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása

Magyarpolány Mke-3 övezetében fekvő 2249 hrsz-ú telek jogi megközelítése mindössze 1,5 m széles úton lehetséges, mely további építéshez nem elegendő szélesség. Ugyanez a helyzet a szomszédos 2248 hrsz-ú telek esetében, hiába is szabályozott 8 m-es szélességre a 2225/2 hrsz-ú zártkerti út, hiszen az csak kisajátítás útján elérhető szélesség. Ezért az út továbbvezetése, forduló kialakítása szükséges, mely által mindkét telek megfelelő szélességhez jut. A 2249 hrsz-ú telken a meglévő gazdasági épület mellett további épület építése is szükséges, ez a HÉSZ-ben található előírások kismértékű módosításával lehetséges.

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A településrendezési eszközök módosításában a Településszerkezeti terv nem változik, az érintett telek kertés mezőgazdasági területben marad.

A hatályos HÉSZ-ben meglévő Mke-3 övezet paraméterei részben változatlanok maradnak, azonban az övezetre vonatkozó előírások egy része értelmetlen, mivel a 21.§ (2) bekezdése a 20. § (2) és (3) bekezdésére hivatkozik, azonban annak nincsenek alpontjai, ezért azt javítani szükséges. A telek északi részén az útsabályozással érintettség megmaradna, az építési hely törölhető is, ha ott nincs építési szándék.

A két gazdasági épület építésének lehetőségét normatívan indokolt biztosítani. Mivel a 21.§ (1) bekezdés szerint 1800 m² területű (és min. 16 m széles) telek építhető be, így célszerűen min. 3600 m²-es telek lenne két épülettel beépíthető. A telek területe 5941 m², így bőven meghaladja a 3600 m²-t. Jelenleg valószínűleg nincs 3600 m²-t meghaladó több telek az Mke-3 övezetben, de telekösszevonással bármikor kialakulhat ekkora telekterület

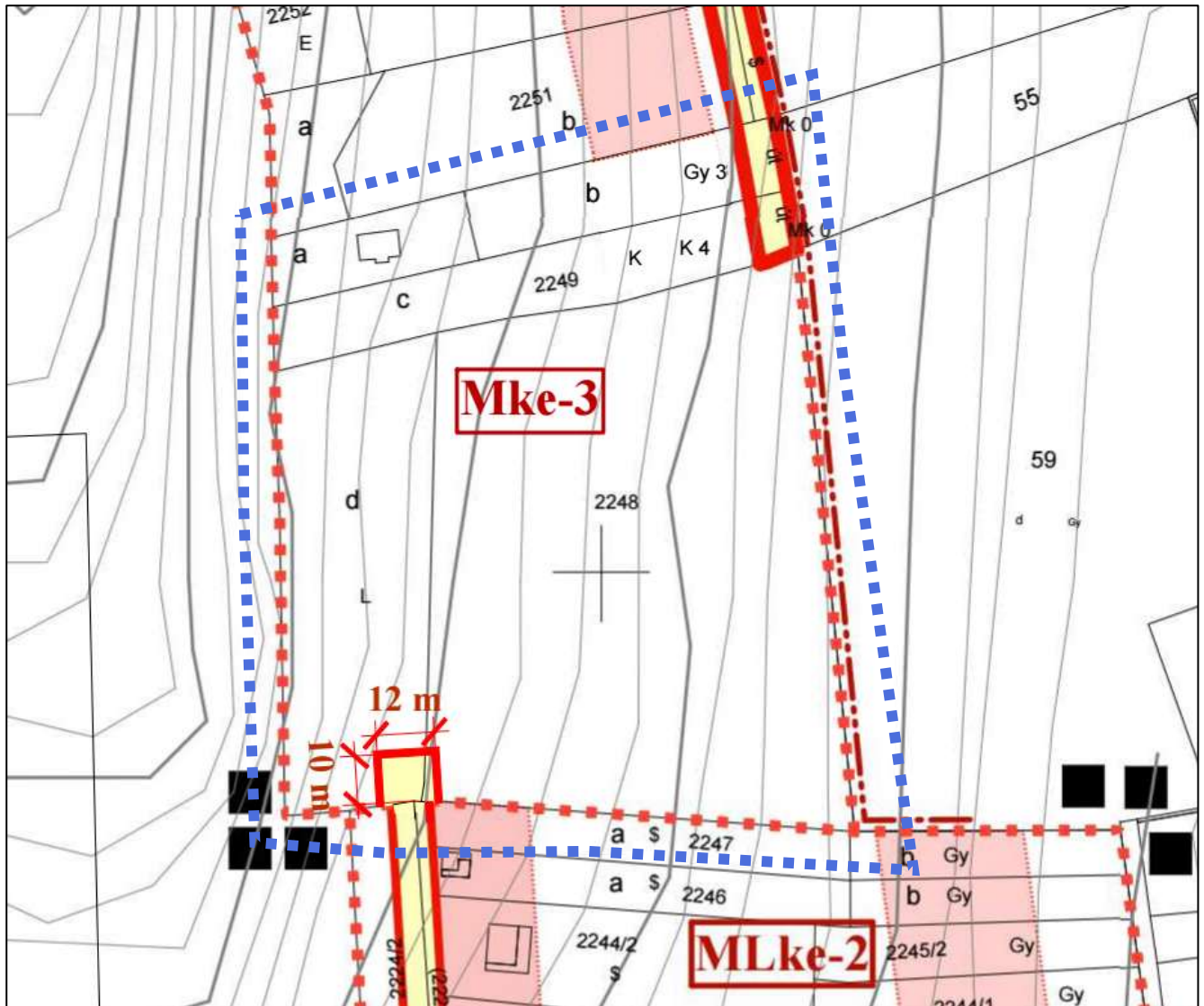
Javasolt HÉSZ módosítás:

A 21.§ (2) bekezdés így módosulna: „Az Mke-3 övezetben csak a termeléshez-gazdálkodáshoz kapcsolódó funkciójú épület és építmény építhető max. 3 % -os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, a telekhatároktól min. 5-5 m-es távolsággal. „

Új (5) bekezdés kerülne beillesztésre:

„Az Mke-3 övezetben a 3600 m² feletti telkek esetében két gazdasági épület is elhelyezhető. „

A HÉSZ 3. mellékletét képező SZT-3 jelű zártkerti Szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:



Szabályozási terv módosítási javaslata

Az útforduló kiszabályozása mellett a telek északi részén az építési hely is törlésre kerül.

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés és humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett módosítás a település fő közlekedési rendszerét nem érinti.

A 2249 hrsz-ú telken szabályozandó közlekedési terület indokoltasága közlekedéstervező szakvéleménye alapján: A Hegyalja útból kicsatlakozó útszakasz felső szakasza hosszú és emelkedő lesz, még teljes kiépítettség esetén is keskenynek, illetve éppen megfelelőnek minősíthető. A zsákutca végére javasolt 10X12 m-es forduló ehhez mérten szintén minimálisan kiszabályozandó terület. A tereprendezés során egy biztonságos személyjármű forduló alakítható ki, amely teherjárművek fordulására így is csak korlátozottan alkalmas. A későbbiekben a két zártkerti út összekötése lenne javasolt a 2248 hrsz-ú telken keresztül ill. a telek határok mentén haladón.

Az érintett terület egyedi közművekkel jól ellátható.

A tervezett beépítés nem igényel humáninfrastruktúra-fejlesztést.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A környezeti elemekre, rendszerekre a tervezett módosítás nem lesz hatással. Az érintett területen (Mke-3 jelű övezet) a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel az érintett telek területe nem kerül a termőföldből kivételre, csak az épület területére kell megkérni a végleges más célú hasznosítást.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A terület örökségvédelmi szempontból érintett, a 2249 és a 2248 hrsz-ú telek is a Római katolikus plébániaház ex lege műemléki környezetében (azonosító 24481) fekszik. Műemlék a belterületi 59 hrsz-ú Római katolikus plébánia és egyben a Római katolikus templom és a Kálvária műemléki környezete is. Régészeti terület nem található a térségben.

9. Beépítési terv

Nem releváns a zártkerti terület esetében.

Budapest, 2025. november 26.



Bárdosi Andrea
vezető településtervező
TT/1 01-4073

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Magyarpolány zártkert, 2176/1-2 hrsz-ú telekre vonatkozóan (Dubics Róbert kérelme)

Készült 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

Előzmények, a módosítás célja

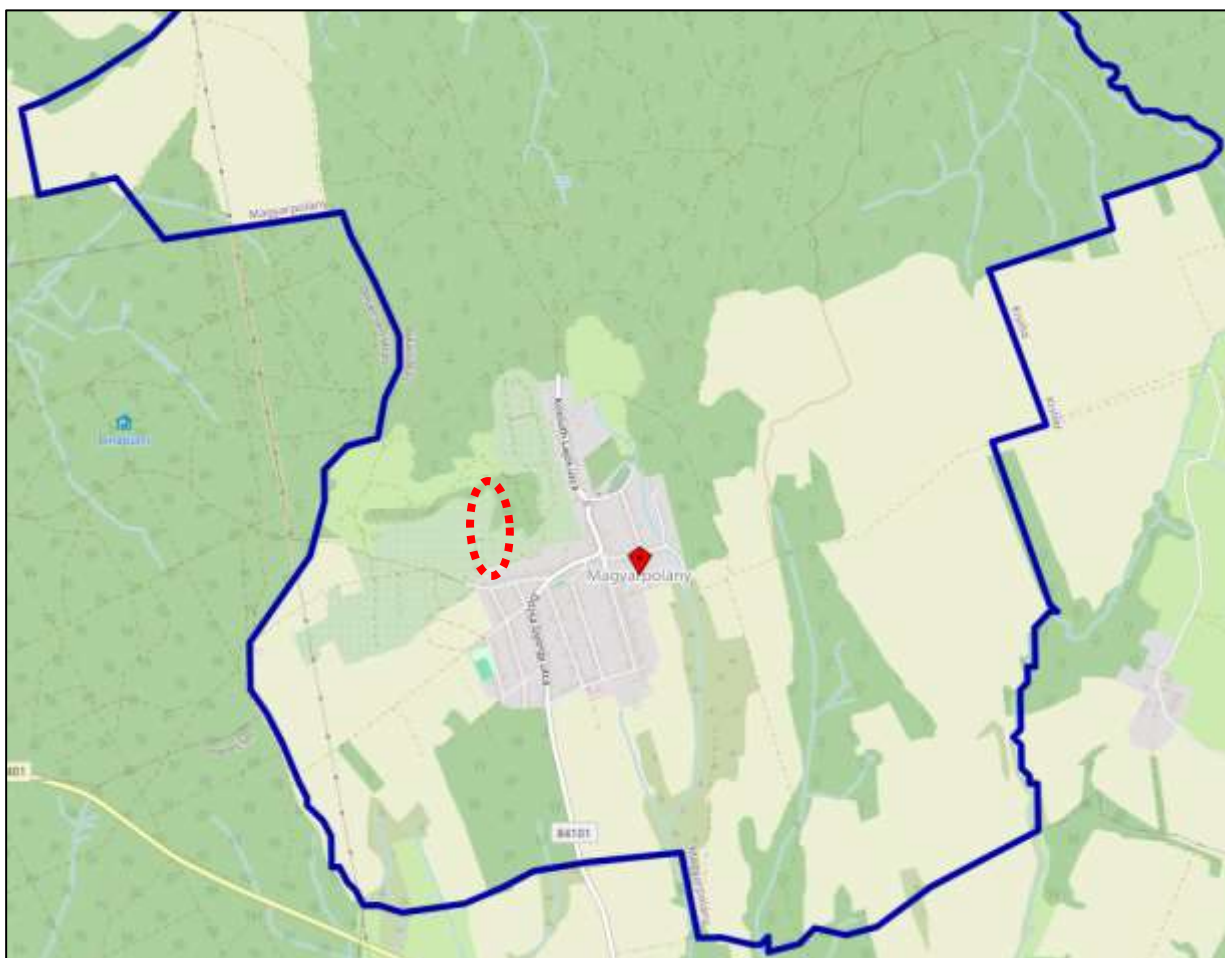
A feladat Magyarpolány Öreghegyi zártkert legészakibb részén a korábban 11 db zártkerti telek összevonásával keletkező 2176/1 és 2176/2 hrsz-ú, művelésből kivont telken a meglévő épületbővítés fennmaradása lakóépületként és a 2143 hrsz-ú önkormányzati út korrekciója a geodéziai felmérés alapján. Távolabban kisebb alapterületű vendégházak (szálláshely) elhelyezhetőségének biztosítását is szeretné a tulajdonos.

A Képviselő-testület az épületbővítésnek a Helyi Építési Szabályzatnak történő megfeleltetésre irányuló módosítását a 46/2025. (VI.26.) sz. határozatával támogatta.

1. Az érintett terület rövid bemutatása

Magyarpolány a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém Vármegye ajkai járásában fekszik.

Az érintett terület, azaz a 2176/1-2 hrsz-ú telek Magyarpolány belterületétől északra, az Öreghegy északi részén található, összesen 8664 m² területű zártkerti művelés alól kivett telkek.



Az érintett terület elhelyezkedése a településen



Az érintett terület elhelyezkedése (OpenStreetMap)



A terület jelenlegi állapota (Google Műhold)

A fenti térképeken a telkek összevonása még nem jelenik meg.

2. A terület és a környezete vizsgálati bemutatása

Az érintett terület a falu központja felől a Hegyalja utcából csatlakozó, aszfaltos útról (0190/24, 2186 hrsz) közelíthető meg. Ez az út csatlakozik a K-NY irányú szintén burkolt úthoz (2185 hrsz), majd erről indul meredeken az érintett 2143 hrsz-ú út, melyet a fennmaradással érintett épület tulajdonosa épített ki a közelmúltban. Az út gyakorlatilag csak az ott lévő, bővített épülethez vezet, azonban az önkormányzati út nyugatra forduló szakaszán, nem a jogi területen halad, hanem attól jóval délebbre a 2142/2-3 hrsz-ú telkeken, mely szintén a tulajdonos birtokában van. Szükséges a 2143 hrsz-ú út nyomvonalának pontosítása, mivel az épülethez kapcsolódó támfal az útra épült rá, miután ezen a szakaszon az út ezen a szakaszon már eltűnik. A jogi útnak csak a nyugati szakasza járható más megközelítéssel, mert az úttól délre, azaz alacsonyabban fekvő területek erről az útról közelíthetők meg.



A légifotó a megvalósult épületről (Google Műhold)



Zártkerti utak a térségben



A 2143 hrsz-ú út burkolt szakasza



Az útra ráépült kőtámfal



A bővítéssel érintett, fennmaradó gazdasági épület – jelenleg már lakó funkcióval



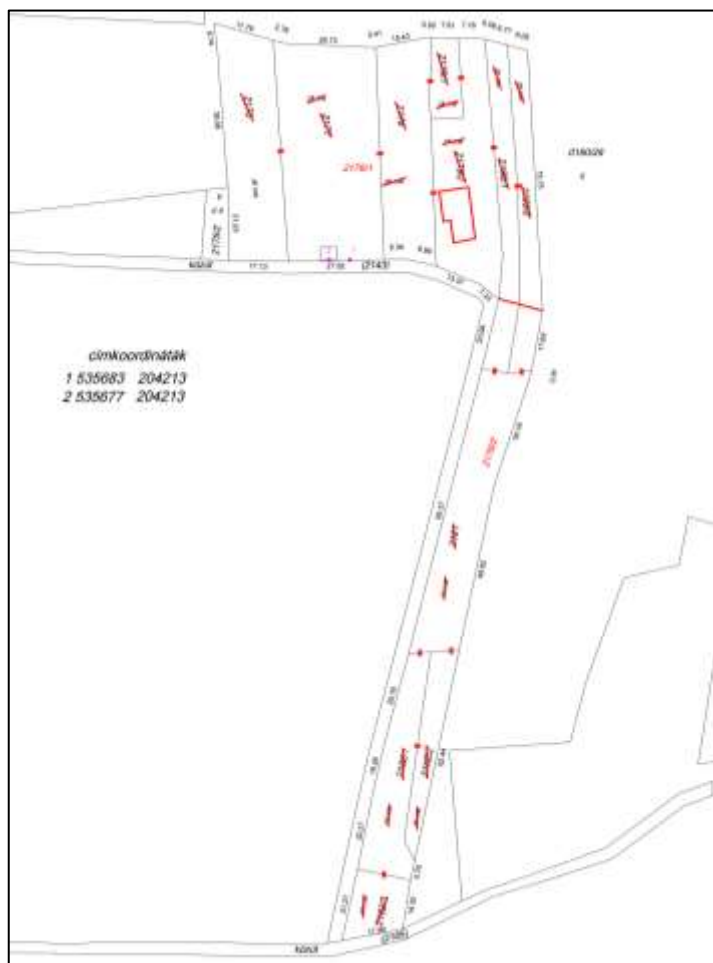
Az épület messzebről (balra egy meglévő, elbontásra kerülő faház, jobbra fedett kiülő)

A meglévő épület építési idejéről nincs pontos információ, a jelenlegi tulajdonos, már a meglévő épülettel vásárolta meg a területet. Az ortofotók alapján a fa szerkezetű gazdasági épület min. 10 éve épült, miután a 2015-ös ortofotó (E-KÖZMŰ) már feltünteti. A meglévő épület alapterülete 56,51 m², az utána történő bővítéssel 97,70 m²-re növekedett (a fennmaradási és továbbépítési terv építész műszaki leírása alapján). A korábbi épület az alaptérképen nem került feltüntetésre.

2024-ben változási vázrajz készült a 2176-2178, 2179/1-2, illetve a 2180/1-2, 2181, 2182/1-3 hrsz-ú telkek egyesítésére. A telekösszevonás eredményeként 5949 m²-es telekméret jött létre (2176/1 hrsz). Ezenkívül a megközelítő, meredek út menti terület a telekösszevonásokkal 2675 m² (2176/2 hrsz) összefüggő terület jön létre. A vázrajz változások kimutatásában is látszik, hogy a terület telkei már eddig is zártkerti művelés alól kivett területek, így az egyesítésben is ez a minősítés szerepel.

Horváth Róbert 8446 Kislőd, Rákóczi út 34/1 Munka száma: 113/2024						Magyarpolány zártkert Adatszolg. ikt.sz.:2/1546/2024							
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ													
a 2176, 2177, 2178, 2179/1, 2179/2, 2180/1, 2180/2, 2181, 2182/1, 2182/2, 2182/3 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztása													
A vázrajz méretek levételére nem alkalmas						M= 1:1000		A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.					
A változás akaratainknak megfelelően történt:						Ajka, 2025. hó nap							
Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Meggjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület		Hrsz	Alrészlet			Terület			Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv.ága	min. o.	ha. m ²	AK		jel	műv.ága	min. o.	ha. m ²	AK		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2176		kivett zártkerti művelés alól kivett terület		0,1119	0,00	2176/1		kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület		0,5989	0,00		
2177		kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület		0,1780	0,00	2176/2		kivett zártkerti művelés alól kivett terület		0,2675	0,00		
2178		kivett zártkerti művelés alól kivett terület		0,1011	0,00								
2179/1		kivett zártkerti művelés alól kivett terület		0,0205	0,00								
2179/2		kivett zártkerti művelés alól kivett terület		0,1050	0,00								
2180/1		kivett zártkerti művelés alól kivett terület		0,0572	0,00								
2180/2		kivett zártkerti művelés alól kivett terület		0,0572	0,00								
2181		kivett zártkerti művelés alól kivett terület		0,1061	0,00								
2182/1		kivett zártkerti művelés alól kivett terület		0,0676	0,00								
2182/2		kivett zártkerti művelés alól kivett terület		0,0327	0,00								
2182/3		kivett zártkerti művelés alól kivett terület		0,0291	0,00								
Összesen:				0,8664	0,00					0,8664	0,00		
Készítés helye, időpontja: Kislőd, 2025. január 03.						A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.							
Horváth Róbert készítő P.H.						Ajka, 2025. hó nap							
Ing.rend. min. szám: 0765/1990						Záradékoló:							
Földmérő igazolvány: 10377						Ing.rend.min.sz.:							
P.H.													

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya ki is adta a határozatát az telekösszevonással kapcsolatban a telkek átvezetésre kerültek az ingatlan-nyilvántartásban is.



A Változási vázrajz térképi melléklete



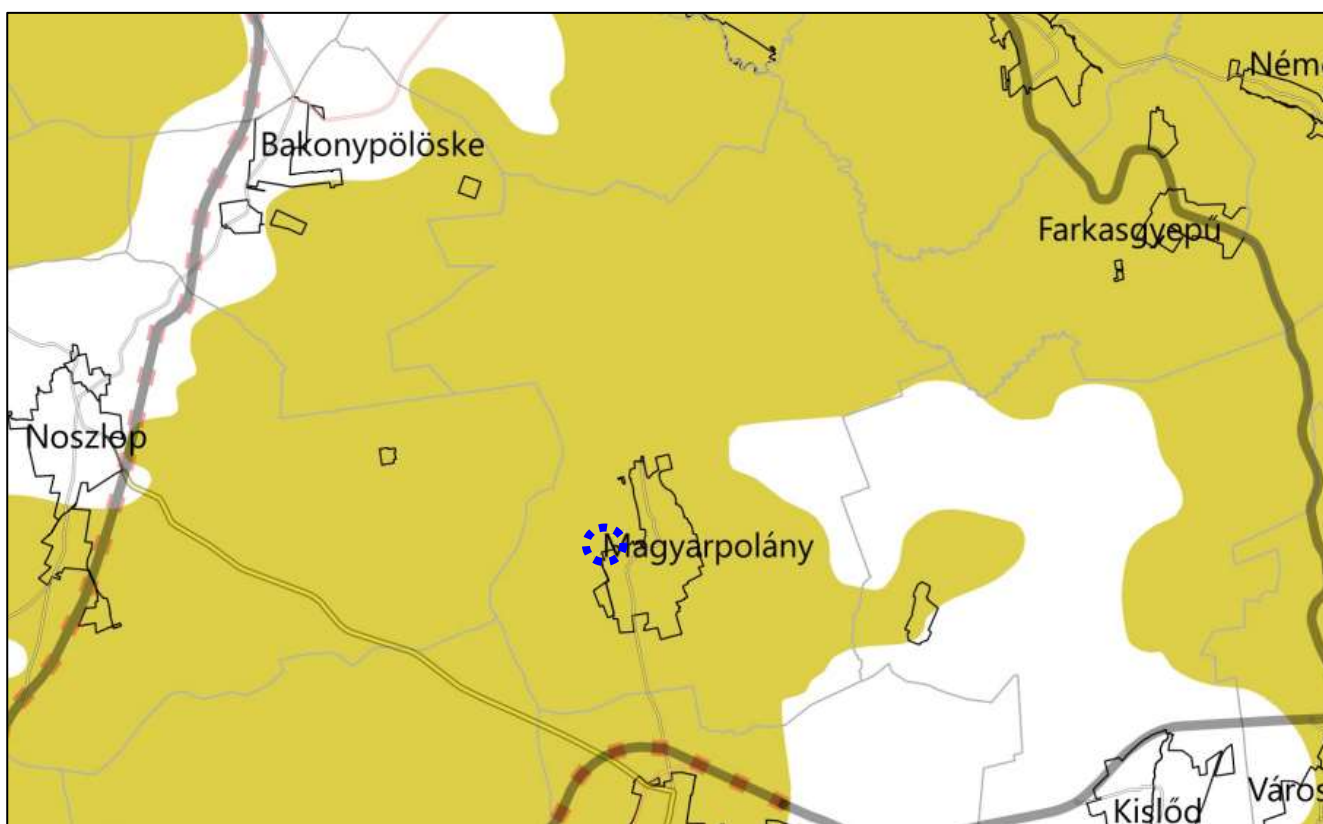
Térképmásolat 2026. március

A telkek korábban szőlő művelési ággal rendelkeztek, 2 telkek legelő, és a meredek út menti telkek erdő művelési ágúak voltak. A szőlők már eltűntek, de a tulajdonos a szőlő-gyümölcsös jelleget az északi részeken szeretné visszaállítani.

Veszprém Vármegye Területrendezési tervében a terület mezőgazdasági térségben szerepel. Országos övezetként a tájképvédelmi terület övezete fed rá a területre, emiatt a tájbaillesztés fontos szempont.



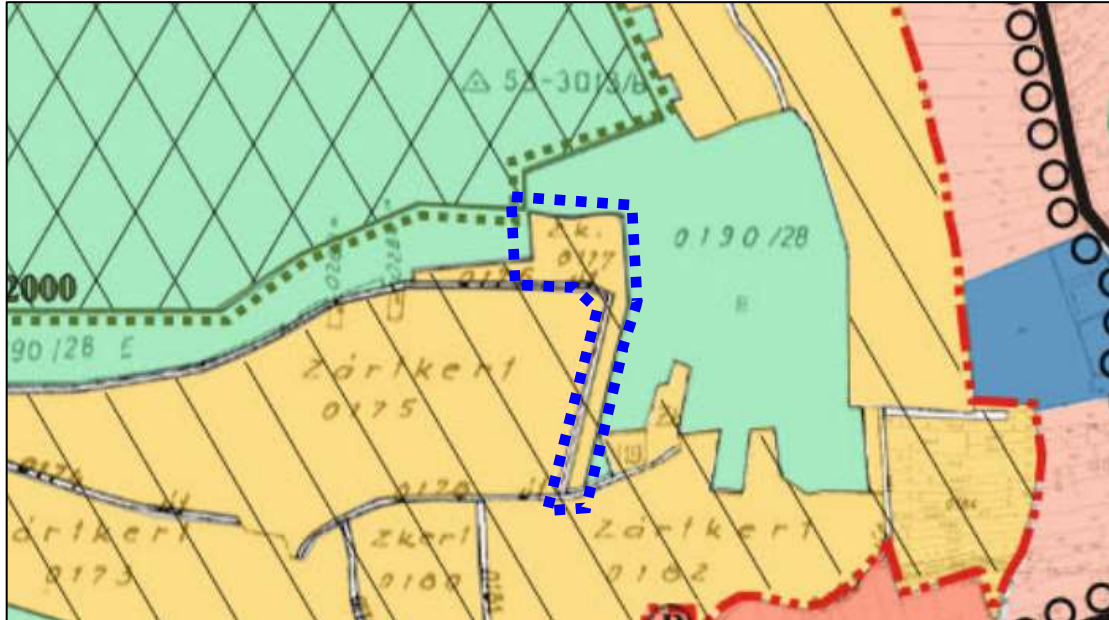
Veszprém vármegye szerkezeti terve



Tájképvédelmi terület övezete Magyarpolány területén

3. A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása

A **Településszerkezeti tervet** a Város-Teampannon Kft készítette 2004-ben, a 28/2004. (VI.9.) sz. határozattal fogadta el Magyarpolány Község Önkormányzat képviselő-testülete. A **Helyi Építési Szabályzatot** a 18/2004. (VI.9.) rendelettel hagyták eredetileg jóvá, azonban ma már a 7/2015. (VII.24.) önkormányzati rendelet a hatályos HÉSZ.



A hatályos Településszerkezeti terv részlete (kék keretben az érintett terület)
(a hatályos TSZT nem áll még rendelkezésre, a bemutatott tervlap részlet 2004-es eredeti TSZT)

Az érintett terület a hatályos tervben kertes mezőgazdasági terület, Mke-2 jelű övezetben fekszik.

Az Mke-2 övezetben a HÉSZ 20.§ bekezdései szerint:

„20. § (1) Az övezetben csak szőlő, vagy gyümölcs művelési ágban nyilvántartott és hasznosított telken a termeléshez-gazdálkodáshoz kapcsolódó funkciójú épület és építmény a beépíthetőségre vonatkozó általános övezeti előírások és követelmények teljesülése illetve betartása esetén építhető.

(2) Gazdasági épületek és építmények az építési sávban az épület/építmény a közterület vonalától minimum 2 méter, a szomszéd telekhatártól minimum 3 méter távolságban helyezhető el. Az épületek hossz tengelyükkel az útra merőlegesen helyezhetőek el.

(3) Az építési feltételeknek megfelelő telken egy, legfeljebb a telekméret 3%-ának megfelelő, de minimum 30 m² alapterületű, ideiglenes tartózkodásra alkalmas épület építhető.

(4) A pince terepszint alatti építményrésze a terepadottságtól függően az építési sávon túlnyúlhat.

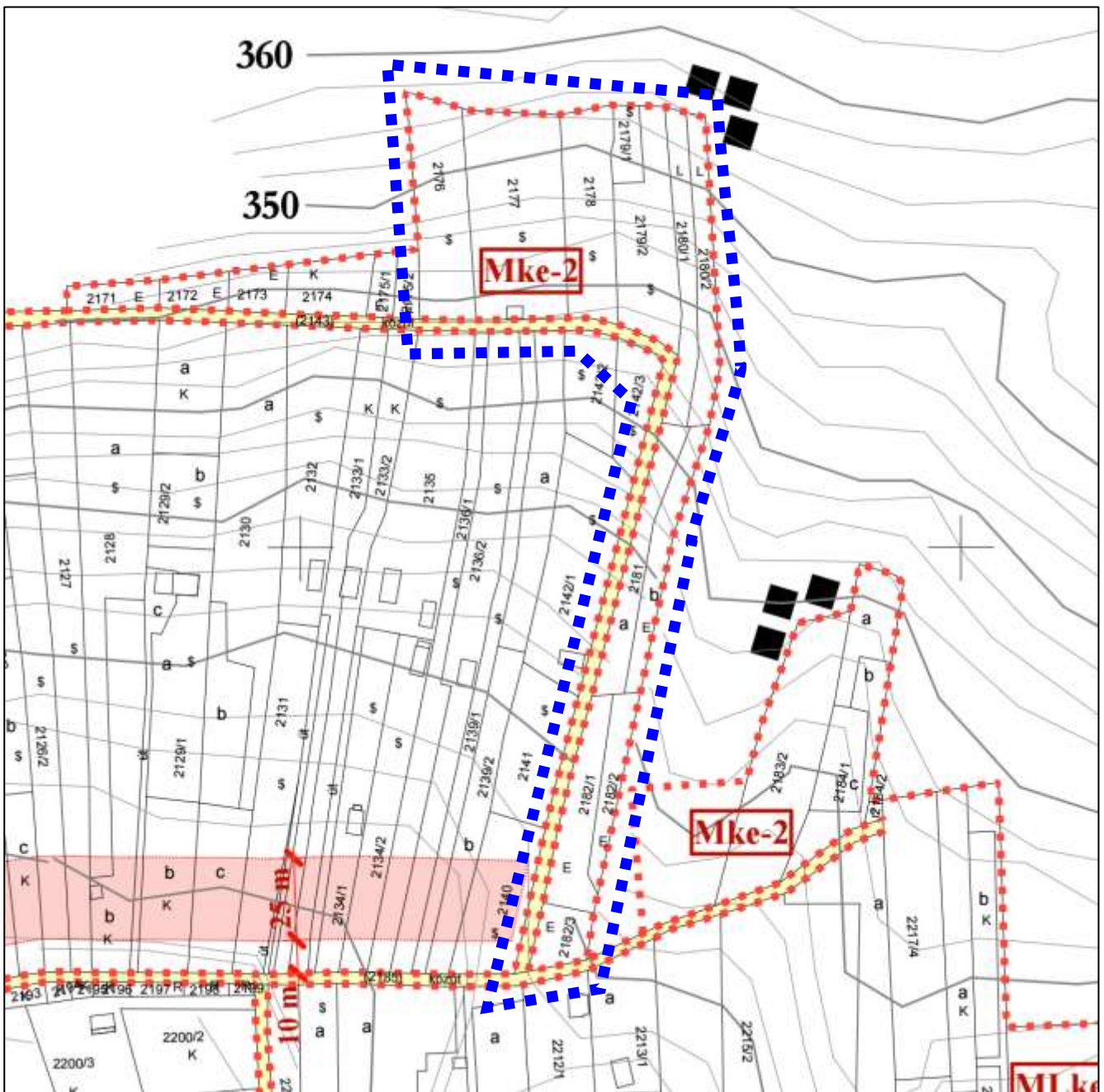
(5) Gazdasági épületek építménymagassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg. A homlokzatmagasság a lejtő felőli oldalon 5,5 m-nél nagyobb nem lehet. Az épület tetőidoma csak 38-45°-os tetőhajlásszögű, cseréppel fedett nyeregtető lehet.

(6) A szőlőhegyi területeken a mezőgazdasági művelést a természeti táj és környezet megőrzésével összhangban kell folytatni.

(7) A 2108, 2109, 2110, 2111. hrsz-ú ingatlanok tájképet zavaró épületei körül a telken belül takarófasítást kell ültetni.”

Az érintett terület már művelésből kivett, tehát a fenti (1) bekezdés alapján épület nem helyezhető el a területen.

Miután a kérelem a meglévő épület bővítésére és a későbbiekben további épületek elhelyezésére irányul, így a a szabályozási tervet módosítani szükséges, a területet másik övezetbe szükséges sorolni.



Hatályos Szabályozási terv (SZT-3) részlet (kék keretben az érintett terület)

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása

Elsődleges feladat Magyarpolány zártkerti északi részén, a 2176/1 hrsz-ú telken meglévő épületbővítés fennmaradása. A bővített épület 97,7 m² alapterülettel rendelkezik. Hosszabb távlatban kisebb alapterületű vendégházak (szálláshely) elhelyezhetőségét is szeretné biztosítani a tulajdonos a terület északi részén, az erősült területbe ágyazódba, a természetbe simuló kialakítással.

Mivel a zártkerti művelésből már kivett a terület, és a hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai szerint építeni csak művelt telekre lehet, ezért szükségszerű a terület másik kertes mezőgazdasági terület övezetbe történő átsorolása, ahol a zártkerti művelés alól kivont telkeken is lehetséges a beépítés. Az OTÉK és a TÉKA (a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) szerint lehet zártkerti művelés alól kivett területeket épületet elhelyezni, de ez nem a hatályos HÉSZ esetében alkalmazandó OTÉK állapotban van benne, hanem a későbbi állapotú OTÉK-ban ill. a TÉKÁBAN is már alkalmazandó ez a szabály (a TÉKA 136.§ (2) bekezdés alapján). A lakó rendeltetésre azonban az állami főépítész külön engedélye szükséges, az alábbi szempontok alapján.

„(4) Az állami főépítész a (3) bekezdés szerinti záró véleményt akkor állítja ki az eltérésről, ha

- a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,
- b) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,
- c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy
- d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak.”

A TÉKA alkalmazandó szabályai az érintett területre az alábbiak:

TÉKA „(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,
- d) hitéleti,
- e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási épületek helyezhetők el.

(7a) **Ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki, a helyi építési szabályzat megengedheti a (6) bekezdés c) pontja szerinti telken lakó rendeltetésű épület elhelyezését úgy, hogy a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.**”

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

A 2176/2 hrsz-ú telken a tulajdonos rövid távon belül egy gazdasági épületet is szeretne elhelyezni a terület fenntartását szolgáló gépek és eszközök tárolására.

Kapcsolódó feladat a 2143 hrsz-ú út nyomvonalának pontosítása is, mivel az épület előtti támfal az útra épült rá. Az út nyomvonala így a valóságban az úttól délre eső 2142/2-3 hrsz-ú telkeken halad, mely azonos tulajdonban van az út másik oldalán lévő területtel, így tulajdonosi probléma nincs az út rendezésénél, de az önkormányzattal megállapodás kötése szükséges.

A 2143 hrsz-ú út a telek déli határán haladó szakasza így valóságban eltér a jogi út területétől, így az út nyomvonalát szabályozási vonallal korrigálni szükséges.

A területre geodéziai felmérés készült, melyen az új épület mellett az út tényleges nyomvonala is feltüntetésre került:

„20. MKZ2-re vonatkozó területi- és egyedi építészeti követelmények

20. § (1) Új épületek és építmények az építési sávban az északi szomszéd telekhatárától minimum 3 méterre hossz tengelyükkel az útra merőlegesen helyezhetőek el.

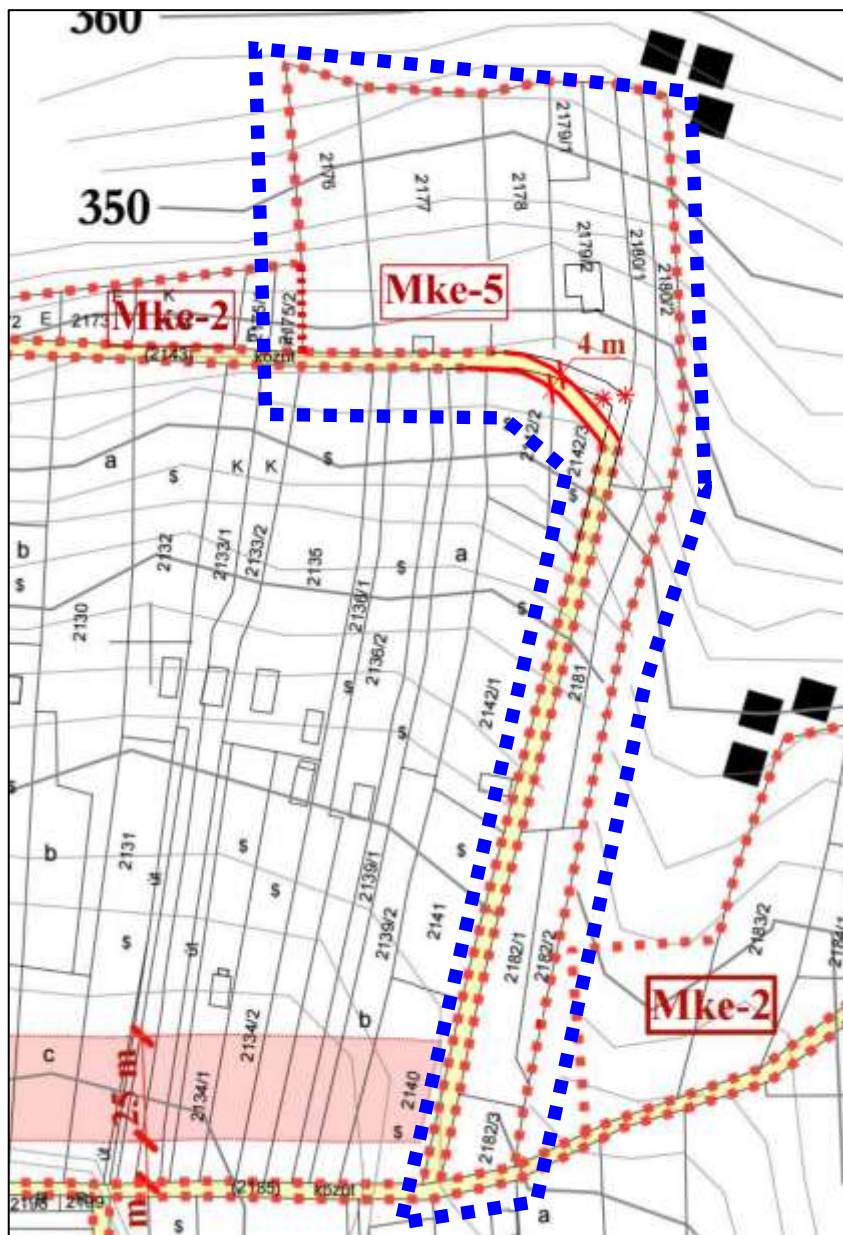
(2) Kizárólag szimmetrikus nyeregtetős illetve kombinált nyeregtetős épületek építhetők, **38-45°-os tető hajlásszöggel**. Az oromfal kisméretű megnyitása lehetséges.

(3) A kötelező beépítési vonal az építési hely utca felőli határvonala, vagy a kialakult beépítési vonal.

(4) **Könnyűszerkezetes (szerelt jellegű) épületek homlokzati kialakítása a környezethez, utcához alkalmazkodóan vakolással alakítandó ki.**

(5) A területen helyi jellegű lábazatképzés, helyi jellegű homlokzatképzés és helyi jellegű tetőhéjazat alkalmazható. **A homlokzatszín fehér, törtfehér, szürke lehet.**

(6) Az épületek tetőgerincre merőlegesen mért szélességi mérete a főtömeg esetén legfeljebb 6,5 m, mellékszárny esetén legfeljebb 5,5 m lehet.”



Szabályozási terv módosítási javaslata (az alaptérkép változik)

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés és humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett módosítás a település fő közlekedési rendszerét nem érinti. Az érintett terület egyedi közművekkel jól ellátható.

A tervezett beépítés nem igényel humáninfrastruktúra-fejlesztést.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A környezeti elemekre, rendszerekre a tervezett módosítás nem lesz hatással. Az érintett területen a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel az érintett telkek területe művelés alól kivett.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A terület örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a területen, valamint közvetlen és tágabb környezetében műemlék, műemléki környezet, régészeti terület nem található.

9. Beépítési terv

Nem releváns a külterületi terület esetében.

Budapest, 2026. március 06.



Bárdosi Andrea
vezető településtervező
TT/1 01-4073

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Magyarpolány külterület, 0190/45 hrsz-ú telekre vonatkozóan (Vass Ákos kérelme)

Készült 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

Előzmények, a módosítás célja

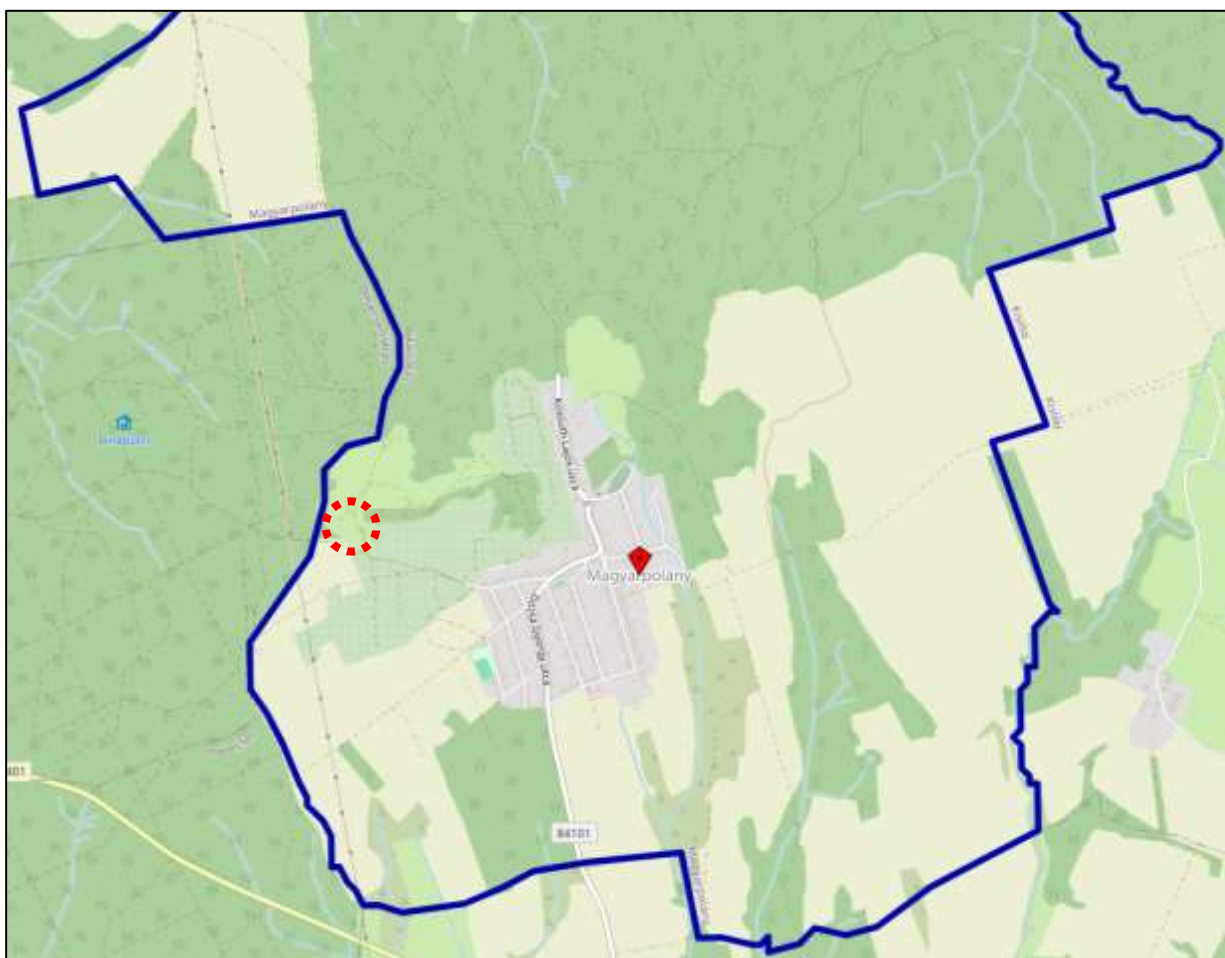
A feladat Magyarpolány külterület nyugati részén, Ev övezetbe és az ökológiai hálózat magterületébe tartozó 0190/45 hrsz-ú területen a lótarással kapcsolatos építmények elhelyezhetősége érdekében, melynek során a kiegészítő épületben a lakófunkció biztosítása is szükséges.

A Képviselő-testület a 46/2025. (VI.26.) sz. határozatával a kérelmet ugyan nem támogatta a magterületi érintettség miatt. A tulajdonos egyeztetette a magterületen történő építés lehetőségét a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Természetvédelmi Osztályával, aki nem zárta ki a kérelmezett épületek (istálló, szénatároló, kiszolgáló épület) megvalósítását. **Ennek megfelelően a kérelem támogatható!**

1. Az érintett terület rövid bemutatása

Magyarpolány a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém Vármegye ajkai járásában fekszik.

Az érintett terület, azaz a 0190/45 hrsz-ú telek Magyarpolány külterület nyugati határa mentén található, legelő és erdő művelési ágban fekvő, 8,13 ha területű telek.



Az érintett terület elhelyezkedése a településen



Az érintett terület elhelyezkedése (E-közmű)



A terület jelenlegi állapota (E-közmű ortofotó)

2. A terület és a környezete vizsgálati bemutatása

Az érintett területen a valóságban találkoznak össze a keletről szomszédos zártkerti terület jogi feltáró útjai és észak felé is indul egy földút, így több irányból is megközelíthető a terület, de leginkább a terület déli határán futó út a leginkább használható, mely mind Magyarpolány, mind Noszlop felől járható földút.

Az ingatlan adatai a következő:

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK			
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)
a	Erdő	0	8103
b	Legelő		7 3274
		3 osztály	4 6187
		4 osztály	2 7087
Földrészlet összesen			8 1377



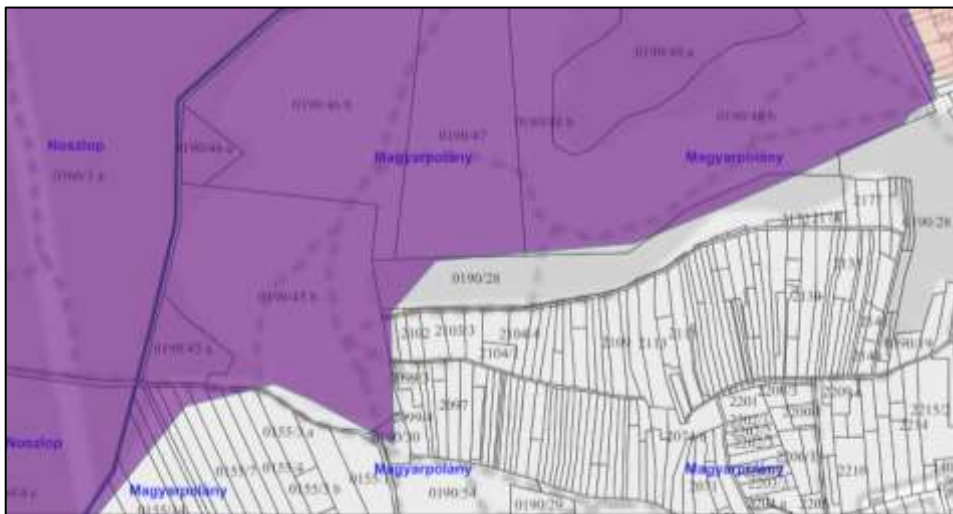
A terület bemutatása

Az a) alrészlet szerinti erdő, ugyanakkora területtel az Országos Erdő Adattárba tartozó erdő, így ezt a területet erdőként kell megtartani.



Adattári erdők térképe (erdoterkep.nebih.gov.hu/)

A telkek Veszprém Vármegye Területrendezési tervében mezőgazdasági térségben szerepelnek. Országos övezetként az ökológiai hálózat magterülete és a tájképvédelmi terület övezete fed rá a területre, emiatt a tájbaillesztés különösen fontos szempont a telepítésnél.



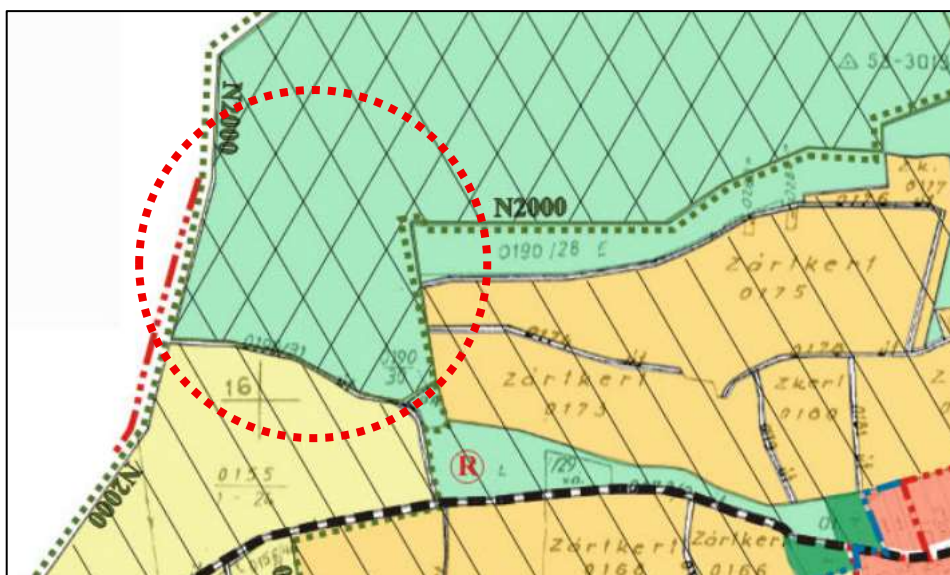
Az ökológiai hálózat magterülete (lila) a természetvédelmi információs rendszer térképén

3. A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása

A **Településszerkezeti tervet** a Város-Teampannon Kft készítette 2004-ben, a 28/2004. (VI.9.) sz. határozattal fogadta el Magyarpolány Község Önkormányzat képviselő-testülete. A **Helyi Építési Szabályzatot** a 18/2004. (VI.9.) rendelettel hagyták eredetileg jóvá, azonban ma már a 7/2015. (VII.24.) önkormányzati rendelet a hatályos HÉSZ.

Az érintett terület a hatályos tervben védelmi rendeltetésű erdőterületben, Ev övezetben fekszik. Ráfed az Érzékeny természeti terület jelölés és körbeveszi a Natura 2000 terület jelölése is, ez azonban a hatályos tervnél még csak terv volt, nem valósult meg, a terület nem része a Natura 2000 területeknek.

Az Ev övezetben a HÉSZ 15.§ (3) bekezdése szerint „(3) Védelmi célú erdőterületen semminemű építmény és épület nem helyezhető el.” Miután a kérelem épületek elhelyezésére irányul, így a településszerkezeti tervet és szabályozási tervet módosítani szükséges.



A hatályos Településszerkezeti terv részlete (piros karikával az érintett terület)
(a hatályos TSZT nem áll még rendelkezésre, a bemutatott tervlap részlet 2004-es eredeti TSZT)



Hatályos Szabályozási terv (SZT-2) részlet (piros karikával az érintett terület)

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása

A feladat Magyarpolány külterület nyugati részén, a 0190/45 hrsz-ú telken lóartással kapcsolatos épületek elhelyezhetősége, azaz istálló, szénatároló és kiszolgáló épület, melyben lakás is biztosítandó.

A tulajdonos a kérelméhez mellékelt helyszínrajzon bejelölte az elhelyezni kívánt épületek tervezett helyét:



Helyszínrajz az épületek tervezett helyének megjelölésével

A Képviselő-testület a 46/2025. (VI.26.) sz. határozatával a kérelmet ugyan nem támogatta a magterületi érintettség miatt. A tulajdonos egyeztetette a magterületen történő építés lehetőségét a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

Természetvédelmi Osztályával, aki nem zárta ki a kérelmezett épületek megvalósítását. **Ennek megfelelően a kérelem támogatható!**

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A településrendezési eszközök módosításában a Településszerkezeti terv is változik, a terület erdőterületből általános mezőgazdasági területbe kerül. A hatályos HÉSZ-ben meglévő Má-1 övezet alkalmas lehet az elérendő célra, ugyanis a következő fontosabb előírások vonatkoznak a HÉSZ 17. §-ában az Má-1 övezetre:

„(4) Az általános mezőgazdasági területen csak a birtokközponthoz létesíthető bármiféle kerítés. Az épített kerítés csak áttört és legfeljebb 1,60 m magas lehet.

(5) Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezet telkein épület legalább 60 000 m² területű birtoktest megléte esetén emelhető. A 60 000 m²-nél nagyobb birtoktesten beépítési terv alapján a terület legfeljebb 2%-a jelölhető ki építési helyként.”

„(9) Építési hely csak a meglévő utak, dűlőutak közvetlen közelében alakítható ki.

(10) Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetben a fentiek szerint meghatározott építési helyen állattartó létesítmények (lovasturizmust is beleértve), nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények (tároló, szárító, feldolgozó), és mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakó- és szállásépületek helyezhetők el.

(11) A (10) bekezdés szerinti építmények és épületek építménymagassága legfeljebb 5,0 m lehet. Amennyiben a termelés-gazdálkodás technológiája, egyedi berendezései ennél nagyobb építménymagasságú létesítményt igényelnek, akkor az eltérés kivételesen engedélyezhető, de ebben az esetben az építményt az adott tájrészlet adottságaiba (rálátás, növényzet, morfológia) illeszteni kell elhelyezni.”

A fenti előírásokat javasolt módosítani, mivel pl. beépítési terv mezőgazdasági területen felesleges és építési helyet a HÉSZ-ben illetve a Szabályozási terven lehet kijelölni, ha szükséges. Miután az Má-1 övezetben eleve csak 6 ha felett engedi a HÉSZ az építést, nem indokolt meghatározni, hogy hol legyen az épület elhelyezés, hiszen azt gazdasági, mezőgazdasági szempontok és adottságok vagy egyéb okok indokolhatják, ezért javasoljuk a (9) bekezdés törlését, még akkor is, ha ez az összes mezőgazdasági területre érvényes lenne.

Javasolt módosítások:

„(4) Az általános mezőgazdasági területen – az állattartáshoz tartozó karámokat kivéve - csak a birtokközponthoz létesíthető bármiféle kerítés. Az épített kerítés csak áttört és legfeljebb 1,60 m magas lehet.

„(5) Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezet telkein épület legalább 6 ha-os telekméret felett helyezhető el, legfeljebb 2%-os beépítettséggel.”

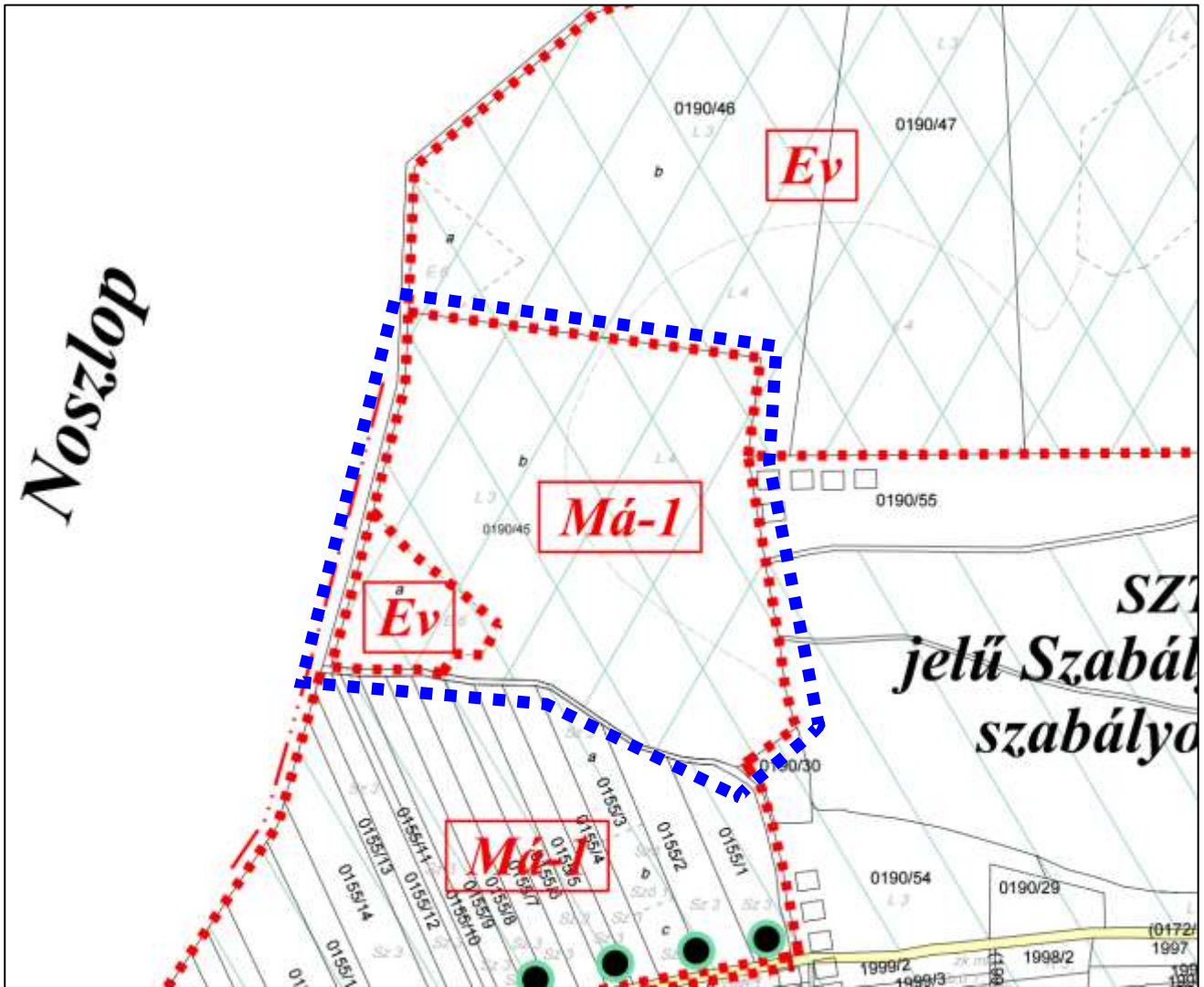
„(9) Építési hely csak a meglévő utak, dűlőutak közvetlen közelében, alakítható ki.

(10) Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetben a fentiek szerint meghatározott építési helyen állattartó létesítmények (lovasturizmust is beleértve), nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények (tároló, szárító, feldolgozó), és mezőgazdasági termeléssel vagy állattartással összefüggő lakó- és szállásépületek helyezhetők el.”

A Szabályozási terven a 0190/45 hrsz-ú telken a b) alrészlet Má-1 övezetbe kerül, az a) alrészlet terület megmarad Ev övezetben, mivel az az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő.

A módosuló szabályozási terv részleten, a Natura 2000 jelölés törlésre kerül mivel a tervezett lehatárolás nem úgy valósult meg. Az országos ökológiai hálózat magterületének jelölése a teljes külterületi szabályozási terven nem lehetséges, így javasolt lehet a HÉSZ módosításnál egy új melléklet bevezetése, mely tartalmazza a telekhatáros térképen az országos ökológiai hálózat ábrázolását. Ezt majd az adatszolgáltatás alapján lehet elkészíteni.

A HÉSZ módosítás egyeztetésénél elképzelhető, hogy a természet védelméért felelős szervezetek, építési helyet vagy egyéb korlátozást fognak előírni.



Szabályozási terv módosítási javaslata

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés és humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett módosítás a település fő közlekedési rendszerét nem érinti. Az érintett terület egyedi közművekkel jól ellátható.

A tervezett beépítés nem igényel humáninfrastruktúra-fejlesztést.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A környezeti elemekre, rendszerekre a tervezett módosítás nem lesz hatással. Az érintett területen (Má-1 jelű övezet) a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel az érintett telkek területe nem kerül a termőföldből kivételre, csak az épületek területére kell megkérni a végleges más célú hasznosítást.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A terület örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a területen, valamint közvetlen és tágabb környezetében műemlék, műemléki környezet, régészeti terület nem található.

9. Beépítési terv

Nem releváns a külterületi terület esetében.

Budapest, 2025. november 11.



Bárdosi Andrea
vezető településtervező
TT/1 01-4073

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Magyarpolány zártkert, 2273/3, 2274, 2275, 2276, 2277 hrsz-ú telkekre vonatkozóan (Mátics Roland kérelme)

Készült 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

Előzmények, a módosítás célja

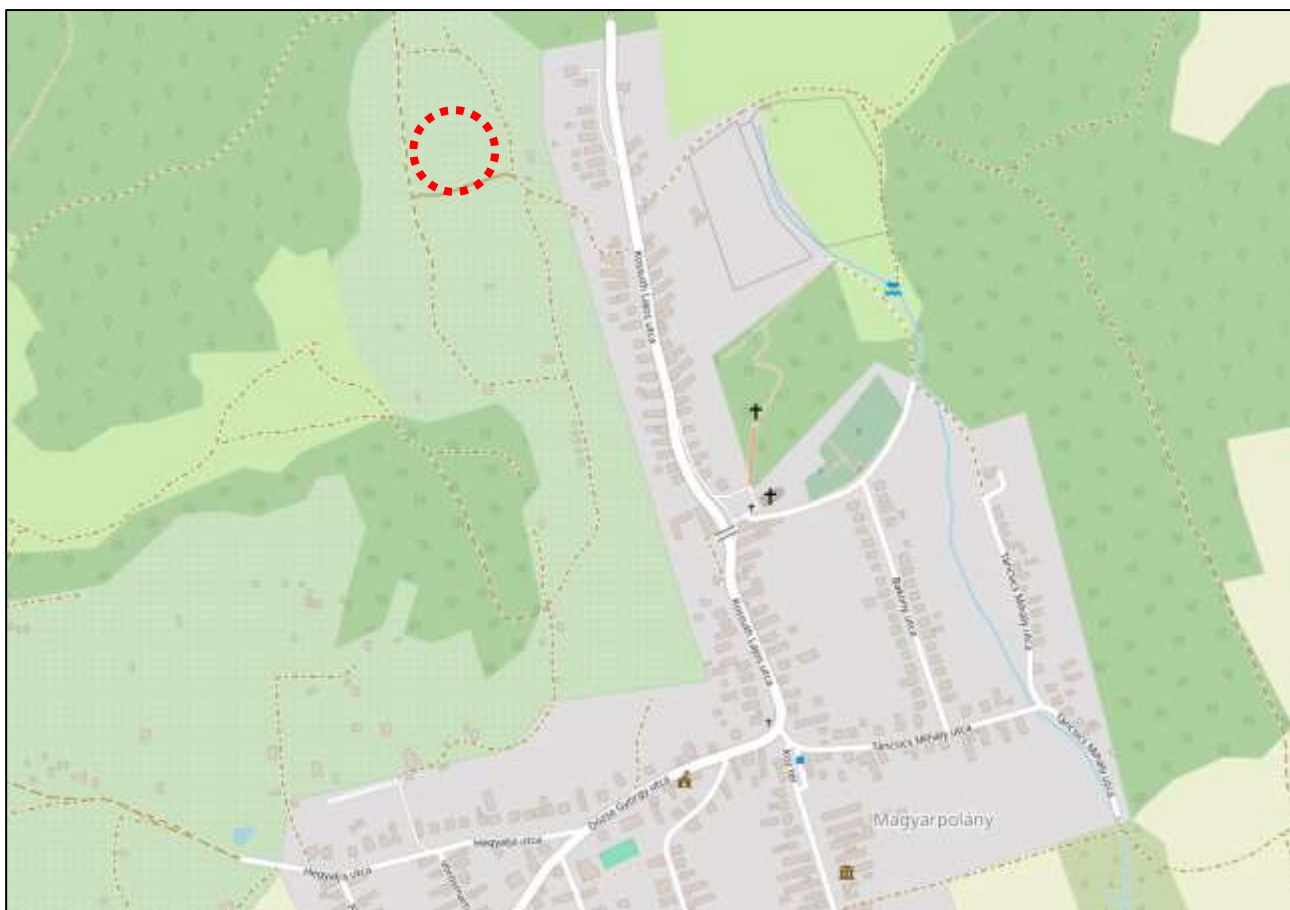
A zártkerti 2273/3, 2274, 2275, 2276, 2277 helyrajzi számok övezeti átsorolását kéri a tulajdonos, Mke-4 övezetről Mke-3 övezetre, a 3%-os beépíthetőség biztosítása érdekében. A kérvényező a telkek összevonásával a területre gyümölcsöst telepítene, és ennek kiszolgálására telepítene egy gazdasági épületet.

A Képviselő-testület a 46/2025. (VI.26.) sz. határozatával a kérelmet támogatta.

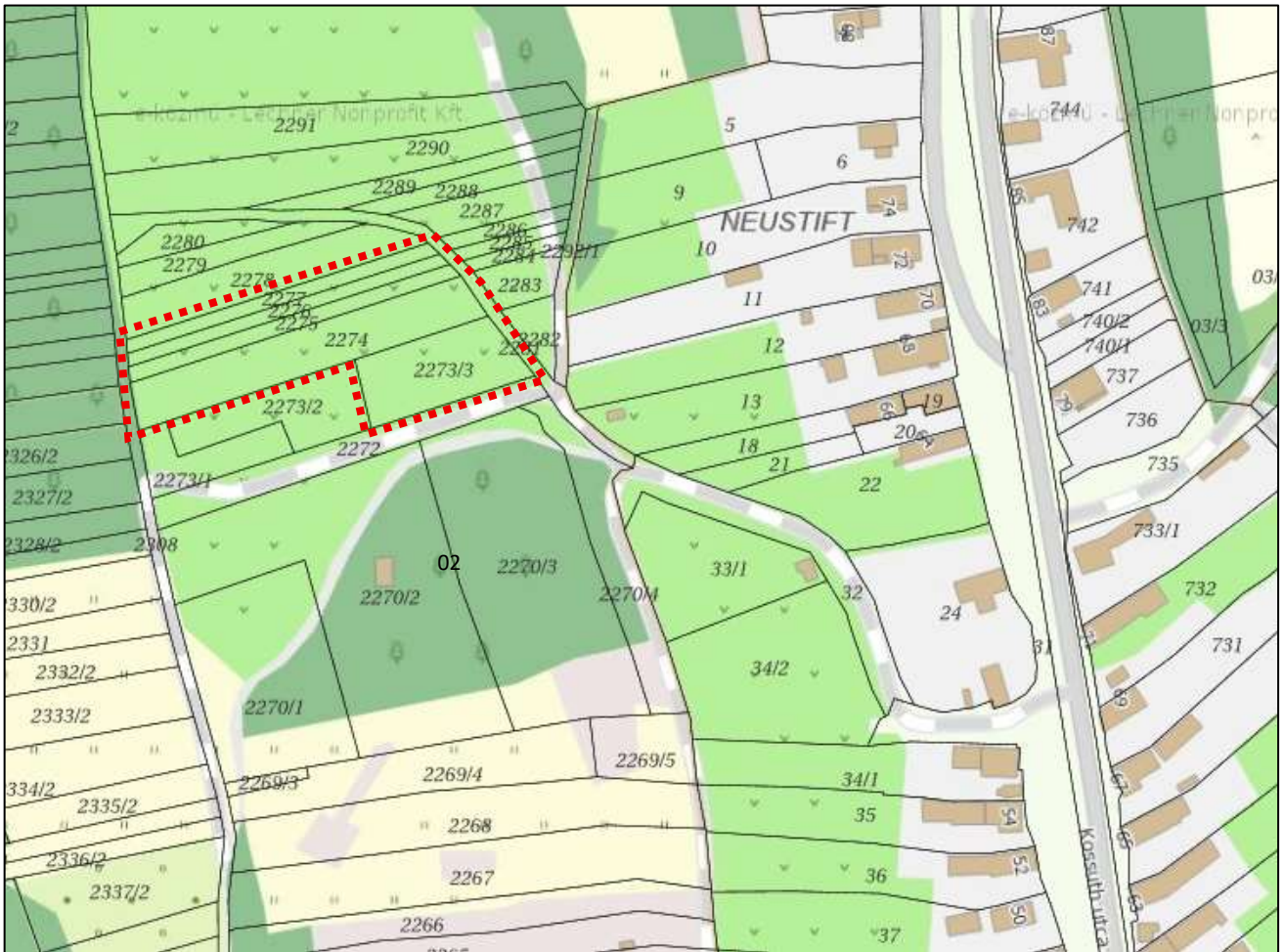
1. Az érintett terület rövid bemutatása

Magyarpolány a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém Vármegye ajkai járásában fekszik.

A 2273/3, 2274, 2275, 2276, 2277 hrsz-ú zártkerti telkek az ún. Hosszúhegyi szőlők területén, a Kossuth Lajos utcától nyugatra fekszenek, a Lélezug Mentálhigiénés Tréningközponttal szemben, az út túloldalán.



Az érintett terület elhelyezkedése a településen



Az érintett területek elhelyezkedése (E-közmű)

2. A területek és a környezetük vizsgálati bemutatása

A terület jellemzően beépítetlen telkekből áll. A tömbben egyedül a 2273/1 számú telken található egy kisebb épület, mely az alaptérképen nincs feltüntetve, információink szerint önkormányzati szükséglakás.

A terület megközelítése a (2281) és a (2308) hrsz-ú utakról lehetséges, de a szabályozási terven a 2272 hrsz-ú telek is út, így onnan is lehetőség nyílik majd a terület megközelítésére. Ez utóbbi jól járható földút, innen nyílik a Lélezug Mentálhigiénés Tréningközpont is a területtől délre (a 2272 hrsz túloldalán) Ez egy különleges egészségügyi-oktatási célú terület. A többi oldalról mezőgazdasági területek határolják a tömböt (gyümölcsös, szőlő), de nagyrészt felhagyott művelésű területek. Ilyen az érintett telkek területe is.

A telkek Veszprém Vármegye Területrendezési tervében mezőgazdasági térségben fekszenek, kis részükre ráfed települési térség is, valószínűleg a Lélezug területe miatt. Országos övezetként a tájképvédelmi terület övezete fedi a vizsgált tömböt.



Veszprém Vármegye Területrendezési terv Szerkezeti terv részlete



Tájképvédelmi terület övezete



Az érintett területek elhelyezkedése (E-közmű)



A területet megközelítő utak a Kossuth Lajos utca felől



A Lélekzúg központot megközelítő 2272 hrsz-ú út az érintett 2273/3 hrsz-ú telek mellett és épület a 2273/1 hrsz-ú telken



A területet megközelítő 2281 hrsz-ú út állapota



A tömb belső része a 2281 hrsz-ú út felől

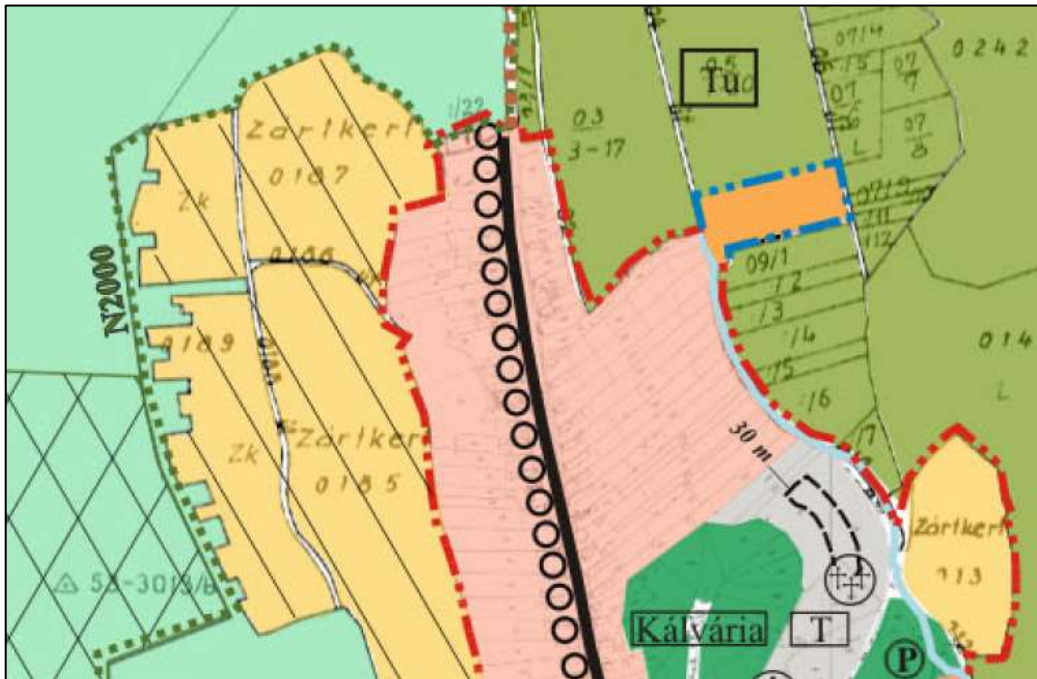
3. A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása

A **Településszerkezeti tervet** a 28/2004. (VI. 9.) számú önkormányzati határozattal hagyta jóvá a képviselő testület, majd a 111/2018 (XII.17.) határozatával módosította.

A **Helyi Építési Szabályzatot** a 7/2015 (VII.24.) rendelettel hagyták jóvá.

A **Szabályozási terv mellékleteit** a Tér-Szer Kft készítette 2024-ben, a 9/2024. (IX.20.) sz. önkormányzati rendelettel módosított 7/2015. (VII.24.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Magyarpolány Község Önkormányzat képviselő-testülete.

Az érintett 2273/3, 2274, 2275, 2276, 2277 hrsz-ú zártkerti telkek, kertes mezőgazdasági területbe kerültek besorolásra, a szabályozási terven Mke-4 övezeti besorolásban fekszenek, ezt szeretné a kérelmező átsoroltatni Mke-3 övezetbe. A telkek összevonásával, kb. 4518 m² nagyságú telek jöhet létre.



A hatályos Településszerkezeti terv részlete
(a hatályos TSZT nem áll még rendelkezésre, a bemutatott tervlap részlet 2004-es eredeti TSZT)

A kertes mezőgazdasági területekre a HÉSZ 18.§-a vonatkozik. Mke övezeti jelölés a zártkerti területekre terjed ki.

„18. § (1)³⁹ Kertes mezőgazdasági terület – a Zártkerti Szabályozási Terven lehatárolt, Mke, MLke-vel jelölt szőlőhegyek területe (Kisújhegy, Hosszúhegy, Kertaljai szőlők, Öreg újhegy, Öreghegy).

(2) Magyarpolány kertes mezőgazdasági övezeteinek területe látványvédelemben részesülő terület, ahol a 28. § előírásait érvényesíteni kell.

(3)⁴⁰ Magyarpolány közigazgatási területén az Mke övezetbe sorolt telken – ahol minimum a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott arányban művelés folyik, - a részletes előírásoknak megfelelő alapterületű és építménymagasságú gazdasági épület, illetve egyéb, a termeléshez kapcsolódó építmény építhető.

(4) Kertes mezőgazdasági területen – az Öreghegy (Mke-2 övezet) kivételével – a 10 méternél keskenyebb telken – nagyságra való tekintet nélkül – épület nem helyezhető el.

(6) Meglévő 1300 m²-nél kisebb telken gazdasági épület nem helyezhető el.

(7) A 720-1300 m² közötti minimum 10 m széles telkekre csak földdel borított pince építhető.

(8)⁴¹ Új gazdasági épületek a Zártkerti Szabályozási Terven jelölt építési sávokon belül helyezhetők el. Ahol a Szabályozási Terven nincs építési sáv jelölve, és a telkek az övezetre érvényes építési előírások alapján beépíthető, ott az épületelhelyezés módjáról a látványvédelem szempontjai alapján kell az építési helyen belül dönteni.

(9)⁴² A gazdasági épületen túl – ahol az adott övezetre vonatkozó részletes előírások másként nem rendelkeznek – önálló építményként csak pince és közműépítmény építhető.”

„19. Hosszúhegyi és Kertaljai szőlők területeire (Mke-3, Mke-4) vonatkozó részletes szabályozási előírások

21. § (1) Új osztások esetén csak 16 m széles és 1800 m²-t elérő telkek alakíthatók ki és építhetők be.

(2) Az Mke-3 övezetben csak a termeléshez-gazdálkodáshoz kapcsolódó funkciójú épület és építmény építhető a 20. § (2) bekezdés a), b), c), d) pontjai és a 20. § (3) bekezdés a), b), c) pontjai szerint.

(3) Az Mke-4 övezet területén csak felszín alatti építmény, földdel borított pince építhető.”

A 18.§ (2) bekezdésben szereplő 28.§ előírásaira vonatkozó hivatkozás téves, a 28.§ a cégérek, hirdetőtáblákra vonatkozik. A helyes hivatkozás a 27. §, de annak az előírásai sem igazán vonatkoznak erre a területre.

„25. Különleges rendelkezések a településkép alakítására, az épített és természeti környezet védelmére

27. § (1) A látványvédelem alatt álló utcaszakaszokon és területeken, valamint a helyi védettség alatt álló épületek-építmények esetében és a műemléki környezet területén az új épületek-építmények létesítésének feltétele az engedélyezési dokumentációhoz csatolt – a tervezett épület és építmény környezetéhez való illeszkedést bemutató – látványterv készítése, melynek méretaránya M=1:200. A látványtervnek az építési telek melletti minimum két-két telek szélességére kell elkészülnie.

Amennyiben az új épület/építmény országos illetve helyi műemléki védettségű épület műemléki környezetének is része, a védett épülethez való illeszkedést-összelátást is be kell mutatni a látványterven.

(2) Az SZT-2-n és SZT-3-n kijelölt hagyományos gazdálkodási területek azok a területek, amelyeket az érzékeny természeti területek rendszeréhez javasolt kapcsolni. Az eljárás lefolytatásáig a területen környezetkímélő, tájhoz illeszkedő gazdálkodást kell folytatni.

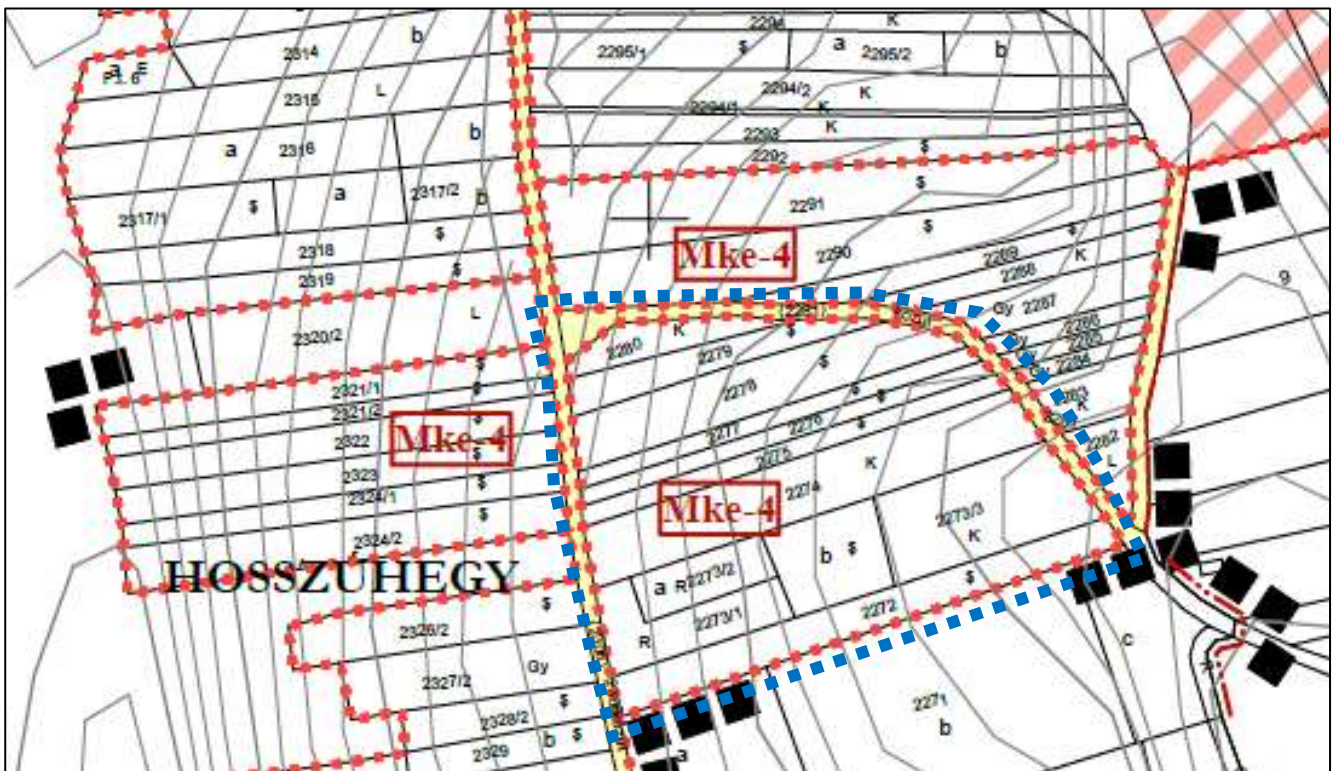
(3) Az országos egyedi műemléki védelem alatt álló épületekkel kapcsolatos nem építési engedélyköteles tevékenységek esetén az illetékes szakhatóságot be kell vonni, szakmai nyilatkozatát, állásfoglalását a tervezett tevékenységgel kapcsolatban be kell szerezni.

(4) A műemléki környezet területén az országos műemléki védelem alatt nem álló épületekkel kapcsolatos tevékenységek esetén a környezet védett építészeti egységének, hangulatának megőrzésére kell törekedni.”

A 21. § (2) bekezdésben hivatkozás történik a 20. § (2) bekezdés a), b), c), d) pontjai és a 20. § (3) bekezdés a), b), c) pontjaira, de a HÉSZ 20. § (2) és (3) bekezdésében nincsenek alpontok. Tehát az Mke-3 övezetre nincsenek építési paraméterek meghatározva.

A hivatkozott szabályok az eredeti 18/2004. (VI.9.) rendelettel elfogadott HÉSZ tartalmazza, melyek az alábbiak voltak:

- (2) Gazdasági épületek és építmények elhelyezése:
- az építési sávban épület/építmény a közterület vonalától minimum 5 méterre és az északi szomszéd telekhatártól minimum 3 méterre helyezhető el;
 - az épületek hossz tengelyükkel az útra merőlegesen helyezhetők el;
 - az építési feltételeknek megfelelő telken egy, legfeljebb a telekméret 3%-ának megfelelő, de minimum 30 m² alapterületű, ideiglenes tartózkodásra alkalmas épület építhető;
 - pince terepszint alatti építményrésze a terepadottságoktól függően az építési sávon túlnyúlhat.
- (3) Gazdasági épületek és építmények kialakítása:
- az épületek egyszintesként, vagy pince és fölötté lévő tetőtéri szint elhelyezésével alakíthatók ki. Az építménymagasság 4,0 m-t nem haladhatja meg. A homlokzatmagasság a lejtő felőli oldalon 5,0 m-nél nagyobb nem lehet.
 - árnyékszék, pince és egyéb építmények az épülettel egységet képezve, azzal egy tömegben építendők. A telken pince önálló építményként is épülhet, gazdasági épület elhelyezésekor azonban a két építmény egységére kell törekedni;
 - kizárólag nyeregtetős épületek építhetők, 38-45^o-os tető hajlásszöggel,
 - az oromfal kisméretű megnyitása engedélyezhető;



A hatályos Szabályozási terv részlete az érintett tömb jelölésével

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása

A zártkerti besorolású 2273/3, 2274, 2275, 2276, 2277 helyrajzi számú telkek övezeti átsorolását kérte a tulajdonos, Mke-4 övezetről Mke-3 övezetre, a 3%-os beépíthetőség biztosítása érdekében. A kérelmező a telkek összevonásával a területre gyümölcsöst telepítene, és ennek kiszolgálására a későbbiekben egy egyszerű, 100 m² alapterület alatti méretű, a termeléshez-gazdálkodáshoz kapcsolódó, ideiglenes tatózkodásra is alkalmas gazdasági épületet, akár könnyűszerkezetes kivitelben is, ha ez lehetséges. Szándéka van több telek vásárlására is.

A Képviselő-testület a 46/2025. (VI.26.) sz. határozatával a kérelmet támogatta.

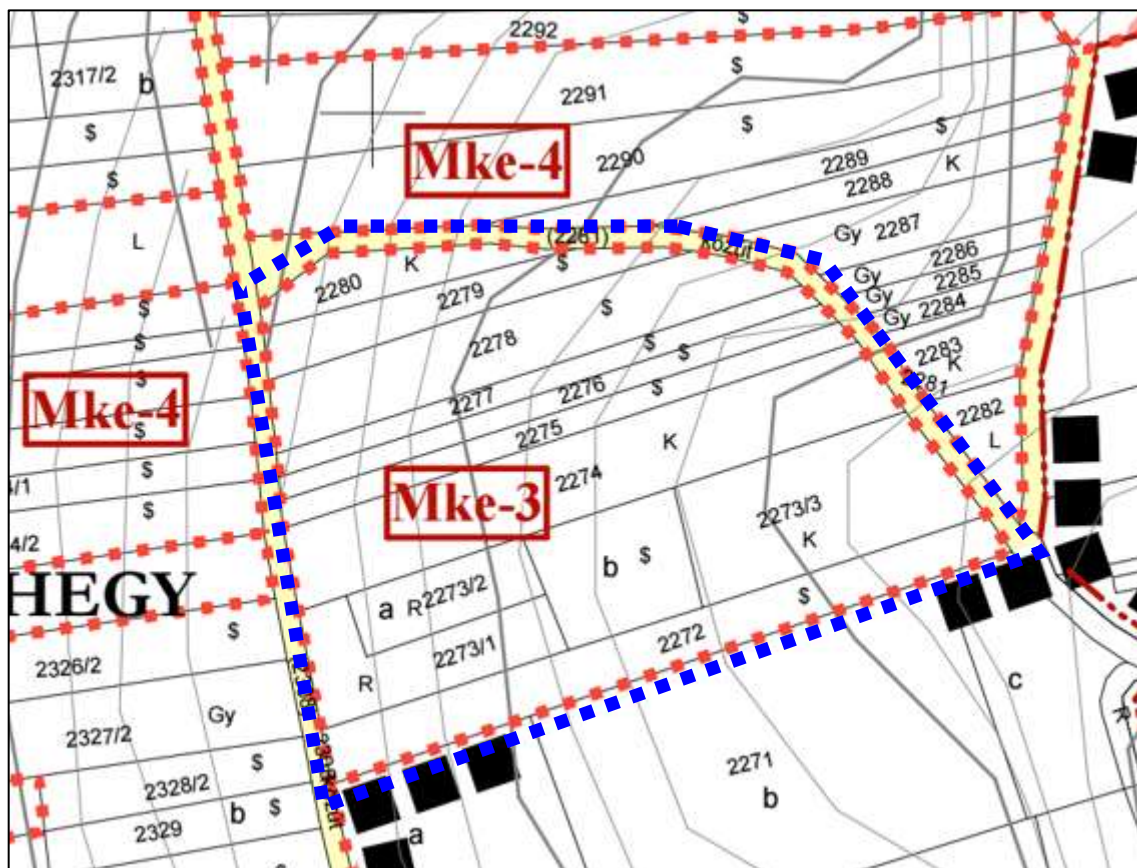
5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A településrendezési eszközök módosításában a Településszerkezeti terv módosítás nem szükséges.

A Hosszúhegy és Kertaljai szőlők történelmileg beépítés nélküliek voltak. Ezt már részben megbontotta a Lélekzúg központ idetelepítése, mely részben beépítésre szánt terület, Különleges egészségügyi-oktatási célú terület, ahol a HÉSZ 25 %-os beépítést enged meg. A területet szélesebb véderdő sávok határolják, de a valóságban ezek nem kerültek lehatárolásra, de a jogi lehatárolás megvalósult. A beépítettség alacsony maradt.

Az érintett 2273/3, 2274 helyrajzi számú telkek szomszédságában lévő 2273/1 hrsz-ú telken egy kisebb épület épült, szükségglakásként működik, így a tömb már nem beépítetlen. Az egykori szőlőterületeken a szőlőművelés már elenyésző. A telkek beépítés lehetősége híján részben el kezdtek beerdősülni, így a zártkerti jelleg ezen a területrészen már kevésbé dominál (ld. légifotó és fotók a területről).

A telkek összevonásával egy közel 4518 m²-es telek jönne létre. Az átsorolással már nem csak pince és közműépítmény lehet majd elhelyezni. A HÉSZ-ben az Mke-3 övezetre meg kell határozni az építési előírásokat, de építési hely kijelölése nem indokolt. Az érintett telkek átsorolása tömbszerűen javasolt, így az Mke-3 jelű övezet északi oldalon a 2281 hrsz-ú útig tartana (ez az út jelenleg nem járható). A 2272 hrsz-ú telek, a belterületi szabályozási terven közlekedési terület, a zártkerti tervlapon azonban az Mke-4 övezet (a módosítás után Mke-3 övezet) része. A HÉSZ módosításnál – a új adatszolgáltatással és tulajdoni helyzet pontosításával tisztázandó ez a kérdés



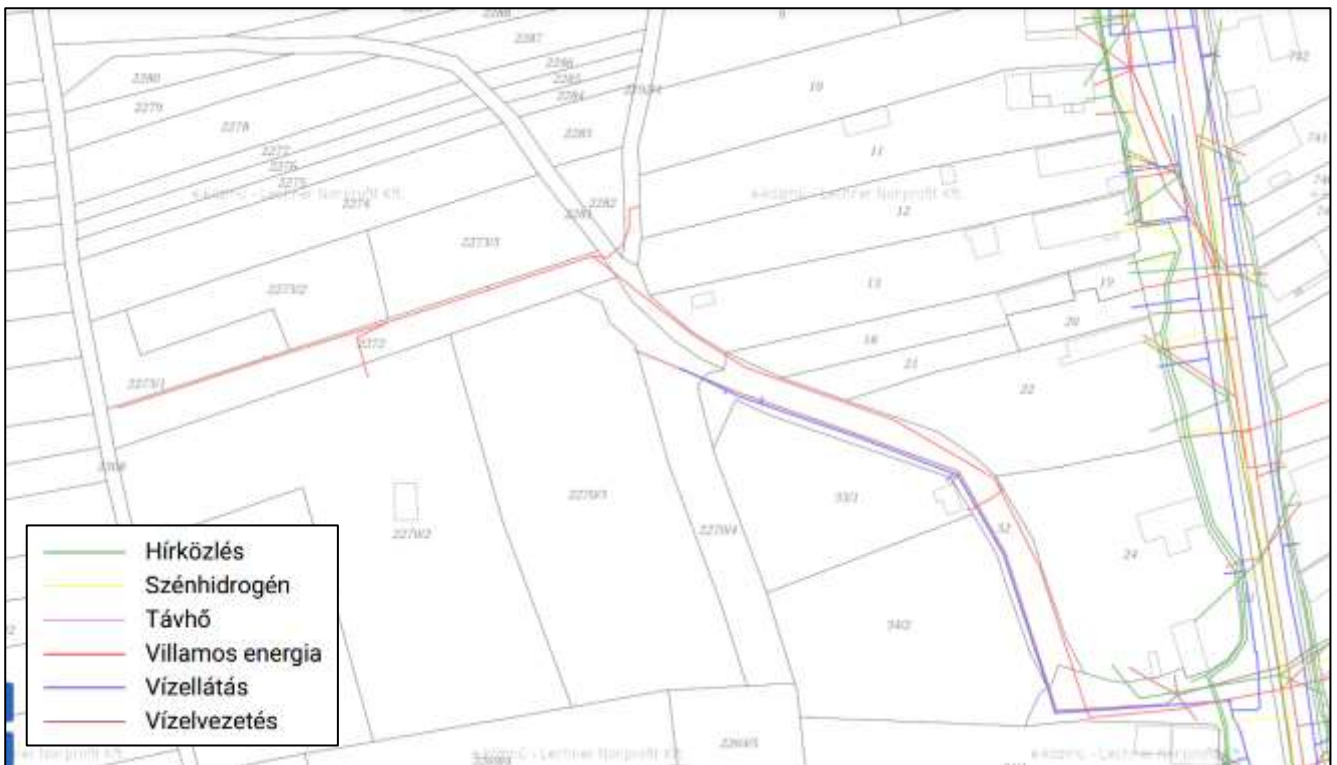
Szabályozási tervi javaslat

Javasolt HÉSZ módosítás:

A 21.§ (2) bekezdés így módosulna: *Az Mke-3 övezetben csak a termeléshez-gazdálkodáshoz kapcsolódó funkciójú épület és építmény építhető max. 3 % -os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal.*

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés és humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett módosítás a település fő közlekedési rendszerét nem érinti. Az érintett területek közművekkel jól elláthatók, a csatlakozási pontok és fogyasztási helyek kiépíthetők. A jövőbeli hasznosításnak megfelelő kapacitások rendelkezésre állnak, így ha szükséges, a víz és szennyvízcsatorna is a közelben elérhető.



E-közmű térkép

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A környezeti elemekre, rendszerekre a tervezett módosítás nem lesz hatással. Az érintett területen a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A termőföld védelme biztosított, mivel a területen gyümölcsös telepítése tervezett.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A terület örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a területen, valamint közvetlen és tágabb környezetében műemlék, műemléki környezet, régészeti terület nem található.

9. Beépítési terv

Nem releváns a zártkerti terület esetében.

Budapest, 2025. november

Bárdosi Andrea
vezető településtervező
TT/1 01-4073

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Magyarpolány külterület, 0134/22 hrsz-ú telekre vonatkozóan (Csider József és Csider Józsefné kérelme)

Készült 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

Előzmények, a módosítás célja

A tulajdonos kérése, hogy a Petőfi utca végén a 62. sz. alatti épülettel rendelkező de Magyarpolány külterületén található 0134/22 hrsz-ú telkület belterületbe vonhassa illetve a megosztást lehetővé tenni.

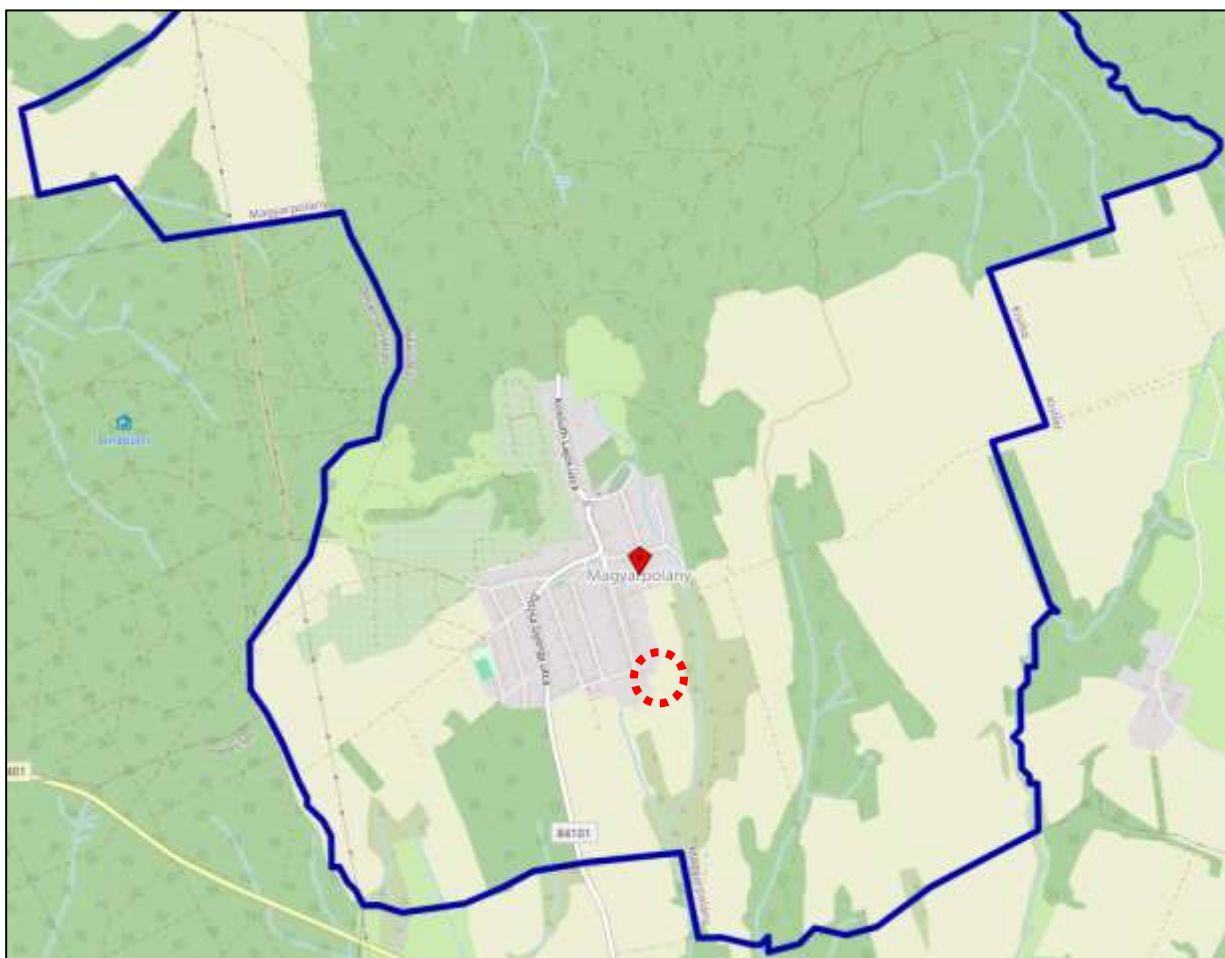
A belterületbe vonási kérelmet a Képviselő-testület a 46/2025. (VI.26.) sz. határozatával támogatta, azonban más megoldást kell választani a terület megoszthatóságára.

Az érintett területből az egyeztetések szerint 2000 m² terület kerül leválasztásra lakóterületként, mely új beépítésre szánt terület, az ehhez tartozó – jogszabály alapján min. 25 % zöldterület a telken kerül kialakításra.

1. Az érintett terület rövid bemutatása

Magyarpolány a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém Vármegye ajkai járásában fekszik.

Az érintett terület, azaz a 0134/22 hrsz-ú telek Magyarpolány belterületének délkeleti határában, külterületi településrészen található, művelés alól kivett (a), illetve rét (b) és szántó (c) művelési ágban fekvő, 1,7865 ha területű telek.



Az érintett terület elhelyezkedése a településen



Az érintett terület elhelyezkedése (OpenStreetMap)



A terület jelenlegi állapota (Google Műhold)

2. A terület és a környezete vizsgálati bemutatása

A terület a település központjából induló Petőfi Sándor utcából közelíthető meg. Az utca ezen a településrészen már elkanyarodik a lovas farm felé és elkeskenyedik, itt már csak az érintett 62. sz. alatti épület-vendégház illetve a szemben lévő oldalon van két lakóház. A 0134/22 hrsz-ú telken az épület 2005-ben épült vendégházként, még két kisebb kiszolgáló épület és távolabb egy gazdasági épület található az 1,7865 ha nagyságú telken. (Az engedélyezéskor még nem volt hatályos az eredeti HÉSZ)

A lakórészt is tartalmazó vendégház követi a Petőfi utcában található régi házak jellegét, oromfalas, tornácos parasztház jelleggel épült. A vendégházban és az utcai kiszolgáló épületben összesen: 10 fő elhelyezését tudják biztosítani. A telken kemence és fedett kiülők is találhatóak. A telek hátsó részében az épületek mögött, egy gazdasági épület áll

A telek művelési ága rét, szántó, az épületek gazdasági épületként és lakóépületként szerepelnek az ingatlan nyilvántartásban.



A Petőfi utca felőli vendégház homlokzata (valójában az út a telken halad)



Belső képek, kiszolgáló épületek, kemence

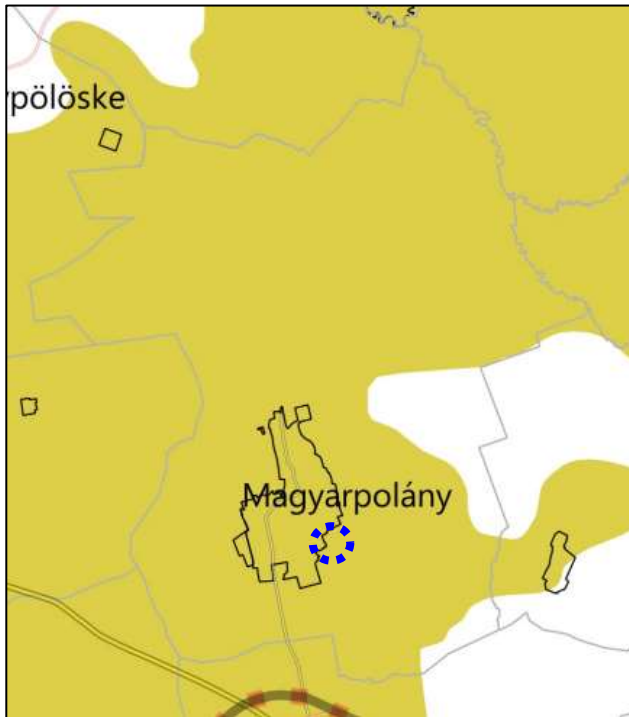


A telek mezőgazdasági használatú része

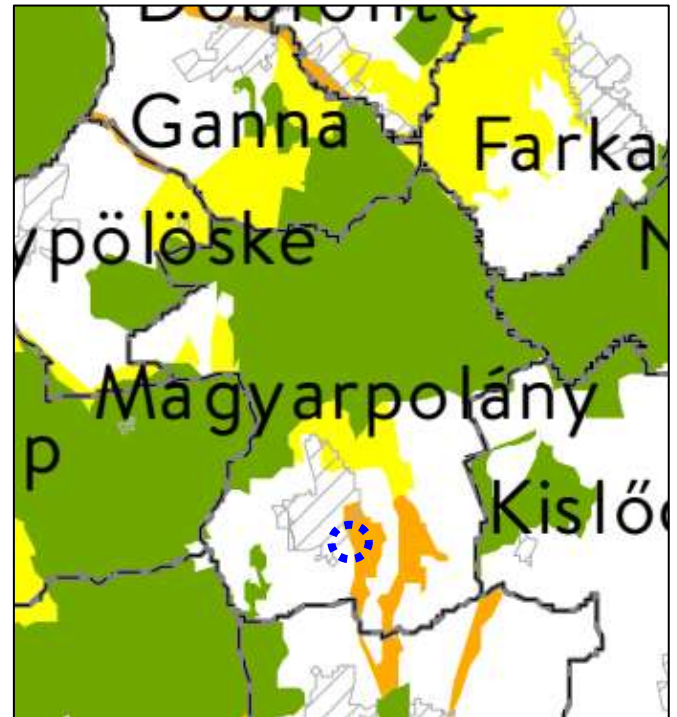
A vizsgált terület Veszprém Vármegye Területrendezési tervében mezőgazdasági térségben szerepel. Országos övezetként az ökológiai hálózat ökológiai folyosója és a tájképvédelmi terület övezete fed rá a területre, emiatt a tájbaillesztés fontos szempont.



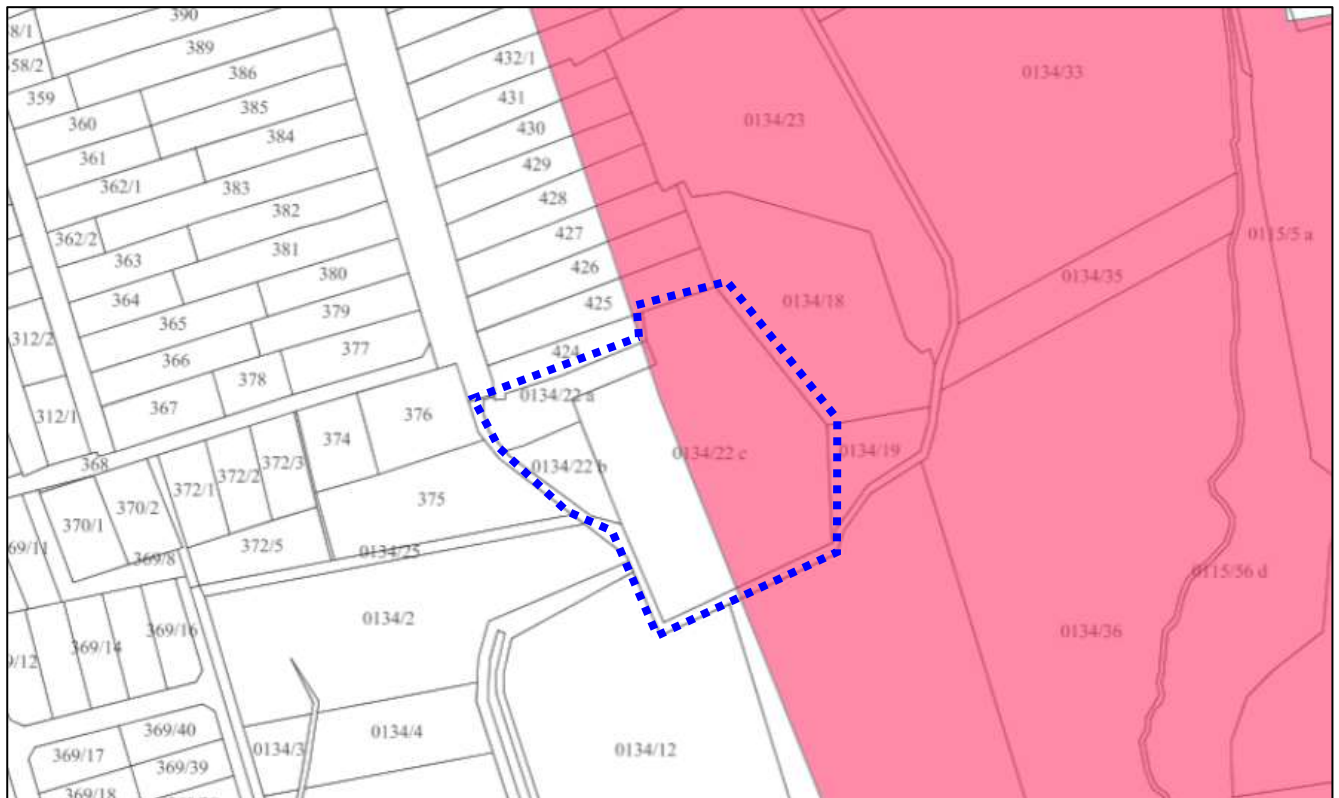
Veszprém vármegye szerkezeti terve



Tájképvédelmi terület övezete



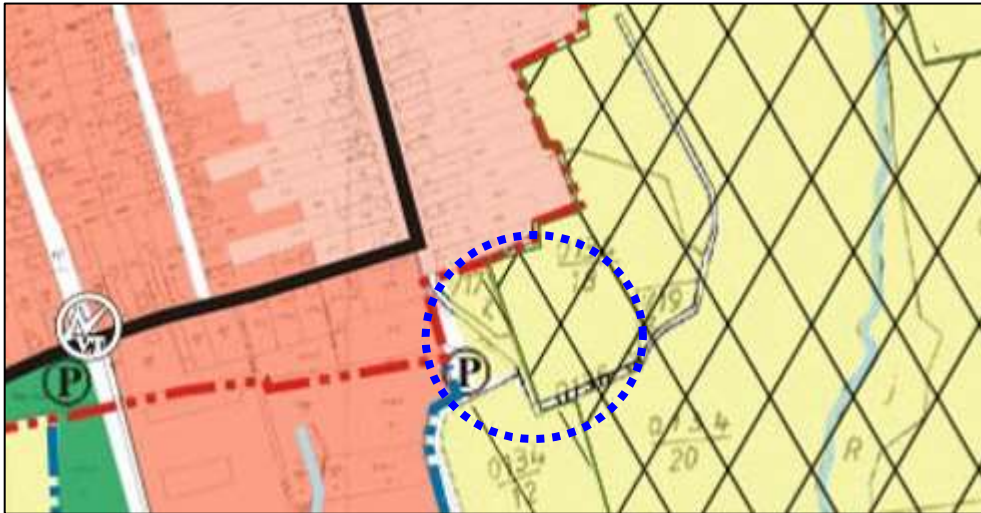
Országos ökológiai hálózat övezete



Az ökológiai hálózat ökológiai folyosója (rózsaszín) a Természetvédelmi Információs Rendszer térképén

3. A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása

A **Településszerkezeti tervet** a Város-Teampannon Kft készítette 2004-ben, a 28/2004. (VI.9.) sz. határozattal fogadta el Magyarpolány Község Önkormányzat képviselő-testülete. A **Helyi Építési Szabályzatot** a 18/2004. (VI.9.) rendelettel hagyták eredetileg jóvá, azonban ma már a 7/2015. (VII.24.) önkormányzati rendelet a hatályos HÉSZ.

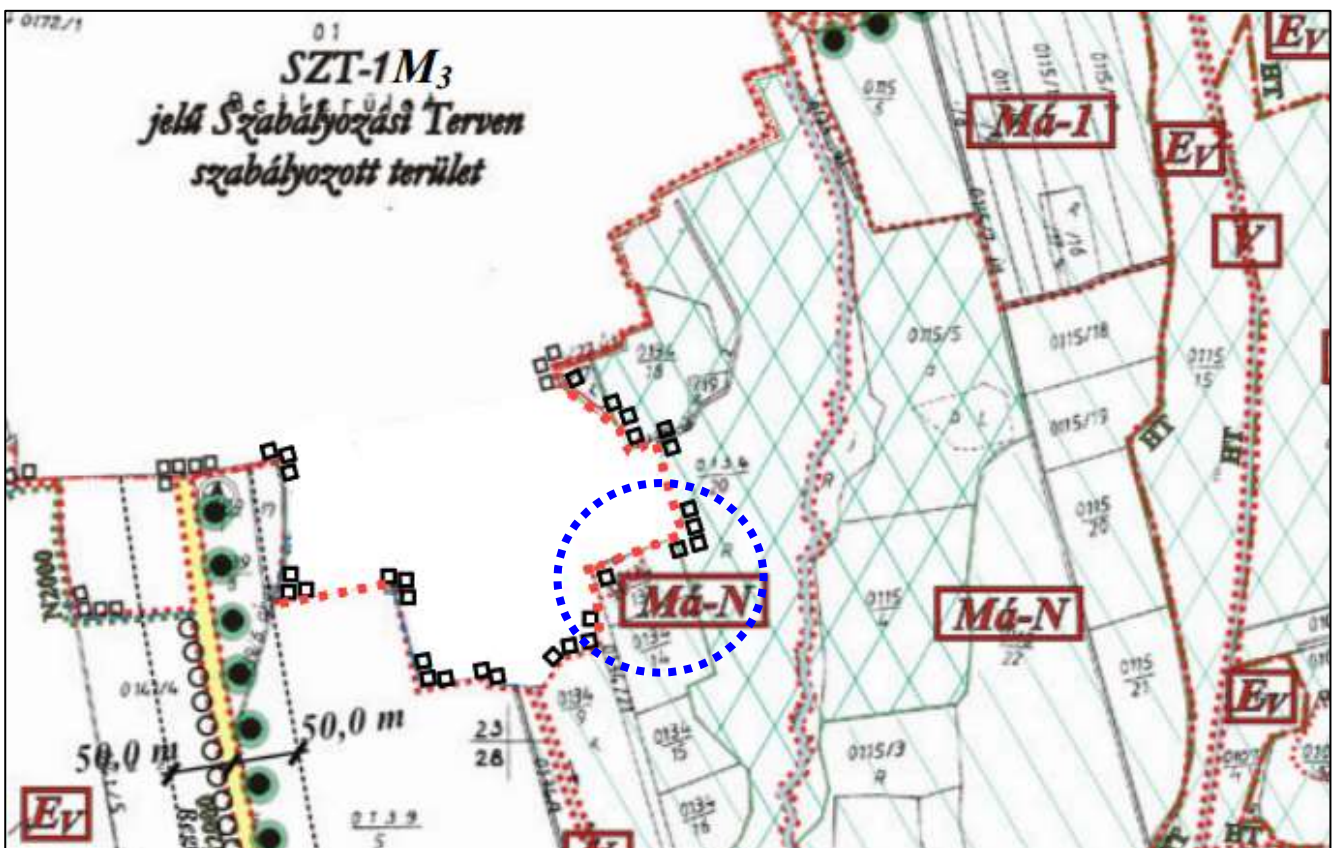


Az eredeti Településszerkezeti terv részlete (kék karikával az érintett terület)
(a hatályos TSZT nem áll még rendelkezésre, a bemutatott tervlap részlet 2004-es eredeti TSZT)

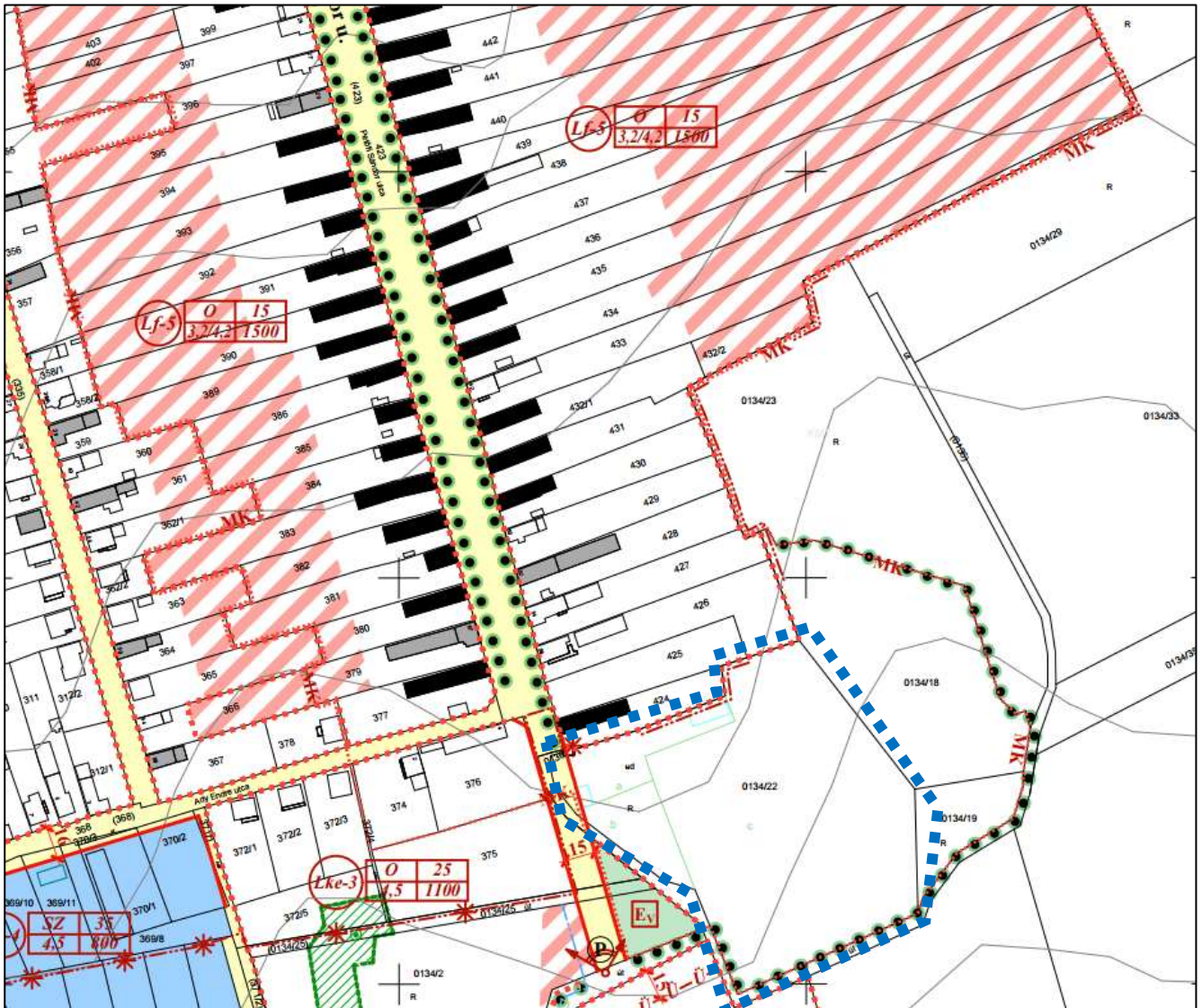
Az érintett terület a hatályos tervben nem beépíthető általános mezőgazdasági terület, Má-N jelű övezetben fekszik. Részben ráfed az Érzékeny természeti terület jelölés. A Má-N övezetben a HÉSZ 17.§ (2) bekezdései szerint:

„(2) Az Má-N-nel jelölt mezőgazdasági területeken semminemű épület nem létesíthető.”

Fontos megjegyezni, hogy a telken lévő épületekre az építési engedélyt az eredeti HÉSZ megalkotása előtt adták ki. A fenti bekezdés alapján jelenleg épület nem helyezhető el a területen. Miután a kérelem a beépített telekrész leválasztására irányul, így a területet másik övezetbe szükséges sorolni, ehhez a településszerkezeti tervet és szabályozási tervet módosítani szükséges.



Hatályos Szabályozási terv (SZT-2) részlet (kék karikával az érintett terület)



Hatályos Szabályozási terv (SZT-1) részlet (kék kerettel az érintett terület)

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása

A feladat a Petőfi utca végén de Magyarpolány külterületén található 0134/22 hrsz-ú telek beépített részének falusias lakóterületbe sorolása, a célból, hogy a terület megosztható legyen. A fennmaradó telekterületen, a gazdasági épület megmaradása érdekében a hatályos HÉSZ szerinti nem bépíthető általános mezőgazdasági területből beépíthető mezőgazdasági terület övezetébe kell átsorolni.

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével fog járni. A magyar építészetről szóló 2024. évi C. törvény (MÉPtv) 8. §(1) bekezdés alapján új beépítésre szánt területet csak akkor lehet kijelölni, ha a településen a zöldterületek aránya eléri a 3 %-ot, ugyanakkor a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 2026. január 14-én hatálybalépett módosítása lehetővé teszi, hogy a zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során az erdőterület övezetét is figyelembe lehet venni, így a 3 % biztosított lesz. Ugyancsak a MÉPtv másik előírása 7.§ (2) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület kijelölés csak csereterülettel lehetséges. Ezt a településrendezési eszközök módosításánál erdőszült általános mezőgazdasági területek erdőterületbe sorolásával lehetséges.

Másik törvényi előírás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés b) pontjában foglalt feltétel szerint, az átsorolandó terület min. 25 %-ának megfelelő zöldterületi kijelölés, mely zöldterület is a 0134/22 hrsz-ú telken kerülhet kialakításra.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A környezeti elemekre, rendszerekre a tervezett módosítás nem lesz hatással. Az érintett területen (Lf-1 építési övezet és Má-2 jelű övezet) a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A termőföld védelmét a módosítás részben érinti, mivel a szántó művelési ágú telekrész továbbra is általános mezőgazdasági terület övezetben marad, az épületek kivétele pedig megtörtént.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A terület örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a területen műemlék, műemléki környezet, régészeti terület nem található. A hatályos belterületi szabályozási terv szerint a telek műemléki környezet területtel érintett, mert a szomszédságában (424 hrsz) a Lakóház elnevezésű (törzsszám: 6753) műemlék található, azonban a külterületi szabályozási terv, ahol az érintett telek szabályozott ezt nem tünteti fel, a nyilvántartásban sem szerepel a műemléki környezet érintettség, így a szabályozási tervről a műemléki környezet törlésre kerül.

9. Beépítési terv

Nem releváns, mivel új beépítési lehetőséget a módosítás nem teremt, a meglévő kialakult beépítettséget és a telek megoszthatóság biztosítja,

Budapest, 2026. május 05.



Bárdosi Andrea
vezető településtervező
TT/1 01-4073