



DUNAKESZI VÁROS



Eper utca 6052, 6053 hrsz lakóterületét érintő Duna utca – Dunasor – Hajó utca – Eper utca által határolt terület HÉSZ eseti MÓDOSÍTÁSA


- záró szakmai véleményezésre -

2026. június hó





ALÁÍRÓLAP

Megrendelő:	Dunakeszi Város Önkormányzat Cím: 2120 Dunakeszi, Fő utca 25.	
Településtervezés	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft. Sin Emília ügyvezető vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657/11, TR 01-4657	
Főépítész	Passa Gábor	TÉNY 13-1931

Budapest, 2026. június hó



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	- 4 -
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	- 5 -
Rendelet-tervezet	- 5 -
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	- 9 -
1 A változással érintett terület elhelyezkedése	- 9 -
2 Településrendezési tárgyú vizsgálat.....	- 9 -
2.1 Területhasználat	- 9 -
2.2 Településrendezés.....	- 9 -
2.3 Telekvizsgálat.....	- 11 -
3 Szakági vizsgálatok.....	- 11 -
3.1 Zöldfelület vizsgálat.....	- 11 -
3.2 Értékvizsgálat.....	- 12 -
3.3 Környezetvédelem.....	- 12 -
3.4 Közlekedés-, és közmű infrastruktúra	- 12 -
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	- 13 -
1 Tervezési program.....	- 13 -
2 Módosítási javaslat	- 14 -
2.1 Településrendezés - Helyi Építési Szabályzat	- 14 -
HATÁSELEMZÉS.....	- 15 -



BEVEZETÉS

Dunakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **39/2026. (II. 26) sz. Kt. határozatban** (továbbiakban: KT határozat) döntött a Dunakeszi, Eper utca 6052 és 6053 hrsz telkek összevonhatóságát segítő építési szabályok megalkotásának HÉSZ módosításáról.

A HÉSZ eseti módosításának célja

Az Eper utcai ingatlanok a normáltelkes, Lke/4 jelű építési övezetbe soroltak, melyben a telkek megengedett legnagyobb területe 2000 m². A tervezett telekösszevonás után kialakuló telek mérete meghaladja az előírt telekméret maximum értékét.

A módosítás célja a telek olyan építési övezetbe sorolása, mely a tervezett telekösszevonást jogszerűen lehetővé teszi.

A módosítással érintett ingatlanok az ökológiai hálózatnak nem részei, természetvédelmi oltalom alatt nem állnak. A változással érintett ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érintenek, az építési telkek egyéb épített örökségvédelmi értékkel nem bírnak.

A módosítással

- a településszerkezeti terv nem változik,
- új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése,
- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik.

A változtatási szándék Dunakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által 6/2018.(V.31.) sz. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata, valamint annak 1. mellékletét képező SZT-03 jelű Szabályozás Tervlapjának módosításával jár.

A tervezett HÉSZ módosítás az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban készül.

Az alátámasztó munkarészek tervtartalmi kidolgozása a Tr.7.§(7) bekezdése alapján a városi főépítési feljegyzése alapján történt.



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelet-tervezet

**Dunakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (.....) sz. Kt. rendelete
Dunakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított
6/2018.(II. 31.) sz. Kt. rendeletének módosításáról**

Jelen rendelet célja a Dunakeszi, Eper utca 6052 és 6053 hrsz telkek összevonhatóságának jogszabályi megalapozása.

Dunakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész, Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság, Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedésért Felelős Államtitkárság, Építési és Közlekedési Minisztérium, Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Budapesti Rendőr-főkapitányság, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Nemzeti Földügyi Központ, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály, Fót Város Önkormányzata, Göd Város Önkormányzata, Szigetmonostor Község, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata, Pest Vármegye Önkormányzata, továbbá a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:



1. §

(1) Dunakeszi Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018.(II. 31.). Kt. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. mellékletének 3. számú táblázata a jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

(2) A Rendelet 1. mellékletét képező SZT-03 jelű Szabályozás Tervlap szelvény a jelen rendelet 2. melléklete szerint módosul a módosítás területi hatályára vonatkozóan.

2. §

Jelen rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

.....
Dióssi Csaba
polgármester

.....
.....
jegyző

Záradék:

A rendelet-tervezet 2026.-n az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

.....
jegyző



- 1. melléklet a Rendelet 2. számú mellékletének módosításáról -

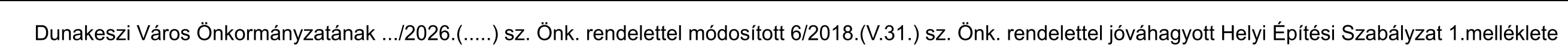
(1) A Rendelet 2. számú mellékletének 3. számú táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:

3.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G
1	építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	megengedett legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
2			(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
3	APRÓTELKES						
4	Lke-A/1	SZ	25	500	5,5	50	0,6
5	Lke-A/2	I	30	550	4,5	50	0,6
6	Lke-A/3	-	30	300	5,0	50	0,5
7	Lke-A/4	O	30	550	5,0	60	0,5
8	Lke-A/5	-	30	550	6,0	50	0,6
9	NORMÁTELKES						
10	Lke/1	SZ	25	700	4,5	65	0,4
11	Lke/2	-	25	700	5,5	50	0,6
12	Lke/3	SZ	25	900	7,5	50	0,6
13	Lke/4	-	30	600	5,5	50	0,5
14	Lke/5	O	30	600	5,0	50	0,6
15	Lke/6	-	30	700	7,5	50	0,6
16	Lke/7	SZ	30	700	4,5	60	0,6
17	Lke/8	SZ	30	700	6,0	60	0,6
18	Lke/9	Z	30	700	7,0	60	0,6
19	Lke/10	SZ	30	600	7,5	50	0,6
20	NAGYTELKES						
21	Lke-N/1	SZ	20	1000	6,0	50	0,6
22	Lke-N/2	-	25	1000	6,0	50	0,6
23	Lke-N/3	-	30	1000	4,5	50	0,6
24	Lke-N/4	SZ	30	2000	7,5	50	0,6
25	Lke-N/5	SZ	25	5000	5,5	50	0,6
26	Lke-N/6	-	30	2000	5,5	50	0,5
27	ALAPINTÉZMÉNYI						
28	Lke-Ai/1	SZ	30	1400	7,5	50	0,6
29	Lke-Ai/2	-	30	800	5,0	50	0,6



- 2. melléklet az SZTo3 jelű szabályozási tervlap módosításáról -

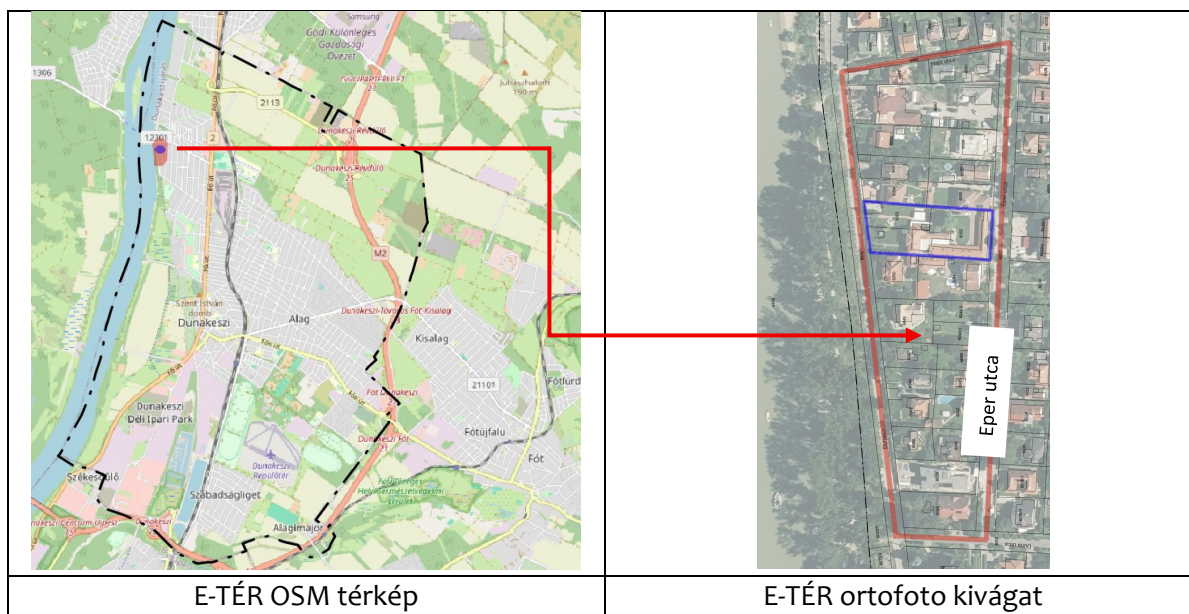


MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1 A változással érintett terület elhelyezkedése

A tervezési terület Dunakeszi északi részén, a Duna-parti lakóterületen, a Rév átkelő közelségében fekszik. **Duna utca – Dunasor – Hajó utca – Eper utca által határolt terület.**

A változással érintett terület lehatárolása az alábbi térképeken kerül szemléltetésre.











2 Településrendezési tárgyú vizsgálat

2.1 Területhasználat

A változással érintett telkek kiépült kertvárosias lakóterületi tömbben fekszik. Az építési telkek a Duna sor felől teremgarázzsal és az Eper utcáról nyílnak. A lakótelkek és az azokat határoló kiszolgáló utak kiépítettek, rendezettek.

2.2 Településrendezés

A változással érintett ingatlanok Lke/4 jelű, normáltelkes építési övezetbe sorolt. A Dunasor felé eső telek a Dunához kapcsolódó vízvédelmi szabályozási elemekkel érintett, mint:

-  felszíni vizek védőtávolsága
-  árvízkarbantartó sáv
-  mélyépítési tilalom
-  hullámtér, ártér
-  vízmeder
-  fakadovízveszélyes terület
-  Felszíni vizek védőtávolsága
-  Nagyvízi mederél



Az Lke/4 jelű építési övezetbe sorolt, változással érintett telkekre a Helyi Építési Szabályzat 2. melléklet 3.számú táblázata az alábbi beépítési jellemzőket tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
1	építési övezet jele	beép. mód.	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság*	zöldfelület legkisebb mértéke	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
2			(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
13	Lke/4	-	30	600	5,5	50	0,5

Az építési övezetben a telekalakításra vonatkozó szabályokat a HÉSZ 15.§ tartalmazza:

„15. § [Telekalakítás]

(1) Kis- és kertvárosias lakóterületek telekalakítási szabályai:

a) Telekalakítás során az építési telek mérete (T):

aa) aprótelkes építési övezet esetén: $T < 550$;

ab) normáلتelkes építési övezet esetén: $T = 550 - 2000$;

ac) nagytelkes építési övezet esetén: $T > 2000$.

b) Aprótelkes építési övezetben eltérő rendelkezés hiányában 550 m²-nél nagyobb telekméretű,

c) Normáلتelkes építési övezetben 550m²-nél kisebb és 2000 m²-nél nagyobb telekméretű,

d) Nagytelkes építési övezetben 4000 m²-t meghaladó építési telek nem alakítható ki.

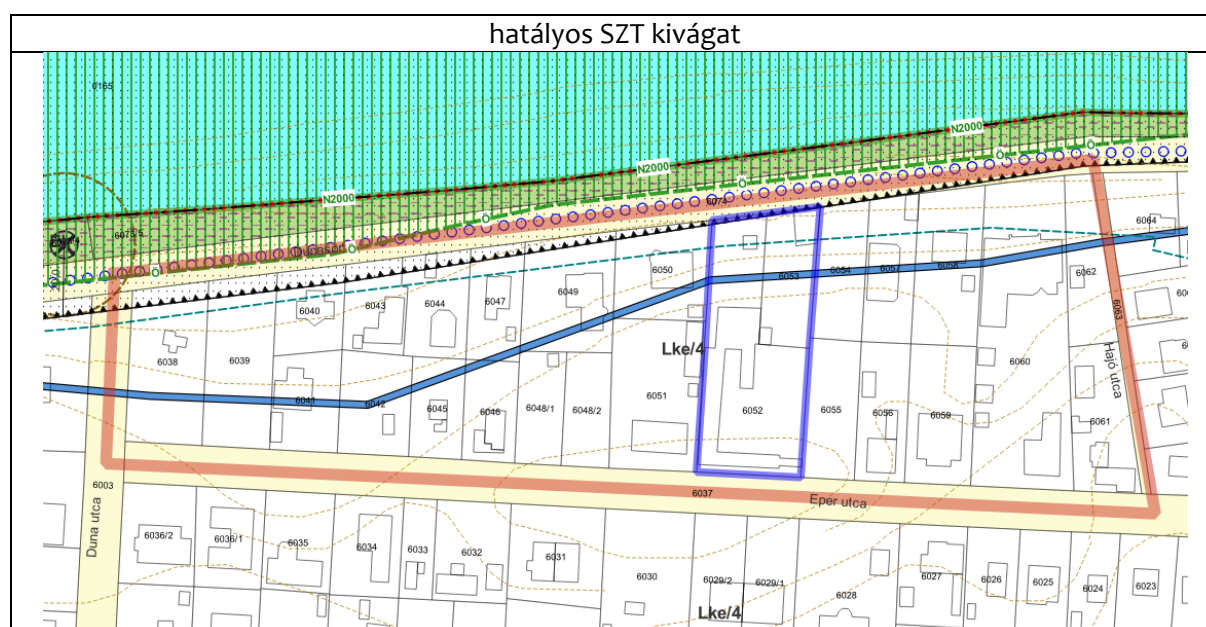
(2) A telekalakításnak, a megközelítésnek, a közművesítésnek meg kell felelnie az építési övezeti/, övezeti előírásokban foglaltaknak. A telekalakítás és az építés során igazodni kell a meglévő településstruktúrához, a jellemző telekméretekhez, beépítési módhoz, tömeg és tetőformáláshoz. A meglévő telkek megosztás utáni, fennmaradó telekrész mérete is meg kell feleljen az építési övezetre/ övezetre előírt minimális telekméreteknak.

(3) Telekalakítás során az építési telek minimális telek szélesség(SZ)-, és minimális mélység(M):

a) aprótelkes építési övezet esetén: SZ14; M20;

b) normáلتelkes építési övezet esetén: SZ18; M30

c) nagytelkes építési övezet esetén: SZ20; M40”



2.3 Telekvizsgálat

Telekméret	Területhasználat vizsgálat	Beépítettség
JELMAGYARÁZAT 500 m ² alatt 500 - 700 m ² 700 - 1 000 m ² 1 000 - 1 500 m ² 1 500 - 4 000 m ² 4 000 - 5 000 m ² 5 000 m ² fölött	JELMAGYARÁZAT Lakóterület Gazdasági terület Lakó és gazdasági terület Intézményi terület Hitéleti terület Kereskedelmi terület Vendéglátási terület Sport, rekreációs terület Üdülőtérlet	JELMAGYARÁZAT 5 % alatt 5 - 10 % 10 - 20 % 20 - 30 % 30 - 40 % 40 - 50 % 50 - 100 %

3 Szakági vizsgálatok

3.1 Zöldfelület vizsgálat

A tervezési terület Lke/4 jelű építési övezetbe sorolt, beépített telkein a zöldfelületet a kertvárosias lakóterületekre jellemző kertségek jellemzik.



3.2 Értékvizsgálat

Örökségvédelem

A vizsgált területen műemlék, helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény **nem található**.

Táji-, természetvédelmi értékek vizsgálata

A vizsgált tömböt országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület-, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület-, (Naturaz000 területet), országos ökológiai hálózat övezete **nem érinti**.

3.3 Környezetvédelem

A változás iránya környezetvédelmi szempontok vizsgálatát nem igényli, ezért a fejezet kidolgozása nem indokolt.

3.4 Közlekedés-, és közmű infrastruktúra

A telektömb közlekedési és közmű infrastruktúrája kiépült.



ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1 Tervezési program

A 6052 és 6053 hrsz ingatlanok tulajdonosa a telkeik összevonását tervezi az alábbi változási vázrajz szerint:

GEO-GUN Bt.

2230 Gyömrő, Csokonai u.21.

Munkaszám: 03-19/2026

Dunakeszi

belterület

község, város

Adatszolg.ikt.sz.: 2/168/2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 6052, 6053 helyrajzi számú földrészletek összevonásáról

PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.		
Iktatva:	2026 MARC 3 O.	
Iktatószám:		
Ügyintéző:	Mell:	
Cimkoordináták 6052 hrsz		
Psz.	Y	X
1	655503	256914
2	655430	256913
3	655500	256914
4	655430	256919
5	655465	256908
6	655438	256903

Méretarány= 1:1000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m²						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
6052		kivett, hétvégi ház, udvar		0.1621	-	6052		kivett, 2 hétvégi ház, udvar, csónaktároló		0.2182	-	Vezetékjog 1 m2 Jog.: ELMŰ Hálózati Kft. 1117 Bp. Hengermalom út 18. b.h.sz.: 43224/2011.10.05	
6053		kivett, hétvégi ház, udvar, csónaktároló		0.0561	-								
Összesen:				0.2182						0.2182			

forrás: Ocskay Szilárd tulajdonos adatszolgáltatása

A telekalakítási elképzelés a jelenleg hatályos építési övezeti előírásoknak nem megfeleltethető, tekintettel arra, hogy az építési övezet a normáltelkes kategóriába sorolt, ahol a megengedett legnagyobb telekméret 2000 m²-ben van maximalizálva.

A változtatási szándékok és a megalapozó vizsgálatban rögzítettek alapján megállapítható, hogy az érintett telket olyan -a jelenlegitől eltérő- építési övezetbe kell sorolni, amelyben a telekmaximum helyett a telekminimum értéke a 2000 m².



2 Módosítási javaslat

2.1 Településrendezés - Helyi Építési Szabályzat

A HÉSZ 15.§-a tartalmazza a lakóterületek telekméret szerinti tagozódását. Ezen szabály szerint a változással érintett telkeket a nagytelkes építési övezetek valamelyikébe kell sorolni:

„15. § [Telekalakítás]

(1) Kis- és kertvárosias lakóterületek telekalakítási szabályai:

a) Telekalakítás során az építési telek mérete (T):

aa) aprótelkes építési övezet esetén: $T < 550$;

ab) normáltelkes építési övezet esetén: $T = 550 - 2000$;

ac) nagytelkes építési övezet esetén: $T > 2000$.

A HÉSZ 3. melléklete az alábbi nagytelkes építési övezetekre tagozódik:

A	B	C	D	E	F	G
építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legkisebb telekterület (m ²)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
NAGYTELKEK						
Lke-N/1	SZ	20	1000	6,0	50	0,6
Lke-N/2	-	25	1000	6,0	50	0,6
Lke-N/3	-	30	1000	4,5	50	0,6
Lke-N/4	SZ	30	2000	7,5	50	0,6
Lke-N/5	SZ	25	5000	5,5	50	0,6

Tekintettel arra, hogy a telekminimum értékén kívül egyéb beépítési paraméter megváltoztatása nem cél, ezért olyan építési övezet megállapítása kell, amelynek értékei megegyeznek az Lke/4 jelű építési övezet paramétereivel.

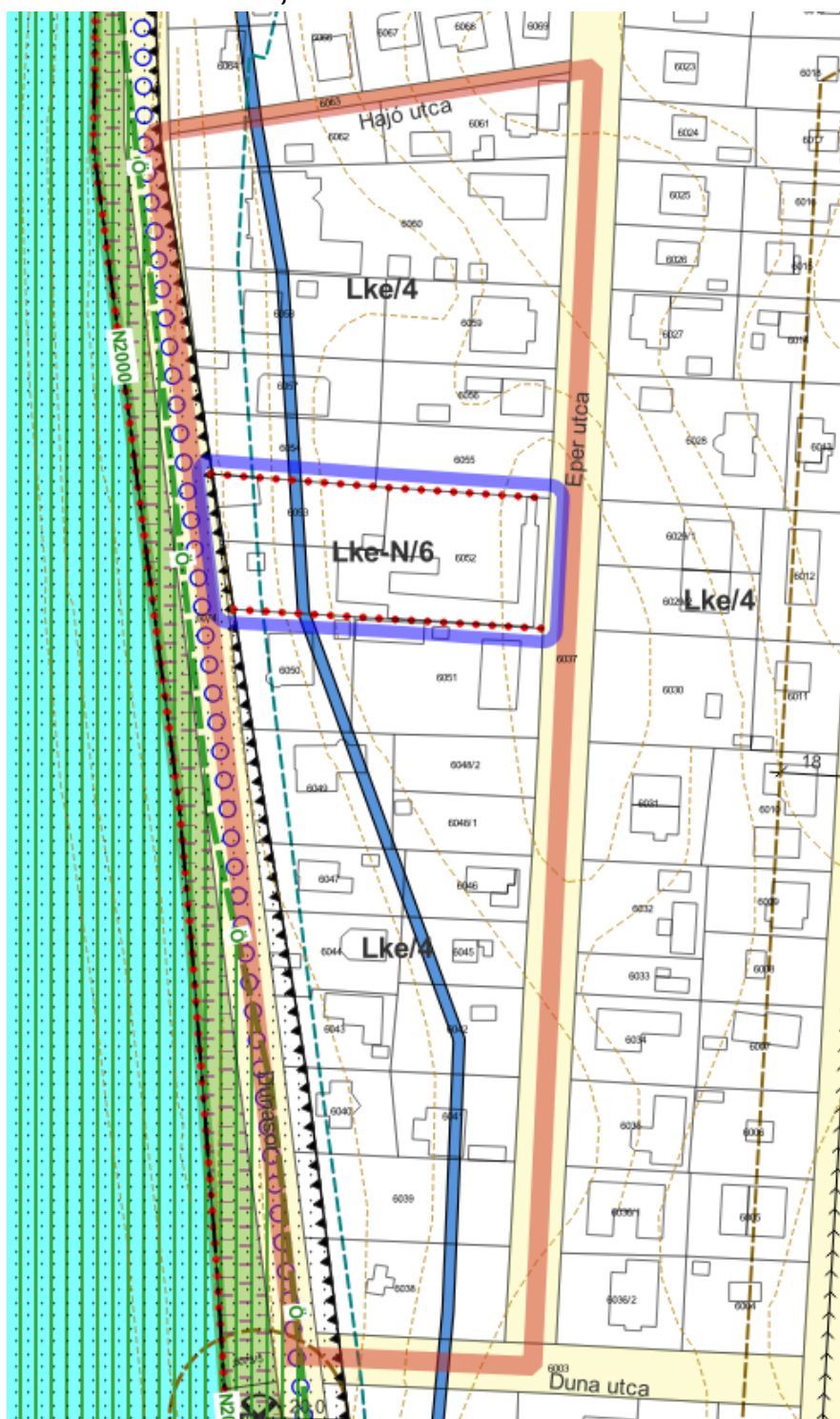
Tekintettel arra, hogy a fenti elvárásoknak megfeleltethető, normáltelkes építési övezet nincs, ezért új beiktatása szükséges az alábbi javaslat szerint:

	A	B	C	D	E	F	G
1	építési övezet jele	beép. mód.	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság*	zöldfelület legkisebb mértéke	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
2			(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
13	Lke-N/6	-	30	2000	5,5	50	0,5

A változtatási javaslat az újonnan kialakuló telket érintő, a Duna közelsége okán jelentkező vízvédelmi szabályozási elemek továbbra is megtartásra kerülnek. A szabályozási tervet érintő módosítás kizárólag az érintett telkeket lehatároló építési övezet határ-, és az új építési övezet jelölése tekintetében történik.

A tervezési program a HÉSZ normaszövegének módosítását nem igényli.

javasolt SZT módosítás



HATÁSELEMZÉS

A javasolt módosítás az érintett telkek környezetében (tervezési terület) az építési jogokat és a jellemző területhasználatot nem korlátozza, társadalmi érdeket nem sért.

Budapest, 2026. június hó