



HÉSZ - Helyi Építési Szabályzat

Ha **telket vennél, bővítenél, új házat építenél** vagy a meglévő épület **homlokzatát, tetőformáját, tömegét** módosítanád, az egyik legfontosabb dokumentum a **HÉSZ**, vagyis a **Helyi Építési Szabályzat**. A HÉSZ határozza meg, hogy egy adott **településen, városrészben vagy konkrét telken i mit, hová, mekkora méretben és milyen feltételekkel lehet építeni**, de egyéb szabályokat is figyelembe kell venni. A szabályozási tervvel együtt kell értelmezni, mert a rendelet szöveges előírásai és a térképi jelek együtt mutatják meg a telek tényleges építési lehetőségeit.



Mi a HÉSZ?

A **Helyi Építési Szabályzat** önkormányzati rendelet. A település saját építési szabályait tartalmazza, és megadja, hogy az egyes telkekre milyen beépítési előírások vonatkoznak.

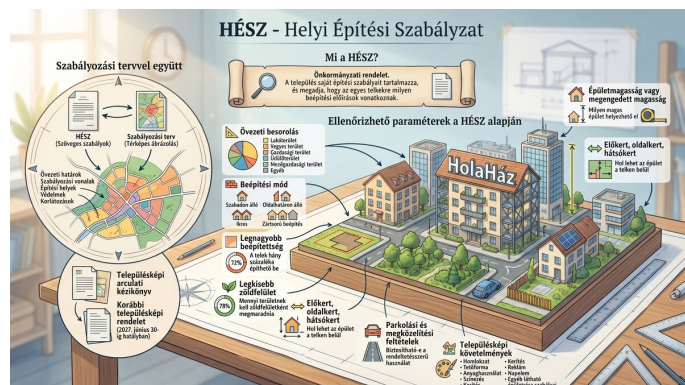
A HÉSZ-t a **szabályozási tervvel** együtt kell nézni. A HÉSZ szöveges szabályokat ad, a szabályozási terv pedig térképen mutatja az övezeti határokat, szabályozási vonalakat, építési helyeket, védelmeket és egyéb korlátozásokat.

Az e-Építés hivatalos tájékoztatója szerint a HÉSZ és a szabályozási terv mellett a **településképi arculati kézikönyv**, valamint a korábbi **településképi rendelet** is fontos helyi dokumentum lehet; a településképi rendelet tartalmát be kell építeni a HÉSZ-be, de **2027. június 30-ig** hatályban maradhat, és a HÉSZ-szel együtt alkalmazandó.

A HÉSZ alapján ellenőrizhető például:

- **övezeti besorolás:** lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, üdülőterület, mezőgazdasági terület vagy más övezet;
- **beépítési mód:** szabadon álló, oldalhatáron álló, ikres vagy zárt sorú beépítés;
- **legnagyobb beépítettség:** a telek hány százaléka építhető be;
- **legkisebb zöldfelület:** mennyi területnek kell zöldfelületként megmaradnia;
- **épületmagasság vagy megengedett magasság:** milyen magas épület helyezhető el;
- ↔ **előkert, oldalkert, hátsókert:** hol lehet az épület a telken belül;
- **parkolási és megközelítési feltételek:** biztosítható-e a rendeltetésszerű használat;

- **településképi követelmények:** homlokzat, tetőforma, anyaghasználat, színezés, kerítés, reklám, napelem vagy más látható épületrész szabályai.



Miért fontos telekvásárlás előtt?

Telekvásárlás előtt a HÉSZ mutatja meg, hogy a telek **a vevő céljára valóban alkalmas-e**. A hirdetésben szereplő telekméret, ár és elhelyezkedés önmagában nem ad teljes képet az építési lehetőségekről.

Egy 800 m²-es teleknél például a 30%-os legnagyobb beépítettség alapján legfeljebb 240 m² beépített terület adódhat. Ez azonban még nem jelenti azt, hogy a ház bárhová elhelyezhető a telken. Fontos, hogy a **beépíthető telek** nem azt jelenti, hogy arra bármekkora és bármilyen ház építhető. Lehet, hogy a telek beépíthető, de csak **meghatározott helyre**, meghatározott méretben, adott **magassággal**, tetőformával vagy **más helyi feltétellel**. A tényleges lehetőséget az építési hely, az **előkert**, az oldalkert, a hátsóker, a **zöldfelületi minimum**, a parkolás, a **közműhelyzet**, a terepviszony és a településképi szabályozás együtt határozza meg.

Külterületi ingatlannál ez még szigorúbb is lehet: a **HÉSZ** előírhatja, hogy a telek legnagyobb beépítettsége ugyan **3%**, de ebből **lakófunkcióra valójában csak 1,5%** használható fel, a fennmaradó rész pedig csak az övezetben megengedett egyéb rendeltetésre építhető be. Ezért külterületi teleknél a hirdetett telekméret önmagában különösen félrevezető lehet, ha a vevő elsősorban lakóházban gondolkodik.



A HÉSZ ellenőrzése különösen fontos, ha a vevő:

- családi házat építene;
- meglévő épületet bővítené;
- több lakást, ikerházat vagy társasházat tervezne;
- melléképületet, garázst, műhelyt vagy üzleti célú épületet helyezne el;

- külterületi, zártkerti vagy üdülőövezeti ingatlant venne;
- telket osztana meg, telkeket vonna össze;
- olyan telket nézne, amelyet szabályozási vonal, útbővítés vagy közterület-kialakítás érinthet;
- helyi védelem, műemléki környezet vagy karakteres településrész közelében vásárolna.

Nem csak a HÉSZ számít

Az építési lehetőségeket a HÉSZ mellett más dokumentumok és nyilvántartások is befolyásolják. Ezeket együtt érdemes ellenőrizni, mert egy telek jogi, építési, településképi és közműves adottságai együtt határozzák meg a valódi használhatóságot.

Fontos kapcsolódó dokumentum a **településképi rendelet**, amely a külső megjelenésre, építészeti illeszkedésre, homlokzatra, tetőformára, kerítésre, reklámokra és más látható épületrészekre tartalmazhat szabályokat.

Szintén hasznos a **Településképi Arculati Kézikönyv**, vagyis a TAK. A Lechner Tudásközpont leírása szerint a TAK-ok rövid áttekintést adnak a települések történetéről, kulturális és helyi épített örökségéről, valamint a különböző karakterű területekről.

Építési döntés (vásárlás, tervezés, bővítés) előtt a **tulajdoni lap**, a **térképmásolat**, a **közműhelyzet**, az **útcsatlakozás**, valamint az esetleges **természeti vagy örökségvédelmi érintettség** vizsgálata is szükséges lehet.

Bizonytalan helyzetben érdemes az adott település **főépítész irodájánál** vagy az önkormányzat építésügyi/településrendezési ügyekkel foglalkozó munkatársainál is érdeklődni. Ez különösen hasznos lehet, ha a telek helyi védelem alatt áll, karakteres településrészen található, több lakásos beépítésben gondolkodsz, vagy nem egyértelmű, hogyan kell értelmezni a szabályozási tervet.

Hol található a HÉSZ?

A HÉSZ önkormányzati rendelet, ezért elsőként a **Nemzeti Jogszabálytár önkormányzati rendelettárában** érdemes keresni. Településnév alapján keresd a "HÉSZ" vagy "helyi építési szabályzat" kifejezést, és mindig a hatályos rendeletet nézd. A Nemzeti Jogszabálytár hivatalos, hiteles és ingyenesen használható jogszabálygyűjtemény.

Link: or.njt.hu (<https://or.njt.hu/>)

A rendelet mellé szükség van a **szabályozási tervre** is, amelyet általában az adott **önkormányzat honlapján** lehet megtalálni. Ez mutatja meg térképen az övezeti határokat, szabályozási vonalakat, építési helyeket és egyéb telekszintű előírásokat.

Érdemes ellenőrizni a **településképi rendeletet** és a **Településképi Arculati Kézikönyvet** is, mert ezek a homlokzatra, tetőformára, anyaghasználatra, kerítésre, napelemekre vagy más látható épületrészre is tartalmazhatnak szabályokat.

TAK kereső: tak.e-epites.hu (<https://tak.e-epites.hu/>)

Hivatalos építésügyi tájékoztatóhoz hasznos kiindulópont az **e-Építés portál** is.

e-Építés link: www.e-epites.hu (<https://www.e-epites.hu/>)

Kapcsolódó oldal: Helyi építési szabályzat és településképi-védelem (<https://www.e-epites.hu/telepulestervezes/lakossag/helyi-epitesi-szabalyzat-es-telepuleskep-vedelem>)



Konkrét városok

A HÉSZ-t és a hozzá kapcsolódó szabályozási tervet általában az **adott önkormányzat honlapján**, a Nemzeti Jogszabálytárban vagy hivatalos városi településrendezési oldalon lehet megtalálni. Az alábbi táblázat néhány nagyobb magyar település hivatalos kiindulópontját mutatja.

Budapest speciális eset, mert itt nem egyetlen klasszikus, egész városra vonatkozó HÉSZ alapján kell tájékozódni. A fővárosi szabályozások mellett a konkrét ingatlan esetén az adott **kerület építési szabályzatát**, vagyis a kerületi **KÉSZ**-t is meg kell nézni.



Település	Megjegyzés	Link
Budapest	Fővárosi szinten külön szabályozások vannak, de konkrét ingatlannál az adott kerület KÉSZ-ét is ellenőrizni kell.	Budapest szabályozás (https://www.e-epites.hu/telepulestervezes/onkormanyzatok/fovarosra-vonatkozoz-szabalyozas)
Debrecen	A városi oldalon a településrendezési eszközök és a szabályozási terv is elérhető.	Debrecen HÉSZ (https://www.debrecen.hu/hu/debreceni/kozerdeku-adatok/uj-telepulesrendezesi-eszkozok)
Szeged	Külön oldalon érhető el a Szegedi Építési Szabályzat.	Szeged HÉSZ (https://www.szegedvaros.hu/szesz/)
Miskolc	Az önkormányzati dokumentumtárban külön hatályos Miskolc Építési Szabályzat oldal található.	Miskolc HÉSZ (https://www.miskolc.hu/varoshaza/onkormanyzat/dokumentumtar/miskolc-epitesi-szabalyzat-hatalyos-dokumentum)
Pécs	A Nemzeti Jogszabálytárban	Pécs HÉSZ (https://or.njt.hu/onk)

Település	Megjegyzés	Link
	elérhető a Pécsi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv hatályos rendeletszövege.	ormanyzati-rendelet/2022-12-SP-2329)
Győr	Győrben a helyi építési szabályzat neve GYÉSZ, vagyis Győri Építési Szabályzat.	Győr GYÉSZ (https://gyor.hu/gyor/telepulesfejlesztés-es-foepítési-ügyek/rendezési-terv/)
Nyíregyháza	A településrendezési eszközök között található a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv.	Nyíregyháza HÉSZ (https://varoshaza.nyiregyhaza.hu/varoshaza/telepulesrendezési-terv/)
Kecskemét	A hatályos településrendezési eszközök között szerepel a Helyi Építési Szabályzat és a webtérkép is.	Kecskemét HÉSZ (https://kecskemet.hu/hatalyos-telepulesrendezési-eszközök/)
Székesfehérvár	A településrendezési oldalon a HÉSZ és mellékletei is elérhetők.	Székesfehérvár HÉSZ (https://www.szekesfehervar.hu/telepulesrendezés/)
Szombathely	A településrendezési eszközök között érhető el a hatályos szabályozási dokumentumok.	Szombathely HÉSZ (https://szombathely.hu/onkormanyzat/terinfomatika-telepulesrendezés/szombathely-mjv-telepulesrendezési-eszkoze/)

Mit ellenőrizz vásárlás vagy tervezés előtt?

Telekvásárlás előtt mindig **helyrajzi szám alapján** ellenőrizd a szabályokat. A cím önmagában nem elég pontos.

A legfontosabb ellenőrzési pontok:



- **Helyrajzi szám** - ez alapján lehet pontosan azonosítani az ingatlant.
- **Övezeti besorolás** - meghatározza, milyen célra és milyen módon használható a telek.
- **Beépítési paraméterek** - beépítettség, épületmagasság, zöldfelület, telekméret, beépítési mód.
- **Építési hely** - előkert, oldalkert, hátsókert, szabályozási vonal, építési vonal.
- **Megközelítés és parkolás** - van-e szabályos utcátlakozás, és teljesíthető-e a parkolás.
- **Közművek** - víz, áram, szennyvíz, gáz, csapadékvíz-kezelés.
- **Védettség és településkép** - helyi védelem, műemléki környezet, homlokzati és tetőformai előírások.

- **Természeti korlátozások** - Natura 2000, védett természeti terület, erdő, vízvédelmi vagy tájvédelmi érintettség.
- **Szakmai egyeztetés** - építész vagy főépítési iroda segíthet még a vásárlás előtt tisztázni a kockázatokat.
- **Telekalakítás** - megosztható-e a telek, megfelel-e a minimális telekméretnek és telekszélességnek.
- **Szabályozási vonal** - érinti-e a telket útbővítés, közterület-kialakítás vagy más tervezett változás.
- **Lakásszám és rendeltetés** - elhelyezhető-e rajta egy lakás, több lakás, üzlet, iroda, műhely vagy más tervezett funkció.
- **Tilalmak és korlátozások** - van-e építési tilalom, változtatási tilalom vagy más helyi korlátozás.
- **Külterület, zártkert, művelési ág** - külterületi ingatlannál külön ellenőrizni kell, hogy a terület mire használható, és lakóépület építhető-e rá.

A HÉSZ-t akkor érdemes elővenni, amikor még csak gondolkodsz a vásárláson vagy a tervezésen. Így derül ki időben, hogy a telek valóban alkalmas-e arra, amit szeretnél megvalósítani.

Tudatos döntés telekvásárlás előtt

A HÉSZ ellenőrzése a telekvásárlás egyik alaplépése. A szabályozási adatok alapján derül ki, hogy a kiszemelt telek alkalmas-e családi házra, bővítésre, több lakásra, vállalkozási célra vagy más tervezett használatra. A **HolaHáz** felületén érdemes már a hirdetések böngészésekor figyelni a telek adottságaira, közműveire, elhelyezkedésére és beépíthetőségi információira. Vevőként így tudatosabban lehet szűrni az ingatlanokat, eladóként pedig a szabályozási adottságok pontos feltüntetése erősebb, bizalomépítő hirdetést eredményez.

