



# REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.

9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.

Tel.: 96/529-751, 311-304

e-mail: [regioplan@regioplan.hu](mailto:regioplan@regioplan.hu)

---

## HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG

### TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetés

### TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Dokumentálás dátuma:  
Győr, 2022. november hó

Munkaszám: Rp.I.116-42



Munkaszám: Rp.I.116-42

## HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG

### TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE

#### TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

##### *Felelős tervezők:*

**Kalmár Ágnes**

településtervező  
városépítési és városgazdálkodási  
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

**Szeredi Gábor**

településmérnök  
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

**Pekkerné Szabó Piroska**

okl. táj- és kertépítész  
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök  
táj- és kertépítész vezető tervező  
vezető településtervező

Településrendezés

Tájrendezés, környezetalakítás

Tervezői névjegyzék szám: TK 08-0073

Tervezői névjegyzék szám: TT1 08-0073

**Ferenczi Huba**

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253

TV-T-08-0253

TH-T-08-0253

**Réder Tibor**

okl. építőmérnök  
okl. közlekedésépítő  
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

##### *Ügyvezető igazgató*

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2022. november

*Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai*

---

## TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

### Megbízási előzmények

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 2021. évben úgy döntött, hogy felülvizsgálja a település jövőképét megfogalmazó településfejlesztési koncepcióját és a jövőképen alapuló településrendezési terveit, így településszerkezeti tervét, helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét.

A feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

2021. július hónapban a fejlesztési és rendezési tervek készítésére vonatkozó jogszabályokban jelentős változások történtek azzal, hogy 2022. január 1-jétől majd új rendszerben kell készíteni a terveket. Annak érdekében, hogy a hegyeshalmi tervek is már az új rendszer szerint készüljenek el, az eljárás felfüggesztésre került.

2022. január 1-jén az új terv készítésére vonatkozó változások azonban újabb jogszabályváltozás következtében nem léptek életbe, így a felülvizsgálat a korábbi eljárásrend szerint folytatásra került.

A hatályos tervek felülvizsgálatának első lépéseként lakossági tájékoztató és lakossági kérdőív került összeállításra és kiküldésre 2022. május hónapban. A tájékoztatóban a főbb fejlesztési, rendezési témák ismertetésre kerültek. A témákkal kapcsolatban a lakosok részéről észrevétel nem érkezett.

A meghatározott fejlesztések végrehajtásának érdekében az önkormányzat képviselő-testülete a település egyes területeire változtatási tilalmat rendelt el.

Időközben hatályba lépett a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet, mely szerint a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése során ezen új rendelet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet eljárási rendelkezései helyett. **Az Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az új szabályozás szerint településtervet készített el.**

Jelen tájékoztatási dokumentáció a településterv készítésének okát, célját, valamint a főbb tervezési feladatokat ismerteti.

### Hegyeshalom nagyközség hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközei

Hegyeshalom nagyközség településfejlesztési koncepcióját 2009. évben a 33/2009. (IV.30.) határozattal, településszerkezeti tervét 2010. évben a 63/2010. (VI.24.) számú határozattal, szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát szintén 2010. évben a 6/2010.(VI.25.) rendeletével hagyta jóvá. A településrendezési terv azóta több alkalommal módosításra került.

2017-18. évben a település elkészítette és jóváhagyta településképi arculati kézikönyvét a 134/2018. (VIII.30.) önkormányzati határozatával, valamint 9/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendeletet alkotott a településképi védelméről, melyeket két alkalommal módosított.

### **A településtervezés készítésének oka**

A hatályos tervek elkészítése óta eltelt időszakban a településrendezéssel kapcsolatos jogszabályi környezet jelentősen megváltozott. Megalkotásra került a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet, valamint a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet, melyek részletesen szabályozzák a megalapozó vizsgálatok, a koncepció és a településrendezési terv tartalmi és eljárási követelményeit. Hatályba lépett a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény, valamint módosításra került az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) is. Emellett módosították az országos és a megyei településrendezési tervet.

Fontos továbbá, hogy a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet szerint a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz a jelenlegi előírások szerint 2023. december 31-ig alkalmazható.

A fenti jogszabályváltozások mellett Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat is számos változtatási igényt jelzett, melyet érvényesíteni kíván rendezési tervében.

### **A településfejlesztési terv fogalma**

A településfejlesztési terv a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana.

A településfejlesztési terv a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti tartalmi követelmények alapján készül.

A településfejlesztési tervet a települési önkormányzat képviselő-testülete normatív határozattal állapítja meg. A településfejlesztésről szóló döntés meg kell, hogy előzze a településrendezési tervről szóló döntést.

### **A helyi építési szabályzat**

A helyi építési szabályzat a fejlesztési tervvel összhangban készül.

A helyi építési szabályzat a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 4. melléklete szerinti tartalmi követelmények alapján készül.

## A jelentősebb fejlesztési, rendezési témák

### 1. A hatályos tervben kijelölt, de igénybe nem vett egyes **bányaterületek visszavétele**

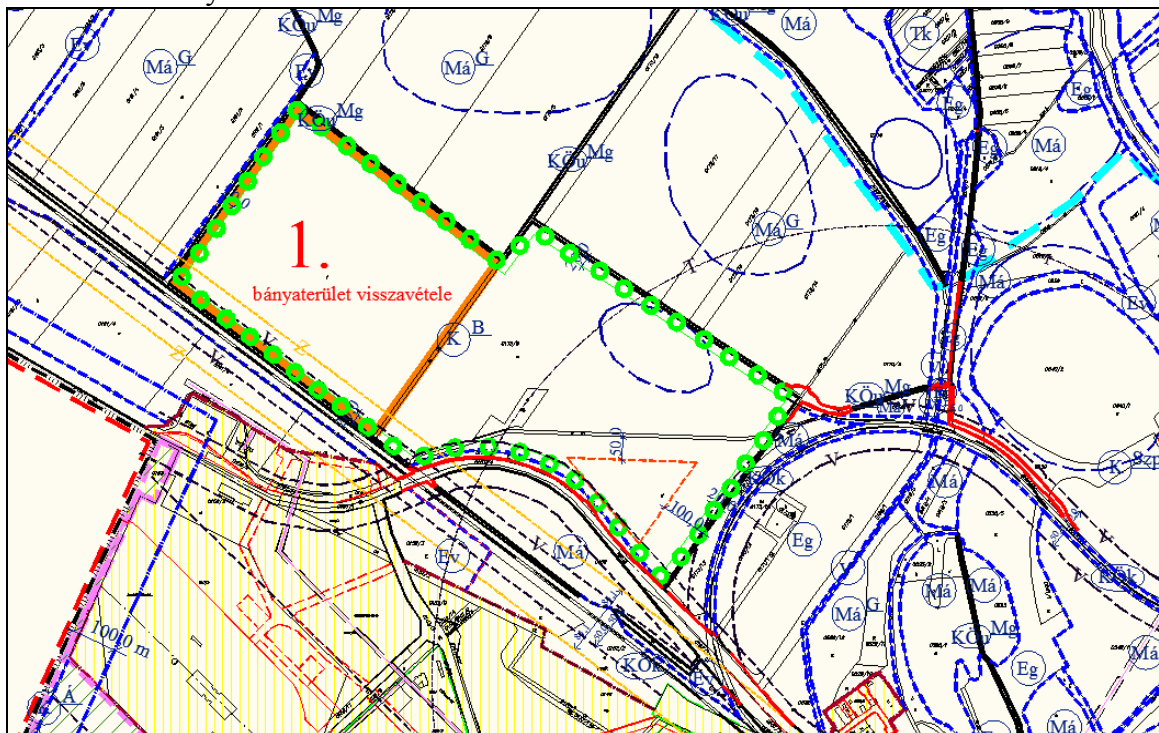
A módosítás célja és oka:

A hatályos tervben kijelölt nagy területi kiterjedésű, de mindeddig igénybe nem vett egyes bányaterületeket nem kívánja az önkormányzat tovább bányaterületként szerepeltetni rendezési tervében. Ezen területek egy része Natura 2000 területen helyezkedik el, vagy külterületi lakott hely közelében található, más részén pedig a mezőgazdasági művelés fenntartása tervezett.

A módosítás várható hatása:

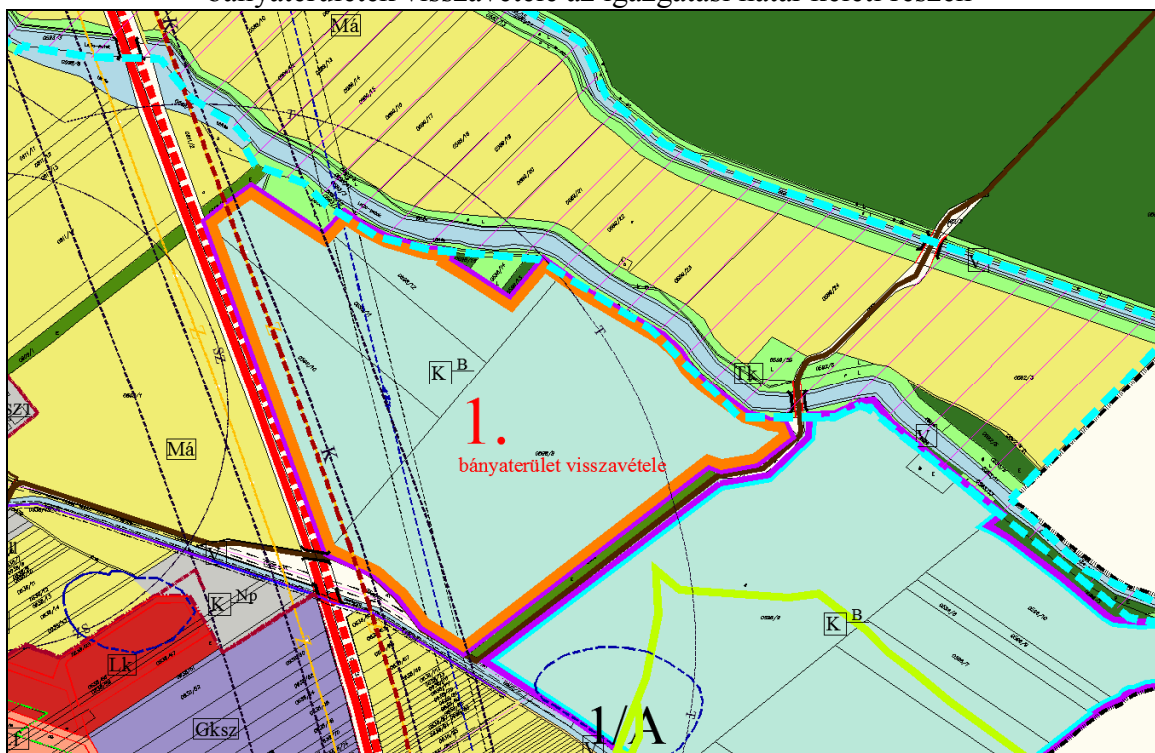
A bányaterületek egy részének visszavétele hozzájárul a külterületi mezőgazdasági területek, a külterületi lakott hely, a természetvédelmi területek védelméhez, miközben korlátozza a bányászati célra történő túlzott mértékű területi igénybevételt.

- bányaterületek visszavétele a határátkelőtől északra fekvő területen



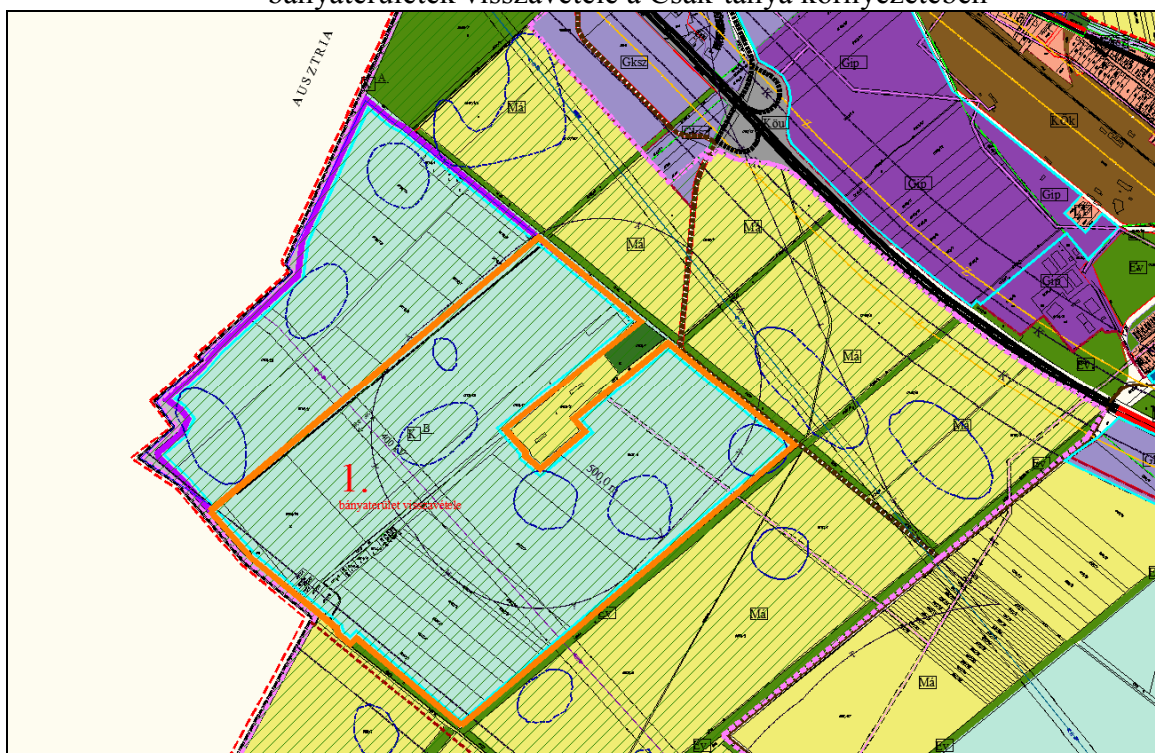
Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (külterület)

- bányaterületek visszavétele az igazgatási határ keleti részén



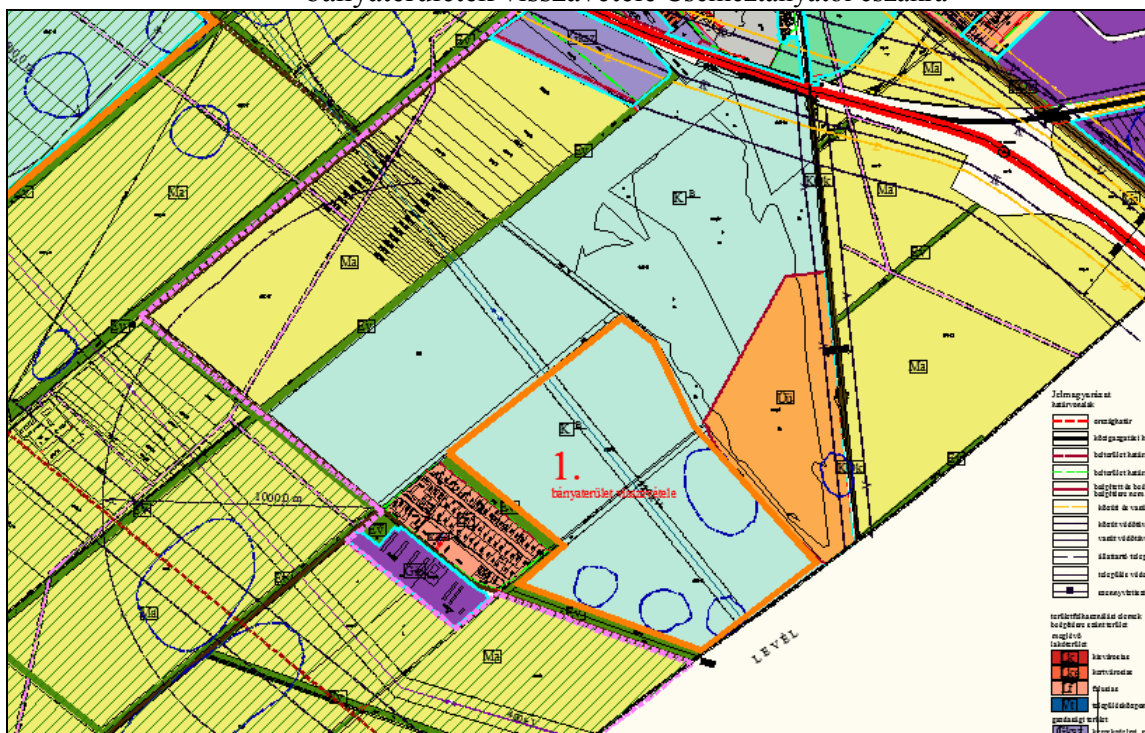
Kivonat a hatályos terület-felhasználási helyszínrajzból

- bányaterületek visszavétele a Csák-tanya környezetében



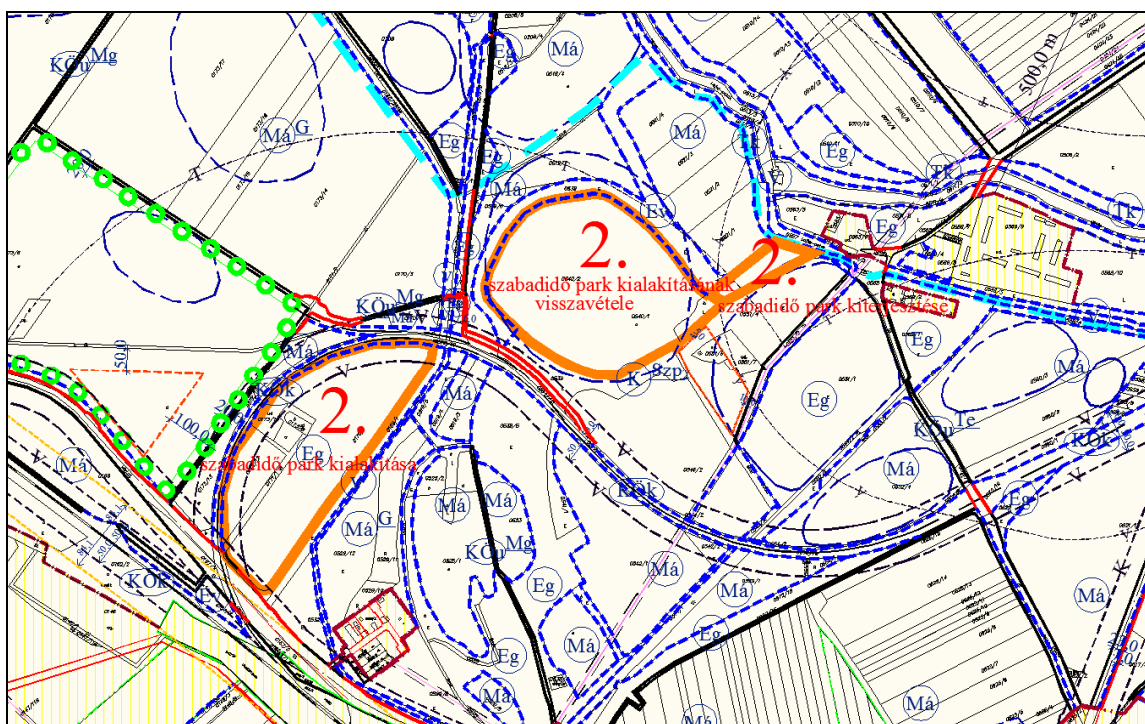
Kivonat a hatályos terület-felhasználási helyszínrajzból

- bányaterületek visszavétele Csemeztanyától északra



Kivonat a hatályos terület-felhasználási helyszínrajzból

2. Szabadidő park kialakítása a meggyligeti területtől északra, ezzel egyidejűleg a hatályos tervben kijelölt szabadidő park egy részének visszavétele, illetve határának kiterjesztése



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (külterület)

A módosítás célja és oka:

A hatályos terven kijelölt helyen a fejlesztés még nem valósult meg, ezért az önkormányzat a terület egy részét vissza kívánja sorolni. A kijelölt terület határának módosításával cél a Lajta mentén a vízi turizmus fejlesztése, kemping kialakítása. Ettől a területtől délre, az újonnan kijelölt területen cél a szabadidős fejlesztés megvalósítása.

A módosítás várható hatása:

A fejlesztés megvalósításával a szabadidős funkciók és lehetőségek bővülnek.

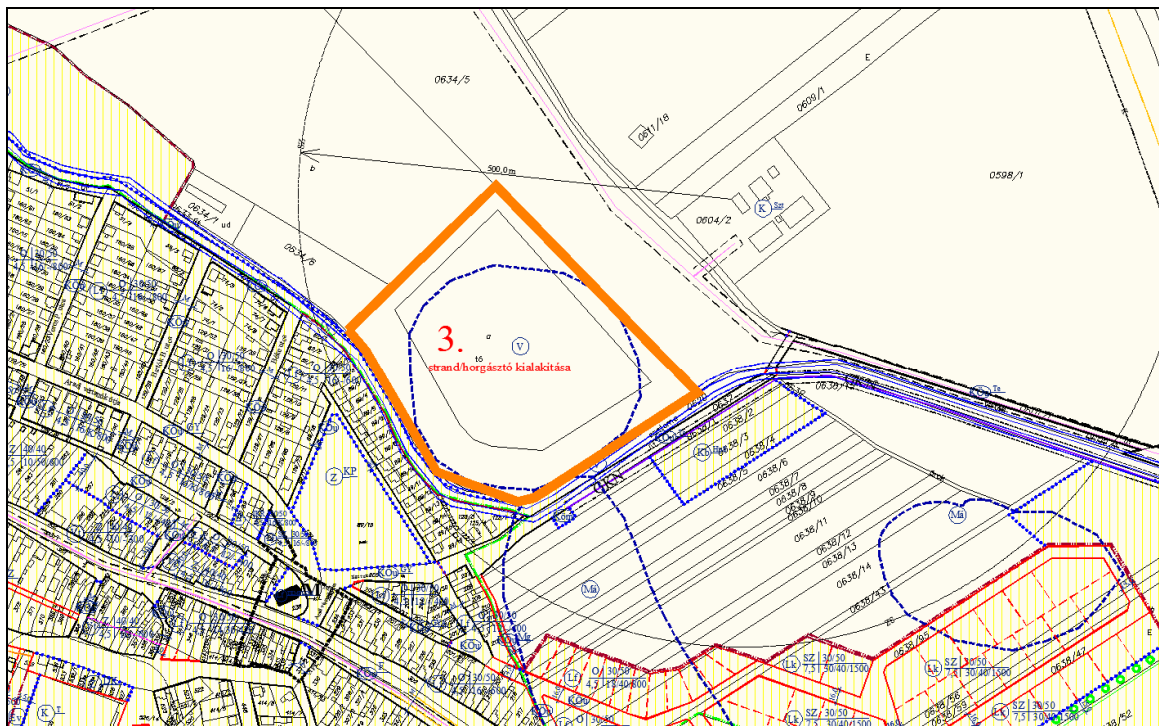
### 3. A Római-tó (0634/7 a) területének **rekreációs célú felhasználása**

A módosítás célja és oka:

A település területén található nagy kiterjedésű vízfelületekhez képest alacsony azok közösségi célú használata és hasznosíthatósága, melyen változtatni kíván az önkormányzat. A felhasználás célja strand, vagy horgásztó. A közeli szennyvíztisztító - érintett szerv által meghatározott - védőtávolságát figyelembe kell venni.

A módosítás várható hatása:

A Liget utcai beépítési sor mögött húzódó, könnyen megközelíthető helyen lévő vízfelületnek lehetővé válik a közösségi célú felhasználása.

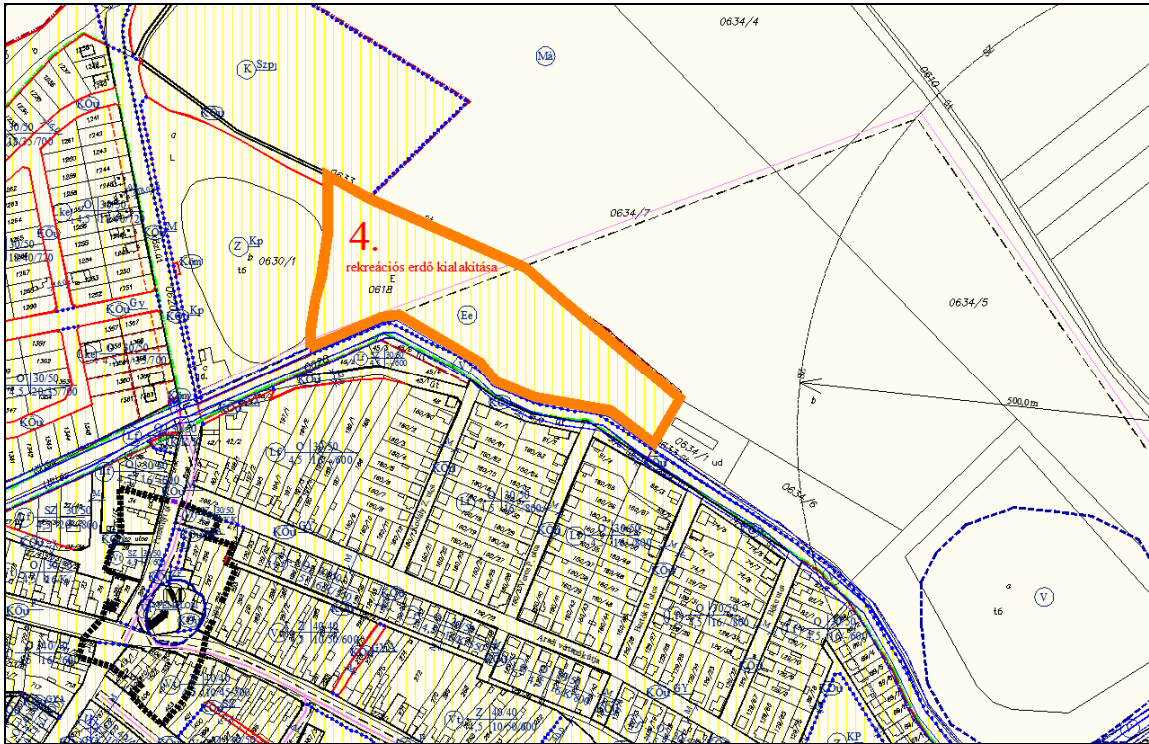


Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

### 4. **Rekreációs erdőterület kialakítása a Kiserdőben**

A módosítás célja és oka:

A cél a Stettni-tó menti erdő közösségi funkciókkal való bővítése és közösségi célú felhasználása az élővilág védelme mellett. A hatályos tervben már tartalmazott fejlesztés megvalósítása mellett cél a tó és az erdő határának rendezése a mai használatnak megfelelően.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

A módosítás várható hatása:

Lehetővé válik a terület közösségi célú felhasználása, a két terület határának rendezése.

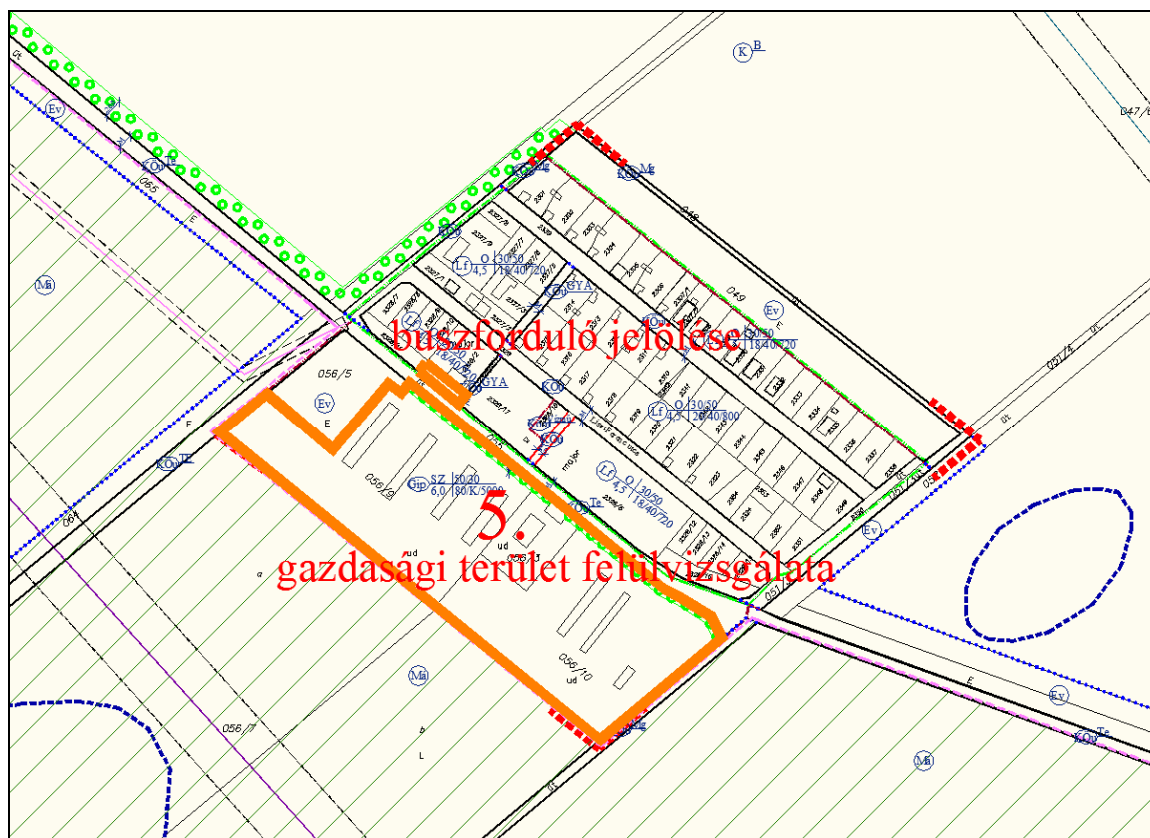
#### 5. Csemeztanya kijelölt **gazdasági területeinek felülvizsgálata**, ugyanitt a **buszforduló számára terület biztosítása**

A módosítás célja és oka

Az egykori gazdasági funkció nem tudott megújulni a területen, miközben a lakófunkció fejlődött. Jelen eljárás során vizsgálandó, hogy szükséges-e, és ha igen, akkor mekkora területen és milyen rendeltetéssel kell a gazdasági funkciót fenntartani? Ugyanitt a kialakult buszforduló számára a helyet annak közlekedési területbe biztosítani szükséges.

A módosítás várható hatása:

Az alulhasznosított terület megfelelően hasznosíthatóvá válhat, emellett a buszforduló számára megfelelő hely alakítható ki és válik rendezhetővé.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből

#### 6. A határátkelő területén

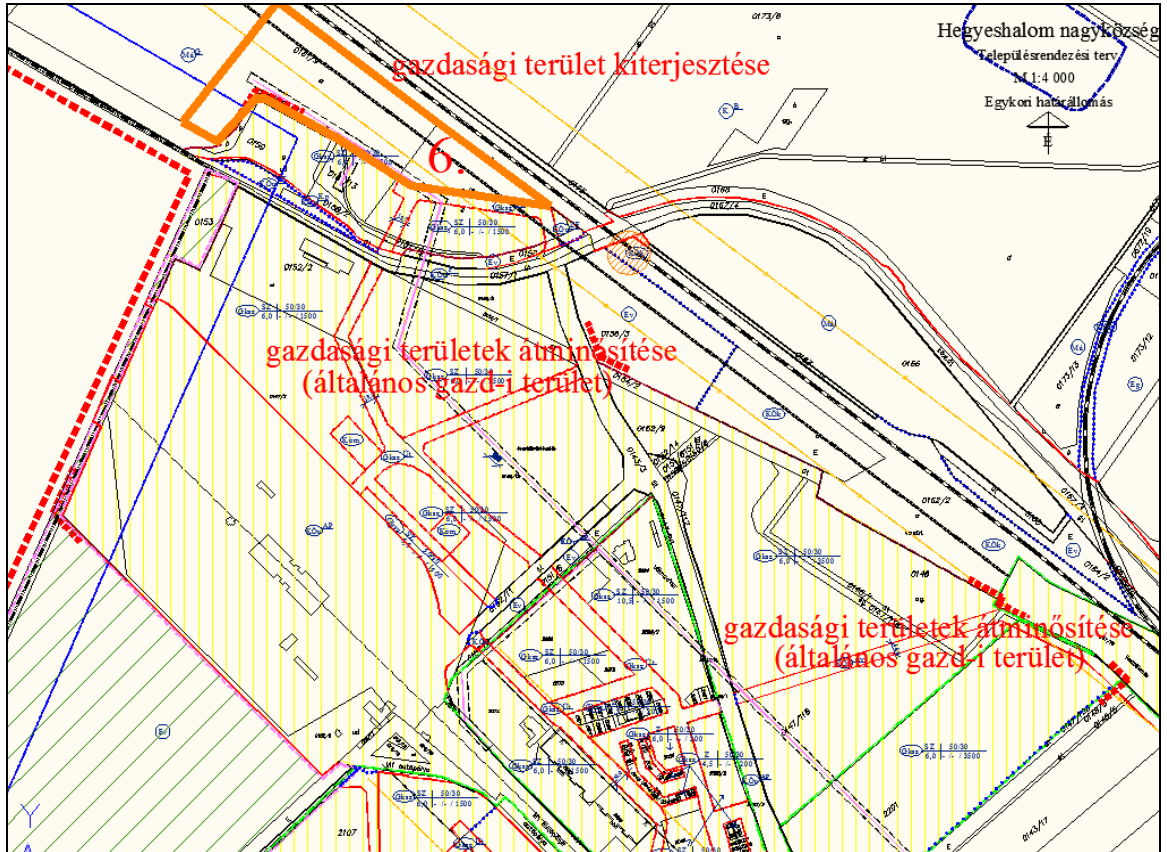
- a gazdasági terület kiterjesztése a vasútig,
- a gazdasági övezeten belüli átminősítése egyes területeknek,
- a közlekedési kapcsolatok biztosítása

A módosítás célja és oka:

Az érintett területen cél a meglévő és további tervezett gazdasági funkció támogatása a megváltozott jogszabályi előírások adta lehetőségek figyelembe vételével. A tervezett akadálymentesítés során szükséges a területek megközelíthetőségét biztosítani. A terület északi oldalán a vasút határáig a gazdasági terület kiterjeszthetőségének biztosítása.

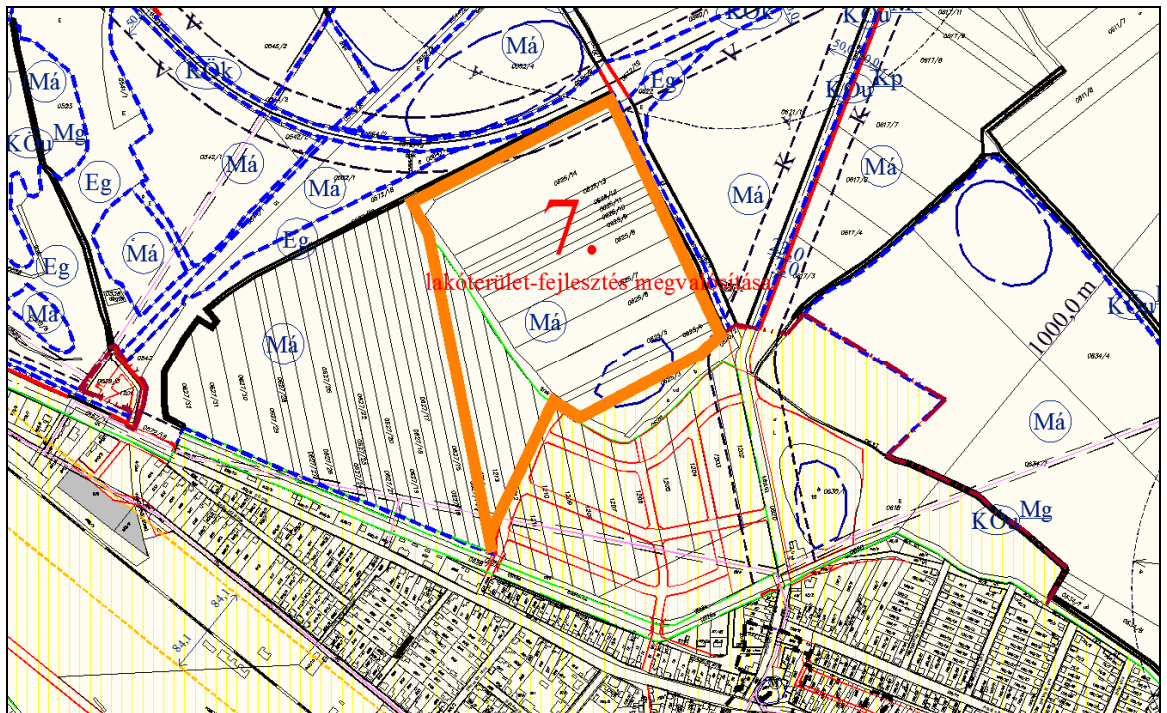
A módosítás várható hatása:

A módosítás elősegíti a meglévő és a tervezett tevékenység folytatását. A gazdasági terület kiterjesztésével **növekszik a beépítésre szánt területek nagysága.**



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti helyszínrajzból (határállomás)

## 7. Nagyrét területén lakóterület-fejlesztési terület kijelölése



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (külsőterület)

A módosítás célja és oka

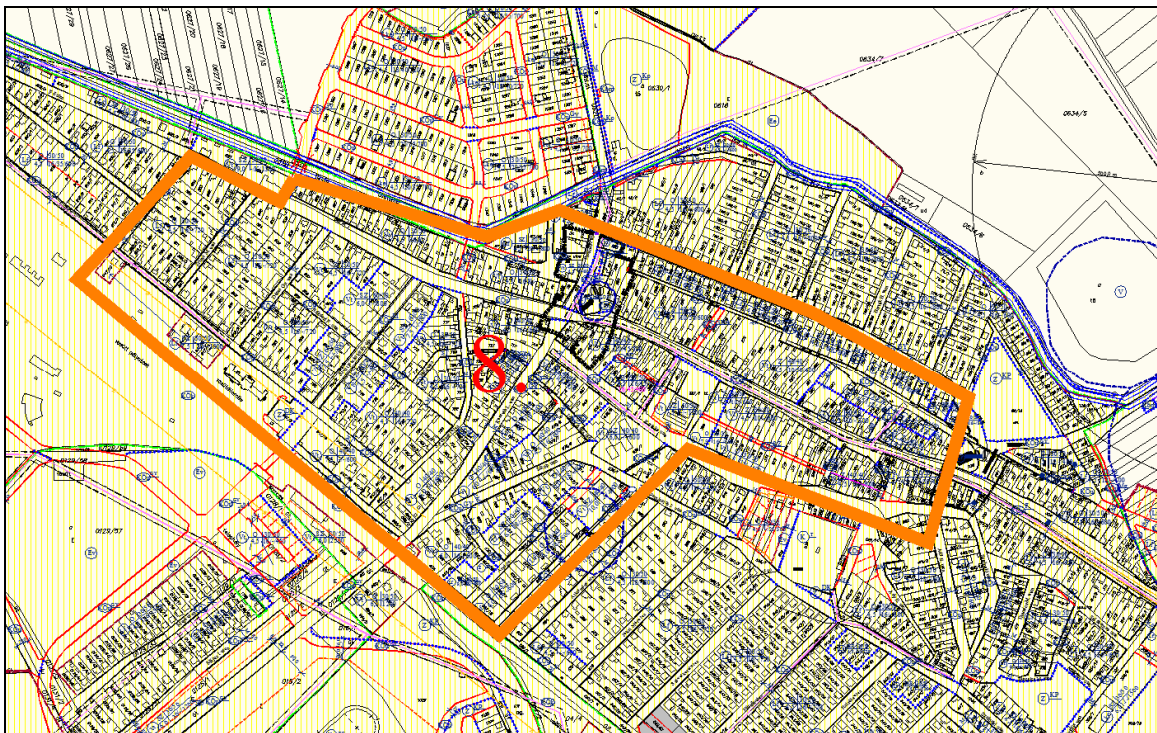
Az érintett területen cél egy komplex lakóterület-fejlesztés megvalósíthatóságának lehetővé tétele, így elsősorban a városias területfelhasználás biztosítása, a meglévő lakóterület-fejlesztés további kiterjesztése.

A módosítás várható hatása:

A település kapujában olyan városias beépítésre lesz lehetőség, melyre a nagyközségben igény van, ám a belterületi területeken arra nincs lehetőség azok beépíttessége miatt. A lakóterület kiterjesztésével **növekszik a beépítésre szánt területek nagysága.**

#### 8. A vegyes területi besorolás felülvizsgálata:

- a vegyes terület helyett lakóterület meghatározása
  - a Széchenyi István utcától nyugatra eső területeken
  - a Pozsonyi utcától a laktanyáig terjedő területen
  - a Fő, a Kertalja, a Pozsonyi utca azon szakaszán, ahol 4,5 m a megengedett épületmagasság, valamint az Iskola utca 614-626 hrsz.-ú telkein
- a lakóterület helyett vegyes terület meghatározása
  - a vasútállomás menti többlakásos telkek területén
  - az Árpád utca menti többlakásos telkek területén



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

A módosítás célja és oka

A nagyközség központi területén jelentős kiterjedésben vegyes területfelhasználási kategória került megállapításra, melynek nagy részén homogén lakófunkció található, emellett a lakásszám nem korlátozott. Több, családi házas beépítésre alkalmas méretű telken megkezdődött a többlakásos épületek építése. A terület túlépítésének elkerülése, a kisméretű telkeken a többlakásos épületek megjelenésének megakadályozása érdekében

szükséges a változtatás. Emellett cél, hogy a kialakult többlakásos lakóépületek által igénybe vett területen a nagyobb épületmagasság és a több lakás fenntartható legyen, a kialakult városias képnek megfelelő legyen az övezeti besorolás.

A módosítás várható hatása:

A családi házas területek túlépítése, ezzel a területhasználati konfliktusok megjelenése elkerülhető, emellett a városias beépítésű területeken a városias jelleg tovább lesz erősíthető.

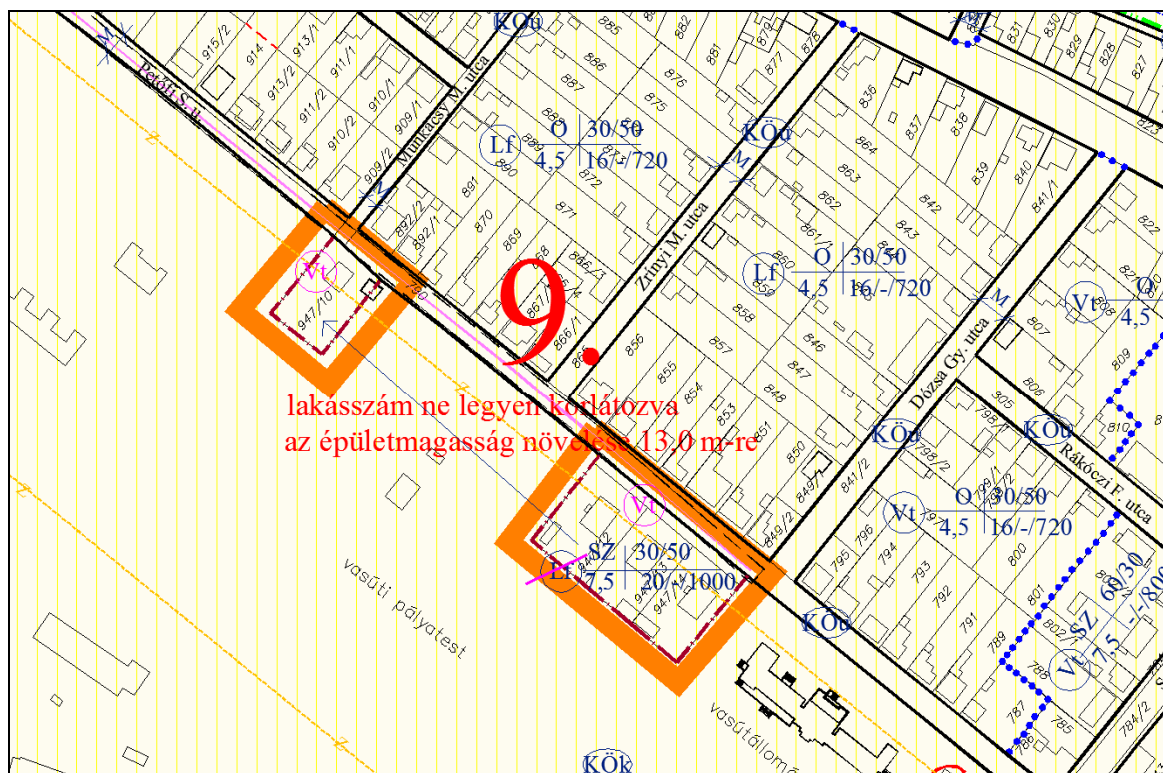
**9. A Petőfi S. utcai társasházak vegyes területbe sorolása, az épületmagasság növelése, a lakásszám korlátozásának törlése a kialakult állapot figyelembe vételével**

A módosítás célja és oka:

A vasút mellett nagy épületmagasságú és lakásszámú lakóépületek találhatóak. A változtatás célja a meglévő, megtartandó állapot szerinti előírások megalkotása.

A módosítás várható hatása:

A meglévő, megtartandó állapotnak megfelelőbb építési jogok kerülnek megalkotásra.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

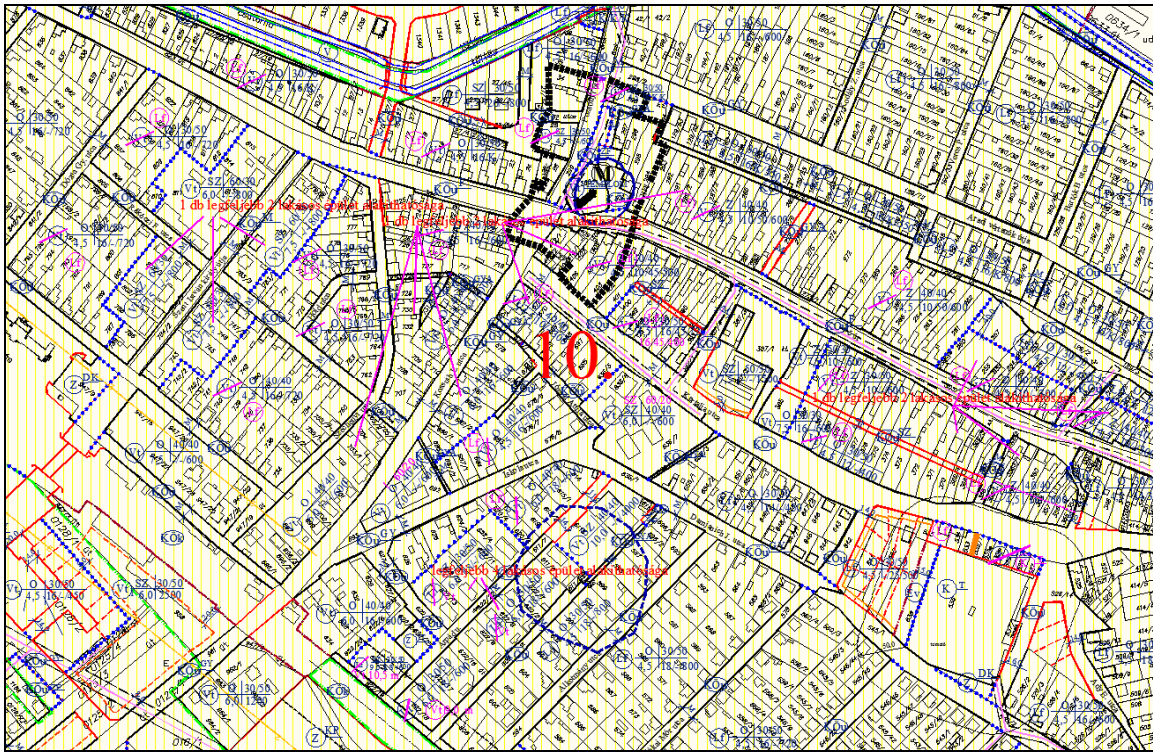
**10. A kialakítható lakásszám korlátozása egyes vegyes, valamint központi fekvésű lakóterületen**

A módosítás célja és oka:

A cél a 8. ponttal összefüggésben a terület túlépítésének elkerülése.

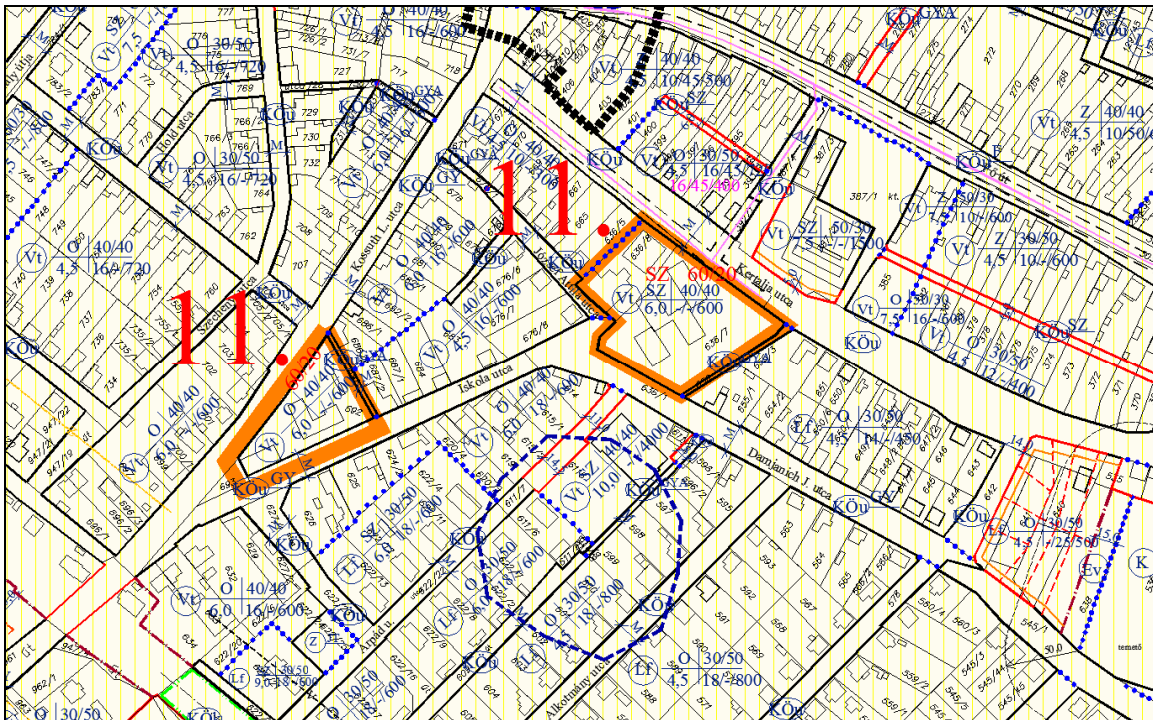
A módosítás várható hatása:

A terület túlépítése, ezzel a területhasználati konfliktusok megjelenése elkerülhető.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

11. Az óvoda és bölcsőde, valamint az iskola telkén **nagyobb beépíthetőség meghatározása**



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

A módosítás célja és oka:

A nagyközség intézményei megfelelő fejleszthetőségének lehetővé tétele.

A módosítás várható hatása:

A tervezett intézményfejlesztések megvalósíthatóvá válnak.

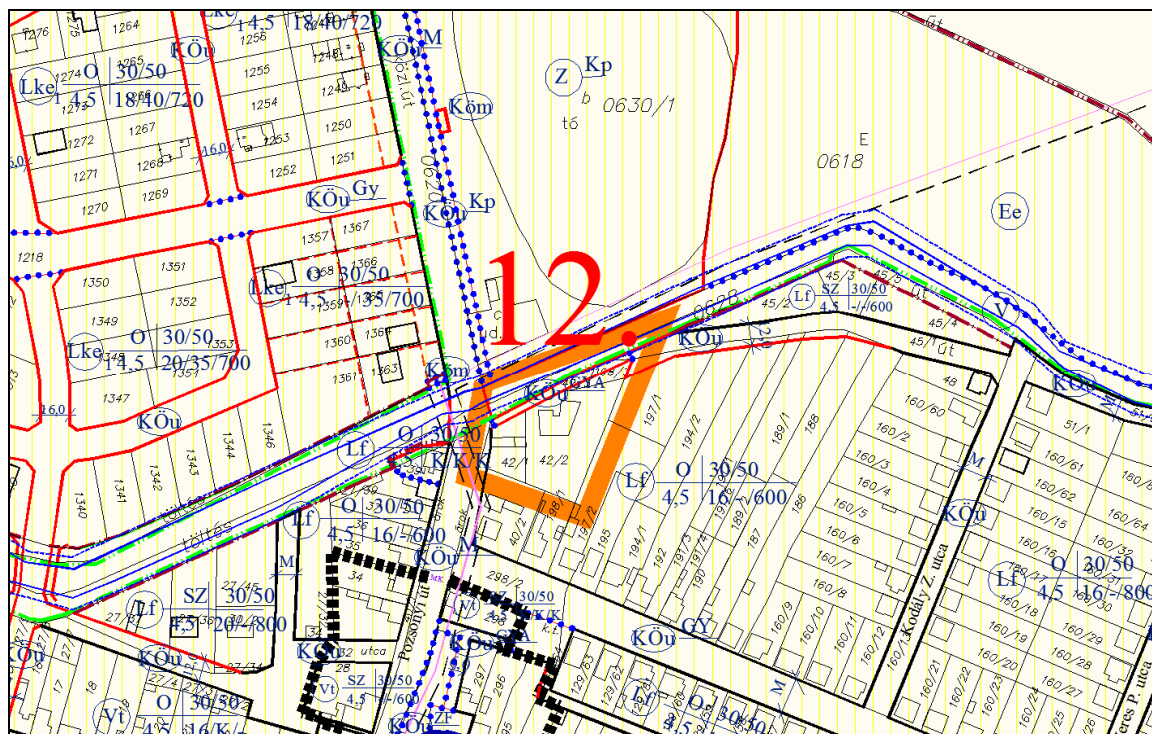
**12. A Vízpart utca és a vele szomszédos ingatlan határának a kialakult állapot szerint történő rendezése**

A módosítás célja és oka:

Az érintett területnek a meglévő állapot szerinti rendezése.

A módosítás várható hatása:

A meglévő telekhasználat biztosítottá válik.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

13. A katolikus templomtól keletre, a Fő utcai telekvégek területén **a meglévő út közterületi szélességének növelése**

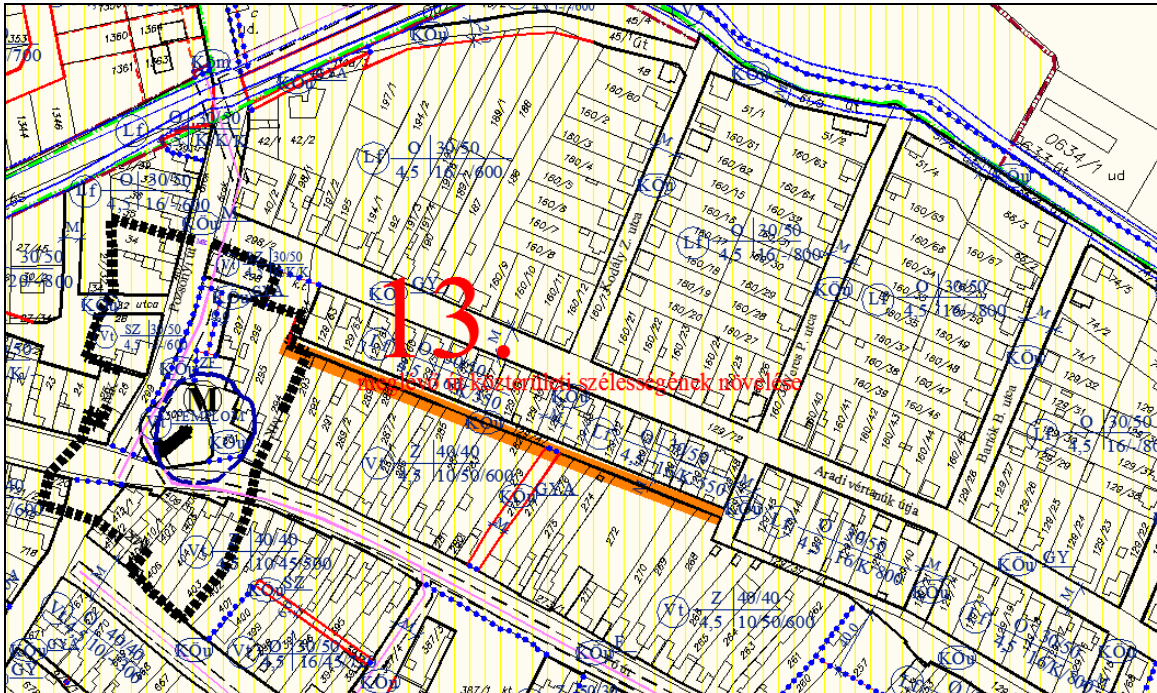
A módosítás célja és oka:

Az érintett területen zárt sorú beépítés alakult ki. A telkek megközelítése északi irányból lehetséges, ám a lejegyzett út erre csak korlátozott mértékben alkalmas.

A telkek megoszthatósága nem tervezett.

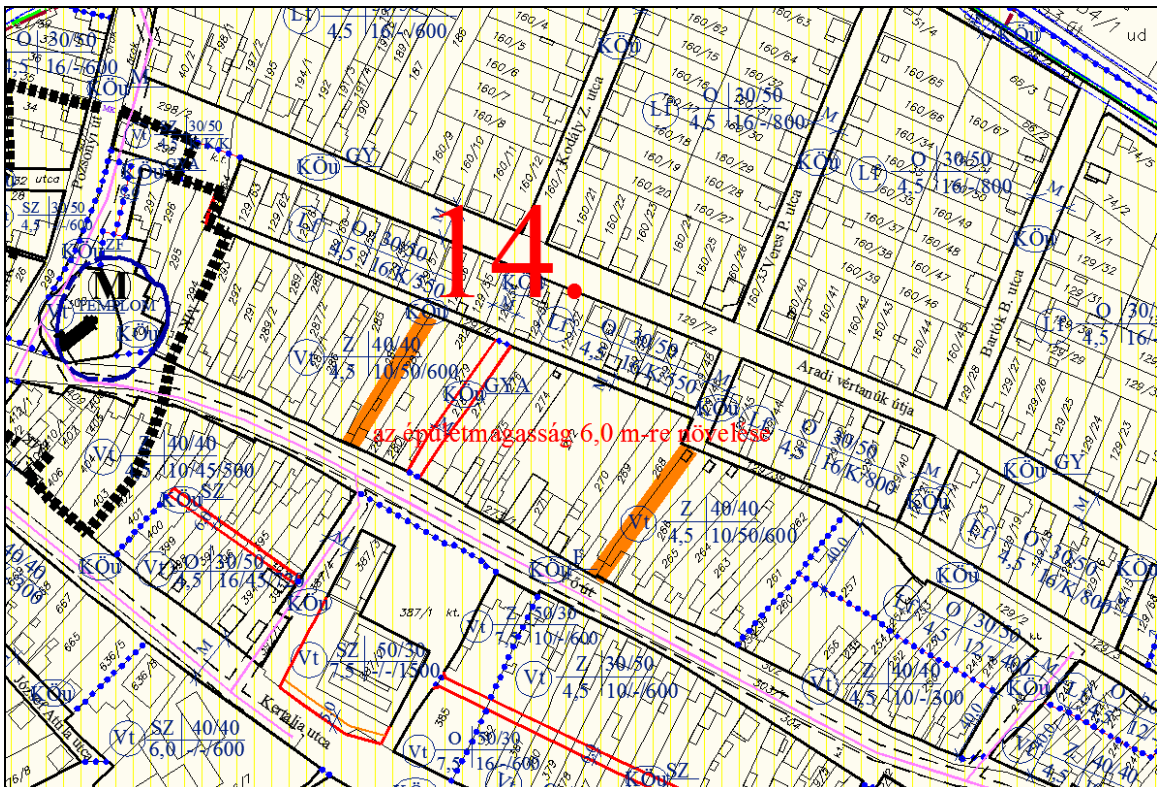
A módosítás várható hatása:

Az út szélességének növelésével a telkek megfelelő megközelíthetősége lehetővé válik.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

14. A Fő út mentén, a polgármesteri hivatal környezetében az épületmagasság növelése



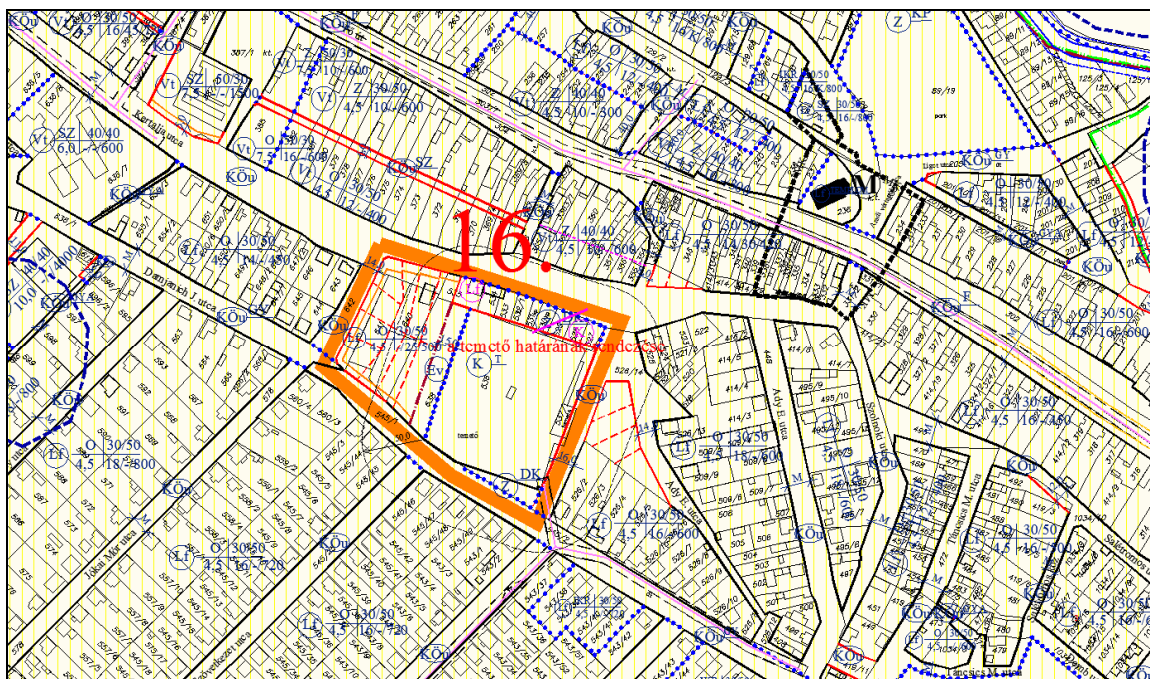
Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

A módosítás célja és oka:  
Cél a temető északi részén található tűzoltószertár részére önálló terület alakításának biztosítása, valamint a temető északi irányú kiterjesztésének lehetővé tétele. Emellett a temető nyugati határán a megvalósult telkek és lakóépületek figyelembe vétele.

A módosítás várható hatása:

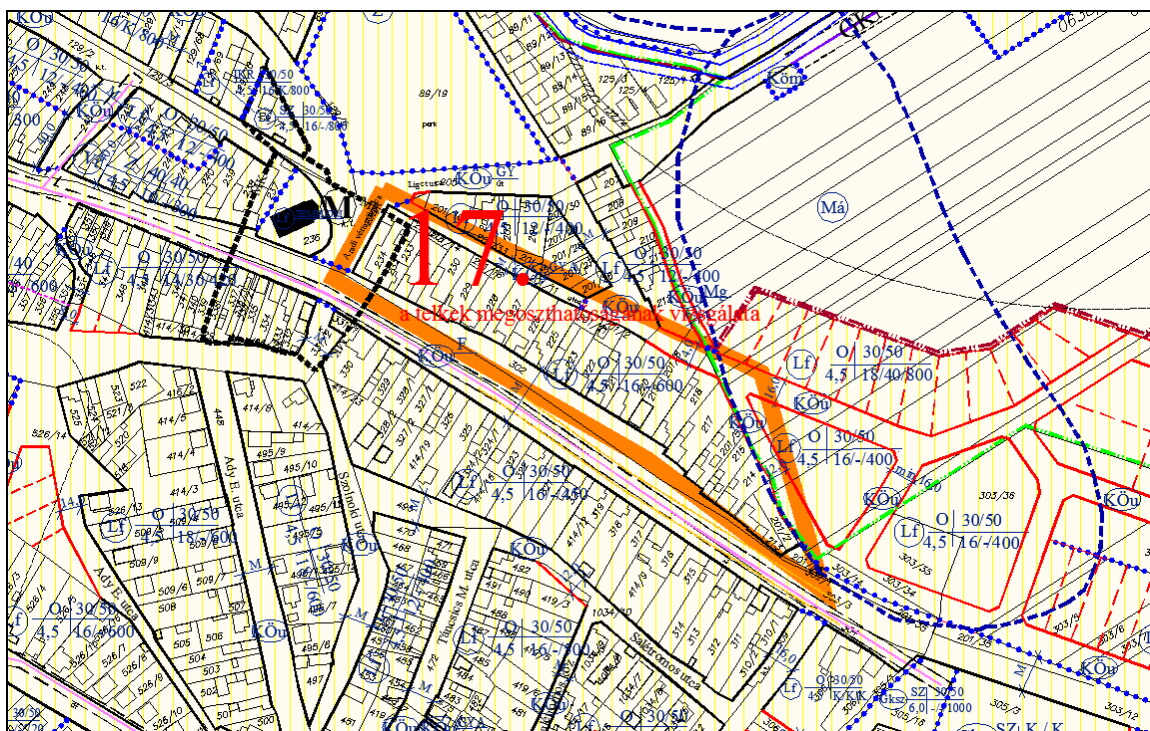
A módosítással a fejlesztési célok megvalósíthatóvá válnak rendezési tervi szempontból.

A lakóterület kiterjesztésével **növekszik a beépítésre szánt területek nagysága.**



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

#### 17. Az evangélikus templomtól keletre eső Fő úti területen a telkek megoszthatóságának vizsgálata



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

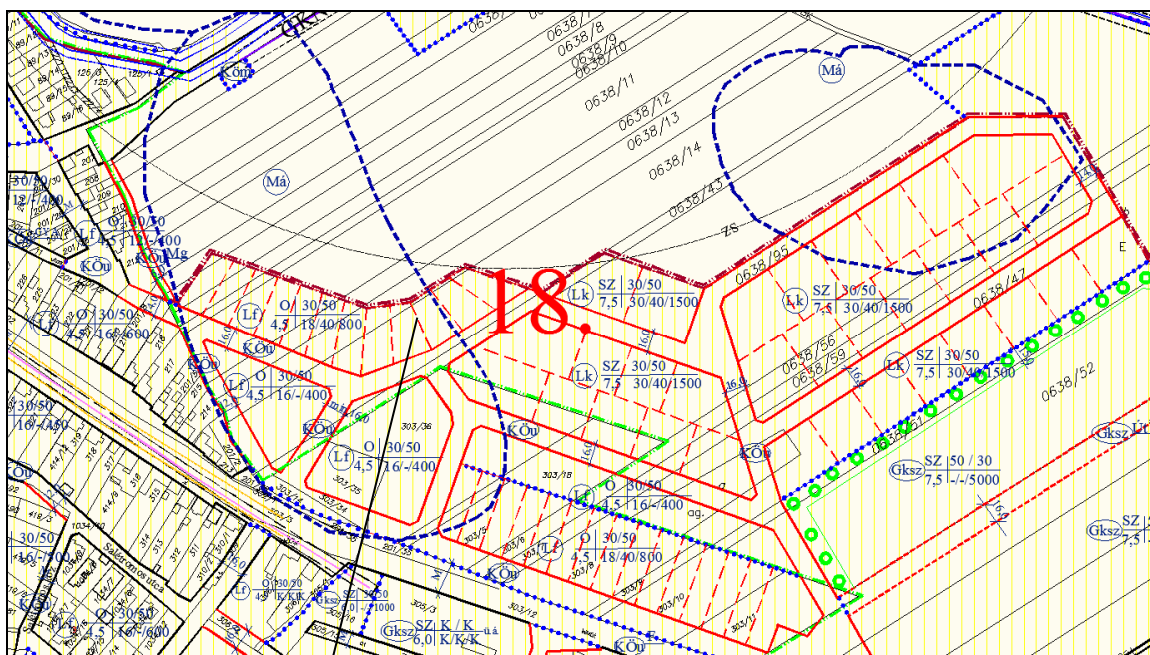
A módosítás célja és oka:

Ahol a telekméret lehetővé teszi, biztosítani javasolt a telkek megosztásának és beépítésének lehetőségét. Az alakítható telekterület mintegy 450 m<sup>2</sup>-re történő csökkentésével több telek megoszthatóvá válik.

A módosítás várható hatása:

A megfelelő méretű telkek beépíthetővé válnak. Ahol nincs kialakult, a telkek megközelítését biztosító út, ott azt a hatályos terv szerint ki kell alakítani.

#### 18. A Liget utcától keletre eső lakóterület-fejlesztési területen a telekalakítás átvezetése, az övezeti előírások módosítása



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)



ekozmu.e-epites.hu

A módosítás célja és oka:

A hatályos terven kijelölt fejlesztés alapján telekalakítás történt és további telekalakítás tervezett. A cél az előírások kismértékű módosítása a tervezett telkek kialakíthatóságának érdekében akként, hogy a lakótelkek nyugati határa ne érintse a 0638/13 hrsz.-ú földrészletet. Emellett a közeljövőben megvalósuló lakótelek-értékesítés alapján szükségessé válhat a kijelölt kisvárosias beépítés helyett családi házas beépítés lehetővé tétele.

A módosítás várható hatása:

Az önkormányzati tulajdonban lévő telkek kialakíthatóvá és beépíthetővé válnak.

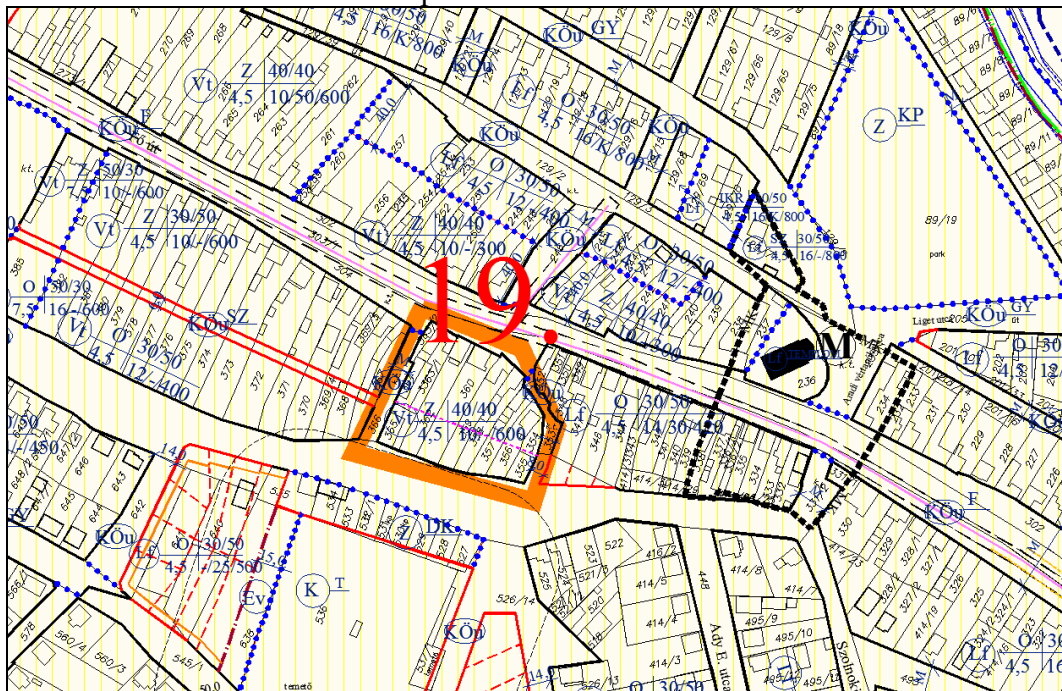
#### 19. A Filmszínház utcától keletre az építési hely hátsókerti határának jelölése

A módosítás célja és oka:

A Fő úti telekvégekben lakóépület megjelenése nem támogatott, ezt az építési hely határának kijelölése egyértelműsítheti.

A módosítás várható hatása:

Az érintett terület nem kerül beépítésre.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

#### 20. A Barokk hotel környezetében a gazdasági terület kiterjedésének felülvizsgálata, a jelölt végforduló helyének módosítása, a mezőgazdasági út szélességének felülvizsgálata

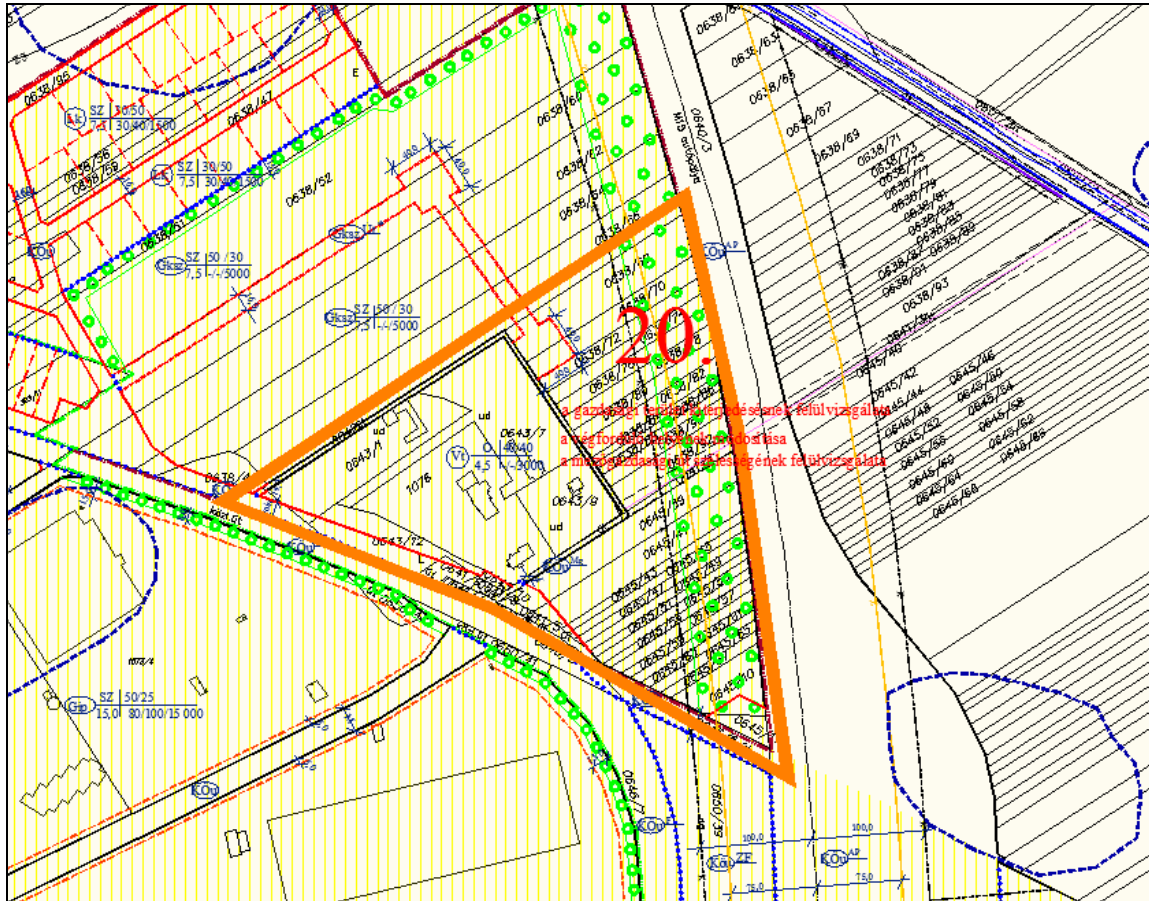
A módosítás célja és oka:

A Barokk hotel területét körbeveszi a tervezett gazdasági terület, melynek beépíthetőségét erősen korlátozza az autópálya közelsége. A kijelölt fejlesztés nem valósult meg, ugyanakkor a terület feltárhatóságát biztosító út kisebb fejlesztések megvalósítását akadályozza.

A cél a hotel területe mögé benyúló és attól keletre elhelyezkedő területek hasznosításának újragondolása, adott esetben mezőgazdasági területté történő visszaminősítése, ez esetben pedig a feltáró utak módosítása.

A módosítás várható hatása:

A helyi igényeknek megfelelőbb területfelhasználás biztosítása.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)

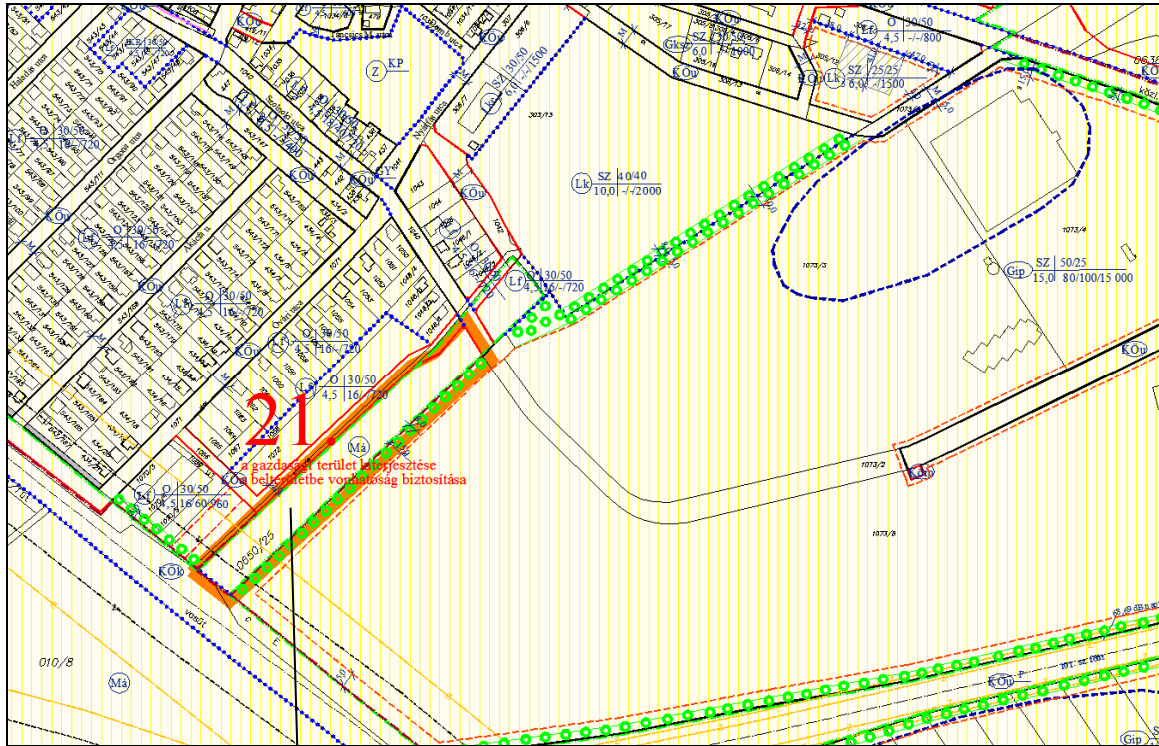
21. Az Óvári utca és a gazdasági terület közé ékelődő mezőgazdasági földrészlet **gazdasági (ipari) területbe sorolása, egyúttal belterületbe vonhatóságának biztosítása**

A módosítás célja és oka:

A változtatással érintett terület lakóterület és folyamatos fejlesztés alatt álló gazdasági terület közé ékelődik. Mérete, megközelíthetősége és a szomszédos területek fejlesztése alapján gazdasági használatra alkalmasabb.

A módosítás várható hatása:

A lakó és gazdasági terület megfelelő elválasztását biztosítani kell a szomszédos területekhez hasonlóan. A lakóterület kiterjesztésével **növekszik a beépítésre szánt területek nagysága.**



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)



google earth pro

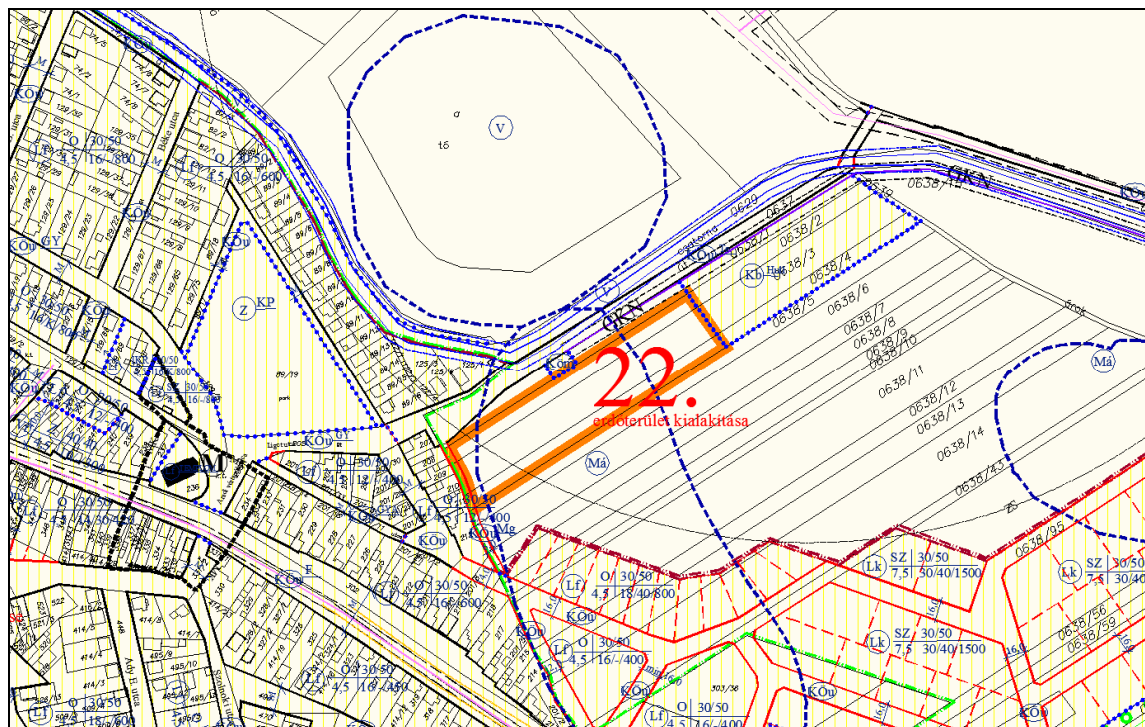
## 22. Erdőterület kijelölése a Liget utca folytatásában

A módosítás célja és oka:

A 4. pontban jelzett, Stettni-tavat és környezetét érintő módosítás megvalósíthatósága, vagyis erdőterület igénybevétele érdekében az önkormányzat csereerdő számára kíván területet biztosítani a jelzett helyen.

A módosítás várható hatása:

Az erdőterület kialakítása a lakóterület védelmét szolgálja, a zöldfelület növelése hozzájárul emellett a jobb lakókörnyezet kialakulásához.



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti tervből (belterület)