



## PÁPAKOVÁCSI

SZABÁLYOZÁSI TERV KIS MÉRTÉKŰ RAJZI KORREKCIÓJA  
(Belterület, 137. és 147. hrsz.)

# Egyeztetési tervdokumentáció

**MEGBÍZÓ: Pápakovácsi Község Önkormányzata**  
8596 Pápakovácsi, Fő utca 19.

**VÁROSRENDEZÉS: R. Takács Eszter**  
okl. építész, vezető településfejlesztő, városépítész  
É1, TT/1 01-2883

2025. április

## Előzmények, bevezetés



Pápakovácsi Veszprém vármegye északi szélén, a Bakonyalja és a Kisalföld találkozásánál fekszik, Pápától mintegy 9 kilométerre délre. A közel 14 km<sup>2</sup>-nyi területű község lakossága 590 fő, közigazgatásilag a Pápai járásba tartozik. A település közúton könnyen megközelíthető, a 83-as főút déli oldalán található és a 8402 jelű mellékút vezet át Pápakovácsin, amibe a belterület határától délre torkollik a 8409 jelű összekötő út.

A jelenleg hatályos Településrendezési tervet a 3/2024. (III.26.) önk. rendeletével, hagyta jóvá Pápakovácsi Község Önkormányzat Képviselő-testülete.

Belterületen, a település központjánál szükséges egy magán- és egy közterület közötti határvonalat a kialakult állapotnak megfelelően módosítani, amit az önkormányzat a 20/2025. (II.25.) számú KT határozatával támogatott. Új beépítési szánt terület nem kerül kijelölésre, a területfelhasználási egységek nem módosulnak. A módosítás a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Eljr.*) 69.§ (1) bekezdés ca) pontja alapján rövid eljárásban történik.

## Jóváhagyandó munkarész

---

Pápakovácsi Község Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2025. (....) önkormányzati rendelete

Pápakovácsi Község

Helyi Építési Szabályzatról szóló

**3/2024. (III.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Pápakovácsi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek és a 6/2017. (VI.30.) önk. rendelettel jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

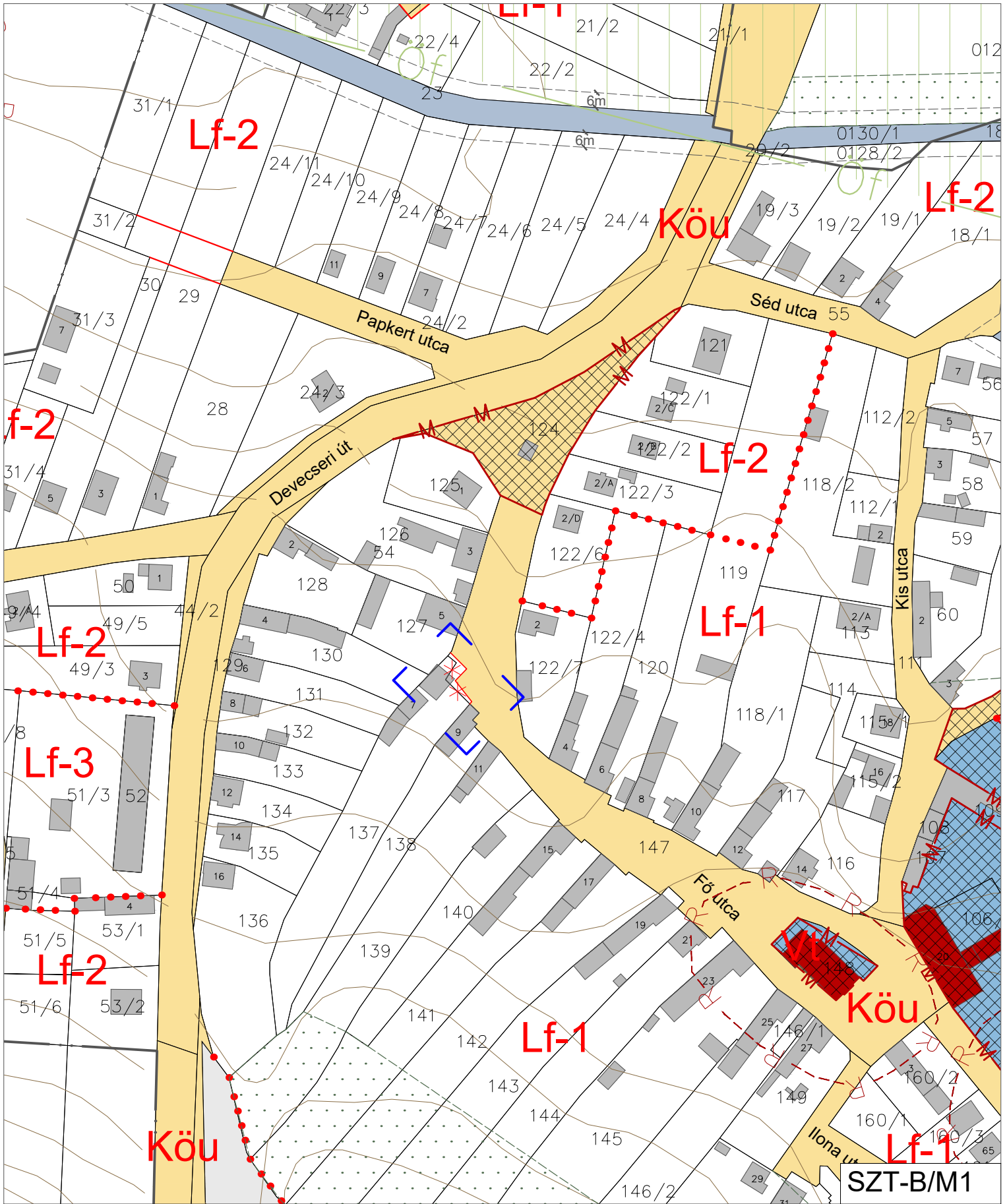
1.§ A HÉSZ mellékletét képző, SZT-B rajzszámú Belterületi Szabályozási Terv a jelen Rendeletmódosítás mellékletét képző SZT-B/M1 jelű tervlapon „tervezési területként” lehatárolt rész alapján módosul.

2.§ E rendelet 2025. .... napján lép hatályba.

Pápakovácsi, 2025. ...

Burghardt Ferenc  
polgármester

Vass Gábor  
jegyző



Jelmagyarázat	
	tervezési terület
	belterületi határ
	övezethatár
	övezeti jel
	javasolt szabályozási vonal
	javasolt megszüntető jel
	telek be nem építhető része
	műemlék épület és telke
	régészeti lelőhely
	közlekedési terület
	épület

Megbízó: Pápkovácsi Önkormányzata  
8596 Pápkovácsi, Fő utca 19.

Tervező: PRO Arch. Építész Stúdió Bt.  
1085 Budapest, József krt. 36.

Pápkovácsi Szabályozási Terv módosítás  
1. sz. melléklet a .../2025. (...) Ök rendelethez

Tervező: R. Takács Eszter É1, TT/1 01-2883  
Leel-Őssy Zsolt

**SZT-B/M1**

**PRO ARCH**  
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT

2025. április  
M=1:2000



# Alátámasztó munkarész

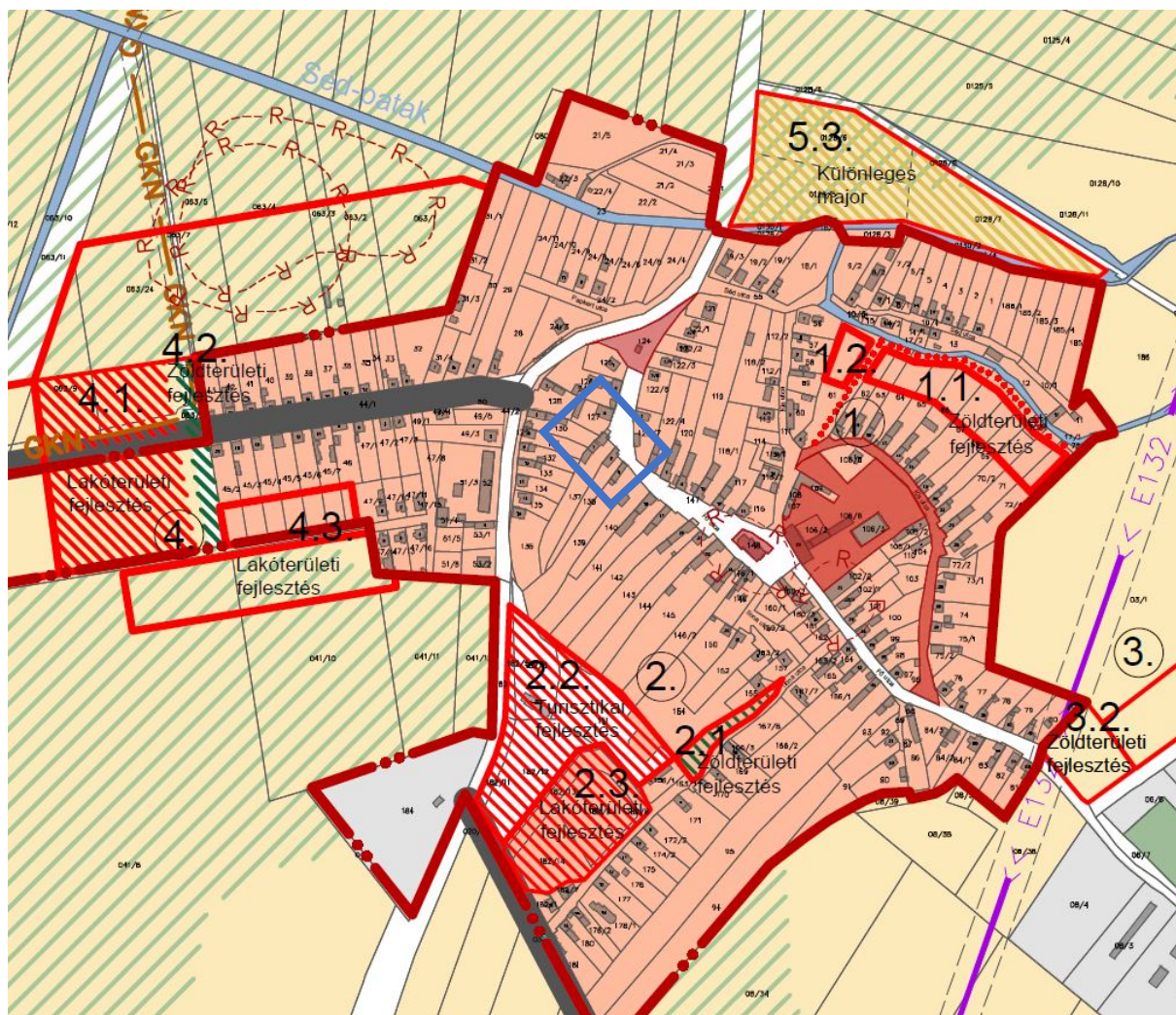
## A vizsgált területre vonatkozó településrendezési eszközök

### TELEPÜLÉSRENDEZÉS

#### Településfejlesztési terv

Pápakovácsi Község új típusú Településtervvel rendelkezik, aminek Fejlesztési tervét a 15/2024. (III.25.) KT határozattal, a Rendezési tervét pedig a 3/2024. (III.26.) önk. rendelettel hagyta jóvá. Az *Elj.* alapján készített Településterv ezért már nem tartalmazza a korábban létező Településszerkezeti tervet.

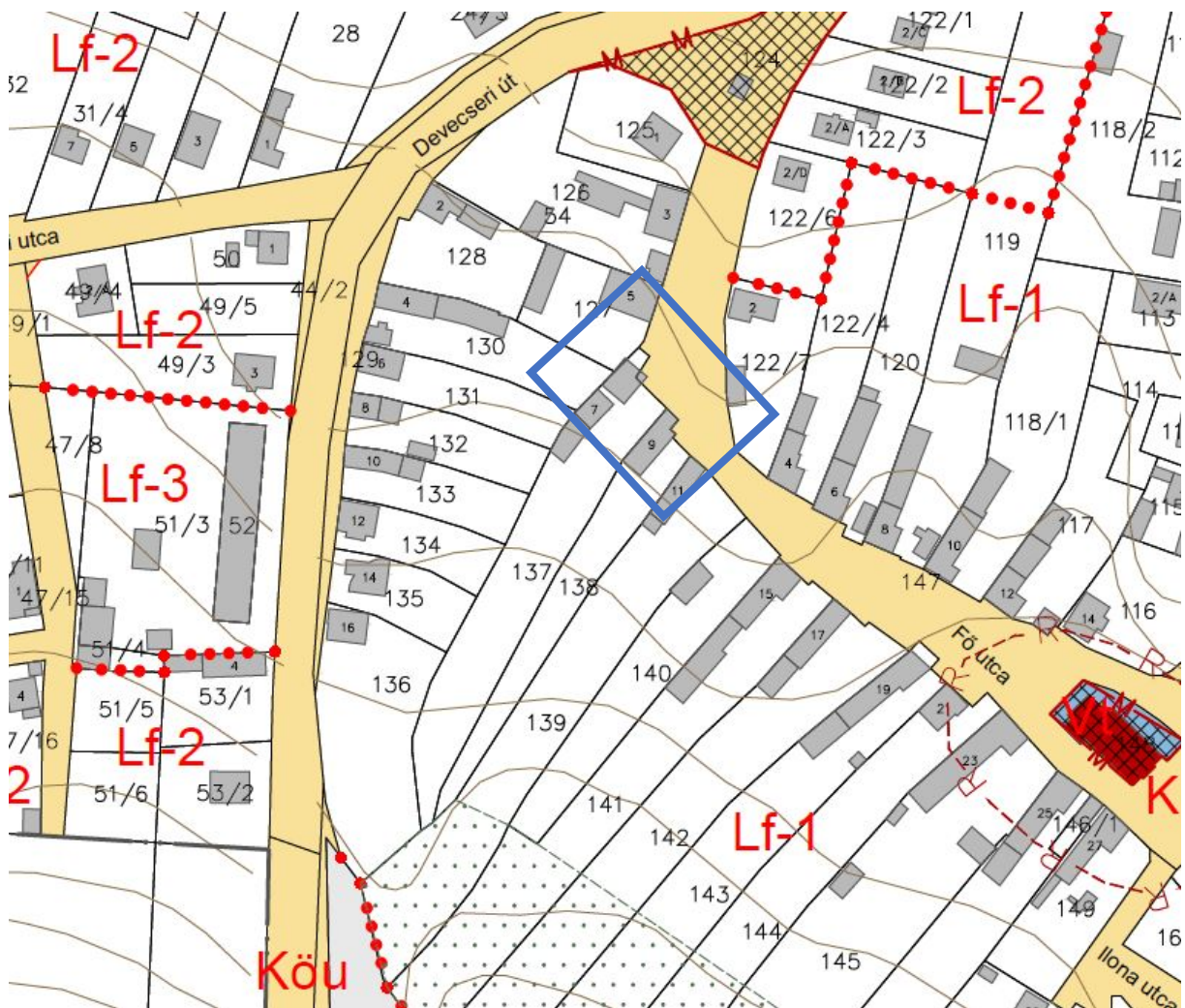
A Fejlesztési terv tartalmazza a valós területhasználatot és jelöli az önkormányzat fejlesztési területeit. A módosítással érintett területet a Fejlesztési terv falusias lakóterületbe sorolja, ami megfelel a valós állapotnak és a tervezet alapján sem változik.



Kivonat a Fejlesztési tervből

## Településrendezési terv

Pápakovácsi belterületének 137. hrsz-ú ingatlana a jelenleg hatályos, 3/2024. (III.26.) sz. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) alapján Lf-1 jelű, falusias lakóterület övezetbe van sorolva. Az Lf-1 övezetbe Pápakovácsi hagyományosan oldalhatáron álló, hézagosan zárt sorú, hosszházas beépítésű lakóterületei tartoznak, ahol nagyobb építési telkek jellemzőek ma is. A HÉSZ 32-40.§-ai tartalmazzák az övezetre vonatkozó előírásokat. A 36.§ b) pontja alapján a 137. hrsz-ú ingatlanon két főépület is építhető, melyben legfeljebb négy rendeltetési egysége helyezhető el. A másik módosítással érintett ingatlan a 147. hrsz-ú közötti területe. A Fő utca Köu jelű közúti közlekedési terület.



Kivonat a belterületi Szabályozási tervből



## Módosítással érintett terület bemutatása

A 137. és 147. hrsz-ú ingatlanok közti telekhatár régóta nem felel meg a valós állapotnak. A 137. hrsz-ú ingatlanon álló épület északkeleti sarka 'kilóg' a 147. hrsz-ú közút területére, csak úgy, mint az előkert egy része. A telek jogi rendezettsége érdekében szükséges szabályozással a kialakult állapot jelölése a Szabályozási terven. Az épületek tradicionálisan fésűs-fogas telepítése az utcakép szerves része, mely hozzá tartozik Pápakovácsi településmagjához.



*A módosítással érintett, Fő utca 7. és 9. sz. ingatlan*

Pápakovácsi község Önkormányzat Képviselő-testülete a 20/2025. (II.25.) számú KT határozatával támogatta a rendezési terv módosítását a Fő utca 137. hrsz-ú ingatlan és a 147. hrsz-ú közterület határvonalának rendezése érdekében.

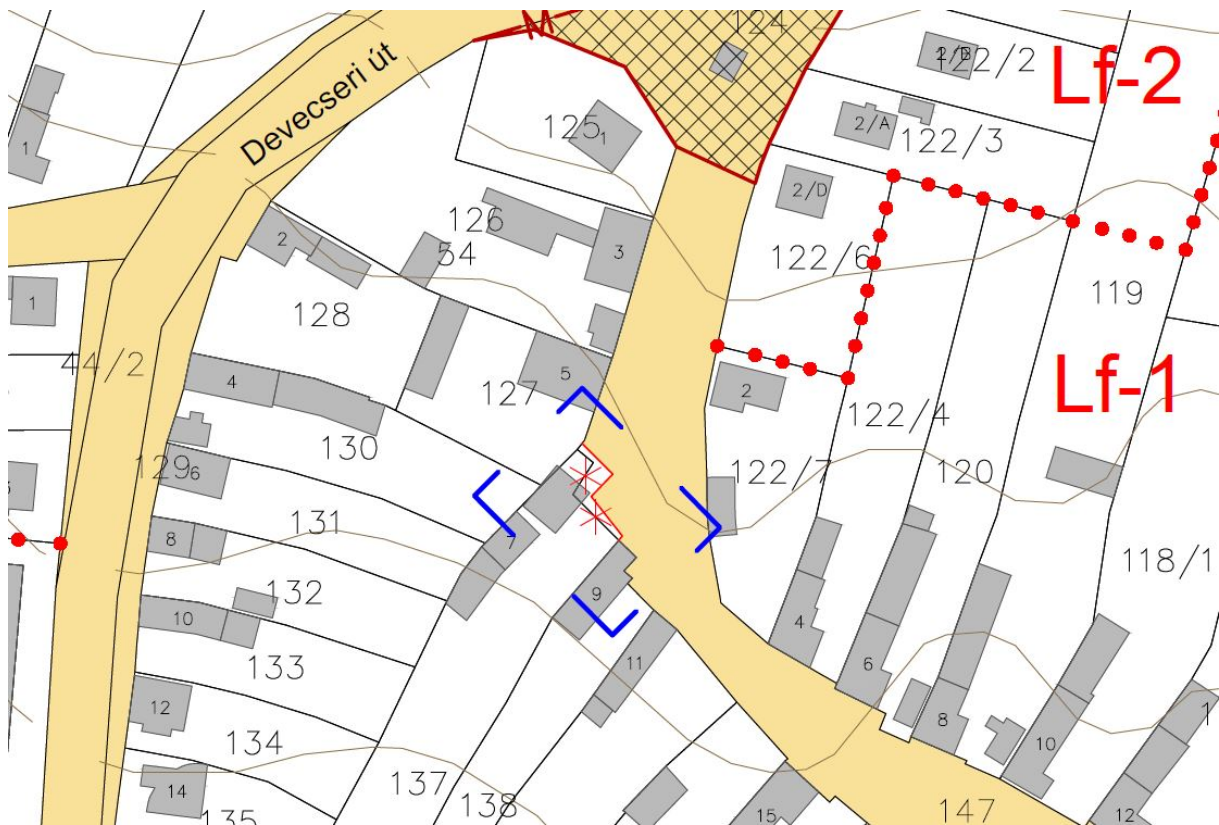
Az Eljr. 69. (1) bekezdés alapján:

„(1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési **rövid eljárásban** történő módosítása esetén, ha a módosítás

- a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik, ide nem értve a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését;
- b) b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;
- c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:
  - a. a **szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása** vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,

- b. új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;
- c. építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;
- d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;
- e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy
- f) a fejlesztési tervben szereplő cselekvési programra és ezzel összefüggésben a fejlesztési tervlapra, részletes fejlesztési tervlapra terjed ki.”

Mivel jelen módosítás célja a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, az **Eljr. 69.§ (1) bekezdés ca) pontja** lehetővé teszi a **rövid eljárásban történő módosítást**.



*Kivonat a javasolt Szabályozási terv módosításból*

A településrendezési javaslat szerint a szabályozási vonal a 147. hrsz-ú ingatlanon a meglévő állapotnak megfelelően kerül ábrázolásra, míg a szabályozással érintett telekhatár részek megszüntetésre kerülnek.



## Környezet- és természetvédelem



*Kivágat a web.okir.hu természetvédelmi térképéből*

A web.okir.hu oldala az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer részeként működik. Ennek része a Természetvédelmi Információs Rendszer is, így szerepelnek rajta a nemzetközi, országos és térségi védettségű természeti területek. Ez alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett terület nem része és nem is szomszédos környezet-, illetve természetvédelmi területtel. A legközelebbi természetvédelmi terület a belterület északi részén keresztül folyó Kis-Séd nevű vízfolyás menti terület, ami az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosójának területe.

### Térségi tervi megfeleltetés

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 15/2019. (XII.13.) számmal fogadta el a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló rendeletét. Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre és nem módosul semmilyen területfelhasználási egység, így **térségi tervi megfeleltetésre nincs szükség**. A megyei terv a módosítással érintett területet települési térségbe sorolja, amely besorolás a módosítás során sem változik.

### Közlekedés

A tervezett módosítás csak a szabályozási terven része az úthálózatnak, a valóságban közhasználatú közlekedési célú területet nem érint. Új út nem kerül kialakításra, a módosítás közlekedésfejlesztést nem igényel.

### Közművek

A tervezett módosítás közművesített területen található, közműfejlesztést nem igényel.

### Örökségvédelem

A tervezett módosítás nem érint örökségvédelemmel ellátott területet.

## Mellékletek

---

## KIVONAT

Pápakovácsi község Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. február 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Tagok száma: 5 fő

Jelen voltak: 4 fő

### Napirend:

5.) **137. hrsz-ú ingatlan és a 147. hrsz-ú közterület határvonalának rendezése**

*Előadó: Burghardt Ferenc polgármester*

A képviselő-testület egyhangúlag - 4 igen szavazattal - az alábbi határozatot hozza:

### **20 / 2025. (II.25.) számú KT határozat**

1. Pápakovácsi Község Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja Pápakovácsi rendezési tervének módosítását a Pápakovácsi Fő utca 137. hrsz-ú ingatlan és a 147. hrsz-ú közterület határvonalának rendezése érdekében.
2. Pápakovácsi Község Önkormányzat Képviselő-testülete Pápakovácsi Község rendezési tervének a Pápakovácsi 137. és 147. hrsz-ú ingatlanok közötti közterületi határvonal rendezése tárgyában történő módosításával összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését - amennyiben az érintett államigazgatási szervek azzal egyetértenek - nem tartja indokoltnak.
3. Pápakovácsi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési terv mellékelt feljegyzés szerinti tartalmát jóváhagyja.
4. Pápakovácsi Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges jognyilatkozatok, intézkedések megtételére, a településtervezési szerződés megkötésére a módosítással érintett kérelmező költségviselése mellett.
5. A Képviselő-testület utasítja a polgármester és a jegyzőt a határozat végrehajtásával kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Burghardt Ferenc polgármester  
Vass Gábor jegyző  
Mezei László települési főépítész

Burghardt Ferenc sk.  
polgármester

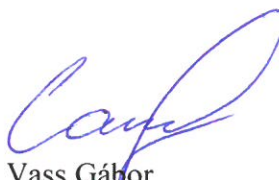


Vass Gábor sk.  
jegyző



A kivonat hiteles.  
Pápakovácsi, 2025. március 25.



  
Vass Gábor  
jegyző