



Szám: 03/1370-7/2025

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2025. november 27-i nyilvános ülésére

Tárgy: Kérelem az Örvényes 212/9-24 hrsz-ú telkek magterületi érintettségének felülvizsgálatára

Melléklet: -

Előterjesztő: Huszár Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Dr. Varga András aljegyző

Előterjesztést készítette: Dr. Varga András aljegyző

Tárgyalás:	nyilvános ülés	☒
	zárt ülés	☐
Elfogadás:	egyszerű többség	☒
	minősített többség	☐

Tisztelt Képviselő-testület!

dr. Járdánházi- Kurucz Dániel 2025. november 17. napján a melléklet meadvánnyal kereste meg a testületete kérve a segítségét a probléma megoldásában.

Örvényes település legutolsó hosszú távú fejlesztési tervének véglegesítésére 2017-ben került sor. A jelenleg is érvényben lévő térkép szerint a 212/7 helyrajzi számú szántóterület belterületbe vonását javasolják, és elhelyezték rá az Lfl (falusias lakóövezet) besorolású beépítési övezetet annak beépítési sarokszámaival együtt. A területen pedig látható a jól körülhatárolt magterület (– MAG –) valamint az ökológiai folyosó (– Öf –) körülhatárolása.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló, 2018. évi CXXXIX. törvény 78. § b) pontja szerint az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el.

A fenti jogszabályi rendelkezés értelmében a magterülettel érintett ingatlanon lakóépület nem helyezhető el.

A magterület áthelezése, annak engedélyeztetése több hatóság, köztük a Balaton –felvidéki Nemezeti Park, az Agrárminisztérium jóváhagyásától, engedélyétől függ, azonban akár támogatható az önkormányzat részéről, hogy a lehetőségeire álló eszközökkel kísérelje meg a probléma feloldását.

Mindezek alapján kérjük az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (XI. 27.) számú határozata

Örvényes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az előterjesztést és az alábbi határozatot hozza.

Az önkormányzat a lehetőségeire álló jogi eszközök igénybevételével egyzetetéseket kezdeményez a hatóságoknál az Örvényes 212/9-24 telkek magterületi érintettségének felülvizsgálata iránt.

Az eljárással kapcsolatosan felmerülő költségeket kérelmezők viselik.

A képviselő- tetsület felhatalmazza polgármesetrt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. január 31.

Felelős: jegyző

Kapja: jegyző

Örvényes, 2025. november 19.

Huszár Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Varga András
aljegyző



Dr. Járdánházi-Kurutz Dániel

1112 Budapest, Olt utca 16.

kurutzdaniel@yahoo.de

06-30-367-9967

Huszár Zoltán Polgármester Úr, Németh Balázs Főépítész úr, és az Örvényesi Képviselő Testület részére

Örvényes Község Önkormányzata

8242 Örvényes, Fenyves utca 1.

Tárgy: Az Örvényes 212/9-24 hrsz-ú telkek magterületen és ökológiai folyosóban való elhelyezkedésének problémája és a beépíthetőség akadályának megszüntetésére vonatkozó kérvény

2025.11.17.

Tisztelt Polgármester Úr, Főépítész Úr, és Tisztelt Képviselő Testület!

Az Örvényes hrsz 212/9-24 telkek tulajdonosainak nevében az alábbi probléma megoldásában szeretnénk Polgármester úr, Főépítész úr, és az Örvényesi Képviselő Testület segítségét kérni.

Probléma:

2025. október 13-án a Veszprémi Állami Főépítész iroda munkatársa az alábbi telefonos tájékoztatást adta az Örvényes 212/9-24 helyrajzi számú telkekre vonatkozóan: A telkek egy része (212/15-24) magterületen, másik része (212/9-14) ökológiai folyosón helyezkedik el, ezért ezekre a telkekre – normál lakóházat – a jelen jogszabályok alapján építeni nem lehet.

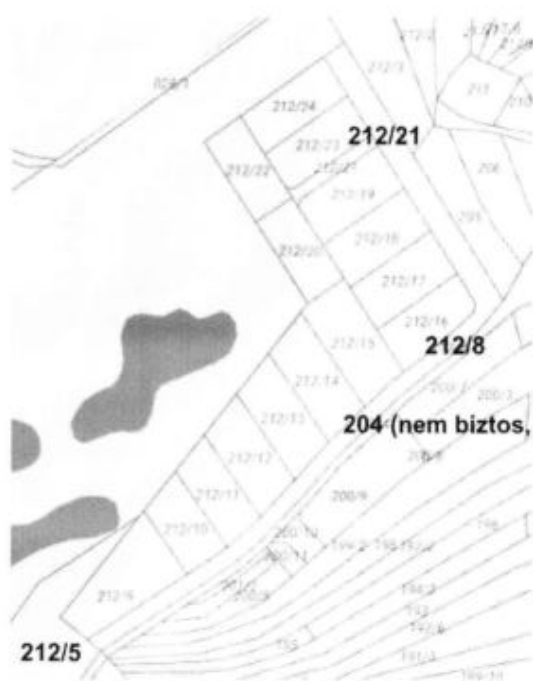
Előzmények:

Örvényes település legutolsó hosszú távú fejlesztési tervének véglegesítésére 2017-ben került sor. A jelenleg is érvényben lévő térkép szerint a 212/7 helyrajzi számú szántóterület belterületbe vonását javasolják, és elhelyezték rá az Lf1 (falusias lakóövezet) besorolású beépítési övezetet annak beépítési sarokszámaival együtt. Ez alatt a terület alatt pedig látható a jól körülhatárolt magterület (– MAG –) valamint az ökológiai folyosó (– Öf –) körülhatárolása.



A fenti térképet közel harminc hatóság nézte át és hagyta jóvá, amelynek megfelelően a szántó tulajdonosai a területet 2018-ban 14 építési telekre és több útra osztották fel azzal az egyértelmű céllal, hogy a terület beépítésre kerülhessen a korábban meghatározott falusias lakóövezet (Lf1) övezeti besorolásnak megfelelően. A telkek azóta részben el lettek adva, és a megvásárolt telkek egy része már a harmadik tulajdonos nevében van, de a beépítést a magterület megakadályozza.

Ábra 1: Örvényes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2017.(III. 13.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról - 1. melléklet (SZT-1)



Ábra 2: A volt 212/7 helyén felparcellázott 212/9-24 telkek elhelyezkedése

Személyes beszélgetések során kiderült, hogy a magterületről és az ökológiai folyosóról sem a korábbi tulajdonosok, sem a telekfelosztást végző geodéta, sem a Polgármesteri Hivatal nem tudott, jobban mondva nem voltak tudatában annak, hogy ez a védettség mit jelent a területre nézve. Mindeközben jóhiszemű emberek jóhiszeműen adták-vették a telkeket, azzal a reménnyel, hogy azt egyszer a falu építészeti örökségéhez igazodva szép házakkal beépítheti.

Kérésünk:

A tulajdonosok nevében tisztelettel kérjük, hogy az Önkormányzat kezdeményezze a terület védettségi státuszának felülvizsgálatát a megfelelő hatóságoknál annak érdekében, hogy – a magterület és ökológiai folyosó áthelyezésével – a fenti 14 telek beépítése ne lehetetlenüljön el, és azok építésre alkalmas, belterületi ingatlanná válhassanak, amelyekre a település épített örökségéhez illeszkedő szép lakóházak kerülhetnek.

Vállalásunk:

A tulajdonosok vállalják a területre vonatkozó hosszútávú fejlesztési terv módosításának ügyintézés, tervezési, engedélyeztetési költségeit.

Járdánházi-Kurutz Dániel vállalja a szükséges beadványok elkészítésében és az egyeztetésekben való részvételt, amelyben a tulajdonosok közösségének érdekeit képviseli.

Támogatásukat előre is köszönjük!

A tulajdonosok közösségének nevében,

Járdánházi-Kurutz Dániel

Dr. Járdánházi-Kurutz Dániel

A közművesítéssel és jogi ügyekkel megbízott tulajdonostárs