

4. Alátámasztó és javaslati munkarész

4.1. A településtervezési módosítása

Az 1. számú módosítás során a helyi építési szabályzat egészül ki annak érdekében, hogy a telkeken megengedett több lakásegységet egy főépületbe kelljen kialakítani, elkerülve ezáltal a telkek túlépítését, a területhasználati konfliktusokat.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 15/2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 33. § paragrafus a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A rendelet 3. mellékletének 1.1. lakás elnevezésű sorára vonatkozó, a telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma megnevezésű sorában, ahol a rendeltetési egységek száma 2-ben meghatározott, ott a 2 rendeltetési egységet, ahol 4-ben meghatározott, ott a 4 rendeltetési egységet egy főépületben kell elhelyezni.”

A 2. és 3. számú módosítás célja a falusias lakóterületen belüli övezetváltás a telkek megoszthatósága, illetve a meglévő nagyobb épületmagasság és nagyobb rendeltetési egység szám fennmaradásának érdekében.

A 4. pont esetében a közterület szélesítése történik. A változtatás, a közlekedési terület nagyságának növekedése a fejlesztési tervet is érinti.

Az 5. pont esetében a korábbi vegyes terület visszaállítása történik nagyobb beépítési százalék és nagyobb párkány-, valamint épületmagasság alkalmazásával. Az érintett telek kikerül a településképi szempontból meghatározó területek közül. A rendelet egy új övezettel, a Vt-16 jelű övezettel és az arra vonatkozó előírásokkal egészül ki. A változtatás a fejlesztési tervet is érinti. Az OTÉK alapján a tervezett épület esetében a párkánymagasságot 6,5 m-ben, a tervezett 6,28 m fölött határozza meg a terv, az épületmagasság esetében az 5,0 m-es érték javasolt a Vt-6-os övezet 6,0 m-e helyett, kerülve a saroktelken a még magasabb homlokzat megjelenését.

A 6. pont esetében az ikres beépítésű területekre vonatkozóan kerülnek előírások rögzítésre, a településtervezési megelőző tervek alapul vételével.

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 15/2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 33. § (4) bekezdés aa)-ac) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„aa) az oldalkert szabadon álló beépítés esetén 3,0 m,

ab) az oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0 m, kivéve, amennyiben a telekszélesség 16,0 m, vagy annál kisebb, abban az esetben 4,0 m.

ac) az az oldalkert ikres beépítés esetén kialakult, vagy 4,0 m.

ad) a hátsókert 6,0 m, kivéve amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb, abban az esetben 4,0 m.”

A rendelet egy új övezettel, az Lf-19 jelű övezettel és az arra vonatkozó előírásokkal egészül ki.

A 7. pont esetében nem kerül változtatás rögzítésre, mivel a jelenlegi épület- és párkánymagasság előírás kellően szigorú, továbbá a két jogszabály szerinti párkánymagasságot nem azonosan kell számítani, az előírás alkalmazásával kapcsolatban pedig a TÉKA rendelkezik arról, hogy az OTÉK-ot kell figyelembe venni.

A 8. pont esetében a rendelet mellékletei egészülnek ki.

A 9. pont esetében a különleges, beépítésre nem szánt területek előírásai – az elhelyezhető és tiltott rendeltetések - kerülnek rögzítésre a korábbi tervek előírásait alapul véve.

„60. § (1) Az övezetben a napelempark működésével összefüggő energetikai, technológiai, üzemeltetési rendeltetésű építmények helyezhetők el a 3. mellékletben meghatározott rendeltetések mellett.

Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések
Beépítésre nem szánt területek

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés	különleges beépítésre nem szánt terület					
	szabadidőpark		napelem- park	hulladékudvar		állami terület
	KbSzp-1	Kb-Szp-2	KbN	KbHu-1	KbHu-2	KbÁ
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység						
1.1 lakás	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-
1.2. iroda	T	X	T	X	X	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	1	-	-	-	-
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	T	X	T	T	T	T
1.7. szociális	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	T	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	X	X	T	T	T	T
1.16. szolgáltató	X	X	T	T	T	T
1.17. vendéglátó	X	X	T	T	T	T
1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	X	X	T	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T
1.24 nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T
1.25.zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	X	X	T
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés	különleges beépítésre nem szánt terület					
	szabadidőpark		napelem- park	hulladékudvar		állami terület
	KbSzp-1	Kb-Szp-2	KbN	KbHu-1	KbHu-2	KbÁ
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	X	X	X
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-
2. Melléképítmények						
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	T	T	T
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	T	T	T	T
2.3. hulladékgyűjtő edénytartó	X	X	T	X	X	T
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	X	X	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	X	X	T	T	T	T
2.6. hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	T	T	T	T	T	T
2.10. siló	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztett-anyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	X	T	T	T
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-
3. Egyéb építmények						
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T
3.4. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	X	-	-	-

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet, építési övezet területén:

- elhelyezhető (X)
- tiltott (T)
- nem szabályozott (-)

A 10. pont esetében a 3-as számú épületet nem soroltuk fel a helyi védett elemek között.
A helyi építési szabályzatról szóló 15/2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az utcaképi védelem határát, valamint a helyi védett egyedi értékeket az SZ-J terv, a helyi védett egyedi értékek jegyzékét a 9. melléklet tartalmazza.

A védelem megszüntetése szükséges a javaslat szerint.

4.2. Területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A módosítás során a területfelhasználás módosítására a 365 hrsz.-ú telek vegyes területbe sorolásán, valamint a 236-237 hrsz.-ú telek egy részének közlekedési területbe sorolásán kívül nem kerül sor, új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik. A változtatások döntően a helyi építési szabályzat módosítását igénylik.

Az övezetek közül a területeket az Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések, a Vízminőség-védelmi terület övezete, valamint az Árvízi kockázatkezelési terület övezete érinti.

Az érintettségek a változásokat nem gátolják, nem akadályozzák.

4.3. Közlekedés, közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat

A módosítás nem igényli a hatályos terv közlekedési előírásainak változtatását, nem igényli a közműellátás változtatását.

Egyedül a 4. pont szerinti módosításnak van közlekedési vonzata. Ebben az esetben a Névnélküli utca torkolatának kiszélesítése történik, ami a közlekedési feltételek javulását fogja eredményezni.

5. A módosítás hatásai

5.1. Örökségvédelem, épített környezet

A változtatások a műemléki védelem alatt álló templomot akként érintik, hogy környezetében elbontásra kerül egy rossz műszaki állagú épület. A változás pozitív lesz a templom feltárulására, az utcaképre.

A helyi védelem esetében a 3-as hrsz.-ú épület védelmének fenntartását nem javasoljuk, mivel az sajnálatosan már a településtervezési készítésekor átalakításra került.

A többi változtatás a védett értékekre nem lesz hatással, azokat nem fogja veszélyeztetni.

5.2. Közlekedés, közművesítés

A változtatásoknak a 4. pont pozitív hatásának kivételével nem lesz hatása sem a közlekedési-, sem a közműhálózatra.

6. Melléklet

1. melléklet: A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

Főépítési feljegyzés

1. melléklet Hegyeshalom Község Önkormányzatának Képviselő Testülete
53/2026. (III.26.) számú határozatához

Rp.I. 116-50

**Tartalom meghatározás Hegyeshalom község településrendezési terveinek
módosításához
egyszerűsített eljárás**

A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeinek meghatározása

Hegyeshalom község Önkormányzatának Képviselő Testülete településrendezési eszközeinek módosítását határozta el.

Hegyeshalom község szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:

1. Falusias lakóövezetben az egy telken megengedett maximum két rendeltetési egység egy főépületben helyezhető el. Falusias lakóterületen két főépület nem létesíthető a tömbbelsők beépítésének megelőzése érdekében. A HÉSZ 33.§-a kiegészítendő a fenti normatív szabályozással, úgy, hogy az Lf-14-ben megengedett, elhelyezhető 6 rendeltetési egység a továbbiakban is kialakítható legyen.
2. A 260 hrsz-ú telket érintően, az új településterv készítése során, az SZ-J/M szabályozási tervlapon jelölt övezeti határ a 260 hrsz-ú telek nyugati telekhatáráról a telek keleti telekhatárára került át. A telek elhelyezkedéséből adódóan a rendeletalkotói szándék szerint a tárgyi 260 hrsz-ú teleket az Lf-8 övezetből az Lf-10 övezetbe szükséges szerepeltetni. Ennek megfelelően az SZ-J/M tervlapon, a jelölt övezeti határ visszahelyezésre kerül a 260 hrsz-ú telek nyugati telekhatárára. A 260 hrsz-ú telek beépíthetősége ezáltal biztosítottá válik.
3. A 269, 270 hrsz-ú telkeket Lf-8 falusias lakóterületből Lf-9 falusias lakóövezetbe sorolandó át.
4. A Luther Márton utca keleti végén a 236 és 237 hrsz-ú telkeket érintően szabályozási szélesség növelése szükséges. Az SZ-J/M szabályozási tervlapon az érintett két telken az út szélesítése érdekében a szabályozási vonal korrekciója rögzítendő.
5. A 365 hrsz-ú telken ma kisbolt és cukrászda is működik. A telek átsorolást kérelmezték településközponti vegyes övezetbe. A 365 hrsz-ú telket érintően egy új övezet kijelölése szükséges a szabályozási terven. A telek falusias lakóövezetből településközpont vegyes övezetbe átsorolandó. Az új Vt övezetet a rendelet 2 mellékletében szereplő táblázatban is szerepeltetni kell.

6. A Hársfa u. – Haladás u. és a Haladás u. – Orgona u. közötti tömbök Damjanich utca felőli végén az SZ-J/M szabályozási tervlap önálló övezeteket jelöl, melyeknek ikres beépítése van. A két jelölt övezetről hiányzik az övezeti jel. Az övezeti jelek jelölése, pótlása szükséges, viszont ehhez új övezet bevezetése szükséges, a rendelet 2. mellékletében szereplő táblázat is kiegészítendő.
7. A hatályos helyi építési szabályzat, 15/2025. (XI. 28.) Ök rendelet az épületmagasság és a párkánymagasság fogalmát is alkalmazza. A rendeletben egyértelműsíteni kell a fogalmak használatát és a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően szerepeltetni.
8. A hatályos helyi építési szabályzat, 15/2025. (XI. 28.) Ök rendelet függelékét is tartalmaz. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.) 3. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: „A jogszabály normatív tartalmú rendelkezéseit a jogszabály szakaszai és mellékletei tartalmazzák.”
A fentiek szerint önkormányzati rendelet függelékét nem tartalmazhat, ezért a meglévő függelékét a továbbiakban mellékletként szükséges szerepeltetni. A két függelék a soron következő 7. és 8 mellékletként rögzítendő.
9. A helyi építési szabályzat 3. mellékletét korrigálni kell a különleges területet érintően, egyúttal pótolni kell a szabadidőparkra, a napelemparkra, a hulladékudvarra, a horgásztóra, valamint az állami területre vonatkozó rendelkezéseket.
10. Helyi védettség alatt álló ingatlanokat a régi HÉSZ felsorolás szerűen tartalmazta, ezt újra szerepeltetni szükséges a HÉSZ-ben mellékletként.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásban kerül lefolytatásra

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ		
1.1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.

1.2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.3.	Területrendezési követelmények	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.5.	A település demográfiai helyzete	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.7.	A település gazdasága	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.8.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településüzemeltetés	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	Elkészítendő
1.10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	Elkészítendő
1.11.	Környezetiállapot-jellemzők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.13.	Közlekedés	Elkészítendő
1.14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	Elkészítendő
1.15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELO MUNKARÉSZ		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.2.	A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.3.	A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.4.	Probléma- és értéktérkép	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.5.	Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

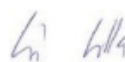
Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ		
3.1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	Elkészítendő
3.2.	Településrendezési javaslat	Elkészítendő
3.3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.6.	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.7.	A módosítással érintett területek bemutatása	Elkészítendő
3.8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	Elkészítendő
3.9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.10.	Környezeti értékelés	Az eljárásban kapott állásfoglalások szerint.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

Győr, 2026. március 25.



Szabó Lilla
települési főépítész