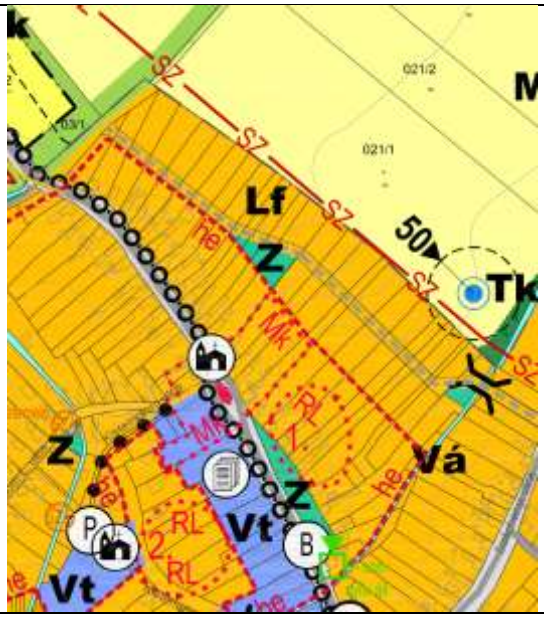
Lakossági tájékoztató
Magyaralmás településrendezési eszközök módosításáról

Magyaralmás Község Képviselő-testülete 107/2026. (VIII.18.) határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról határozott az alábbiak szerint:

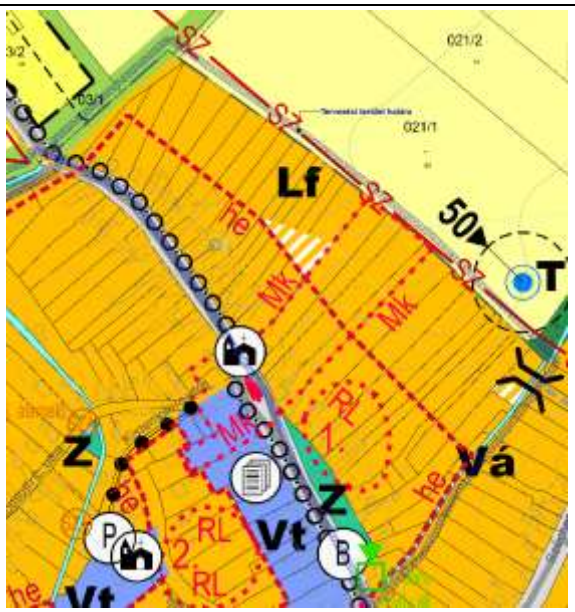
1. Magyaralmás, Fő utca 20., 13 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén a településrendezési eszközök módosítása
2. Magyaralmás temető területét tartalmazó telektömb területe a településrendezési eszközök módosítása
3. Magyaralmás „Lfk” jelű építési övezeteket érintően a helyi építési szabályzat módosítása
4. Helyi építési szabályzat egyéb módosítása a jogalkalmazás során felmerültek szerint.

A tervezett módosítások összefoglalója:

1. *Magyaralmás, Fő utca 20., 13 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén a településrendezési eszközök módosítása*



hatályos településszerkezeti terv



módosított településszerkezeti terv

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1.1	**Z→ Lf**	0,153	Z	Lf	10/1-13	új beépítésre szánt terület kijelölés
1.2.	**Z→ Lf**	0,043	Z	Lf	31	új beépítésre szánt terület kijelölés

hatályos szabályozási terv részlet	módosított szabályozási terv részlet

A módosítás indoklása:

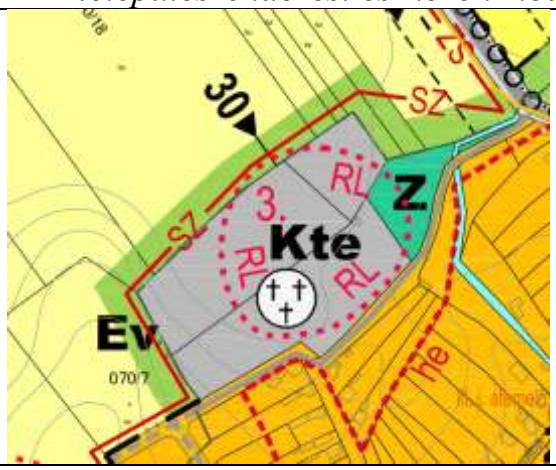
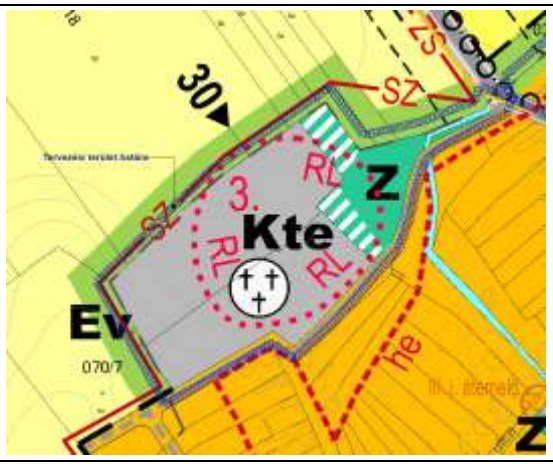
A tervmódosítás célja, hogy a Fő utca északi telektömbjét érintő tömbfeltárás és a hozzá kijelölt tervezett zöldterületek megszűnjenek.

A tervezett zöldterület a 10/1, 10/2, 11, 12, 13 hrsz-ú és a 31 hrsz-ú ingatlanokat érinti. A településszerkezeti terv a tervezett zöldterület és a feltáró út törlése miatt módosul. A tervezett „Z” zöldterület besorolás helyett falusias lakó, Lf területfelhasználás kijelölés történik. A megszűnő zöldterület helyett a jogszabályi megfelelés miatt más területen kell zöldterületet kijelölni.

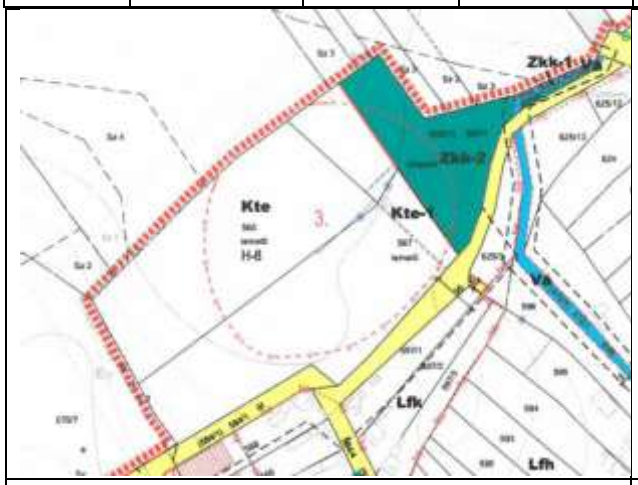
A 5/2018. (III. 20.) számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat normaszövege a szükséges mértékben változik, a 4. melléklet szerinti szabályozási tervlap az ingatlanokat tartalmazó telektömbök területén módosul.

Megszűnik a kötelező szabályozási vonallal jelölt tömbfeltárás és a két zöldterület – közkert övezet.

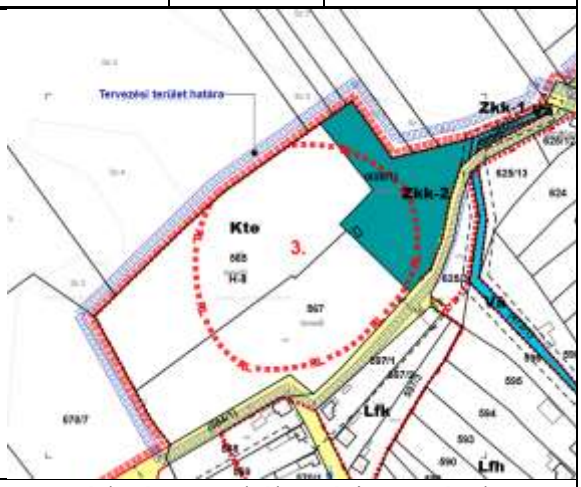
2. *Magyaralmás temető területét tartalmazó telektömb területén a településrendezési eszközök módosítása*

	
hatályos településszerkezeti terv	módosított településszerkezeti terv

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
2.1.	**Kt→ Z**	0,29	Kt	Z	625/1	jogszabályi megfelelés



hatályos szabályozási terv részlet



módosított szabályozási terv részlet

Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel egyidejűleg a tervnek meg kell felelnie a magyar építészetről szóló törvény 7. § (2) bekezdésében, továbbá a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 12. §-ában foglaltaknak, valamint egyéb jogszabályi előírásoknak.
A megfelelés miatt zöldterület terület kijelölés szükséges a 625/1 hrsz-ú temető melletti, már közterületként használt, de különleges beépítésre szánt temető területfelhasználású ingatlanon.
A szabályozási terven a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználásnak megfelelően kell szerepeltetni a temető terület építési övezetét és a zöldterület övezetet.

3. *Magyaralmás „Lfk" jelű építési övezeteket érintően a helyi építési szabályzat módosítása*

A módosítás célja, hogy az „Lfk" jelű építési övezetekben az új lakótelkek céljára tervezett telekmegosztások megvalósíthatók legyenek.

A HÉSZ normaszövegének kiegészítése szükséges az „Lfk" jelű építési övezetre vonatkozóan.
Javaslat a HÉSZ 23. § kiegészítésére:
„(10b) Az Lfk jelű falusias lakóterület építési övezetben:

- *a) a meglevő lakótelkeken 2 fő rendeltetésű épület, összesen legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el,*
- *b) a melléképületeket építési helyen belül kell elhelyezni, számuk nem korlátozott."*

A HÉSZ 1. mellékletének módosítása szükséges az „Lfk" jelű építési övezetre vonatkozóan:
1.1 Építési övezetek beépítési határértékei

építési övezet jele h hagyományos k kialakult	beépítés módja O oldalhatáron álló, SZ szabadon álló	kialakítható legkisebb telek terület	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb épület magasság Illeszkedő	egyéb
		m2	%	%	m	
Falusias lakóövezetek						
Lfh	O	K	30	50	4,8	
Lfk	**O**	**800**	**30**	**50**	**5,0**	
Lf-1	O	900	30	50	5,0	
Lf-2	O	1000	30	50	5,0	
Lf-3	O	1500	25	55	5,0	
Lf-4	O	2000	20	60	5,0	
Lf-5	SZ	8000	15	65	6,5	

4. Helyi építési szabályzat egyéb módosítása a jogalkalmazás során felmerültek szerint.

A HÉSZ normaszövegének kiegészítése szükséges az Lfh jelű építési övezetre vonatkozóan.

Javaslat a HÉSZ 23. § kiegészítésére:

„(10a) Az Lfh jelű falusias lakóterület építési övezetben:

a) a meglevő lakótelkeken 2 fő rendeltetésű épület, összesen legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el,

b) a melléképületeket építési helyen belül kell elhelyezni, számuk nem korlátozott,

c) az építési telkeken az utcafronti telekhatártól legfeljebb 80 méteres távolságon belül helyezhetők el az épületek,

d) az oldalkert legkisebb méretén belül álló, meglevő melléképületek felújíthatók,

e) telekalakítási eljárások közül csak a telekhatár-rendezés végezhető a területen.”

A tájékoztatót összeállította:

Székesfehérvár, 2026. szeptember 16.

Bodó Beáta
településtervező