



---

**Munkaszám: Rp.I.116-17**

## HEGYESHALOM

### SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

### MÓDOSÍTÁS

[Az 1/2013. \(II.07.\) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MEGÁLLAPÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV](#)

#### **01 Rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról**

---

## Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

### 1/2013. (II.07.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 6/2010. (VI. 25.) rendelet módosításáról

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdés a) pontjában és a 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott településrendezési feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§-ában biztosított véleményezési jogkörében eljárók véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

**1. §** Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 6/2010. (VI.25.) rendelet (továbbiakban: rendelet) 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. § A rendelet

a) az SZ-J1/1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (Központi belterület) (továbbiakban: SZ-J1 terv) című, Rp.I.116-12,13 munkaszámú tervlap a b) pontban szereplő tervlapon nem módosított területekre,

b) az SZ-J1/1M jelű, Szabályozási és övezeti terv I./M (Központi belterület) (továbbiakban: SZ-J1 terv) című, Rp.I.116-17 munkaszámú,

c) az SZ-J1/2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I./2 (Csemeztanya) (továbbiakban: SZ-J1 terv) című, Rp.I.116-12,13 munkaszámú,

d) az SZ-J1/3 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I./3 (Csák-tanya) (továbbiakban: SZ-J1 terv) című, Rp.I.116-12,13 munkaszámú,

e) az SZ-J1/4 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I./4 (Erzsébet-pusztá) (továbbiakban: SZ-J1 terv) című, Rp.I.116-12,13 munkaszámú,

f) az SZ-J1/5 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I./5 (Márialiget) (továbbiakban: SZ-J1 terv) című, Rp.I.116-12,13 munkaszámú,

g) az SZ-J1/6 jelű, Szabályozási és övezeti terv I./6 (Egykori határállomás) (továbbiakban: SZ-J1 terv) című, Rp.I.116-17 munkaszámú,

h) az SZ-J1/7 jelű, Szabályozási és övezeti terv I./7 (Egykori ipari park területe) (továbbiakban: SZ-J1 terv) című, Rp.I.116-17 munkaszámú,

i) az SZ-J1/8 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I./8 (Malomsziget) (továbbiakban: SZ-J1 terv) című, Rp.I.116-12,13 munkaszámú,

j) az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) (továbbiakban: SZ-J2 terv) című, Rp.I.116-12,13 munkaszámú tervlap a k) pontban szereplő tervlapon nem módosított területekre,

k) az SZ-J2/M jelű, Szabályozási és övezeti terv II. (Külterület) (továbbiakban: SZ-J2 terv) című, Rp.I.116-17 munkaszámú tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.”

2. § A rendelet 4. § 2. pontja a következő a), b) alpontokkal egészül ki, ezzel egyidejűleg az a)-g) alpontok jelölése c)-i)-re változik:

- „a) államhatár
- b) közigazgatási határ”

3. § (1) A rendelet 5. § (1) bekezdésében a „24. §. (6) b)” szövegrész helyébe a „49. § (2) b)” szöveg lép.

(2) A rendelet 5. § (2) bekezdésében a „47. § (2) b) bekezdésében” szövegrész helyébe a „24. § (3) és a 49. § (2) b) bekezdésekben” szöveg lép.

4. § A rendelet 7. §-a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az államhatártól számított 1,0 m-en belül figyelembe kell venni az államhatárról szóló jogszabályi előírásokat.”

5. § (1) A rendelet 6. § (2) bekezdésének a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében)*

„a) Az új terület-felhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi és vegyes terület-felhasználású telektömbökben – kivéve a 24. § (3) bekezdésében szabályozott területeket – egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 2-nél.”

6. § (1) A rendelet 23. § (2) bekezdésében a „keleti oldalhatáron” szövegrész helyébe a „nyugati oldalhatáron” szöveg lép.

(2) A rendelet 23. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az építési hely határait – amennyiben az SZ-J1 terv nem jelöli – falusias és kertvárosias lakóterületen az 5. melléklet, kisvárosias lakóterületen a 6. melléklet tartalmazza.”

7. § A rendelet 24. § (3) bekezdése helyébe a következő (3) bekezdés lép:

„(3) Az Lk<sub>1</sub> jelű övezet

a) a sajátos használat szerint az alábbi alövezetekre tagolódik:

- aa) Lk<sub>1</sub><sup>L</sup> lakóterület
- ab) Lk<sub>1</sub><sup>Sz</sup> szolgáltató terület
- ac) Lk<sub>1</sub><sup>V</sup> vízfelület
- ad) Lk<sub>1</sub><sup>ZF</sup> zöldfelület
- ae) Lk<sub>1</sub><sup>Út</sup> magánút

b) Lk<sub>1</sub><sup>L</sup> jelű alövezetében

ba) a játék- és szabadidőközpont számára szolgáló lakóépületek, valamint a lakosok ellátását szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató rendeltetésű épületek, továbbá sportépítmények, valamint zöldfelületi létesítmények helyezhetők el.

bb) a részletes övezeti előírásokat a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

c) Lk<sub>1</sub><sup>Sz</sup> jelű alövezetében

ca) a lakosok ellátását szolgáló igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű építmények helyezhetők el.

cb) a részletes övezeti előírásokat a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

d) Lk<sub>1</sub><sup>V</sup> jelű alövezetében

ca) lakóépület nem helyezhető el.

cb) horgászati célú víziállás a vízparttól legfeljebb 10,0 m mélységig alakítható ki.

cd) a ca)-cb) alpontokban nem említett építmény a magasabb szintű jogszabályok figyelembevételével helyezhető el, legfeljebb 9,5 m-es magassággal.

ce) kialakított telek legnagyobb beépítettsége 10% lehet.

e) Lk<sub>1</sub><sup>ZF</sup> jelű alövezetében

ea) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény helyezhető el.

eb) a kialakított telek legnagyobb beépítettsége 10 % lehet.

f) Lk<sub>1</sub><sup>Út</sup> jelű alövezetében magánút alakítható ki az 50. § (1) bekezdésének figyelembevételével.

g) határvonala és alövezeteinek határvonala az SZ-J1 terven jelölttől 15,0-15,0 m mértékig elmozdítható az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett.

**8. § (1)** A rendelet 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) „A Gksz jelű övezetben a nem alapfokú települési igények kielégítésére szolgáló, jelentéktelen mértékben zavaró hatású kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmény építhető a (2) bekezdés előírásainak figyelembevételével.”

(2) A rendelet 34. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Gksz<sup>Út</sup> jelű övezetben magánút alakítható ki az 50. § (1) és (2) bekezdésének figyelembevételével.”

**9. § (1)** A rendelet 50. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Magánút létesítése esetén – amennyiben az SZ-J1 terven kijelölt szabályozási szélesség azt lehetővé teszi – a magánút területén minimálisan elhelyezendő elemek az alábbiak:”

(2) A rendelet 50. § (2) bekezdése „az (1) bekezdésben foglaltak figyelembevételével” szövegrésszel egészül ki.

**10. §** A rendelet 5. mellékletének címe és táblázata helyébe a következő rendelkezés lép:

(5. melléklet a .../2010. (...) önkormányzati rendelethez)

„Falusias és kertvárosias lakóterületen az építési hely határai

	Beépített tömbben		Beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél	
	Szabadonálló	Oldalhatáron álló	Szabadonálló	Oldalhatáron álló
Előkert	kialakult		SZ-J1 terv szerint, vagy 5,0 m	
Oldalkert	3,0 m	6,0 (4,5 m**)	3,0 m (4,0 m***)	6,0 m (4,5 m**)
Hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

\* amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

\*\* amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb

\*\*\* amennyiben az építménymagasság nagyobb, mint 6,0 m”

**11. §** A rendelet 6. mellékletében az Lk<sub>1</sub> jelű övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazó táblázat helyébe a következő táblázatok lépnek:

(6. melléklet a .../2010. (...) önkormányzati rendelethez

Kisvárosias lakóterület övezeti besorolása)

		Lk <sub>1</sub> <sup>L1</sup>	Lk <sub>1</sub> <sup>L2</sup>
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	Oldalhatáron álló 0,0 m 4,0 m 5,0 m, vagy SZ-J terv szerint	Oldalhatáron álló 0,0 m 4,0 m 5,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	40%	40%
	legkisebb zöldfelület %	40%	40%
Épület	legnagyobb építménymagasság	7,5 m	
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m <sup>2</sup> /	- - 600 m <sup>2</sup>	- - 600 m <sup>2</sup>
Egyéb		Az övezet SZ-J1 terven jelzett területén takaró-, védőfásítást kell kialakítani.	Az övezetben 25m <sup>2</sup> /lakás intenzív <sup>1</sup> , pihenő- és játszókertként kialakított zöldfelületet kell biztosítani.
		Az utcai telekhatártól mért 5,0 m-en belül épület a fedett, de nyitott gépjármű beálló kivételével nem létesíthető.	
		Az övezetben elhelyezhető lakóépület legfeljebb 2 lakásos kialakítású lehet. Lakóépület csak 1 db helyezhető el telkenként.	

<sup>1</sup> Intenzív kert: min. 1 lombos fa/100m<sup>2</sup>, min. 20 cserje/100m<sup>2</sup>, min 60 % gyepfelület.

		$Lk_1^{L3}$	$Lk_1^{Sz}$
Az építési hely	elhelyezkedése	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
	előkert	0,0 m	5,0 m
	oldalkert	4,0 m	10,0 m, vagy SZ-J terv szerint
	hátsó kert	0,0 m	10,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	40%	40%
	legkisebb zöldfelület /%/	40%	40%
Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m	9,5 m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	-	-
	mélység /m/	-	-
	telekterület /m <sup>2</sup> /	600 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
Egyéb		Az övezetben 25m <sup>2</sup> /lakás intenzív, pihenő- és játszókertként kialakított zöldfelületet kell biztosítani.	Az övezet SZ-J terven jelzett területén takaró-, védőfásítást kell kialakítani.
		Az utcai telekhatártól mért 5,0 m-en belül épület a fedett, de nyitott gépjármű beálló kivételével nem létesíthető.	
		Az övezetben elhelyezhető lakóépület csak 1 lakásos kialakítású lehet. Lakóépület csak 1 db helyezhető el telkenként.	

**12. §** A rendelet 8. melléklete a következő övezeti előírásokkal egészül ki:

(8. melléklet a .../2010. (...) önkormányzati rendelethez

*Kereskedelmi, szolgáltató terület övezeti besorolása*)

		$Gksz$ Z 50 30 6,0  -   -  200	$Gksz$ Z 50 30 4,5  -   -  200
Az építési hely	elhelyezkedése	Zártsorú	Zártsorú
	előkert	5,0 m	Kialakult, vagy 0,0 m
	oldalkert	-	-
	hátsó kert	3,0 m	Kialakult, vagy 3,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	50%	50%
	legkisebb zöldfelület %	30%	30%
Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m	4,5 m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	-	-
	mélység /m/	-	-
	telekterület /m <sup>2</sup> /	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>

		$G_{ksz} \frac{Z 50 30}{7,5 - - 200}$	$G_{ksz} \frac{SZ 50 30}{6,0 - - 1500}$
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	Zártsorú 5,0 m	Szabadonálló 5,0 m
	oldalkert	-	6,0 m
	hátsókert	Kialakult, vagy 3,0 m	6,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	50%	50%
	legkisebb zöldfelület %	30%	30%
Épület	legnagyobb építménymagasság	7,5 m	6,0 m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m <sup>2</sup> /	- - 200 m <sup>2</sup>	- - 1500 m <sup>2</sup>
	Egyéb	funkció	Az övezetben kis telephely-igényű, jelentéktelen mértékű zavaró hatású, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények és termelő, raktározó tevékenység számára építhetők építmények.

		$G_{ksz} \frac{SZ 50 30}{7,5 - - 1500}$
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	Szabadonálló 5,0 m
	oldalkert	6,0 m
	hátsókert	6,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	50% 30%
	Épület	legnagyobb építménymagasság
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m <sup>2</sup> /	- - 1500 m <sup>2</sup>

”

**13. § (1)** Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével hatályát veszti a rendelet mellékletét képező SZ-J1/1M jelű Szabályozási és övezeti terv I./1M (Központi belterület) című, Rp.I.116-17 munkaszámú terv módosított terület jellel jelölt területén az SZ-J1/1 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (Központi belterület) című, Rp.I. 116-12,13 munkaszámú terv, az SZ-J2/M jelű Szabályozási és övezeti terv II./M (Külterület) című, Rp.I.116-17 munkaszámú terv módosított terület jellel jelölt területén az Sz-J2 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) című, Rp.I.116-12,13 munkaszámú terv, valamint az SZ-J1/6 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I./6 (Egykori határállomás) és az SZ-J1/7 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I./7 (Egykori ipari park területe) című, Rp.I.116-12,13 munkaszámú terv.

Szőke László  
polgármester

Dr. Horváth Szabolcs  
jegyző

**Záradék:**

A képviselő-testület ezen rendeletét 2013.02.07-én tartott ülésén fogadta el, és a rendelet 2013.02.08-án kihirdetésre került.

Hegyeshalom, 2013.02.08.

Dr. Horváth Szabolcs  
jegyző