



## HEGYESHALOM

## NAGYKÖZSÉG

### TELEPÜLÉSTERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

#### PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

#### Műszaki leírás

|                                                                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Előzmények .....</b>                                                                                                                                   | <b>32</b> |
| 1.1. Megbízási előzmények .....                                                                                                                              | 32        |
| 1.2. A tervezési eljárás folyamata .....                                                                                                                     | 33        |
| <b>2. Megalapozó vizsgálati munkarész .....</b>                                                                                                              | <b>34</b> |
| 2.1. Területrendezési tervi követelmények .....                                                                                                              | 34        |
| 2.2. A hatályos településrendezési tervek megállapításai .....                                                                                               | 36        |
| 2.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat, az épített környezet és az<br>építészeti örökség vizsgálata, a tervezési feladatok ismertetése ..... | 43        |
| 2.4. Környezet- és természetvédelem, tájrendezés .....                                                                                                       | 50        |
| 2.5. Közlekedés és közműellátás .....                                                                                                                        | 50        |
| <b>3. Helyzetelemző- és értékelő munkarész .....</b>                                                                                                         | <b>50</b> |
| 3.1. Vizsgálati megállapítások összegzése, fejlesztést befolyásoló hatása .....                                                                              | 50        |
| <b>4. Alátámasztó és javaslati munkarész .....</b>                                                                                                           | <b>51</b> |
| 4.1. A településterv módosítása .....                                                                                                                        | 51        |
| 4.2. Területrendezési tervekkel való összhang igazolása .....                                                                                                | 54        |
| 4.3. Közlekedés, közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat .....                                                                                        | 54        |
| <b>5. A módosítás hatásai .....</b>                                                                                                                          | <b>54</b> |
| 5.1. Örökségvédelem, épített környezet .....                                                                                                                 | 54        |
| 5.2. Közlekedés, közművesítés .....                                                                                                                          | 54        |
| <b>6. Melléklet .....</b>                                                                                                                                    | <b>54</b> |
| <b>7. Terviratok .....</b>                                                                                                                                   | <b>59</b> |

## 1. Előzmények

### 1.1. Megbízási előzmények

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 53/2026. (III.26.) határozatában döntést hozott arról, hogy módosíttatja településtervét.

A módosítás célja a nagyközség településtervének módosítása a következők szerint:

1. a helyi építési szabályzat falusias lakóterületre vonatkozó rendelkezései egészüljenek ki akként, hogy ahol a rendelet a telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb számát 2-ben, vagy 4-ben határozta meg, ott előírásra kerüljön, hogy a 2, vagy 4 rendeltetési egységet egy főépületben kelljen elhelyezni,
2. a 258-260 hrsz.-ú telek Lf-8 jelű övezetből Lf-10 jelű övezetbe kerüljön besorolásra,
3. a 269-270 hrsz.-ú telek Lf-8 jelű övezetből Lf-9 jelű övezetbe kerüljön besorolásra,
4. a 236-237 hrsz.-ú telkeket érintően a közterület határa módosításra kerüljön akként, hogy az érintett út szabályozási szélessége növelésre kerüljön,
5. a 365 hrsz.-ú telek területe falusias lakóterületből településközponti vegyes területbe kerüljön besorolásra az ott működő kisbolt és cukrászda fennmaradása és fejlesztése érdekében,
6. a Hársfa és Haladás utcák Damjanich utcával határos, építési övezet, övezet határ vonalával jelölt külön övezetekre vonatkozóan az övezeti jel pótlásra kerüljön, a helyi építési szabályzat érintett részei pedig az új övezeti jellel és az arra vonatkozó rendelkezésekkel kiegészítésre kerüljenek,
7. a helyi építési szabályzatban az épületmagasságra és párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések helyett - az engedélyezési eljárásokban figyelembe vett TÉKA rendelkezései szerinti - beépítési magasság (párkánymagasság és épület megengedett legmagasabb pontja) kerüljön alkalmazásra,
8. a helyi építési szabályzat 1. és 2. függelékei törlésre kerüljenek és azok a helyi építési szabályzat 7. és 8. mellékleteként kerüljenek szerepeltetésre,
9. a helyi építési szabályzat 3. melléklete korrigálásra kerüljön a különleges területet érintően, egyúttal pótlásra kerüljenek a szabadidőparkra, a napelemparkra, a hulladékudvarra, a horgásztóra, valamint az állami területre vonatkozó rendelkezések,
10. a helyi védelemmel érintett értékek a helyi építési szabályzat mellékletében tételesen felsorolásra kerüljenek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A változtatás a településfejlesztési terv, valamint a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását igényli.

A településrendezési terv módosításának elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

## 1.2. A tervezési eljárás folyamata

A településtervezési módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján ún. **egyszerűsített eljárással** lefolytatható.

Az önkormányzat 2026. július hónapban hivatali kapun kereste meg az érintett államigazgatási szerveket a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatban.

A beérkezett véleményeket a terviratok fejezet tartalmazza, a következő táblázatban a vélemények kivonata olvasható.

A nyilatkozók véleménye a következő:

|     | Államigazgatási szervek,<br>önkormányzatok                                                                                               | Vélemény                                                                                                    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész                                                                              | Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.                                                |
| 2.  | Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály | <b>Szükségesnek tartja elkészíteni</b> a környezeti értékelés dokumentációját a 9. módosítási pont kapcsán. |
| 3.  | Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály | Nem tesz észrevételt, a tervezett módosítás iparbiztonsági szempontokat nem érint.                          |
| 4.  | Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály        | Vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.      |
| 5.  | Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály                                                                      | Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.                                                |
| 6.  | Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály                                      | Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.                                                |
| 7.  | Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály                                                                     | Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.                                                |
| 8.  | Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság                                                                                                    | Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.                                                |
| 9.  | Országos Vízügyi Főigazgatóság                                                                                                           | Hatáskör hiányában nem nyilatkozik.                                                                         |
| 10. | Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság                                                                                                      | Nem áll módjukban nyilatkozni. A módosítás ellen kifogást nem emelnek.                                      |
| 11. | Budapest Főváros Kormányhivatali Népegészségügyi Főosztály                                                                               | Gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.                   |

|     |                                                                          |                                                                                       |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. | Budapest Főváros Kormányhivatala<br>Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály | A megadott feltételekkel nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését. |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

A környezeti értékelés elkészítését a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály kérte a 9. számú módosítási ponttal összefüggésben.

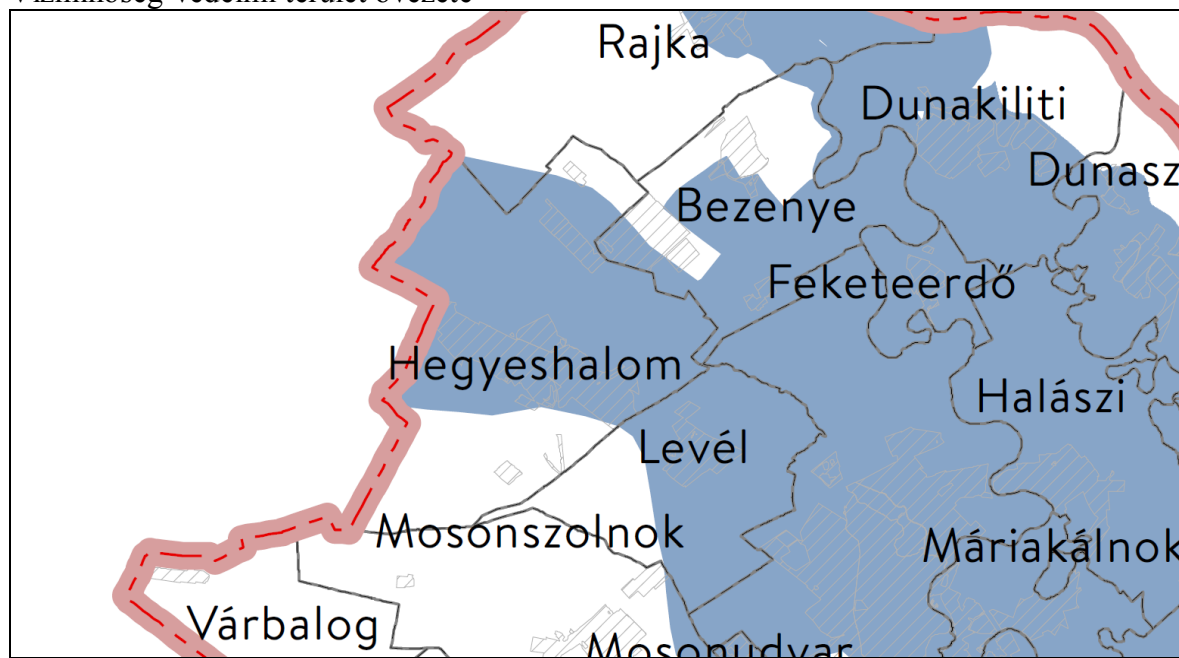
## 2. Megalapozó vizsgálati munkarész

### 2.1. Területrendezési tervi követelmények

Az eljárás 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.

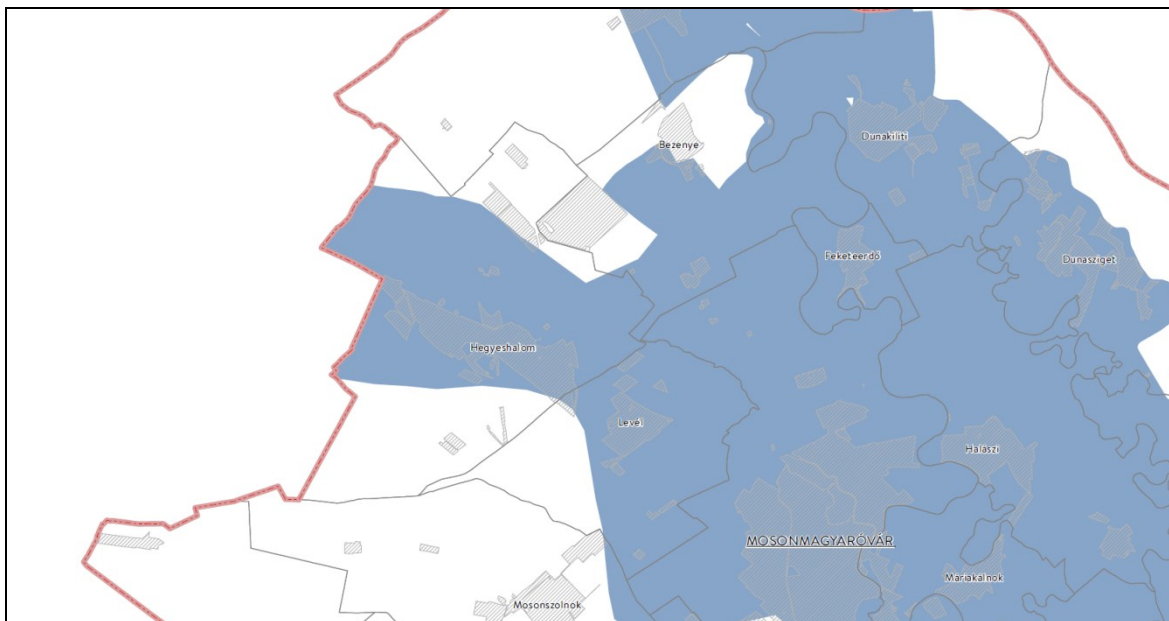
Az övezetek közül a területeket az Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint az Árvízi kockázatkezelési terület övezete érinti.

Vízminőség-védelmi terület övezete



Forrás: MvM rendelet

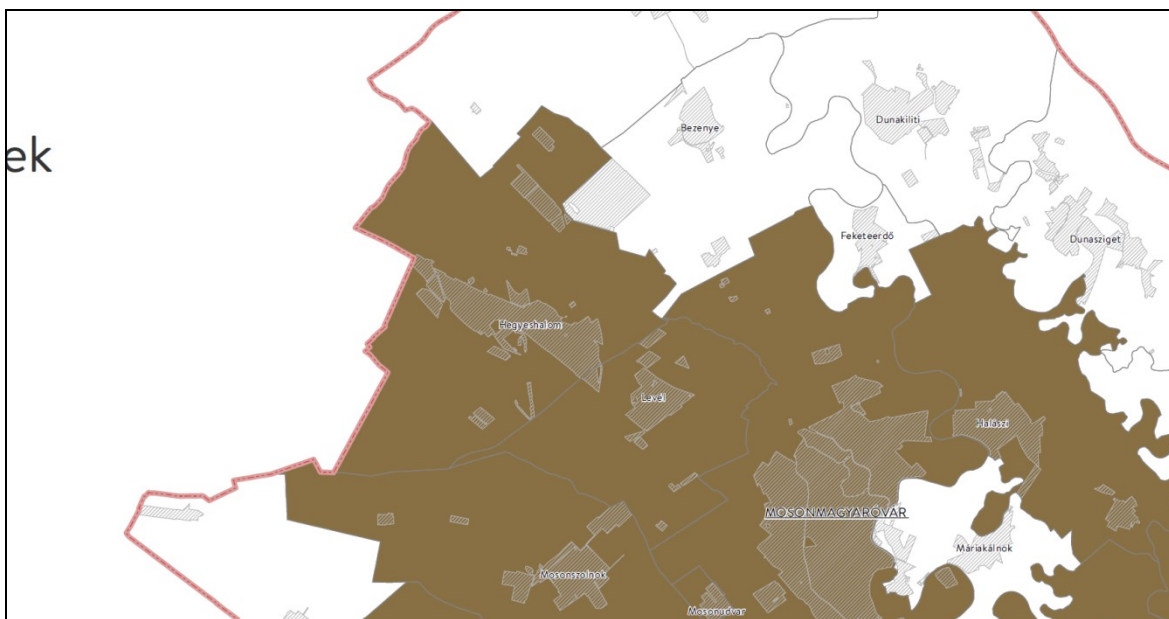
Kivonat a Vízminőség-védelmi terület övezete című tervlapból



**Gy-M-S Vármegyei Területrendezési Terv**

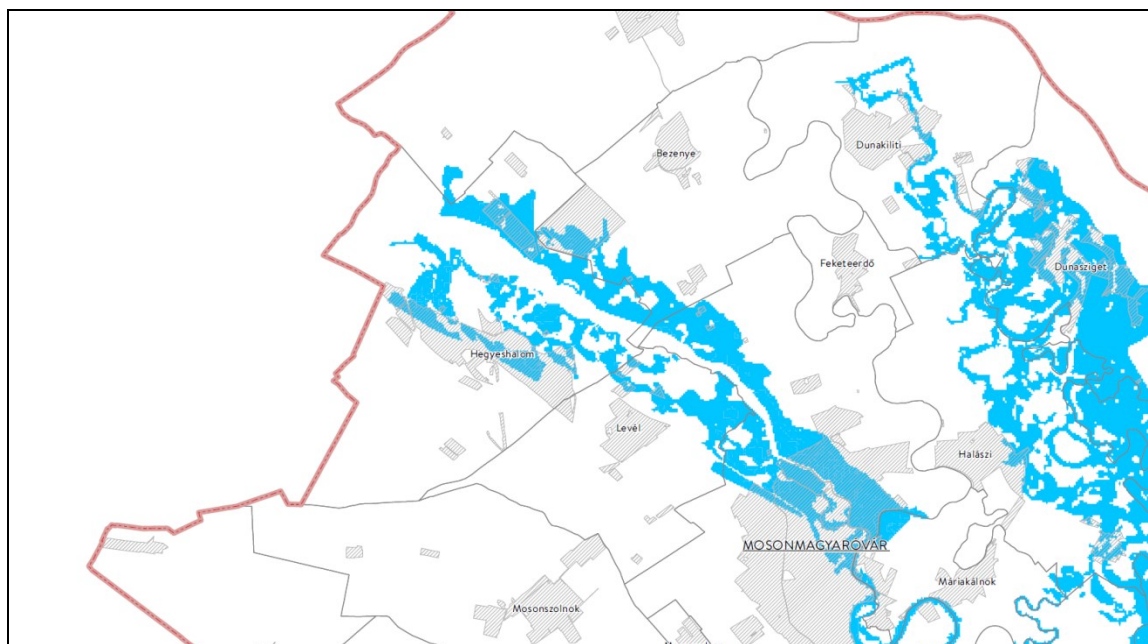
*Kivonat a „Vízminőség-védelmi terület övezete” című tervlapból*

A vármegyei terv pontosította az országos tervben rögzítetteket úgy, hogy kisebb érintettséget határozott meg.



**Gy-M-S Vármegyei Területrendezési Terv**

*Kivonat az „Ásványi nyersanyagvagyron övezete által érintett települések” című tervlapból*



**Gy-M-S Vármegyei Területrendezési Terv**  
*Kivonat a „Árvízi kockázatkezelési terület övezete” című tervlapból*

Az érintettségek a változásokat nem gátolják, nem akadályozzák.

## **2.2. A hatályos településrendezési tervek megállapításai**

Hegyeshalom nagyközség 2025. évben befejezte új településtervének elkészítését, így a teljes igazgatási területre vonatkozó településrendezési eszközei közül

- szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát a 15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá,
- településfejlesztési tervét a 210/2025. (XI. 28.) önkormányzati határozatával állapította meg Rp.I.116-42 munkaszámon.

2026. évben, az M15 jelű gyorsforgalmi út bezenyei csomópontjának fejlesztése érdekében a tervek módosítására került sor (Msz.: Rp.I.116-47, 3/2026. (II.26.) önkormányzati rendelet, 36/2026. (II.25.) önkormányzati határozat). A módosítás nem érintette a jelen fejlesztéssel érintett területet.

Jelen eljárással párhuzamosan hibajavításként záró szakaszt követő, elfogadás előtti állapotban van az Rp.I.116-49 munkaszámú módosítás, valamint egy telekre kiterjedően partnerségi egyeztetést megelőző szakaszban az Rp.I.116-51 munkaszámú módosítás. A tervek nem érintik a jelen fejlesztéssel érintett területeket.

A tervek egységes szerkezetben, a teljes igazgatási területre vonatkozóan készültek el.

A módosítás a hatályos településfejlesztési koncepció elhatározásaival nem ellentétes.

A módosítással érintett területekre és környezetükre vonatkozóan előzőek alapján hatályosnak az Rp.I.116-47 munkaszámú településtervben rögzítettek tekintendők.

## 1. sz. módosítás

A helyi építési szabályzat 3. melléklete a beépítésre szánt területek esetében, az elhelyezhető és a tiltott rendelkezéseket úgy állapította meg, hogy a kertvárosias és a falusias lakóterületre vonatkozóan is rögzítette, hogy az egyes övezetekben telkenként hány lakás helyezhető el. A rendelet normaszövege nem mondta ki, hogy az 1-nél több lakás egy egységben, vagy külön-külön is elhelyezhető-e telkenként. Jelen módosítás során cél annak rögzítése, hogy előírásra kerüljön az egy főépületben való elhelyezési kötelezettség, elkerülve ezáltal területhasználati és építési konfliktusokat.

*kivonat a helyi építési szabályzat 3. mellékletéből*

Az új településtervezési hatályba lépéséig a helyi építési szabályzat ugyanis tartalmazta a kertvárosias és falusias lakóterületre vonatkozóan is, hogy ott vagy egy darab kétlakásos, vagy két darab egyalakásos épület építhető.

Kivonat a 6/2010. (VI.25.) önkormányzati rendelet 2025.11.28-áig hatályos állapotából:

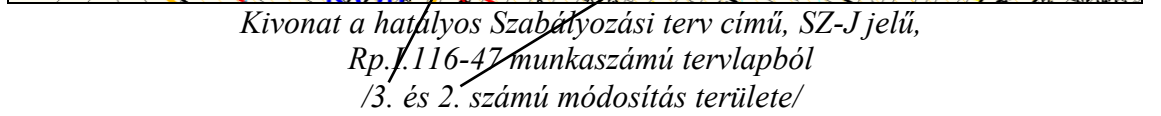
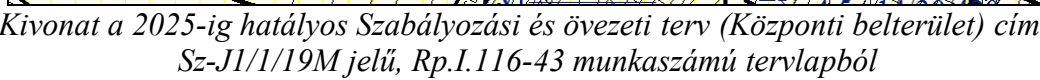
**„27. § (1) Falusias lakó övezetben a (2) és (3) bekezdés figyelembe vételével telkenként elhelyezhető**

**a) fő funkciót hordozó épületként**

**aa) egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület”**

## 2. sz. módosítás

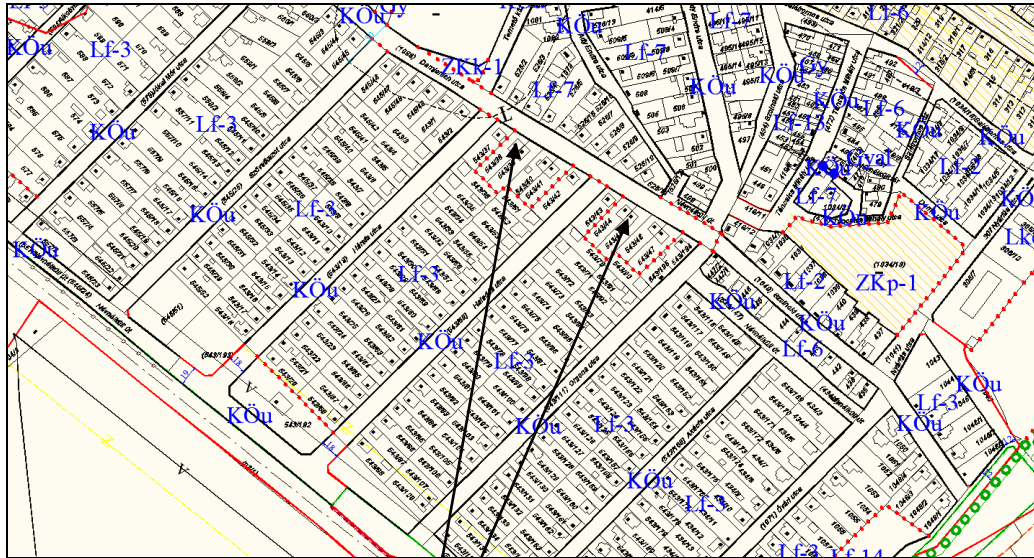
Míg az Lf-8 jelű övezetben 600 m<sup>2</sup> az alakítható telek területe, addig az Lf-10 jelű övezetben ez az érték 300 m<sup>2</sup>. A 258-260 hrsz.-ú telkek területe jelenleg nem megosztható, mert egyrészt a területe nem éri el az előírt érték kétszeresét, másrészt az Lf-8 övezetben azért, hogy a keskeny név nélküli útról ne történjen telekalakítás, a telekmélységet 50 méterben írta elő. A mintegy 90 méter mély Fő utcai telkek megosztását ezzel korlátozta a terv.



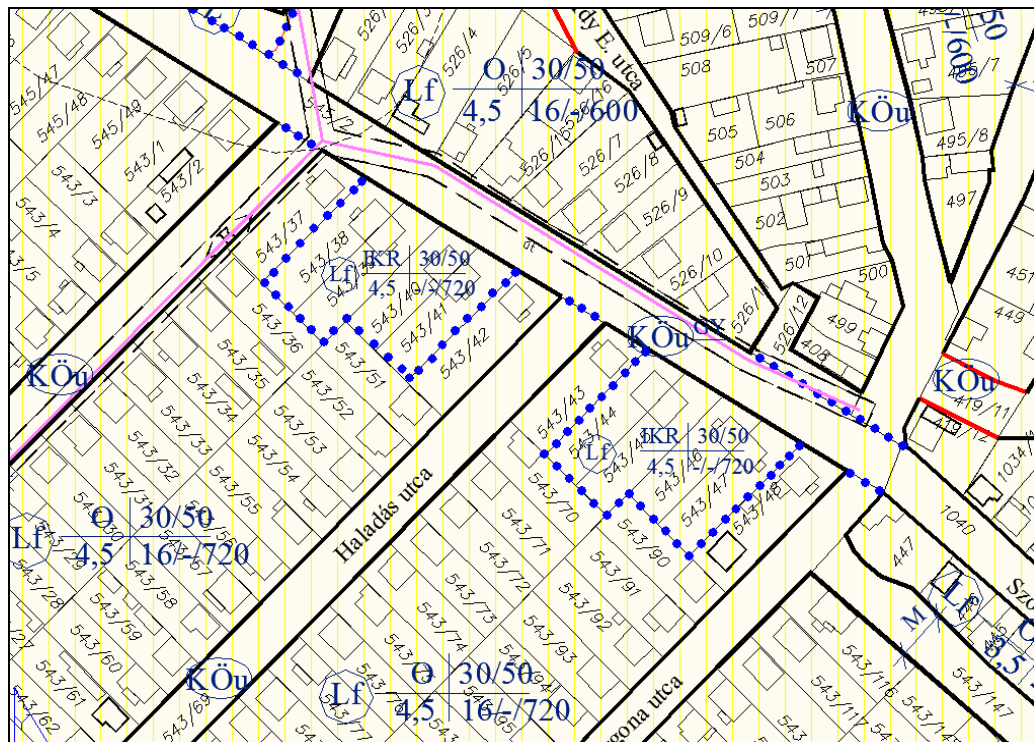


A változtatással érintett, Fő utca menti területek településképi szempontból meghatározó területnek minősülnek. Az 5. számú terület, a 365 hrsz.-ú telek területe is ebbe a kategóriába tartozik. 2025. évben, az új településtervezési készítésekor a településképi védelmi előírások a helyi építési szabályzatba beépítésre kerültek.

## 6. sz. módosítás



*Kivonat a hatályos Szabályozási terv című, SZ-J jelű,  
Rp.I.116-47 munkaszámú tervlapból  
/6. számú módosítás területe/*



*Kivonat a 2025-ig hatályos Szabályozási és övezeti terv (Központi belterület) című  
Sz-J1/1/19M jelű, Rp.I.116-43 munkaszámú tervlapból*

Az Lf-3 jelű övezetben az övezeti előírások: 16/-/720//30/50/ (telekszélesség-, mélység, terület, beépíthetőség, zöldfelület).

## 7. sz. módosítás

2. melléklet a 15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

| Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai |               |                        |            |          |                                           |                               |                                           |                                  |                 |                                        |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|------------|----------|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|----------------------------------------|
| övezeti jel                                                         | beépítési mód | a telek                |            |          |                                           |                               |                                           | az épület megengedett legnagyobb |                 | a telek közműellátási mértéke és módja |
|                                                                     |               | kialakítható legkisebb |            |          | megengedett                               |                               | legnagyobb beépítettség terepszint felett | legkisebb zöldfelületi aránya    | épületmagassága | párkánymagassága                       |
|                                                                     |               | területe               | szélessége | mélysége | legnagyobb beépítettség terepszint felett | legkisebb zöldfelületi aránya |                                           |                                  |                 |                                        |
| 1.                                                                  | Lk-1          | SZ                     | 2000       | -        | -                                         | 40                            | 40                                        | 9,0                              | 9,0             | teljes                                 |
| 2.                                                                  | Lk-2          | SZ                     | 1500       | -        | -                                         | 25                            | 25                                        | 6,0                              | 6,0             | teljes                                 |
| 3.                                                                  | Lk-3          | SZ                     | 1500       | 30       | 40                                        | 30                            | 50                                        | 7,5                              | 7,5             | teljes                                 |
| 4.                                                                  | Lk-4          | SZ                     | 2000       | -        | -                                         | 40                            | 40                                        | 7,5                              | 7,5             | teljes                                 |
| 5.                                                                  | Lke-1         | O                      | 700        | 18       | 35                                        | 30                            | 50                                        | 4,5                              | 4,5             | teljes                                 |
| 6.                                                                  | Lke-2         | O                      | 500        | 18       | -                                         | 30                            | 50                                        | 4,5                              | 4,5             | teljes                                 |
| 7.                                                                  | Lke-3         | SZ                     | 900        | 16       | -                                         | 30                            | 50                                        | 7,5                              | 7,5             | teljes                                 |
| 8.                                                                  | Lke-4         | SZ                     | 1500       | -        | -                                         | 30                            | 50                                        | 6,0                              | 6,0             | teljes                                 |
| 9.                                                                  | Lke-5         | SZ                     | 1500       | 30       | 40                                        | 30                            | 50                                        | 6,0                              | 6,0             | teljes                                 |
| 10.                                                                 | Lke-6         | SZ                     | 900        | 16       | -                                         | 30                            | 50                                        | 6,0                              | 6,0             | teljes                                 |
| 11.                                                                 | Lf-1          | O                      | 720        | 18       | -                                         | 30                            | 50                                        | 4,5                              | 4,5             | teljes                                 |
| 12.                                                                 | Lf-2          | O                      | 600        | 16       | -                                         | 30                            | 50                                        | 4,5                              | 4,5             | teljes                                 |
| 13.                                                                 | Lf-3          | O                      | 720        | 16       | -                                         | 30                            | 50                                        | 4,5                              | 4,5             | teljes                                 |
| 14.                                                                 | Lf-4          | Z                      | 400        | -        | -                                         | 30                            | 40                                        | 4,5                              | 4,5             | teljes                                 |
| 15.                                                                 | Lf-5          | O                      | 500        | 16       | -                                         | 30                            | 40                                        | 4,5                              | 4,5             | teljes                                 |
| 16.                                                                 | Lf-6          | O                      | 400        | -        | -                                         | 30                            | 40                                        | 4,5                              | 4,5             | teljes                                 |
| 17.                                                                 | Lf-7          | O                      | 600        | -        | -                                         | 30                            | 50                                        | 4,5                              | 4,5             | teljes                                 |
| 18.                                                                 | Lf-8          | Z                      | 600        | -        | 50                                        | 30                            | 40                                        | 4,5                              | 4,5             | teljes                                 |
| 19.                                                                 | Lf-9          | Z                      | 600        | -        | 50                                        | 30                            | 40                                        | 6,0                              | 6,0             | teljes                                 |
| 20.                                                                 | Lf-10         | Z/O                    | 300        | -        | -                                         | 30                            | 40                                        | 4,5                              | 4,5             | teljes                                 |
| 21.                                                                 | Lf-11         | Z/O                    | 400        | -        | -                                         | 30                            | 40                                        | 6,0                              | 6,0             | teljes                                 |
| 22.                                                                 | Lf-12         | O                      | 300        | -        | -                                         | 30                            | 40                                        | 4,5                              | 4,5             | teljes                                 |
| 23.                                                                 | Lf-13         | O                      | -          | 10       | 15                                        | 30                            | 40                                        | 4,5                              | 4,5             | teljes                                 |

### Kivonat a helyi építési szabályzat 2. mellékletéből

A hatályos helyi építési szabályzat az épületmagasság mellett a párkánymagasságot is meghatározta. Ennek a célja az volt, hogy mivel az épületmagasság egy számított, átlagos érték, addig a párkánymagasság együttes alkalmazásával szigorítani lehetett az épület magasságának növelési lehetőségeit.

A terv az OTÉK 2024. december 31-i állapota alapján készült. A TÉKA hatályba lépését követően megváltozott többek között az épületek magasságára vonatkozó előírás, mivel a párkánymagasság mellett az épület legmagasabb pontja került előírásra.

## 8. sz. módosítás

2. függelék a 15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelethez

1. függelék a 15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelethez

| Öshonos fa- és cserjefajok                 |                     |                             |                    |
|--------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------|
| Tudományos név                             | Magyar név          | Tudományos név              | Magyar név         |
| <i>Acer campestre</i>                      | mezei juhar         | <i>Quercus cerris</i>       | csertölgy          |
| <i>Acer platanoides</i>                    | kori juhar          | <i>Quercus petraea</i>      | kocsánytalan tölgy |
| <i>Acer pseudoplatanus</i>                 | hegyi juhar         | <i>Quercus pubescens</i>    | molyhos tölgy      |
| <i>Acer tataricum</i>                      | tatár juhar         | <i>Quercus robur</i>        | kocsányos tölgy    |
| <i>Betula pendula</i>                      | közönséges nyír     | <i>Salix alba</i>           | fehér fűz          |
| <i>Carpinus betulus</i>                    | közönséges gyertyán | <i>Sorbus aria</i>          | lisztes berkenye   |
| <i>Fraxinus angustifolia subsp. pumila</i> | magyar kőris        | <i>Sorbus aucuparia</i>     | madárberkenye      |
| <i>Fraxinus excelsior</i>                  | magas kőris         | <i>Sorbus domestica</i>     | házi berkenye      |
| <i>Fraxinus ornus</i>                      | virágos kőris       | <i>Sorbus torminalis</i>    | barkóca berkenye   |
| <i>Malus sylvestris</i>                    | vadalma             | <i>Tilia cordata</i>        | kislevelű hárs     |
| <i>Populus nigra</i>                       | fekete nyár         | <i>Tilia platyphyllos</i>   | nagylevelű hárs    |
| <i>Populus tremula</i>                     | rezgő nyár          | <i>Ulmus glabra</i>         | hegyi szil         |
| <i>Prunus avium</i>                        | madárcecszevye      | <i>Ulmus laevis</i>         | vénaszil           |
| <i>Prunus padus</i>                        | zselencsegy         | <i>Ulmus minor</i>          | mezei szil         |
| <i>Prunus prunifera</i>                    | vadkörte            | <i>Saxifraga pinnata</i>    | mosorvos hólyagfű  |
| Öshonos cserjefajok                        |                     |                             |                    |
| Tudományos név                             | Magyar név          | Tudományos név              | Magyar név         |
| <i>Berberis vulgaris</i>                   | közönséges borbolya | <i>Ligustrum vulgare</i>    | közönséges fagyal  |
| <i>Cerasus fruticosa</i>                   | cecszevye           | <i>Lonicera xylosteum</i>   | ökörke lonc        |
| <i>Cornus mas</i>                          | híves som           | <i>Prunus spinosa</i>       | kökény             |
| <i>Cornus sanguinea</i>                    | veresgyűrű som      | <i>Prunus spinosa</i>       | trópusmandula      |
| <i>Corylus avellana</i>                    | közönséges mogyoró  | <i>Rosa canina</i>          | gyepűrózsa         |
| <i>Cotinus coggygria</i>                   | cserzőmörce         | <i>Rosa pimpinellifolia</i> | jábróza            |
| <i>Cotoneaster niger</i>                   | fekete madárbar     | <i>Rubus coccineus</i>      | humvas szeder      |
| <i>Crataegus laevigata</i>                 | kéthibés galagonya  | <i>Salix cinerea</i>        | rekettyefűz        |

Ültethető és nem ültethető fajok

Ültethető fajok:

- Cser tölgy (*Quercus cerris*)
- Csöregfűz (*Salix fragilis*)
- Egyhíves galagonya (*Crataegus monogyna*)
- Fehér fűz (*Salix alba*)
- Fehér nyár (*Populus alba*)
- Fekete nyár (*Populus nigra*)
- Hegyi juhar (*Acer pseudoplatanus*)
- Jegenyenyár (*Populus nigra 'Italica'*)
- Kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*)
- Kocsányos tölgy (*Quercus robur*)
- Kökény (*Prunus spinosa*)
- Kutyabenge (*Fraxinus alnus*)
- Magaskőris (*Fraxinus excelsior*)
- Pannatölgy (*Quercus robur 'Pannigata'*)
- Szomorúfűz (*Salix alba hybridus*)
- Szürkenyár (*Populus canescens*)
- Veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*)
- Közönséges vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*)
- Kori juhar (*Acer platanoides*)
- Kislevelű hárs (*Tilia cordata*)

Nem ültethető fajok:

- Akác (*Robinia pseudoacacia*)
- Amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*)
- Balványfa (*Ailanthus altissima*)
- Eriusza (*Elaeagnus angustifolia*)
- Fenyőfajok (*Pinus species, Picea species*)
- Gyölgök (*Amorpha fruticosa*)
- Zöld juhar (*Acer negundo*)

forrás: kivonat a helyi építési szabályzat függelékéből

Az önkormányzat célja a fenti két függelék mellékletben történő szerepeltetése.

## 9. sz. módosítás

| Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések<br>Beépítésre nem szánt területek                                  |                     |       |                                |             |         |                |                    |             |           |      |               |      |      |      |                      |                                 |                                         |       |       |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|--------------------------------|-------------|---------|----------------|--------------------|-------------|-----------|------|---------------|------|------|------|----------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|-------|-------|-------|
| Általános használat szerinti besorolás<br>megnevezése és az azon belüli sajátos<br>használat szerinti jelölés | közlekedési terület |       | közmu-<br>helyezési<br>terület | zöldterület |         |                |                    | erdőterület |           |      | mezőgazdasági |      |      |      | tájgazdál-<br>kodási | vizgazdál-<br>kodási<br>terület | különleges beépítésre nem szánt terület |       |       |       |
|                                                                                                               | közmű-<br>közúti    | egyéb |                                | közkert     | közpark | védemi<br>célú | rekreációs<br>célú | egyéb       | általános | Ma-1 | Ma-2          | Ma-3 | Ma-4 | Ik   |                      |                                 | KbT                                     | KbB-1 | KbB-2 |       |
| 1. Rendeltetés, önálló rendeltetési<br>egység                                                                 | KÖu                 | KÖe   | Közm                           | ZKk-1       | ZKk-2   | ZKp-1          | ZKp-2              | Ev          | Er        | Ee   | Ma-1          | Ma-2 | Ma-3 | Ma-4 | Mb                   | V                               | Ik                                      | KbT   | KbB-1 | KbB-2 |
| 1.1 lakás                                                                                                     | T                   | X     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | X    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| telkenként elhelyezhető önálló<br>rendeltetési egységek legnagyobb<br>száma                                   | -                   | -     | -                              | -           | -       | -              | -                  | -           | -         | -    | -             | -    | 1    | -    | -                    | -                               | -                                       | -     | -     | -     |
| 1.2 iroda                                                                                                     | X                   | X     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | X    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| telkenként elhelyezhető önálló<br>rendeltetési egységek legnagyobb<br>száma                                   | -                   | -     | -                              | -           | -       | -              | -                  | -           | -         | -    | -             | -    | 1    | -    | -                    | -                               | -                                       | 1     | -     | -     |
| 1.3 udvar                                                                                                     | T                   | T     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| telkenként elhelyezhető önálló<br>rendeltetési egységek legnagyobb<br>száma                                   | -                   | -     | -                              | -           | -       | -              | -                  | -           | -         | -    | -             | -    | -    | -    | -                    | -                               | -                                       | -     | -     | -     |
| 1.4 szolgálati lakás                                                                                          | T                   | X     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.5 tulajdonosi lakás                                                                                         | T                   | X     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | X    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.6 egészségügyi                                                                                              | T                   | T     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.7 szociális                                                                                                 | X                   | T     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.8 kiskereskedelmi                                                                                           | T                   | T     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | X     | T     | T     |
| 1.9 igazgatási                                                                                                | X                   | X     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.10 óvoda, bölcsőde                                                                                          | T                   | T     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.11 nevelési                                                                                                 | T                   | T     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.12 oktatási                                                                                                 | T                   | T     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.13 kulturális                                                                                               | T                   | T     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.14 közösségi szórakoztató                                                                                   | T                   | T     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.15 kereskedelmi                                                                                             | X                   | X     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | X     | T     | T     |
| 1.16 szolgáltató                                                                                              | X                   | X     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | X     | T     | T     |
| 1.17 vendéglátó                                                                                               | T                   | X     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.18 szállás-jellegű                                                                                          | T                   | T     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.19 diszkóval                                                                                                | T                   | T     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.20 munkaszállás                                                                                             | T                   | T     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.21 kemping                                                                                                  | T                   | T     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.22 sport                                                                                                    | T                   | T     | T                              | T           | X       | X              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | T    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |
| 1.23 nem városi határon kívüli gazdasági                                                                      | T                   | X     | T                              | T           | T       | T              | T                  | T           | T         | T    | T             | T    | X    | T    | T                    | T                               | T                                       | T     | T     | T     |

kivonat a helyi építési szabályzat 3. mellékletéből

A hatályos településterv készítésekor a szabadidőparkra, a napelemparkra, a hulladékudvarra, valamint az állami területre vonatkozóan nem kerültek megállapításra az elhelyezhető rendeltetések. Feladat ezek pótlása, valamint a különleges területre vonatkozóan a táblázat korrígálása.

A pótlás során az új településterv hatályosulását megelőzően érvényben levő helyi építési szabályzatban megengedettek kerültek figyelembe vételre.

Kivonat a 6/2010. (VI.25.) önkormányzati rendelet 2025.11.28-ig hatályos állapotából:

„69. § (1) Szabadidőpark terület az SZ-J1, SZ-J2 terven <sup>Szp1, Szp2</sup> jellel jelölt terület.

(2) A területen pihenőpark, sportpályák, játszótér, sport, vendéglátó épületek és a park kiszolgáló építményei helyezhetők el.”

„71/A. § (1) Az SZ-J1 terven <sup>Np</sup> jellel jelölt területen napelempark és az annak működésével összefüggő építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben épület legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal helyezhető el.”

„73/A. § (1) Hulladékudvar az SZ-J terven Kb<sup>Hull</sup> jellel jelölt terület.

(2) A területen a községi szelektív hulladékgyűjtés építményei és szociális-iroda épületek építhetők.”

## 10. sz. módosítás

Az új településterv a védett értékeket a szabályozási tervlapon jelölte. Cél az értékek tételes felsorolása a helyi építési szabályzat mellékletében.

### 2.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat, az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata, a tervezési feladatok ismertetése

1. A helyi építési szabályzat falusias lakóterületre vonatkozó rendelkezései egészüljenek ki akként, hogy ahol a rendelet a telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb számát 2-ben, vagy 4-ben határozta meg, ott előírásra kerüljön, hogy a 2, vagy 4 rendeltetési egységet egy főépületben kelljen elhelyezni.

Az előző pontban részletezettek szerint. A változás korábbi előírások visszaépítését jelenti a rendezési tervbe.

2. A 258-260 hrsz.-ú telek Lf-8 jelű övezetből Lf-10 jelű övezetbe kerüljön besorolásra.

Az érintett telkek a Fő utcában, a két övezet határán helyezkednek el. A telkek megosztása és a 129/39 hrsz.-ú útról kiszolgálva épület elhelyezése tervezett. Az út szélessége ezen telek előtt még alkalmas a telekkiszolgálásra, legszélesebb pontján 10 m. Ettől nyugatra, a hatályos terv szándékai szerint a névnélküli útról telekkiszolgálás megengedése nem volt tervezett.



*forrás: google earth*

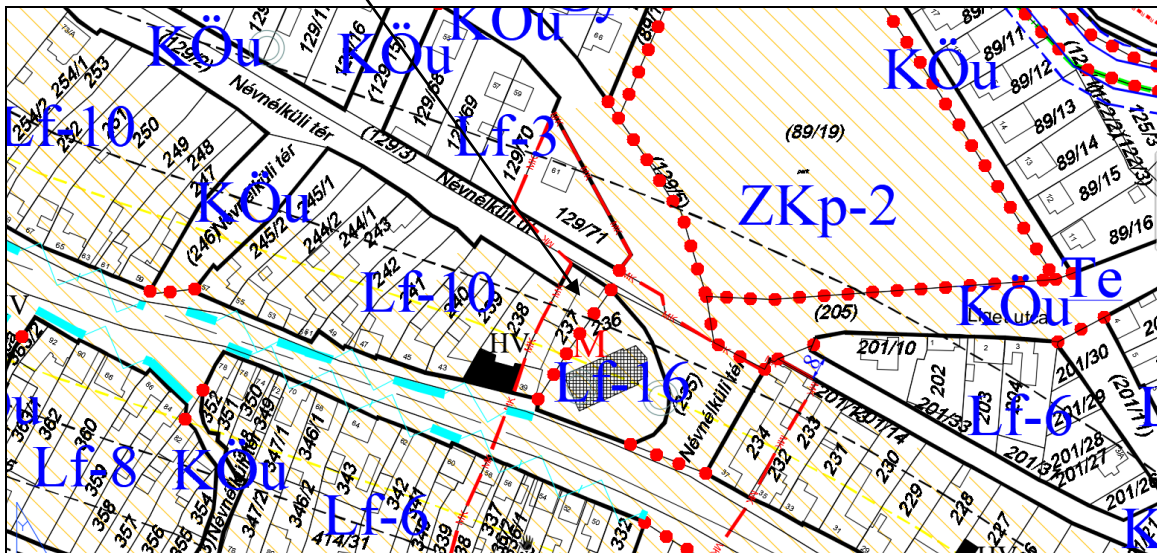
3. A 269-270 hrsz.-ú telek Lf-8 jelű övezetből Lf-9 jelű övezetbe kerüljön besorolásra.

A megelőző ponthoz hasonlóan ezen két telek is övezethatáron, a Fő utcában helyezkedik el. Az Lf-9 övezetre vonatkozóan a hatályos terv nagyobb, 6,0 m-es épületmagasságot és nagyobb, 4-es lakásszámot engedett meg. Az érintett telken lévő kialakult állapot alapján cél az övezethatár módosítása, ezzel a telkeken lévő épületek fennmaradásának és fejlesztésének lehetővé tétele.



*Az érintett telkek és épületek a kép jobb oldalán láthatóak, Regioplan Kft. 2026.10.*

4. A 236-237 hrsz.-ú telkeket érintően a közterület határa módosításra kerüljön akként, hogy az érintett út szabályozási szélessége növelésre kerüljön.



*Kivonat a hatályos Szabályozási terv című, SZ-J jelű,  
Rp.I.116-47 munkaszámú tervlapból*

A műemléki védelem alatt álló templom és a szomszédos telken álló telek úgy került kialakításra, hogy az az érintett, 129/3 hrsz.-ú út esetében jelentős szűkületet eredményez. Az út a legszűkebb keresztmetszeténél nem éri el a 7 métert.

Az érintettek célja a közterület szélességének növelése az érintett telkek 135, illetve a templom esetében 64 m<sup>2</sup>-es területének igénybevételeivel. Ezzel az útszélesség 15 méterre növelhető. Az útszélesség növelése egy bontandó épület elbontása után lehetséges. A rossz állagú épület jelenleg rontja az utcaképet, a műemléki védelem alatt álló templom környezetét, így elbontása előnyös lesz.



*Az érintett utcaszakasz, Regioplan Kft. 2026.10.*

5. A 365 hrsz.-ú telek területe falusias lakóterületből településközponti vegyes területbe kerüljön besorolásra az ott működő kisbolt és cukrászda fennmaradása és fejlesztése érdekében.

A Kertalja és a Filmszínház utca találkozásánál lévő telken a fenti funkciójú épületek találhatóak. A fennmaradásuk és a fejleszthetőségük érdekében cél olyan területfelhasználási egységbe sorolása a teleknek, ahol nagyobb beépítési százalék biztosítható. Erre a vegyes besorolás a legalkalmasabb. Jelenleg a beépítettség meghaladja a 30%-ot, mely a falusias lakóterületre előírt.

Az önkormányzat a változtatást nem kívánja más telekre is kiterjeszteni. Az érintett telektulajdonos kérelmében a telek Vt-6 jelű övezetbe sorolását kérte, melyre vonatkozóan a hatályos terv oldalhatáron álló beépítést, az alakítható telekterületnél 600 m<sup>2</sup>-t, a beépítettségénél 60%-ot, a zöldfelületnél 20%-ot, épület- és párkánymagasságnál 6,0 m-es magasságot írt elő.

Az érintett telek területe 561 m<sup>2</sup>, a kisbolt esetében annak emeletráépítése tervezett. Mivel a párkány- és épületmagasság meghatározása során az OTÉK 2024. december 31-én hatályos előírásait kell alkalmazni, a hatályos tervi 4,5 m-es értékeket növelni kell

ahhoz, hogy a tervezett fejlesztés lehetséges legyen. Az épülettervek alapján a párkánymagasság legnagyobb értéke 6,28 m-re tervezett.



*Forrás: Qgis, tervezési alaptérkép*



*Forrás: önkormányzati/beruházói adatszolgáltatás  
Lumen Tervezőiroda Kft, 2026.03. hó*

Az új településterv hatályba lépéséig a terület vegyes területbe sorolt volt, 40/40%-os beépíthetőséggel és zöldfelülettel.



*A cukrászda telke és környezete, Regioplan Kft. 2026.10.*

6. A Hársfa és Haladás utcák Damjanich utcával határos, építési övezet, övezet határ vonalával jelölt külön övezetekre vonatkozóan az övezeti jel pótlásra kerüljön, a helyi építési szabályzat érintett részei pedig az új övezeti jellel és az arra vonatkozó rendelkezésekkel kiegészítésre kerüljenek.



*A Damjanich utcai ikres beépítés egyike, Regioplan Kft. 2026.10.*

Az érintett telkeken a településen egyedi, ikres beépítés található, ezért az új településtervezési készítésekor az akkor hatályos tervi övezeti lehatárolás átvételre került. Az övezeti

előírások megalkotásakor ez a lehatárolás nem jelent meg vonalvastagságok alkalmazásának hibája miatt (szerkesztéskor az övezeti határ vonala nem jelent meg), így végül nem kerültek ide vonatkozóan rendelkezések rögzítésre. Jelen módosítás során feladat ezek pótlása.

7. A helyi építési szabályzatban az épületmagasságra és párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések helyett beépítési magasság (párkánymagasság és épület megengedett legmagasabb pontja) kerüljön alkalmazásra.

A változtatás kiindulópontja az volt, hogy egyes tervezésekkor nem tudták eldönteni, hogy az épületmagasságot a TÉKA, vagy az OTÉK vonatkozó előírásai alapján kell számítani.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 136. §-a rendelkezik arról, hogy Hegyeshalom esetében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2024. december 31-én hatályos előírásait kell alkalmazni a hatósági eljárásokban. Ezzel kapcsolatban az érintett kormányhivatal az önkormányzat megkeresésére nyilatkozott.

A vonatkozó rendelet (OTÉK) 7. §-a szerint

(3a) A helyi építési szabályzatban a megengedett legnagyobb beépítési magasságot

a) az épületmagasság,

b) a homlokzatmagasság vagy

c) a párkánymagasság

alkalmazásával kell meghatározni, amelyek indokolt esetben egy építési övezeten, övezeten belül együtt is alkalmazhatóak.

(3b) A megengedett legnagyobb beépítési magasság meghatározása mellett kiegészítő előírásként az épület legmagasabb pontja is meghatározható.

Jelen módosítás során hiába kerülne megállapításra az épület legmagasabb pontja és kerülne kivezetésre az épületmagasság, az nem lenne válasz az eredeti kérdésre, mivel a párkánymagasság számítása eltér az OTÉK és a TÉKA előírásaiban. Vagyis azonos fogalmak alkalmazása esetén is a számítást az OTÉK szerint kellene végezni.

Előzőek alapján a hatályos terv előírásai egyértelműek és az alkalmazási szabályoknak is egyértelműnek kell lenniük, vagyis az OTÉK alapján kell a számításokat elvégezni. Az épület legmagasabb pontjának minden övezetre történő meghatározását, az épületmagasság kivezetését nem javasoljuk.

8. A helyi építési szabályzat 1. és 2. függelékei törlésre kerüljenek és azok a helyi építési szabályzat 7. és 8. mellékleteként kerüljenek szerepeltetésre.

A 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról tartalmazza az egyes erdészeti tájakon őshonos fafajok pontos jegyzékét, valamint az idegenhonos és intenzíven terjedő fajok listáját. Az államigazgatási szervektől a megelőző tervkészítések alatt kapott lista szerepeltetése nem ellentétes a fenti jogszabállyal.

9. A helyi építési szabályzat 3. melléklete korrigálásra kerüljön a különleges területet érintően, egyúttal pótlásra kerüljenek a szabadidőparkra, a napelemparkra, a hulladékudvarra, a horgásztóra, valamint az állami területre vonatkozó rendelkezések.

A horgásztó (Római-tó) végül még az új településterv készítésekor kikerült a tervből, területe vízgazdálkodási terület lett, így a hatályos terv nem tartalmaz ténylegesen horgásztavat (de a jelmagyarázatokban bent maradt).

A szabadidőparkokra és a hulladékudvarokra vonatkozóan a hatályos tervi előírások kerülnek alapul vételre, a napelemparknál a táblázatba foglalt rendeltetések mellett javasolt az energetikai, technológiai, üzemeltetési rendeltetésű építmények nevesítése.

Az állami terület, mely az igazgatási és az országhatár mentén húzódik, szinte teljes a korlátozás.

10. A helyi védelemmel érintett értékek a helyi építési szabályzat mellékletében tételesen felsorolásra kerüljenek.

Az új településterv készítésekor végzett értékvizsgálat szerint:

Lakóépület, Fő u. 3-as, 4-es hrsz.



A 3-as hrsz.-ú épületet felújították. A felújítás során az osztatos fa nyílászárókat műanyag, osztás nélküli kicserélték. Ezzel az épület fő jellegzetességét veszítette el. Tetőzetének színe szintén nem illeszkedik a környezetéhez. Védelmének fenntartása már nem javasolt.

A 4-es hrsz.-ú épület megőrizte arculatát, jó műszaki állagú, az utcaképet

továbbra is előnyösen formálja.

A terv jóváhagyásakor végül a 3-as hrsz.-ú telek is a védett épületek között szerepelt. Jelen módosítás során ennek az épületnek a védelmét nem javasoljuk.

A helyi építési szabályzat 15-17. §-a rendelkezik a helyi védelem megszüntetéséről.



A 3-as és 4-es hrsz.-ú épület napjainkban, Regioplan Kft. 2026.10.

## **2.4. Környezet- és természetvédelem, tájrendezés**

A változtatással érintett belterületi területek rendezése nem igényli a meglévő környezet- és tájvédelmi előírások módosítását. A változtatással érintett területeket védett és védelemre tervezett területek nem érintik.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a módosítás biológiai aktivitásérték pótlást nem igényel.

## **2.5. Közlekedés és közműellátás**

A módosítás nem igényli a hatályos terv közlekedési előírásainak változtatását, nem igényli a közműellátás változtatását. Ezen elemekre a módosítások nem lesznek hatással.

### **Közlekedés**

Jelen településrendezési terv készítése során a hatályos településrendezési tervben szereplő külső közlekedési kapcsolatokban, a közlekedés hálózati illeszkedéseken nem változtattunk.

A település meglévő belső utcahálózatáról az érintett telkek kiszolgálhatóak lesznek. Egyedül a 4. pont szerinti módosításnak van közlekedési vonzata. Ebben az esetben a Név nélküli utca torkolatának kiszélesítése történik, ami a közlekedési feltételek javulását fogja eredményezni.

### **Közműellátás**

Az érintett telkek közműellátásának megoldásáról a hatályos településrendezési terv már rendelkezett és ezen a jelen módosítás során nem szükséges változtatni.

## **3. Helyzetelemző- és értékelő munkarész**

### **3.1. Vizsgálati megállapítások összegzése, fejlesztést befolyásoló hatása**

A módosításokat területrendezési tervek elhatárolásai nem akadályozzák. A 2., 3. módosítási pontok az övezethatár kis mértékű eltolását jelentik. A 236-237 hrsz.-ú telkek esetében (4. számú módosítás) a közterület szélesítése a közlekedési feltételek jobbá válását, a rossz műszaki állagú épület elbontása az utcakép kedvezőbbé válását eredményezi. A 365 hrsz.-ú telek esetében (5. számú módosítás) a korábbi vegyes területi besorolás visszaállítása tervezett. A tervezett emeletráépítés nem lesz zavaró az épület környezetében.

Az 1., 6-10. számú módosítások a helyi építési szabályzat kért kiegészítését, vagy korrigálását jelentik.

A helyi védelem esetében a korábbiakhoz hasonlóan a 3-as hrsz.-ú épület védelmének fenntartását nem javasoljuk.