

..... NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS
Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. április 29-i nyilvános ülésére

Tárgy: Hegymagas településterv készítése – kérelmek befogadása

Előterjesztő: Gyurka Miklósné polgármester

aláírás

Előkészítette: Klie Zoltán főépítész

aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Tóthné dr. Titz Éva
jegyző

Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:

Vajda István
pénzügyi ügyintéző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő:

Szalay István
műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Hegymagas hatályos Településfejlesztési koncepciója (TFK), Településszerkezeti terve (TSZT), Helyi építési szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási terve (SZT) 2019-ben-, Településképi rendelete (TKR) egyszerre, 2025-ben került elfogadásra.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [314/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet \(a továbbiakban: korábbi R.\)](#) tartalmi követelményei alapján készített településrendezési eszközök 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban.

Az e-térben biztosított adatszolgáltatást 2026. 02. 21-én megküldtük a tervezőnek, így a munka indítás előkészületi munkáinak nincs akadálya.

A Képviselő-testület a 27/2026. (III. 26.) sz. Kt. határozatával a tervezés indításának megalapozó döntését meghozta.

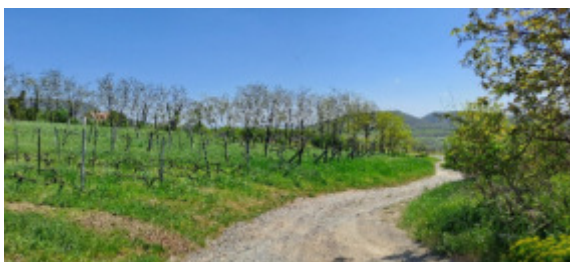
Mellékelem a **Helyi Építési Szabályzat és Településképi rendelet felülvizsgálatához beérkezett kérelmek összefoglalását.**

A beérkezett kérelmeket továbbítottam a tervezőnek, akik írásban véleményezték az indítványokat.

1. Kompos János kérelme szakmailag támogatható a HÉSZ felülvizsgálat során a kért módosítási igények megoldhatók.
2. Orbán József kérelme szakmailag támogatható.
3. Hóbor József kérelme szakmailag támogatható.
4. Horváth Norbert kérelme szakmailag támogatható.
5. Tóth György kérelme:
 - a) út nyomvonal korrigálása a 363; 364 hrsz.-ú telkek területének felhasználásával megoldható;
 - b) a GKSZ övezetben a piac (sufniváros) kialakítása nem Helyi Építési Szabályzat kérdése, a javasolt „rendeletek, előírások” így nem kezelhetők. Az építészeti megjelenést a HÉSZ településképi rendeleti előírásaiban lehet szabályozni, kezelni.
6. Baracska László kérelmei (két részletben -2025 és 2026. évben)
 - a. a birtokközpont kialakítása elvileg támogatható, ha megfelel az egyéb követelményeknek. Ez a tervezés során tisztázható.
 - b. a 013/35 hrsz. terület déli nyúlványán beépítésre szánt terület kialakítása nem támogatható, ennek számos törvényi és jogszabályi akadálya van! (Pl.: *A beépítésre szánt területek növelése esetén a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdésében foglalt előírásokban meghatározott feltételeknek kell megfelelni.* Itt többek között csak akkor lehet a beépítésre szánt területet növelni, ha a településen már elfogytak a lakóépületek elhelyezésére alkalmas területek.)
 - c. Kmü övezet kiterjesztése nem lehetséges
7. Szásziné dr. Horváth Henrietta
 - a) Az Lf3 falusias lakóövezet szabályozásár kéri a Szent György utca vonatkozásában. A Szent György utca a jelenlegi előírásokkal egy szépen kialakuló utca lett. Ezzel együtt néhány paraméter minimális változtatása elképzelhető – ez a tervezés során megvizsgálásra kerülhet;
 - b) Kéri a 1226/2 hrsz. út rendezési tervből való törlését. A tervezés során vizsgálni kell, hogy az útnak van-e egyéb településszerkezeti jelentősége? A valóságban az útnak nincs valóságos, konkrét szerepköre. Jogszabályi akadálya nincs. Várjuk a tervezők választát.



- c) Kérik a 028/21 és 028/22 hrsz.-ú ingatlanokon futó útnak a kapcsolódó, 974 (028/18) és 029 helyrajzi számok összekötésének szabályozását. Ennek jogi akadálya nincs, a kiszabályozást a szabályozási terven kell elvégezni, pontosítani a műhold képen látható valóságos állapot szerint!



8. Örvössy Tamás és Örvössy-Csatári Réka kérelme: az Mk1 övezetben kérik, hogy az úttól való 10 m-es távolság tartása ne legyen érvényes a terepszint alatti beépítésre. Jogszabályi akadálya nincs, a pontos részletszabályozás a tervezés során alakul ki.
9. Képviselő-testület kérése: **Má1** (013/8 – 013/30 hrsz. telektömb) jelű általános mezőgazdasági övezetben beépítésre szánt terület kialakítása nem támogatható, ennek számos törvényi és jogszabályi akadálya van! (Pl.: *A beépítésre szánt területek növelése esetén a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdésében foglalt előírásokban meghatározott feltételeknek kell megfelelni.* Itt többek között csak akkor lehet a beépítésre szánt területet növelni, ha a településen már elfogytak a lakóépületek elhelyezésére alkalmas területek.)

Kérem az előterjesztésemet megvitatni és a döntésüket meghozni szíveskedjenek.

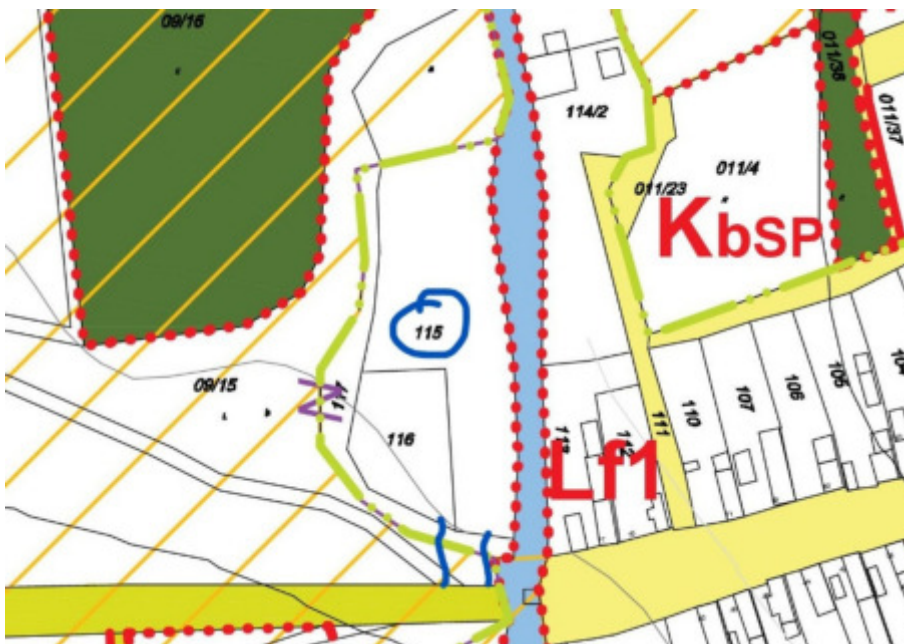
Mellékletek:

Helyi Építési Szabályzat és Településképi rendelet felülvizsgálatához beérkezett kérelmek összefoglalása.

2026. 04. 23.

Hegymagas

	HÉSZ	SZAT	Kérelem	Megjegyzés
1.	Kompos János: - hrsz.: 115. Má0 övezet váltás: méhészethez tároló épület elhelyezési lehetőség. - Megközelítő út szabályozás, az érintett területek: hrsz.: 09/15; 117.		Kompos János	



Hegymagas Község Önkormányzata
Hegymagas

2026.03.06.

Tárgy: rendezési terv módosítási igény

T. Cim!

Tudomásomra jutott, hogy a rendezési terv ismételt módosítása időszerű, melyhez az érintettek javaslatait várják.

Tulajdonomat képezi a 115 hrsz alatti jelenleg Ma0 besorolású belterületi szántó művelési ágú mezőgazdasági ingatlan, mely közvetlenül a Tapolca patak ingatlan mellett fekszik. Ez a besorolás épület elhelyezését nem teszi lehetővé. A terület többé-kevésbé erdősült, méhészeti flórával gazdagított, kiválóan alkalmas, méhím most is ott vannak elhelyezve.

A méhészet fejlesztése céljából szükségem lenne tároló épület elhelyezésére, aminek jelenleg két akadálya van: a terület övezeti besorolása és a megközelítő út hiánya.

A terület beépíthetősége céljából az övezeti besorolást módosítani kell.

A kialakítandó út érinti a szomszédos 09/15 és 117 hrsz-ú ingatlant, melyek tulajdonosai hozzájárulnak a közforgalom elől el nem zárt magánút kialakításához.

Kérem kérésem megfontolását és megvalósítását!

Mell.: vázlat

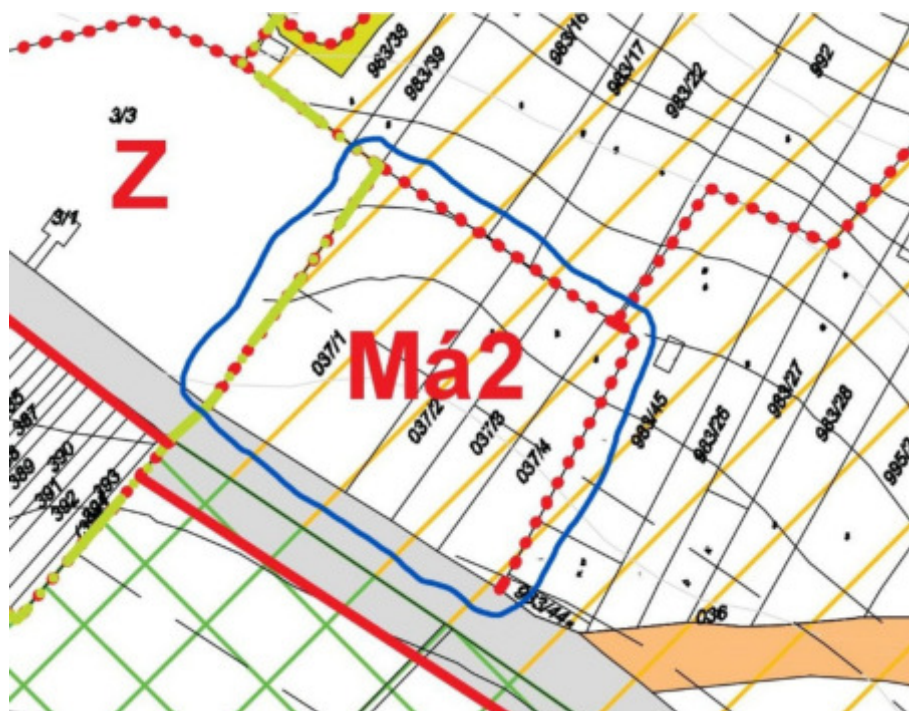
Üdvözlettel: Kompos János

3.

A Hegymagas 037/2, 037/3, 037/4 hrsz.
telkek Mk besorolásból Má besorolásból
Mk besorolást kér

Hóbor József

Támogatható



Hegymagas Község Önkormányzata

8265 Hegymagas

Szigligeti u.13.

Tárgy: Településrendezési terv felülvizsgálata során övezeti besorolás módosításának kérése

Tisztelt Önkormányzat!

A legutóbbi településrendezési terv készítése során a tulajdonomat képező Hegymagas
037/ 2, 037/ 3, 037/ 4 hrsz.- ú terület Mk besorolásból Má besorolásba került, ezáltal
veszített értékéből.

A terület szervesen kapcsolódik az azt körülvevő Mk övezettel, ezért kérem, hogy helyezzék
vissza Mk besorolásba.

Raposka, 2026.02.24.

Tisztelettel: Hóbor József

8300 Raposka
Fő u. 96.

email: hoborjosef01@gmail.com

4. A 011/40 hrsz.-ú telken álló épület „lelóg” a telekről a 011/39 hrsz.-ú útra. Az út szabályozási vonalat korrigálni kell. Beépítésre szánt terület növekedés.

Horváth Norbert



Tisztelettel Hegymagasi önkormányzat!

Az aláírott Horváth Norbert, született 1984.05.10-
én, Szilágyfőújlakon. 8265 Hegymagasi, Székt-
főúton, utca 1-es szám alatti lakos.

Szeretném kérem ömáket, hogy a 011/40 és
a 012-es közötti 011/39-es sáv megadásáról
tegyék lehetővé számomra.

Kérem az ügyben intézkedéssel való
tájékoztatásomra.

Előre is köszönöm a segítségüket!

Tisztelettel: 

Horváth Norbert
2026.03.10



5.	1. A meglévő útburkolatnak megfelelően kéri korrigálni a szabályozási tervet 2. A szabályozási előírásokban a már kialakuló sufni-város (piac) létét kívánja megerősíteni a kérelmező.	Tóth György 1. Az út nyomvonalnak megfelelően kell megvizsgálni a szabályozást, ha kell korrigálni. 2. Nem támogatom! - ideiglenes épület nem létezik; - A már kialakulófélben lévő sufni „piac” nem jöhet létre! Itt szó sincs tájba illesztésről! 3. 2024. évben tartott megbeszélésen egyértelművé tettük: lehet piac, de annak vannak követelményei. Készíteni kell egy beépítési tanulmánytervet az egységes megjelenésű és építészeti karakterű elárúsító helyekkel, kiszolgáló épületekkel, parkolóval, stb.
----	--	---

1. A módosítással érintett terület

Hegymagas 364 hrsz,

Az érintett ingatlanok saját tulajdonban állnak.

A javaslat leírása

Közlekedési kapcsolat rendezése

A 057/13 hrsz-ú ingatlan folytatásában található 364 hrsz-ú ingatlan a természetbeni állapot szerint közvetlen kapcsolatban áll a települési közúthálózattal.

Az érintett területen évtizedek óta aszfaltozott útszakasz található, amely ténylegesen közlekedési funkciót lát el és a terület megközelítését szolgálja.

A jelenlegi településrendezési tervben szereplő nyomvonal azonban nem a tényleges térképészeti állapot alapján került rögzítésre. A korábban készült rendezési tervben az út nem a valós geodéziai pontok alapján került felvezetésre, hanem a szabályozási terven jelölt nyomvonal formájában, amely eltér a kialakult természetbeni helyzettől.

Kérem annak vizsgálatát, hogy a településterv készítése során a közlekedési kapcsolat és az útszakasz szabályozási státusza kerüljön összhangba a tényleges használattal és a valós térképi állapottal.

Az érintett terület a Gksz (gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató) besorolású ingatlanok megközelítését is szolgálja, amelyek jelenleg több helyrajzi számon szerepelnek, azonban az összevonási eljárás folyamatban van.

A telekalakítás jogi és eljárási okok miatt elhúzódik, mivel az érintett közlekedési kapcsolat jogi rendezése jelenleg folyamatban lévő bírósági eljáráshoz is kapcsolódik, ezért az ügy előrehaladása időigényes.

2. Ideiglenes árusító objektumok elhelyezése Gksz övezetben

Javaslom, hogy a szabályozás tegye lehetővé szilárd alapozással nem járó ideiglenes vagy könnyűszerkezetes elárúsító és bemutató jellegű objektumok elhelyezését.

Az ilyen objektumok: természetes anyagokból (pl. fa, nád) készülnek, szilárd alapozással nem járnak könnyen bonthatók nem jelentenek tartós beépítést

Javasolt szabályozási kiegészítés

Javaslom, hogy a Helyi Építési Szabályzat tartalmazza az alábbi rendelkezést:

„A Gksz övezetben szilárd alapozással nem járó, ideiglenes vagy könnyűszerkezetes, természetes anyagokból (pl. fa, nád) készült elárúsító vagy bemutató jellegű pavilonok, standok elhelyezhetők. Az ilyen jellegű, tartós alapozással nem rendelkező, könnyen bontható építmények – amennyiben nem minősülnek építési engedélyköteles építménynek – építési engedély nélkül elhelyezhetők, a településképi illeszkedés követelményeinek betartása mellett.”

Indokolás

A javasolt szabályozási módosítás lehetőséget biztosít arra, hogy a település gazdasági és közösségi funkciói tájba illesztett, természetes anyaghasználatú, könnyűszerkezetes megoldásokkal fejlődjenek.

Hegymagason az elmúlt években olyan közösségi és gazdasági kezdeményezések indultak el – különösen a helyi termelők, kézművesek és közösségi rendezvények számára teret biztosító piactéri programok –, amelyek a település közösségi életét és turisztikai vonzerejét is erősítik.

A Hegymagasi Piac és az ahhoz kapcsolódó rendezvények – például helyi termelői események, közösségi programok és turisztikai rendezvények – jelentős szerepet töltenek be a település közösségi életében és gazdasági aktivitásában.

Az ideiglenes, természetes anyaghasználatú pavilonok tájba illesztett gazdasági funkcióként jelenhetnek meg, amelyek lehetőséget teremtenek a helyi termelők és kézművesek kulturált és a település arculatához illeszkedő megjelenésére.

Fontos szempont továbbá, hogy az ilyen ideiglenes objektumok: nem igényelnek jelentős infrastruktúra-fejlesztést, nem növelik érdemben a település beépítési terhelését, nem járnak tartós beépítéssel.

Ezáltal a település tájkaraktere és arculata hosszú távon is megőrizhető.

Az ideiglenes használat nem zárja ki a terület későbbi fejlesztésének lehetőségét, és a GksZ övezetre vonatkozó maximális beépítési paraméterek szerinti beépítés a jövőben továbbra is biztosítható.

Kiegészítő megjegyzés

A fenti javaslat nem egyedi beruházási igényhez kapcsolódó módosítás, hanem olyan szabályozási pontosítás, amely a kialakult természetbeni állapot rendezését és a település gazdasági és közösségi funkcióinak rugalmasabb működését segíti elő.

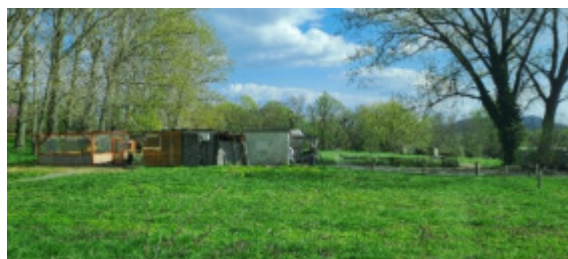
A javaslat általános jellegű szabályozási lehetőséget teremt a GksZ övezetben, ezért a településterv készítése során általános településrendezési szempontként is értelmezhető.



e-közmű térkép kivonat



hatályos szabályozási terv részlet



6.	1. A 013/51; 013/53 hrsz.-út telkek Kmű övezetbe való sorolását kéri a számos engedély nélkül épített épület legalizálására; Birtokközpont kialakítását kéri; 2. A 013/35 hrsz.-ú telek déli részén való beugrás lakóterületként való kijelölését kéri.	Baracscai László	
----	--	------------------	--

1. (2025. 09. 20.)

Tárgy: rendezési terv módosítási igények T. Cím!

Tudomásomra jutott, hogy a rendezési terv ismételt módosítása időszerű, melyhez az érintettek javaslatait várják.

A község határában és közelében mintegy 40 ha saját tulajdonú mezőgazdasági földterülettel rendelkezem. Aktív gazdálkodást folytatok, de a rendezési terv jelen állapotában akadályozza a gazdaságom fejlesztését.

Javaslataim:

1./ A 013/51-53 hrsz alatti ingatlanok övezeti besorolása Má1. A terület egy része viszont Kmű besorolású. A területen található engedély nélkül több mint 10 éve felépített gazdasági épületek legalizálhatása céljából kérem eltörölni a belterülettől előírt 100 m-es védőtávolságot.

Javaslom továbbá a Kmű övezet kiterjesztését.

2./ Az általam hasznosított mintegy 70 ha terület megkövetelné lakóépületet is tartalmazó „birtokközpont” kialakításának lehetőségét.

3./ További akadályt képez, hogy építési területként az úttól mért 1050m-es területsáv van megjelölve.

4./ A „vizet a tájba” program keretében célszerűnek tartanám Raposka határától rehabilitálni a Tapolca patak medrét, és ezáltal „vizes élőhely”-et kialakítani, ami a környező legelők minőségét is javíthatná.

Kérem javaslataim megfontolását és megvalósítását!

Üdvözlettel: Baracscai László



2. (2026.01.12.)

„...“

Tudomásomra jutott, hogy a rendezési terv ismételt módosítása időszerű, melyhez az érintettek javaslatait várják.

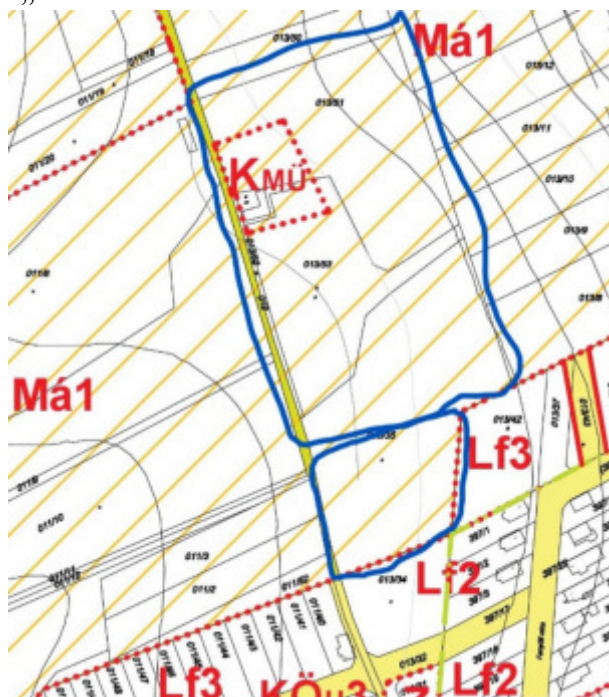
Tulajdonomat képezi a 013/35 hrsz alatti jelenleg Ma1 besorolású mezőgazdasági ingatlan, mely közvetlenül a lakóházzal beépíthetőkülterületi ingatlanok mellett fekszik.

Kevés olyan terület van községünkben, amely lehetőséget ad a fejlesztésre, ezért javaslom, hogy az övezeti határ töréspontjában, annak egyenesen történő meghosszabbításával, és a 013/54-56 ingatlanok területének részleges bevonásával öt újabb, lakóház építésére alkalmas telek kialakítását tegyék lehetővé a rendezési terv módosításával.

Kérem javaslatom megfontolását és megvalósítását!

Mell.: vázlat

...,hó



hatályos szabályozási terv részlet

lakóépület bővítéssel érintett terület



7.	1. Az Lf3 falusias lakóterület övezet szabályozási előírásait kérik több ponton módosítani: - A legnagyobb beépíthető területet kérik 15 %-ról 25 %-ra módosítani; - A legnagyobb épületmagasságot 3,8 m-ről 4,5 m-re kérik módosítani. - Kérik az egy épülettömeg elhelyezhetőségét törölni. 2. Kérik a 1226/2 hrsz. út rendezési tervből való törlését. 3. A 028/21 és 028/22 hrsz.-ú ingatlanokon „út” szabályozásának kérdése	Szásziné dr. Horváth Henrietta	
----	---	---------------------------------------	--

?

1. Lf3 övezeti előírások (részleges) módosítása

1

Javaslat és kérelem

Hegymagas Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata – településtervezés során módosításra kerülő szabályozó elemekre

Kérelmezők: Hegymagas Lf3 falusias lakóövezetének lakosai és tulajdonosai



HEGYMAGAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 12/2019. (IX. 2.) önkormányzati rendeletében a helyi építési szabályzatról a Falusias lakóövezetekre vonatkozóan a 9.1. szakasz 21§ (6) pontjában az szerepel, hogy az Lf3 övezetében csak egy épülettömeg helyezhető el. A (7) bekezdés c) pontja alapján a maximális beépítettség 15%, amely a 900m² minimális telekméret mellett 135m² külső méretnek felel meg, amely takarékos belső elrendezéssel is 100-110m² hasznos alapterületet jelent. A 3,8m-es maximális épületmagasság nem ad lehetőséget a tetőtér megfelelő kihasználására. A garázs, az épületgépészet elhelyezése, a tűzifa tárolása, a vidéki élethez szükséges tároló és gazdálkodás épületei nem férnek ebbe a keretbe. A lakóépületen kívül más funkció már nem helyezhető el a szűkös szabályozási keretben, amely nem veszi figyelembe a vidéki élet szükségleteit. A településképző szempontjából is előnyösebb lenne, ha nem „ideiglenes és kényszermegoldások” tarka megjelenése, hanem átgondolt tervezéssel elhelyezett épületrészek vagy melléképületek szolgálnák ezeket a célokat.

A szabályozás szerint az állattartó épület és a lakóépület között 10m-es minimális távolságot kell tartani, ha így helyezi el az építető az állattartásra szolgáló épületet, akkor az nem lehet egy épülettömeg a lakóházzal (nem is lenne életszerű). Ha mégis összekötnék azt épített elemek, akkor a 15%-os beépítési lehetőséget jelentősen meghaladná.

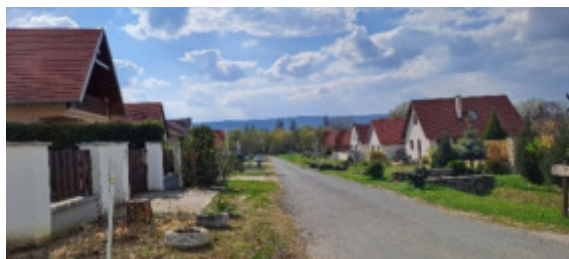
Fentiek figyelembevételével kérjük Hegymagas Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során az Lf3 övezetre vonatkozó szabályozást úgy módosítani, hogy a 21§ (7) c) be) beépítettség 25%-ra módosuljon (ahogy a többi falusias lakóövezetben); cf) legnagyobb épületmagasság 4,5m-re módosuljon (ahogy a többi falusias

lakóövezetben); cg) A legnagyobb homlokzatmagasság nem haladhatja meg a 4,5 métert-re módosuljon; a (6) bekezdésben szereplő „kivéve az Lf3 építési övezetet, ahol csak egy épülettömeg helyezhető el.” kerüljön törlésre és maradjon a többi falusias lakóövezetre vonatkozó: „A telken a lakó rendeltetést kiegészítő rendeltetések számára különálló épülettömegben maximum 1 db melléképítmény elhelyezhető el”

Hegymagas, 2025 02. 26.

Kérelmezők:

Név	Lakcím	Aláírás
Székelyné Dr. Horváth Hanna	8265 Hegymagas 035/74m	
VAGAI RICHARD	8265 HEGYMAGAS, Szentgyörgyi	
SZABÓ MIHÁLY	8265 HEGYMAGAS Bencsik	
OTSOZ M. RENÁTA	8265 HEGYMAGAS HENT 01.06.	
SZABÓ LÉVÉNYE	8265 HEGYMAGAS HENT 01.06.	
SZABÓ NAELEM	8265 HEGYMAGAS HENT 01.06.	
Vajkáné Gödér Nóra	8265. HEGYMAGAS, Szentgyörgyi	
Vagai S. Péter	8265 HEGYMAGAS Szentgyörgyi	
Vagai György	8265 Hegymagas Szent. Gy. u. 21	
Horváth Csilla	8265 Hegymagas Szent. Gy. u. 1	
Horváth Hilda	8265 Hegymagas Szent. Gy. u. 1	
VILCS BÉLA	8265 Hegymagas Szent. Gy. u. 10.	
VILCS SIOKLER ADRIENN	8265 Hegymagas Szent. Gy. u. 10.	
CERNUS-ZAUKA HÉRNA	8265 Hegymagas Szentgyörgyi u. 8.	
CERNUS ISTVÁN	8265 HEGYMAGAS SZIGETI U. 8.	



2. Hegymagas 1226/2 hrsz-ú út megszüntetése

Javaslat és kérelem
Hegymagas Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata – településterv készítés során módosításra
kerülő szabályozó elemekre

Kérelmező: Szásziné Dr. Horváth Henrietta 8265 Hegymagas 035/7hrsz

Hegymagas Község Önkormányzata 2013-ban határozott a Hegymagas 1226/2hrsz-ú út értékesítéséről részemre, mert az út már nem szolgált ingatlan megközelítési célokat, teljesen beerdősült egy rövid füves szakasz kivételével és teljes hosszában a tulajdonomat képező 1225hrsz mellett található. Az Önkormányzat értékecslőt bízott meg, a díjat, mint érdekelt én fizettem. Az Önkormányzat megbízására a GEOplaner Kft. (8200 Veszprém, József Attila utca 40.) készítette el Hegymagas, 1226/2 hrsz-ú út megszüntetésének engedélyezési tervét, ezt a munkát is jómagam finanszíroztam. A szomszédos ingatlanok közötti csatlakozással rendelkeznék. Sajnos a korábbi rendezési terv módosításába ez a változás nem került be (az út értékesítésének akkor ez volt a feltétele); de az értékesítésnek jogilag ez nem is lenne feltétele. Amennyiben az Önkormányzat az értékesítést mégis a feltételhez kötné, úgy tisztelettel kérem ennek a változásnak a rendezési terv módosításába történő beépítését.



Tisztelettel, Szásziné Dr. Horváth Henrietta

Hegymagas, 2026. 03. 10.



3. A 028/21 és 028/22 hrsz.-ú ingatlanokon „út” szabályozásának kérdése

Javaslat és kérelem

Hegymagas Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata – településterv készítés során módosításra kerülő szabályozó elemekre

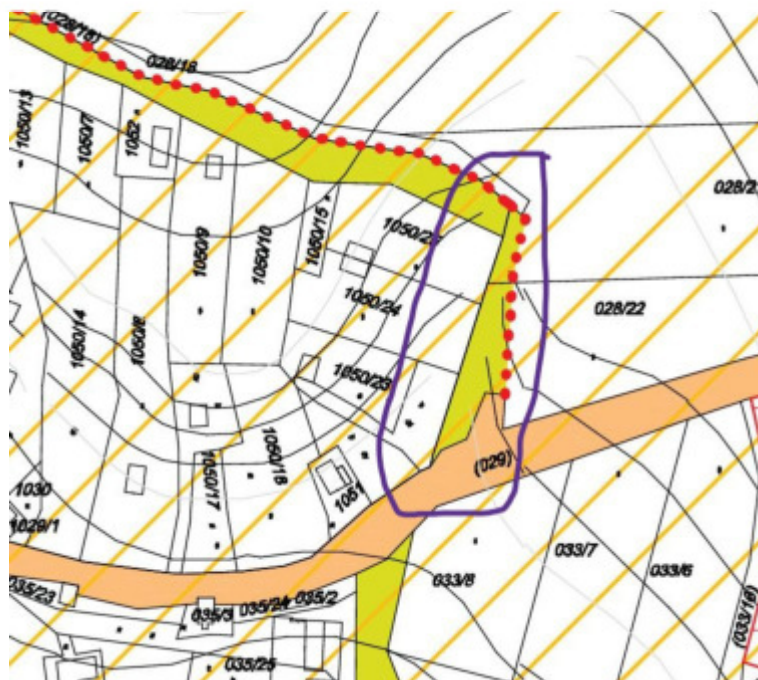
Kérelmező: Közérdekű céllal Szásziné Dr. Horváth Henrietta 8265 Hegymagas 035/7hrsz

Hegymagas 028/21 és 028/22 hrsz.-ú szőlőterületeit érinti a természetben kialakult –és ingatlan nyilvántartáson kívül út szolgáltatást is szerzett – útszakasz, melyet közérdekű lenne önkormányzati úttá minősíteni, az útrészt kimérve, a tulajdonos Török Csaba hozzájárulásával vagy kártalanítással. Ez a terv a korábbi rendezési terv módosítás során is felmerült, de nem került megvalósításra. Ha útként szerepelne a terület, akkor az aszfaltozására is lehetne pályázni, a további 028/18hrsz.-ú út mellett ingatlannal rendelkezők elsődleges érdekeként.



Tisztelettel, Szásziné Dr. Horváth Henrietta

Hegymagas, 2026 03. 10.



9.	Kéri az Mk1 övezetben, hogy az úttól való 10 m-es távolság tartása ne legyen érvényes a terepszint alatti beépítésre	Örvössy Tamás és Örvössy-Csatári Réka	
----	--	---------------------------------------	--

Hegymagas Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata

1 üzenet

Tamás Örvössy <tamas.oryossy@gmail.com>

2026. március 9. 20:03

Címzett: hivatal@hegyrnagas.hu

Másolatot kap: "foepitesz.kozoshivatal@gmail.com" <foepitesz.kozoshivatal@gmail.com>

Tisztelt Gyurka Miklósné Polgármester,

kérem segítségét az alábbiakban:

A jelenleg hatályos HÉSZ, a 12/2019. (IX.2.) önk. rendelet

33§ 6. bek. e pontja alapján a tulajdonunkban lévő MK1 besorolású telken az előzetes településképi egyeztetés ellenére nem tudunk elhelyezni pince épületet terezszint alatt közöttől mért 10 méteren belül.

Az erre irányuló tervünket a Kormányhivatal nem fogadta el a HÉSZ-re hivatkozva, bár a TÉKA ezt megengedné.

(6) MK1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben:

- a) a beépíthetőség mértéke legfeljebb 3%, a beépíthető alapterület legfeljebb 90 m²;
- b) a terepszint alatti beépíthetőség mértéke (terezszint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen) legfeljebb 5%, a terepszint alatti beépíthető alapterület legfeljebb 200 m²; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben építhető;
- c) a beépíthető földrésztlet legkisebb szélessége a beépített telekszakaszon 16 m;
- d) a beépíthető telek területe legalább 2700 m²;
- e) A telek közöttal, illetve magánúttal határos telekhatártól mért 10 méteren belül épület nem helyezhető el
- f) az épületmagasság a 3,5 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,2 métert nem haladhatja meg.
- g) lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

Klie Zoltán Főépítész Úrral egyeztetve itt az eredeti jogalkotói szándék a terepszint feletti tiltás lett volna, amit természetesen tartanánk is. A jelenlegi szabályozás azonban sajnos tiltja a terepszint alatti elhelyezést is.

Tekintettel arra, hogy a HÉSZ módosítással kapcsolatban 2026 március 16-ig Ön véleményezési lehetőséget adott, szeretném kérni az új építési szabályzatban ennek a tételnek a módosítását, mellyel vagy eltörlők ezt a szabályt, vagy úgy módosítják, hogy ez csak terezszint feletti épületek építésére vonatkozó 10 méteres korlátozást jelentsen.

Mivel a gazdasági épületünk 10 méteres sávól indul, szeretnénk a pince bejáratát ezzel egy vonalban kialakítani. Főépítész Úrral egyeztetve így tudnánk elérni, hogy a pince legjobban a tájba illeszkedjen, hagyományos Balaton felvidéki stílusnak megfelelően.

Mivel jelentősen lejtős a telek, így a pince a 10 méteres sávban felszín alatt engedély nélkül építhető lehet, melyre településképi bejelentési dokumentációt újra elkészítjük.

Tervezett pince elhelyezése:



Szőlőművelést, bortárolást szolgáló gazdasági épület

Hegymagas, 2026. 04. 23.

Klie Zoltán

Klie Zoltán főépítész

HATÁROZATI JAVASLAT I.
Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (IV. 29.) határozata

Hegymagas településterv készítése – a beérkezett kérelmek befogadása

Kompos János kérelméről

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat és Településképi rendelet felülvizsgálatának során

Kompos János (*e-papíron érkezett*) módosítási kérelmét a

- a Hegymagas 115 helyrajzi számú ingatlanak a méhészte fejlesztéséhez tároló épület elhelyezési lehetősége végett a jelenlegi Má0 (*Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet*) jelű övezetének váltására (módosítására);, és
- az ingatlan megközelíthetőségét biztosító út ki-szabályozására (érintett területek: Hegymagas hrsz.: 09/15 és 117) – közforgalom elől el nem zárt magánút kialakításával -

vonatkozó kérelmét

befogadja / nem fogadja be / az alábbi feltételekkel fogadja be:

...

2. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy döntéséről a Kérelmezőt és a településterv készítőket értesítse.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT II.

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (IV. 29.) határozata

Hegymagas településterv készítése – a beérkezett kérelmek befogadása

Orbán József kérelméről

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat és Településképi rendelet felülvizsgálatának során

Orbán József (*postai levél útján érkezett*)

a Hegymagas 037/1 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi Má0 (*Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet*) jelű övezetének Mk (*Kertes mezőgazdasági*) jelű övezetre történő váltására (módosítására)

vonatkozó kérelmét

befogadja / nem fogadja be / az alábbi feltételekkel fogadja be:

...

2. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy döntéséről a Kérelmezőt és a településterv készítőket értesítse.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT III.

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (IV. 29.) határozata

Hegymagas településterv készítése – a beérkezett kérelmek befogadása

Horváth Norbert kérelméről

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat és Településképi rendelet felülvizsgálatának során

Horváth Norbert (*személyes beadással érkezett*)

a Hegymagas 011/39 helyrajzi számú, kivett közút megnevezésű, 1/1 Hegymagas Község Önkormányzata tulajdonát képező ingatlannak a Hegymagas 011/40 és 012 helyrajzi számú ingatlan közötti útszakaszának – *megvásárlás céljából történő* -megszüntetésére

vonatkozó kérelmét

befogadja / nem fogadja be / az alábbi feltételekkel fogadja be:

...

2. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy döntéséről a Kérelmezőt és a településterv készítőket értesítse.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT IV.
Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (IV. 29.) határozata

Hegymagas településterv készítése – a beérkezett kérelmek befogadása

Hóbor József kérelméről

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat és Településképi rendelet felülvizsgálatának során

Hóbor József (*postai levél útján érkezett*)

a Hegymagas 037/2, 037/3, 037/4 helyrajzi számú ingatlanok jelenlegi M40 (*Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet*) jelű övezetének M4 (*Kertes mezőgazdasági*) jelű övezetre történő váltására (módosítására)

vonatkozó kérelmét

befogadja / nem fogadja be / az alábbi feltételekkel fogadja be:

...

2. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy döntéséről a Kérelmezőt és a településterv készítőket értesítse.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT V.
Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (IV. 29.) határozata

Hegymagas településterv készítése – a beérkezett kérelmek befogadása

Tóth György kérelméről

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat és Településképi rendelet felülvizsgálatának során

Tóth György, a Hegymagasi MgSz képviselője *(e-papíron érkezett)*

- a.) a Hegymagas 057/13 és 52 helyrajzi számú utak közötti 364 helyrajzi számú ingatlan természetben kialakult, tényleges térképészeti állapot és a szabályozási terven jelöltek összhangjának megteremtésére, valamint a
- b.) Gksz jelű *(Kereskedelmi, szolgáltató)* övezetben elhelyezhető építmények („ideiglenes objektumok”) kialakításra, megjelenésére és anyaghasználatára, továbbá a használat időtartamának jellegére

vonatkozó kérelmét

befogadja / nem fogadja be / az alábbi feltételekkel fogadja be:

...

2. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy döntéséről a Kérelmezőt és a településterv készítőket értesítse.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT VI.
Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (IV. 29.) határozata

Hegymagas településterv készítése – a beérkezett kérelmek befogadása

Baracscai László kérelméről

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat és Településképi rendelet felülvizsgálatának során

Baracscai László (*e-papíron érkezett*)

(2025. évben)

- 1.1.a Hegymagas 013/51 – 53 helyrajzi számú ingatlanok Mál jelű, Általános mezőgazdasági övezeten „belüli” Kmű jelű Különleges mezőgazdasági üzem övezet kiterjesztésére, és a 100 méteres védőtávolság eltörlésére, valamint az (Mál) övezetben az építési hely jelenlegi szabályozásának felülvizsgálatára,
- 1.2. a birtok központ kialakításának lehetőségére,
- 1.3.Tapolca patak medrének „rehabilitálására”

(2026. évben)

- 1.4.a Hegymagas 013/35 helyrajzi számú ingatlan – a 013/42 és 012 helyrajzi számú ingatlanok közötti – egy részének (lakóház építésére alkalmas) beépítésre szánt területként történő kijelölésére

vonatkozó kérelmét

befogadja / nem fogadja be / az alábbi feltételekkel fogadja be:

...

2. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy döntéséről a Kérelmezőt és a településterv készítőket értesítse.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT VII.
Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (IV. 29.) határozata

Hegymagas településterv készítése – a beérkezett kérelmek befogadása

Hegymagas Lf3 jelű falusias lakóövezet (Szent György utca) lakosainak és tulajdonosainak kérelméről

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat és Településképi rendelet felülvizsgálatának során

a Hegymagas Lf3 jelű falusias lakóövezet (Szent György utca) lakosainak és tulajdonosainak
(*Szásziné dr. Horváth Henrietta személyes beadással érkezett*)

az Lf3 jelű, Falusias lakóövezet előírásai (*jelenlegi HÉSZ 21. §.*) közül

- *((6.) bekezdés)* az elhelyezhető egy „épülettömeg” összefüggésben a különálló melléképítmény lehetőségének
 - (7) bekezdés*
 - *(ce)* a beépítettség 25%-ra,
 - *(cf)* a legnagyobb épületmagasság 4,5 méterre,
 - *(cg)* a legnagyobb homlokzatmagasság 4,5 méterre
- történő megváltozására

vonatkozó kérelmét

befogadja / nem fogadja be / az alábbi feltételekkel fogadja be:

...

2. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy döntéséről a Kérelmezőt és a településterv készítőket értesítse.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT VIII.

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (IV. 29.) határozata

Hegymagas településterv készítése – a beérkezett kérelmek befogadása

Szásziné Dr. Horváth Henrietta kérelméről

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat és Településképi rendelet felülvizsgálatának során

Szásziné dr. Horváth Henrietta (*személyes beadással érkezett*)

a Hegymagas 1226/2 helyrajzi számú, kivett közút megnevezésű, 1/1 Hegymagas Község Önkormányzata tulajdonát képező ingatlan megszüntetésére

vonatkozó kérelmét

befogadja / nem fogadja be / az alábbi feltételekkel fogadja be:

...

2. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy döntéséről a Kérelmezőt és a településterv készítőket értesítse.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT IX.
Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (IV. 29.) határozata

Hegymagas településterv készítése – a beérkezett kérelmek befogadása

Szásziné Dr. Horváth Henrietta kérelméről

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat és Településképi rendelet felülvizsgálatának során

Szásziné dr. Horváth Henrietta *(személyes beadással érkezett)*

a Hegymagas 028/21 és 028/22 helyrajzi számú ingatlanokon futó, a Hegymagas 974 hrsz. és 029 helyrajzi számú ingatlanokat összekötő útszakasz szabályozási terven történő ábrázolásának pontosítására

vonatkozó kérelmét

befogadja / nem fogadja be / az alábbi feltételekkel fogadja be:

...

2. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy döntéséről a Kérelmezőt és a településterv készítőket értesítse.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT X.

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (IV. 29.) határozata

Hegymagas településterv készítése – a beérkezett kérelmek befogadása

Örvössy Tamás és Örvössy-Csatári Réka kérelméről

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat és Településképi rendelet felülvizsgálatának során

Örvössy Tamás és Örvössy-Csatári Réka (*elektronikus levél útján érkezett*)

a Hegymagas Mkl jelű, kertes mezőgazdasági övezet terepszint alatti épületek elhelyezhetőségének (*építési hely*) módosítására

vonatkozó kérelmét

befogadja / nem fogadja be / az alábbi feltételekkel fogadja be:

...

2. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy döntéséről a Kérelmezőt és a településterv készítőket értesítse.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT XI.
Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (IV. 29.) határozata

Hegymagas településterv készítése

új beépítésre szánt terület kijelöléséről

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat és Településképi rendelet felülvizsgálatának során

az **Má1** (013/8 – 013/30 hrsz. telektömb) jelű általános mezőgazdasági övezetben beépítésre szánt terület kialakítására vonatkozó felvetését

fenntartja / nem tartja fenn.

2. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy döntéséről a Kérelmezőt és a településterv készítőket értesítse.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester