



**HALÁSZI KÖZSÉG  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA**

**PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ**  
(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42./A§)



Munkaszám: Rp.I.170-11

**HALÁSZI KÖZSÉG  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA**

**PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

***Felelős tervezők:***

**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

**Kalmár Ágnes**

településtervező  
városépítési és városgazdálkodási  
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

**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. közlekedésepítőmérnök  
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö-1/08-0133

***Ügyvezető igazgató***

Pekkerné Szabó Piroska

GYŐR, 2017. 06. HÓ



Msz.: Rp.I.170-11

**HALÁSZI KÖZSÉG  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA**

**PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**TARTALOMJEGYZÉK**

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

**Szabályozási terv**

Rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról (tervezet)

Szabályozási és övezeti terv I. (belterület) M1

SZ-J1/1M1 M 1:1 000

Szabályozási és övezeti terv I. (belterület) M2

SZ-J1/1M2 M 1:2 000

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

Műszaki leírás



Msz.: Rp.I.170-11

**HALÁSZI KÖZSÉG  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA**

**PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**RENDELET**

a helyi építési szabályzat módosításáról

**Halászi község Önkormányzat Képviselő – testületének  
..... rendelete**

a helyi építési szabályzatról szóló 10/2001. (VII.15.) rendelet módosításáról

Halászi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésének 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A. §-ban biztosított, az állami főépítész véleményezési jogkörében eljáró megyei kormányhivatal véleményének kikérésével, következőket rendeli el:

**1.§**

Halászi Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 10/2001. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„1§ A jelen szabályozási előírások az alábbi tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt érvényesek:

- a) az SZ-J1/1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) című, (továbbiakban SZ-J1 terv), Rp.I.170-11,
- b) az SZ-J1/2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (Arak) című, (továbbiakban SZ-J1 terv) Rp.I.170-8,
- c) az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) című, (továbbiakban SZ-J2 terv) Rp.I.170-6,

munkaszámú tervlapokkal, mint *mellékletekkel* együtt alkalmazandó.”

**2.§**

A rendelet **15.§ (3)** bekezdése kiegészül a következő o), p) pontokkal:

„o) Saroktelek megosztásával keletkező új telek esetén az előkert méret egyezzen meg az utcában már kialakulttal.

p) Beépített telektömbben telekmegosztással létrejövő új építési telek esetén az előkert mérete az utcában kialakult állapothoz igazodóan a szomszédos telkek előkert mérete közötti mértékig változó is lehet.”

**3.§**

(1) A rendelet **19.§ (3)** bekezdés Övezeti előírások Gipe SZ 50/25 jelű táblázat helyébe a 7,5 -/2500

következő rendelkezés lép:

”

|   |   |
|---|---|
| övezeti besorolás   | G <sub>ipE</sub> SZ 50/25<br>7,5   -/-/2500 |
| beépítési mód   | szabadonálló                                |
| megengedett legnagyobb beépítettség:  | 50%   |
| kialakítandó legkisebb zöldfelület:   | 25%   |
| megengedett legnagyobb építménymagasság:  | 7,5 m                                       |
| kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/<br>mélység /m/<br>telekméret /m <sup>2</sup> / | -<br>-<br>2500 m <sup>2</sup>               |
| építési hely:<br>előkert<br>oldalkert<br>hátsó kert   | 10,0 m<br>3,0 m<br>10,0 m                   |

”

(2) A rendelet **19.§** (3) bekezdés Övezeti előírások „az építési hely határai” szövegrész kiegészül a „kivéve, ha az övezeti előírások táblázatai másként rendelkeznek:” szövegrésszel.

#### 4. §

A rendelet **21.§** (3) bekezdésének a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) Övezeti előírások:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| aa) beépítési mód:                           | oldalhatáron álló         |
| ab) megengedett legnagyobb beépítettség:     | 10%                       |
| ac) kialakítandó legkisebb zöldfelület:      | 70%                       |
| ad) megengedett legnagyobb építménymagasság: | 4,5 m                     |
| ae) az építési hely határai:                 | az SZ-J1/1 terv szerint „ |

#### 5.§

A rendelet **8.§** (10) pontja törlésre kerül.

#### 6.§

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a rendeletnek az SZ-J1/1 jelű, Rp.170-10 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) című mellékletén a jelen rendelet mellékletét képező SZ-J1/1M1 jelű, Rp.I.170-11 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) M1 című és SZ-J1/1M2 jelű, Rp.I.170-11 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) M2 című terveken módosítással érintett területként lehatárolt területekre vonatkozó szabályozást át kell vezetni, egyúttal ezen melléklet munkaszáma Rp.I.170-11-re változik.

#### 7.§

Ez a rendelet a kihirdetése utáni napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Halászi, 2017. ....

.....  
Majthényi Tamás  
polgármester

.....  
Kránitz Péter  
jegyző

Kihirdetve: Halászi, 2017.....



**HALÁSZI KÖZSÉG  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA**

**PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**MŰSZAKI LEÍRÁS**

1. Előzmények, tervezési program
2. Rendezési leírás
3. Tájrendezés, környezetalakítás
4. Örökségvédelem
5. Közművek



## 1. ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI PROGRAM

Halászi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási tervét módosítja építési hely módosítása, illetve a szabályozási vonal korrigálása miatt.

### A módosítással érintett területek:

1. A saroktelkek megosztásával létrejövő új lakótelkekre vonatkozó építési hely, előkerti méretre vonatkozó előírások felülvizsgálata a település teljes területén.
2. A 48-as utca-Csillag utca-Béke utcai telektömbben az építési helyre, az előkerti méretekre vonatkozó előírás felülvizsgálata.
3. A Jókai Mór utca-Süli köz szabályozási vonalának korrigálása a kialakult állapothoz.
4. A Püskire vezető út menti gazdasági, ipari területen az építési helyre, az oldalkerti méretre vonatkozó előírások felülvizsgálata.
5. A sportpályán az építési helyre vonatkozó előírások felülvizsgálata, a meglévő állapothoz való korrigálása.

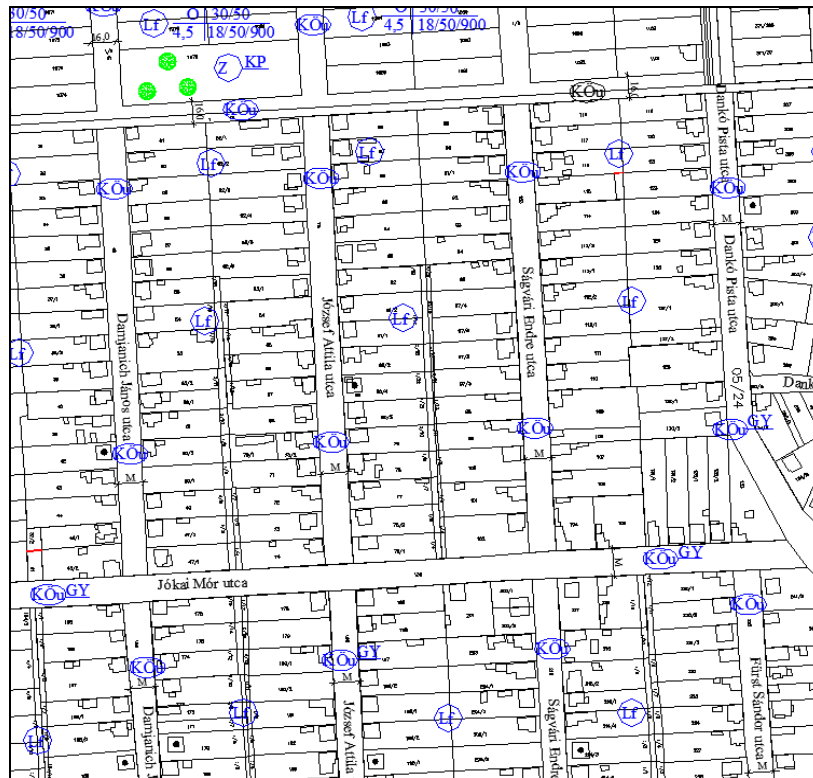
### A településrendezési terv módosításának oka és célja:

1. A hatályos helyi építési szabályzatban szereplő, saroktelkek megosztásával létrejövő új lakóterületi építési telkekre vonatkozóan, az építési helyet meghatározó előkerti előírások egyes esetekben ellehetlenítik, illetve jelentősen megnehezítik a létrejövő telkek beépíthetőségét. A javasolt módosítás célja az ilyen telkek beépíthetőségének elősegítése és az egységes utcakép kialakításának megteremtése.
2. A 48-as utca-Csillag utca-Béke utcai beépített telektömbben az előkertek mérete 1,5 métertől az 3,6 méterig változó. A telekmegosztással létrejövő új építési telek esetében legyen lehetőség az előkert méretét a szomszédos telkeken kialakított, már meglévő előkerti méretekhez igazítani. Az egységes utcakép megtartása érdekében az építési helyre, az előkerti méretekre vonatkozó előírás felülvizsgálata szükséges.
3. A Jókai Mór utca-Süli köz beépítése már befejeződött, kiépítésre kerültek: a kerítések, a járda és az útburkolat. Ezek eltérnek a hatályos szabályozási tervben szereplő közterületi határoktól. A szabályozási vonal korrigálásának az a célja, hogy az feleljen meg a mára már kialakult egységes és rendezett utcaképnek, igazodjon a meglévő, kialakult útépitési elemekhez, kerítésvonalhoz, a kialakult állapotokhoz.
4. A Püskire vezető út menti gazdasági, ipari területen a korábbi rendezési tervben az oldalhatáron lévő építési hely szabadon állóra módosult az oldalkerti méretek változtatása nélkül. Ez egyes telkek esetében a beépítés akadálya. Jelen módosítás célja az építési hely határainak, az oldalkert méretének módosítása a beépíthetőség érdekében.
5. A hatályos HÉSZ előírása szerint a sportpályán az építési hely szabadon álló, ugyanakkor a meglévő öltöző épülete oldalhatáron áll. A meglévő épülethez kapcsolódó tervezett bővítés megvalósításának ez az ellentmondás ma akadálya. Az építési helyet szükséges a mai állapothoz igazítani.

## 2. RENDEZÉSI LEÍRÁS

1. A hatályos településrendezési terv készítése során a saroktelkek megoszthatóságára vonatkozó előírásoknál a kialakuló és megmaradó telkek esetében nem került külön meghatározásra az elő- és oldalkert mérete, azokra az általános előírások vonatkoznak. Ez azokban az esetekben okoz problémát, ahol a kialakult állapothoz képest /például az érintett utcaszakaszra kifutó telkek oldalkerttel csatlakoznak/ az újonnan kialakuló telek előkerti építési hely határa eltér az utcában már kialakult oldalkerti építési hely határától. Ilyen esetekben célszerűnek tűnik az adott utcaszakaszon az előkert méretét a már kialakult oldalkerti méretben meghatározni.

Ez a probléma már több esetben jelentkezett, főleg az „Úgói” településrészen a többségében már beépített telektömbökben. Itt található például a Ságvári Endre utca-Fürst Sándor utcai telektömb, melyben az építési helyet oldalhatáron állóként szabályozza a hatályos szabályozási terv. A hatályos szabályozási előírások betartásával a telektömbben van lehetőség telekmegosztással új lakótelek kialakítására. Az így kialakuló új telkek esetében az előkert méretét a tömbre vonatkozó előírás 5,0 méterben szabja meg. A nevezett utcákra merőleges állású utcákban a meglévő épületek az északi oldalon, telekhatáron állnak. Jelen módosítás célja az, hogy az itt telekmegosztással kialakuló új telkek esetében az új épületek a meglévők építési vonalára eshessenek, vagyis az előkert mérete ez esetben akár 0 méter lehessen.

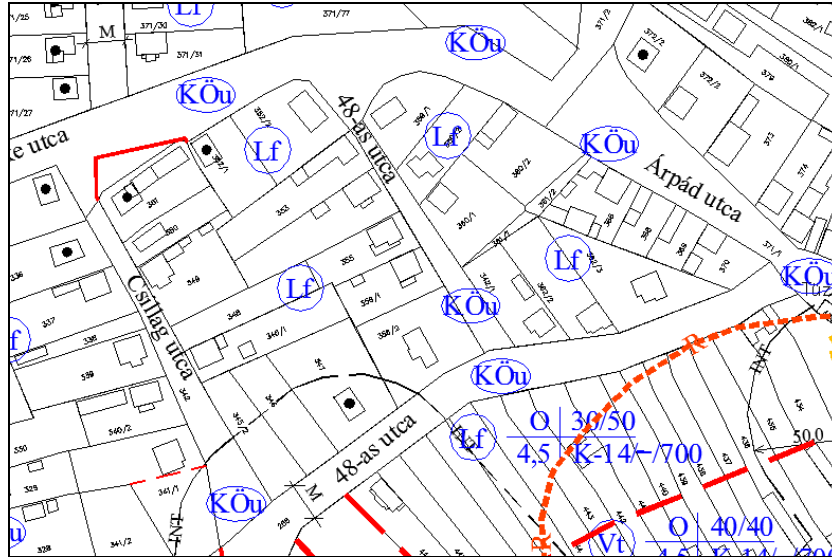


Kivonat a hatályos szabályozási tervből

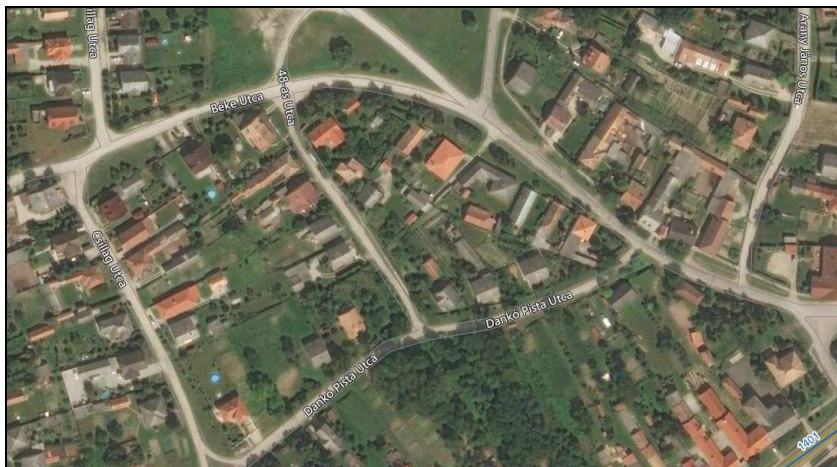


Forrás: Bing Hybrid

2. A 48-as utca-Csillag utca-Béke utcai beépített telektömbben a telekmegosztással létrejövő új építési telek esetében legyen lehetőség az előkert méretét a szomszédos telkeken már meglévő előkert méretekhez igazítani. Az egységes utcakép megtartása érdekében az építési helyre, az előkert méretekre vonatkozó előírás felülvizsgálata szükséges.



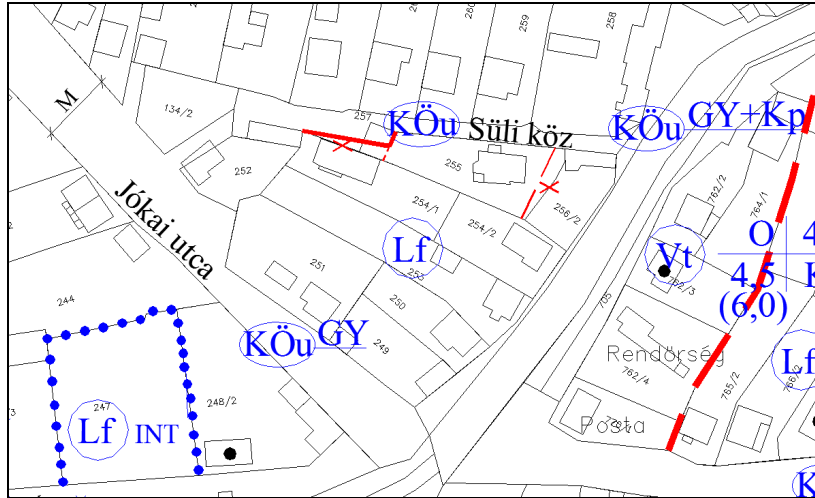
Kivonat a hatályos szabályozási tervből



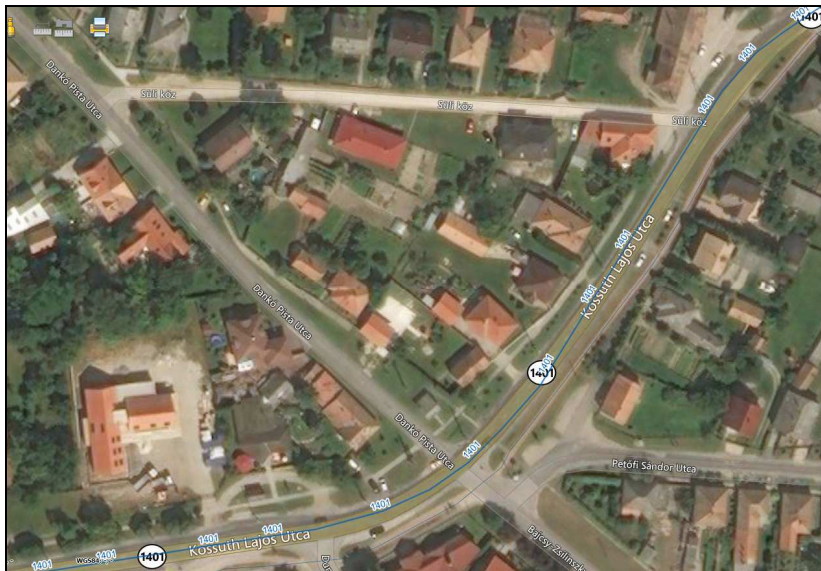
Forrás: Bing Hybrid

Az érintett telektömbben, főleg a 48-as utcákban, annak is mind az ÉD-i, mind a KNy-i ágát tekintve eltérő méretű előkertek alakultak ki. Jelen módosítás során lehetőséget kívánunk biztosítani a már beépített tömbben történő új épület építése esetén arra, hogy az épület utcai homlokzata a már kialakult építési vonalra eshessen.

3. A Jókai Mór utca-Süli köz szabályozási vonalának korrigálása a meglévő, az utcában már kialakult kerítésvonalhoz.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



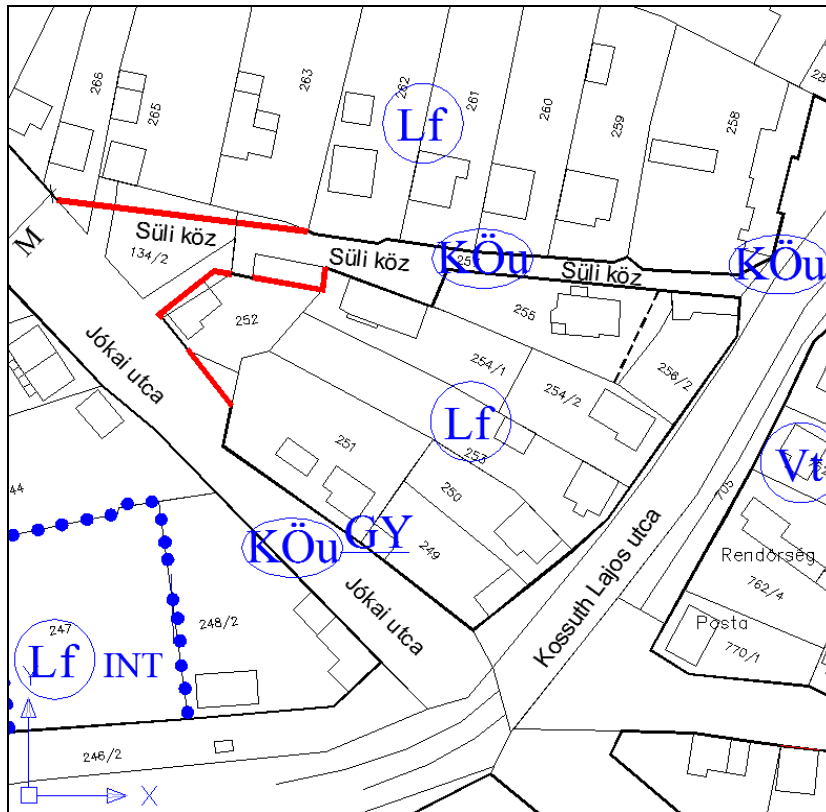
Forrás: Bing Hybrid

A Süli köz teljes hosszában mára már kiépítésre kerültek a kerítések, a kerítések vonalához igazodó járda és a járdához közvetlenül kapcsolódó útburkolat. Ezek vonala nem egyezik meg a hatályos szabályozási tervben szereplő vonallal.

Jelen módosítás során javasoljuk a közterület határát a kialakult kerítések vonalára korrigálni.

A módosított szabályozási vonal északi oldalon teljes hosszában, a déli oldalon a meglévő nyugati oldali beépítésig követi a kerítés vonalat, a fennmaradó rész /mely önkormányzati tulajdonú/ közlekedési terület része lesz.





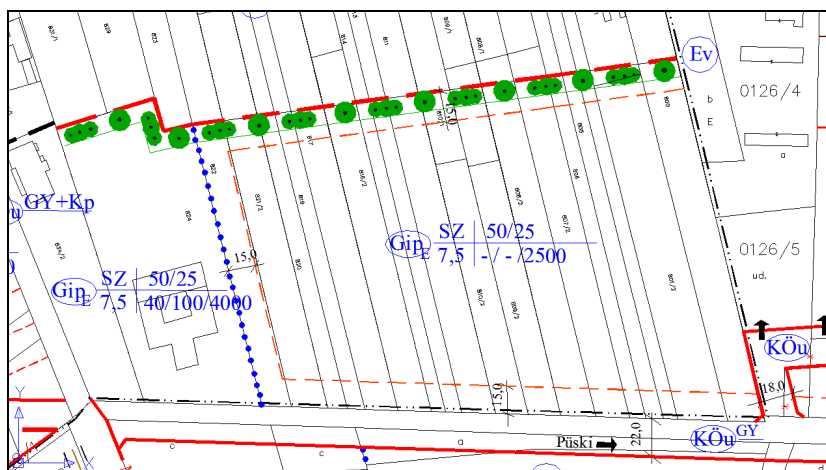
A Süli köz-Jókai utca javasolt szabályozási vonala

A javasolt szabályozási tervi módosítással Halászi község képviselő-testületének döntésével megegyezően a szabályozási terv a kialakult állapottal összhangba kerül.

4. A Püskire vezető út menti gazdasági, ipari területen az oldalkerti méret megváltoztatása válik szükségessé a beépíthetőség érdekében.

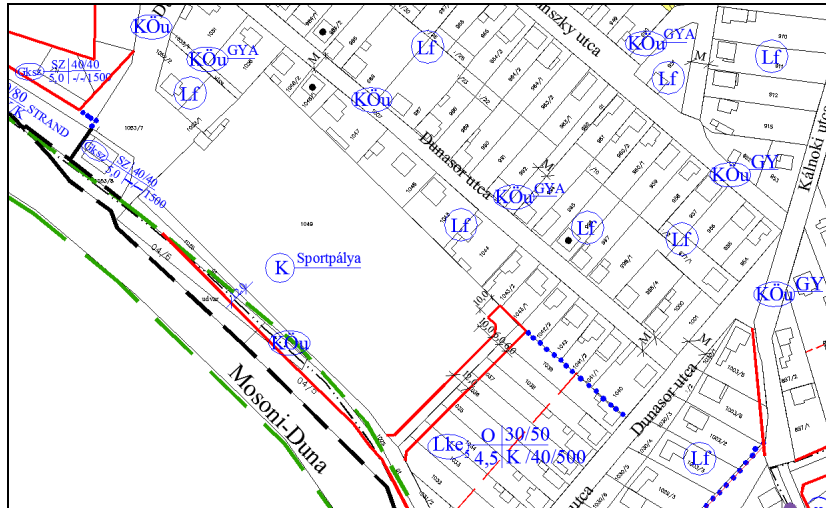
Egy korábbi rendezési tervi módosítás során az oldalhatáron álló építési hely szabadon-állóra változott és nem módosult az oldalkerti méret. Ez ma egyes – egyébként a telekalakításra vonatkozó előírásnak megfelelő – telkek esetében nem teszi lehetővé a telek beépítését.

Ebben a tömbben a meglévő telkek átlagosan mélysége 180 méter, átlagos szélessége 16-18 méter, vagyis a telekméret meghaladja a minimálisan előírt 2500 m<sup>2</sup> méretet.

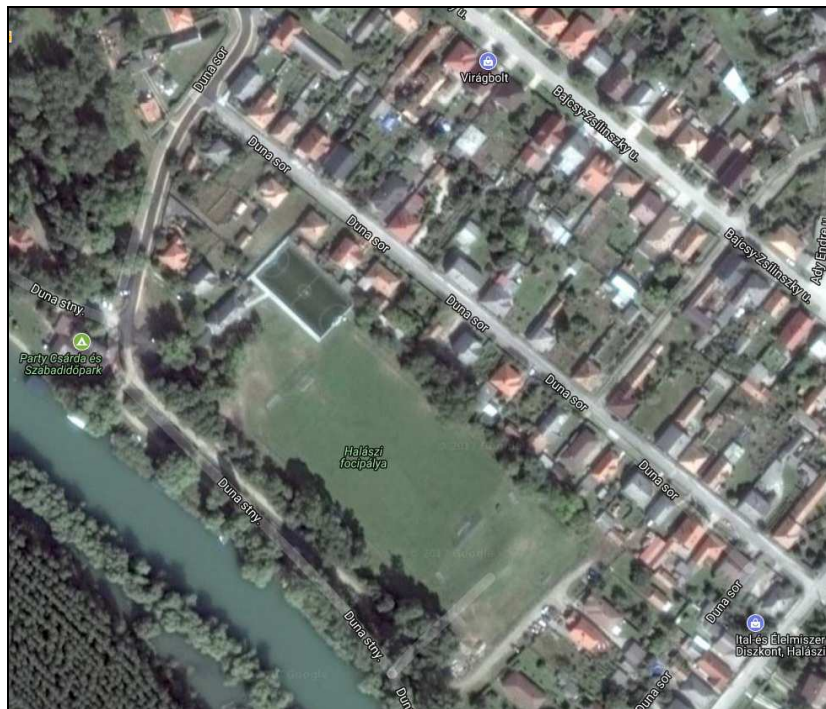


Kivonat a hatályos szabályozási tervből





Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Forrás: Google Map

A sportpályára ma a következő előírások vonatkoznak:

„ (3) A sportpálya területén a labdajáték tér (terek), a sportpályát kiszolgáló parkolók helyezhetők el, szociális, kereskedelmi és vendéglátó épületek építhetők.

a) Övezeti előírások:

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| af) | beépítési mód:                           | szabadonálló  |
| ag) | megengedett legnagyobb beépítettség:     | 10%   |
| ah) | kialakítandó legkisebb zöldfelület:      | 70%   |
| ai) | megengedett legnagyobb építménymagasság: | 4,5 m   |
| aj) | az építési hely határai:                 | a telekhatártól mért 5,0 m-es előkert és oldalkert megtartásával” |

---

Ennek értelmében a hatályos előírások a sportpálya területét szabadonálló beépítési módba sorolja és az építési hely határát az előkert vonatkozásában 5,0 méterben szabja meg.

A hatályos, a sportterületre vonatkozó építési helyet meghatározó előírások nem teszik lehetővé a meglévő öltözők egyszerű, gazdaságos bővítését.

A sportpálya területén elhelyezkedő, meglévő öltöző-épület tervezett bővítése érdekében a település képviselő-testülete az építési helyre vonatkozó előírások megváltoztatása mellett döntött.

Javasoljuk az építési helyet oldalhatáron állóra módosítani és az egyes közterületek felé eső előkertek méretét, valamint a szomszédos lakóterületek felé eső oldal és hátsókerti méreteket külön-külön, meghatározni. A Mosoni-Duna felőli Dunasor utca felé és a DK-i oldali Dunasor utca felé továbbra is a hatályos előírásokban megszabott 5,0 méteres előkertet tartottuk meg, és az ÉK-i oldali szomszédos lakóterületek felé az 5,0 méteres oldalkertet. Az ÉNy-i oldalon a Dunasor utca érintett ága felé a meglévő állapothoz igazodva előkert nélkül, a mai beépítés vonalán jelöljük az építési hely határát, illetve ennek egyenes folytatásába a szomszédos lakóterület felé. Az így érintett szomszédos lakóterületen a beépítési mód oldalhatáron álló és az építési hely a sportpályával ellentétes – a HÉSZ-ben is meghatározott – ÉNy-i oldalon van.

A javasolt módosítással kijelölt építési hely így magába foglalhatja a meglévő öltöző épületét és lehetővé teheti annak elhatározott bővítését.

### **3. TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS**

A HÉSZ módosításnak nincs tájrendezési, környezetalakítási hatása.

### **4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

A HÉSZ módosítás nincs hatással a régészeti és épített értékekre.

### **5. KÖZMŰVEK**

A HÉSZ módosítás nincs hatással a közművekre, kivéve a Süli köz közterületének módosításánál. Itt a már meglévő közművek a módosítás végrehajtását követően közterületre kerülnek.