É P Í T É S Z M Ű H E L Y K F T
6000. Kecskemét, Wesselényi u. 1.
Telefon, fax: 76/ 482 916
Levélcím: 6001 Kecskemét Pf 486.
E-mail: epitmuh@t-online.hu

Tervező: Szilberhorn Erzsébet TT1/É-03-0105
E-mail: szil@epiteszmuhely.hu

Szabadszállás

Helyi építési szabályzatának 99/2026.(VIII.12.) határozattal kezdeményezett módosítása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 69.§ szerinti egyszerűsített eljárás partneri egyeztetési munkarésze

2026. augusztus

Tartalomjegyzék

ALÁÍRÓLAP

BEVEZETÉS

1.
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
…/2026.(…) rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi melléklettel

2. SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

3. MELLÉKLETEK
3.1. Módosítást indító döntés
3.2. Főépítész feladat meghatározása

ALÁÍRÓLAP

Szabadszállás helyi építési szabályzatának 99/2026.(VIII.12.) határozattal kezdeményezett módosításához

T e r v e z ő

Településtervezés:

Szilberhorn Erzsébet
okl. építészmérnök TT1-03 0105

Elektronikusan aláírta:
Vörös István
2026-08-27 12:51:07 +0200
Szignó

T e l e p ü l é s i f ő é p í t é s z

Vörös István

BEVEZETÉS

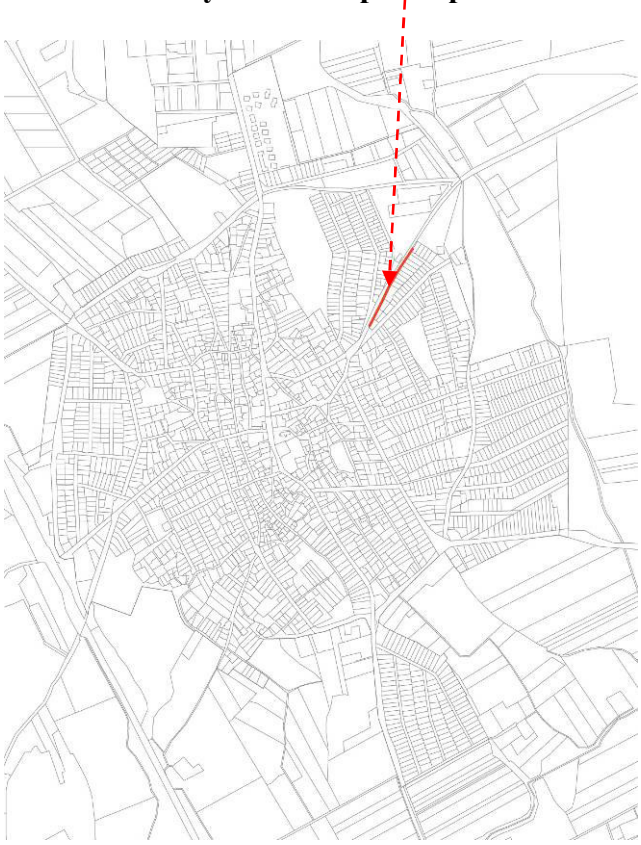
Szabadszállás Város Képviselő-testülete 99/2026.(VIII.12.) határozatában a helyi építési szabályzat módosítását kezdeményezte.
A módosítás jóváhagyását megelőző egyeztetés - A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Vhr.) szerint rövid eljárásban történhet.

A rövid eljárásra a Vhr. 69. § (1) ca) pontja ad lehetőséget, mivel a módosítás a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik és az alábbi feltétel teljesül:
„ a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti”

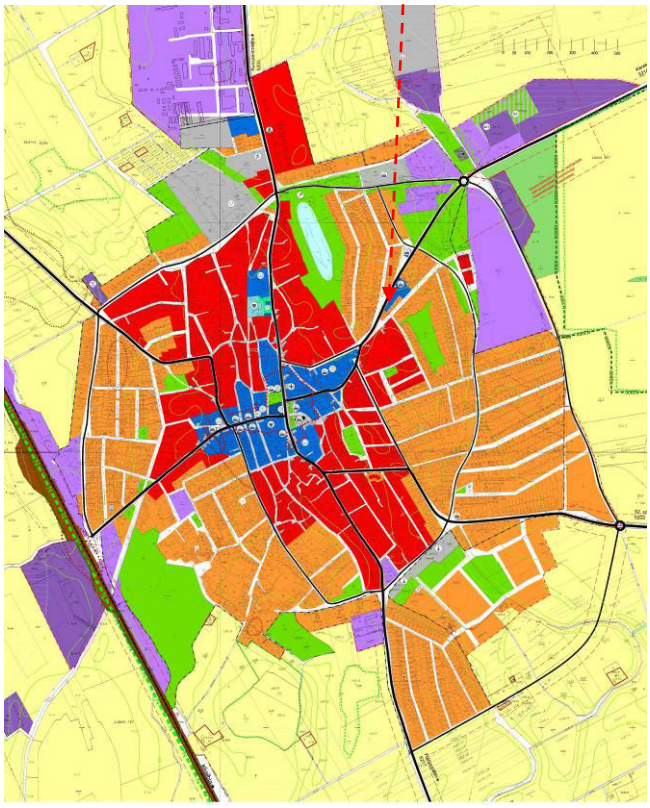
Vhr. 59.§(2) bekezdés értelmében a módosítás Képviselő-testületi döntéssel indítható, amelyben rögzítendő a készítés vagy módosítás ténye és a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslatra vonatkozó települési főépítészi vagy településtervezői feljegyzés.
Vhr. 8.§(2)bekezdés értelmében
„Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni …… ha …..a feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településterv módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:
a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,
c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

Fenti feltételek teljesülnek, ezért a feljegyzés alapján alátámasztó munkarészek elhagyhatók.
Vhr. 8.§(3) bekezdése alapján a tervező szakmai összefoglaló készült a jóváhagyást megelőző állami főépítészi záró szakmai véleményezéshez

Módosítási helyszín az alaptérképen



Módosítási helyszín a településszerkezeti terven



1.
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
…/2026.(…) rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi melléklettel

SZABADSZÁLLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
../2026.(….)önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról szóló 20/2006.(VIII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

(1) Szabadszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete annak érdekében, hogy egyrészt összhangot teremtsen a hatályos törvényi szabályozás és az önkormányzati szabályozás között

(2) a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22.§(2) bekezdés a) pontjában, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 69.§ szerinti rövid eljárásban véleményezési jogkörben eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, a partnerek és Szabadszállás Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 7/2026.(II.10.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyiés Ügyrendi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A helyi építési szabályokról szóló 20/2006.(VIII.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1.melléklet lép.

2.§

E rendelet 2026……. lép hatályba és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó.

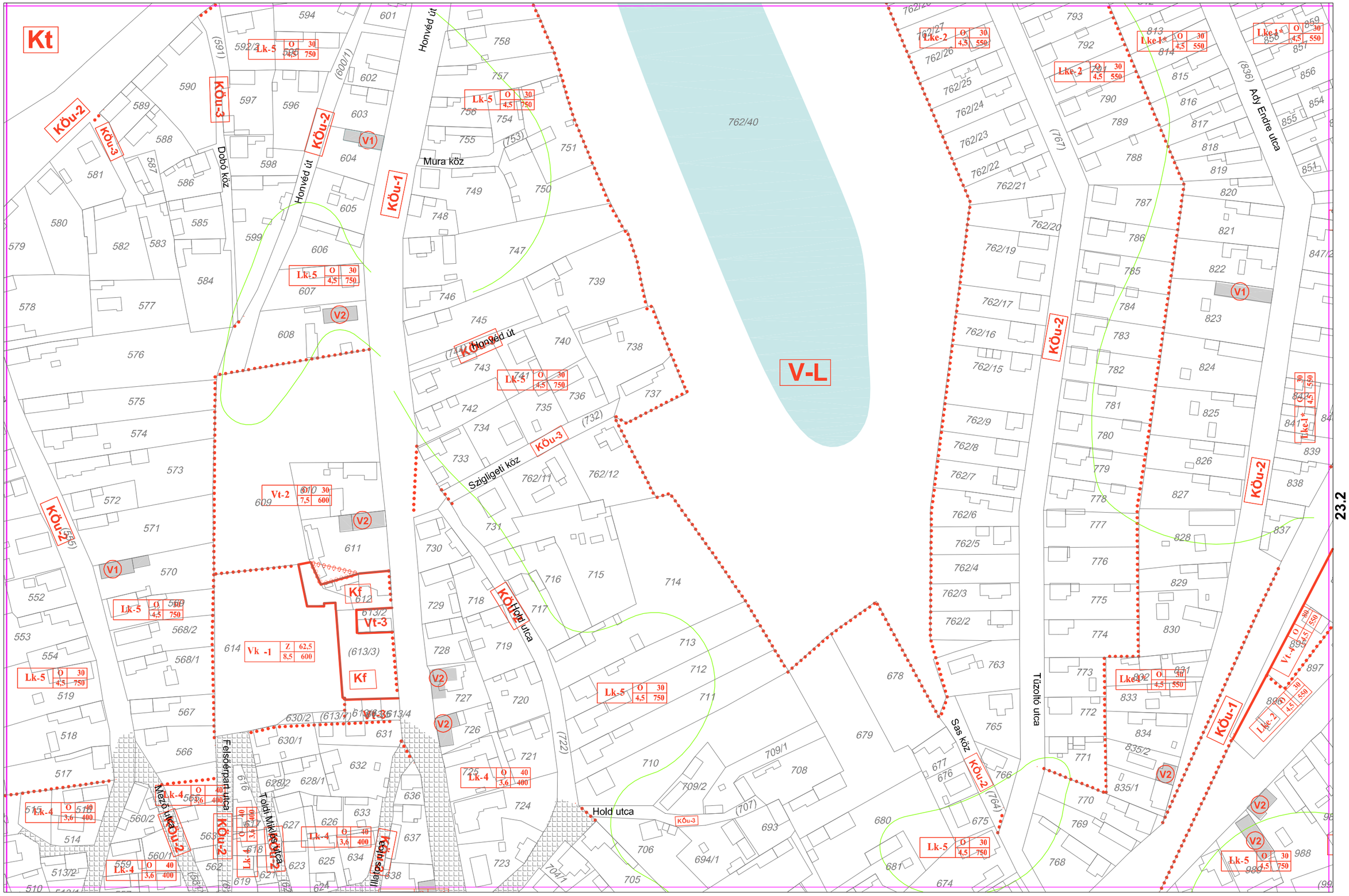
Darabos József
Polgármester

Dr. Faragó Zsolt
jegyző

1. melléklet

[1] „*2. melléklet*
(A melléklet szövegét a 2.melleklet_SZ-2.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

[1] Csak a változó szelvényeket tartalmazza



14.2

23.2

23.3

23.1

Közforgalomra átadandó terület

21.4

23.1

23.4

23.2

Piactér

Jókai Mór utca

Móricz Zsigmond utca

Szennyvíziszttító 300m-es védőterülete -környezetvédelmi szakhatósági közreműködési kötelezettség

Z-3

Z-3*

KÖu-1

KÖu-2

E

Má-2

N2000

Lke-2 O 30 4,5 550

Lke-1* O 30 4,5 720

Lk3b Z 50 4,5 400

Lk-5 30 4,5 750

Vt-1 SZ 40 4,5 K

Vt-4 O 4,5 550

Gksz-1 O 60 7,5 900

Gksz-1 SZ 60 7,5 900

22,0

12,0

6,0

30,0

2. SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

S z a k m a i ö s s z e f o g l a l ó
Szabadszállás helyi építési szabályzatának 99/2026.(VIII.12.) határozattal kezdeményezett, rövid egyeztetési eljárásban történő módosításához

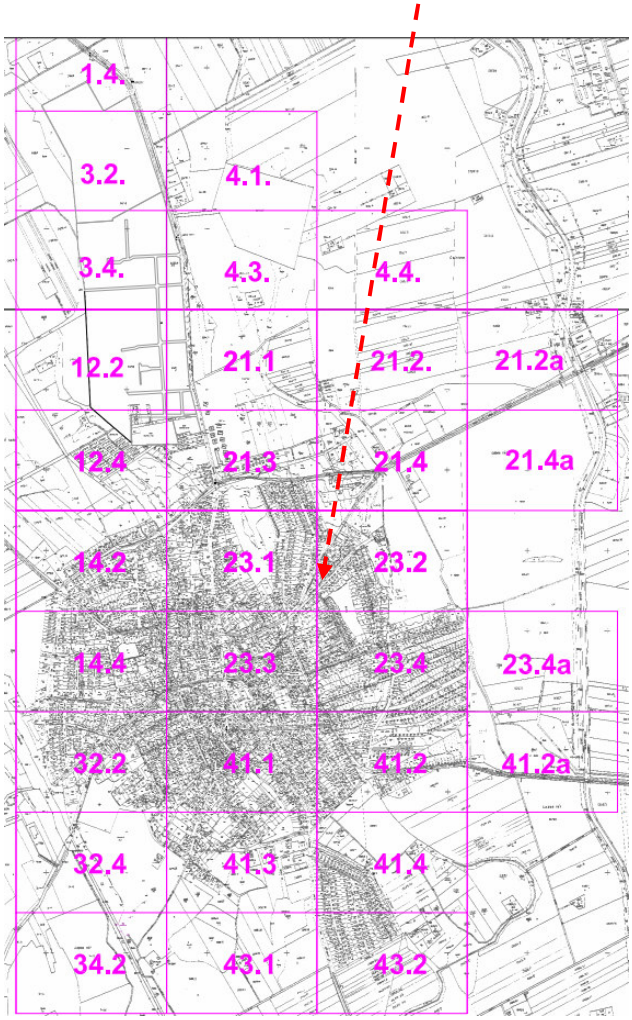
Módosítás leírása

Telektulajdonos a Dózsa György utca 21. szám alatti 892/4 hrsz-ú Zöld Ász Fogadó és Étterem fejlesztése érdekében kezdeményezte a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat, továbbiakban: TRE) módosítását.
Kérésének megfelelően az étterem céljára szolgáló telek kijelölése érdekében az előírt egyeztetéseket követően a módosítás 2025. július 24-i Képviselő-testületi ülésen jóváhagyásra került.
Majd a már módosított 2025. július 26-tól hatályos helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) alapján kapott építési engedélynek megfelelően a szükséges parkolók érdekében a HÉSZ újabb módosítására került sor, amelyet 2026. július 8-án fogadott el a Képviselő-testület.

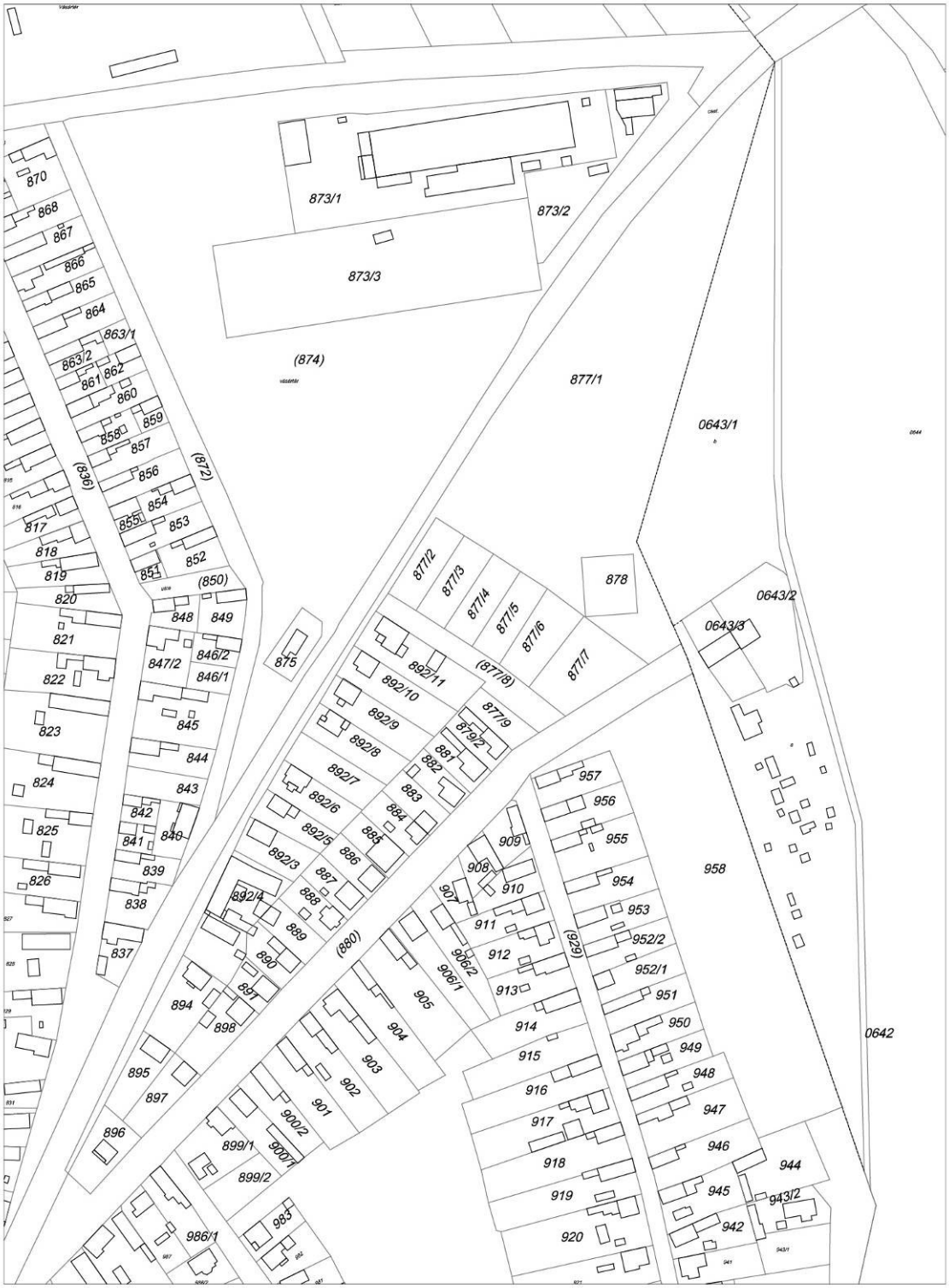
2026. májusban engedélyezésre benyújtott a 877/1 hrsz-ú (erdő) és a 889/2 hrsz-ú (étterem és gazdasági épület) telkek telekcsoport újrafelosztása kapcsán szabályozási vonal hiányában a Dózsa György utcai telkek előtti ténylegesen útként használt, a földügyi nyilvántartásban a 877/1 hrsz-ú erdő nyúlványaként szereplő teleksáv közúti nyilvántartásba vétele nem történhetett meg.
A szabályozási terv szabályozási vonallal való kiegészítésére van szükség, hogy az erdőként nyilvántartott telek útként funkcionáló része közútként önálló telekkénti bejegyzése és földnyilvántartásba való bevezetése megvalósuljon.

Belterület SZ-2 szabályozási terv 23.1. és 23.2. szelvényein kell a javítást elvégezni.

HÉSZ SZ-2 szabályozási tervi szelvényein a módosítási helyszín jelölése



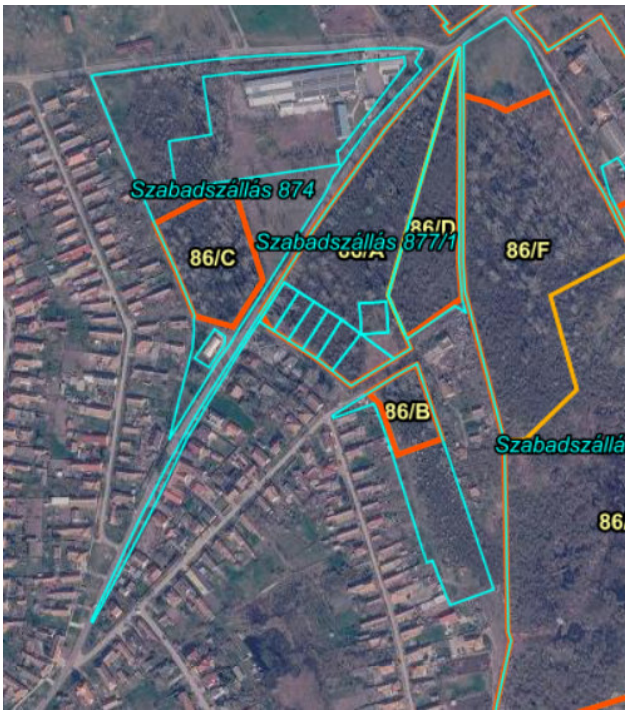
Alaptérkép
(Forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)



Erdészeti nyilvántartás

(Forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/)

Erdőtagok



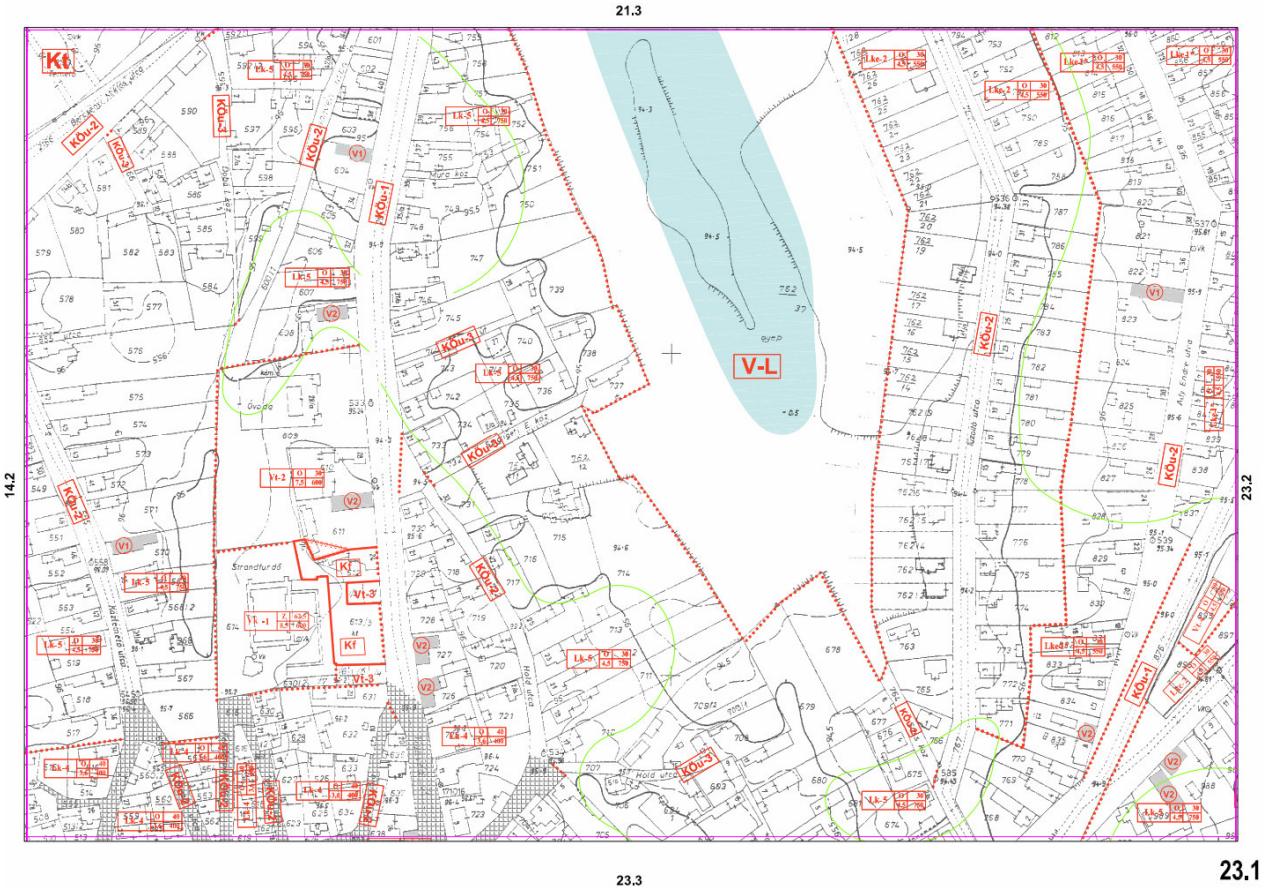
Erdőtagok hrsz nyilvántartással

Fentiekből egyértelműen látható, hogy a 877/1 hrsz-ú telek Dózsa György utcai beépítésekkel határos nyúlványa útként funkcionál és a tényleges erdő része kapott zöldterületi besorolást Szabadszállás településrendezési eszközeiben. Ezt a tényt a településszerkezeti terv vonatkozó részlete is igazolja.

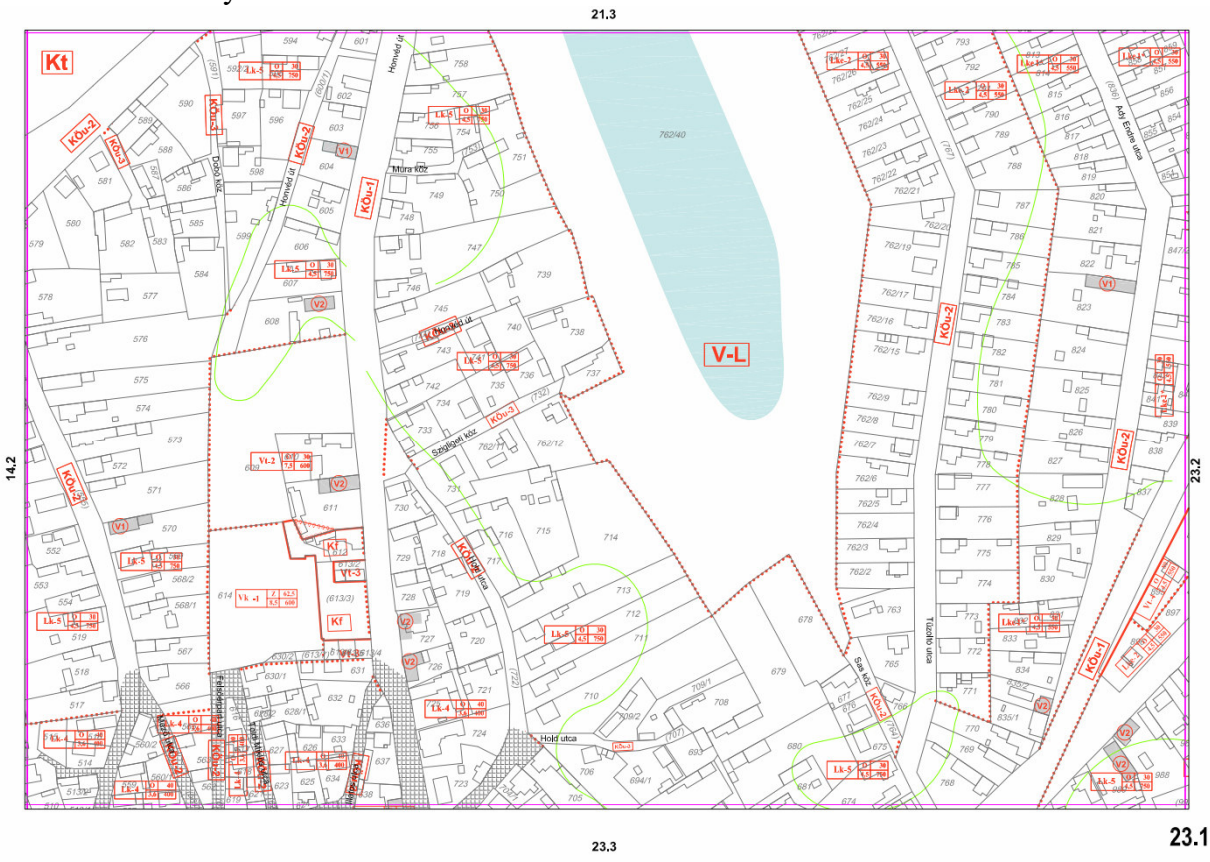
Szabályozási terv kiigazításának szemléltetése

SZ-2 szabályozási terv 23.1. szelvénye

Hatályos szabályozás

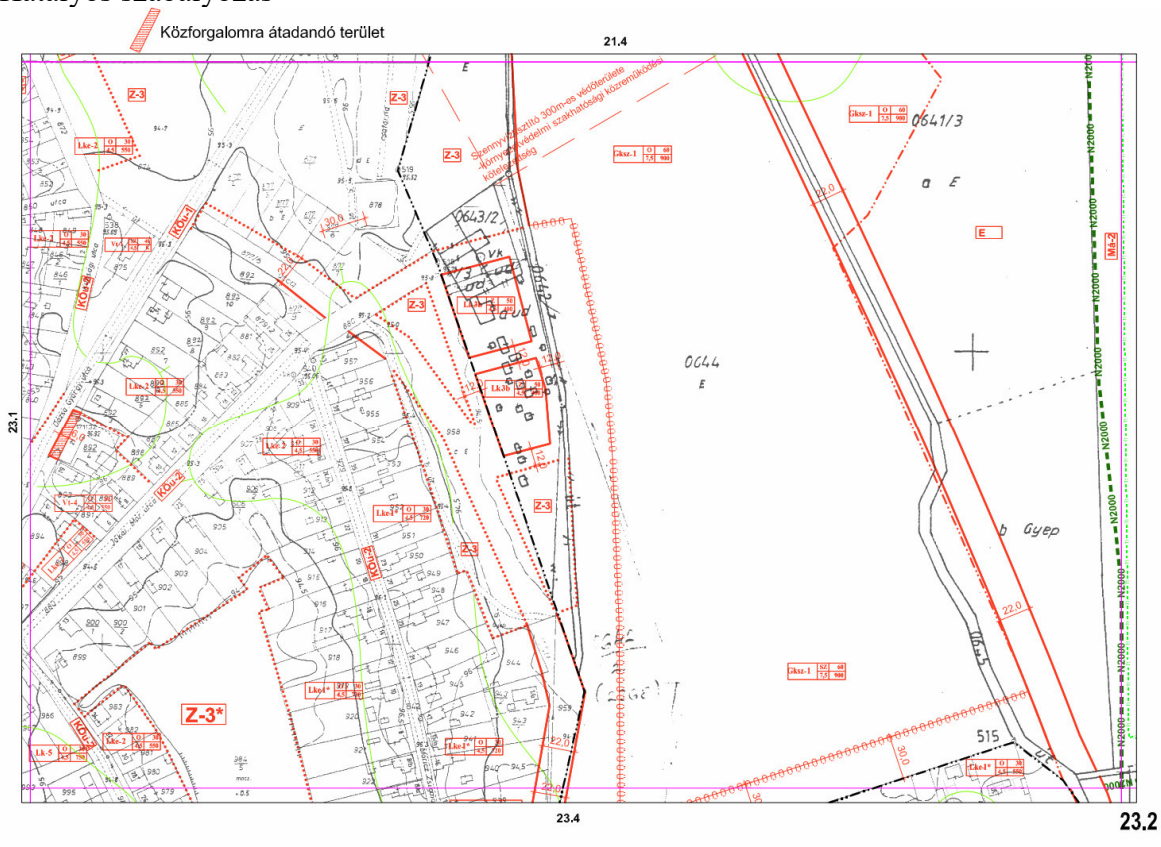


Módosított szabályozás

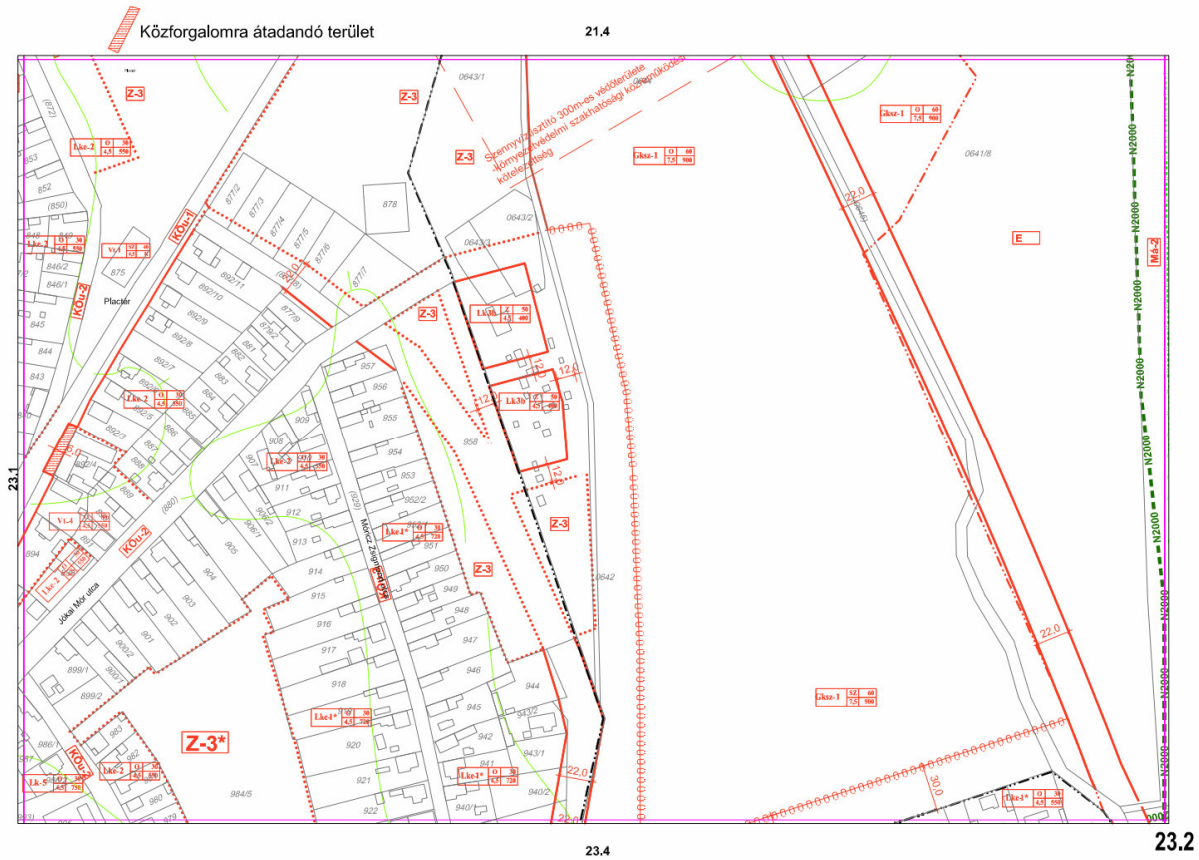


SZ-2 szabályozási terv 23.2. szelvénye

Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás



A szabályozási vonallal történő kiegészítés a HÉSZ szövegezését a következőkben érinti:

„A helyi építési szabályokról szóló 20/2006.(VIII.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1.melléklet lép.”

3. MELLÉKLETEK
3.1. Módosítást indító döntés
3.2. Főépítész feladat meghatározása

Szabadszállás Város Önkormányzat Képviselő-testülete

HATÁROZAT-KIVONAT

Készült: Szabadszállás Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 2026. augusztus 12-én megtartott nyílt, rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Kihagyva a kihagyandók.

Szabadszállás Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen (egyhangúlag) szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Szabadszállás Város Önkormányzat Képviselő-testülete
99/2026. (VIII.12.) határozata
Helyi építési szabályzat módosításának indítása

Szabadszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntést hozza:

1.) Helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv a Dózsa György utca 877/1 hrsz-ú telket érintően kiigazítandó.

2.) Az 1. pont szerinti módosításhoz a mellékelt feljegyzést elfogadja.

Felelős: Darabos József polgármester
Határidő: 2026. augusztus 31.

Dr. Faragó Zsolt s.k.
jegyző

Darabos József s.k.
polgármester

A kivonat hiteléül:

Szabadszállási Polgármesteri Hivatal

P.H.

Ájpli Ágnes
jegyzőkönyvvezető

Szabadszállás, 2026. augusztus 13.

99/2026.(VIII.12.) határozat melléklete

F e l j e g y z é s

Szabadszállás helyi építési szabályzatának …/2026.(...) számú határozattal indított módosításához a tervezési feladat és cél figyelembevételével *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Vhr.) alapján alátámasztó munkarészek kidolgozására nincs szükség, mivel a tárgyhoz tartozó korábban készített vizsgálat és alátámasztó munkarészek felhasználhatók.
Egyeztetéshez Vhr.8.§(3) bekezdés szerinti szakmai összefoglalót kell készíteni.

Szabadszállás, 2026. július 20. **Vörös István**