



É P Í T É S Z M Ű H E L Y K F T

6000. Kecskemét, Wesselényi u. 1.

Levél cím: 6001 Kecskemét Pf 486.

E-mail: epitmuh@t-online.hu

Tervező: Szilberhorn Erzsébet TT1 -03-0105

E-mail: szil@epiteszmuhely.hu



Szabadszállás

Helyi építési szabályzatának 42/2026.(IV.15.) határozattal kezdeményezett módosítása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás partneri egyeztetési munkarésze

2026. április

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS

1.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

...../2026.(.....) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi mellékletekkel

2.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

BEVEZETÉS

Szabadszállás Város Képviselő-testülete 42/2026.(IV.15.) határozatában a helyi építési szabályzat módosítását kezdeményezte a következőkben:

1. módosítás

Telektulajdonos a Dózsa Görgy 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 előírt egyeztetéseket követően a módosítás 2025. július 24-i Képviselő-testületi ülésen jóváhagyásra került. Ezáltal a vállalkozás bővítésére a lakóterület településközpont vegyes terület (Vt-4) jelű építési övezeti átsorolásával az igényelt telekalakítás és beépítés lehetősége megteremtődött. A szükséges számú parkolók elhelyezésére azonban csak a HÉSZ módosításával van lehetőség. A módosítás *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet* (továbbiakban: TÉKA) alapján történik, élve a TÉKA 135.§ (5) bekezdésében foglalt lehetőséggel.

2. módosítás

Felsőszőlők határrészen a HÉSZ (SZ-1) jelű külterületi szabályozási tervén a mezőgazdasági területek övezeti jelölésében elírás jellegű hiba van.

Felsőszőlők határrészen az 5214. jelű kerekegyházi út, a 0551 és 0553 hrsz-ú külterületi utak közötti terület (Má-2) övezeti jelölést tartalmaz, ami a természetvédelemmel érintett területek övezeti jelzése. Az említett tömb természetvédelmi érintettsége nem áll fenn, a vele határos területekhez hasonló általános mezőgazdasági terület, amihez helyesen (Má-1) övezeti jel tartozik. A kijavítás a HÉSZ szabályozási tervének módosításával valósítható meg.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr) 68.§ (1) bekezdés b) dd) alpont alapján a módosítás jóváhagyását megelőző egyeztetés egyszerűsített eljárásban történik, mivel:

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

Az egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában a Vhr.68.§(2) b) szerint a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel, mint partnerekkel az E-TÉR felületen egyeztetni kell.

Jelen munkarész a partneri vélemények és az alátámasztó munkarészek alapján kiegészítésre kerül.

Módosítási helyszínek az alaptérképen

1.módosítás (889/1-2,891, 894 hrsz)

2.módosítás

5214. jelű kerekegyházi út, a 0551 és 0553 hrsz-ú külterületi utak között



1.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

...../2026.(.....) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi mellékletekkel

SZABADSZÁLLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
../2025.(....)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, másrészt, hogy a beépítésre szánt területek építési használatának általános és sajátos használati jellegét meghatározza
- (2) a magyar építészetéről 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 68.§ szerinti egyszerűsített eljárásban véleményezési jogkörben eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, az Alsó-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, a Budapest Fővárosi Kormányhivatal OKHHF Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal KMEFF Útügyi Osztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága BGF Bányafelügyeleti Osztály, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, a Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

1.§

A helyi építési szabályokról szóló 20/2006.(VIII.28.) önkormányzati rendelet 9.§(5a) bekezdés a) következő g) ponttal egészül ki:

[Vt-4) építési övezet előírásai]

„g) Parkolászükséglet a telekhatártól 500m-en belül más telken is biztosítható”

2.§

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

3.§

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

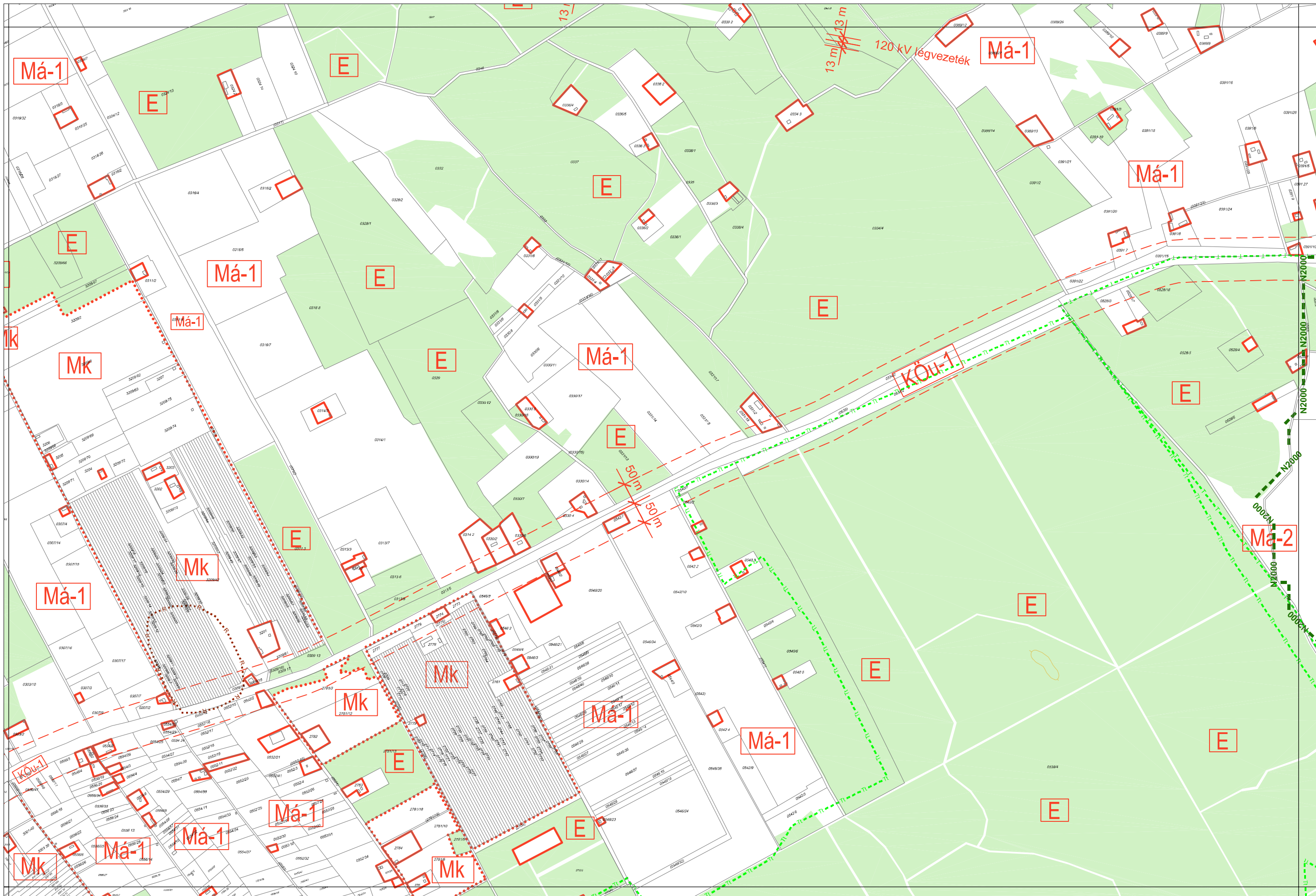
Darabos József
Polgármester

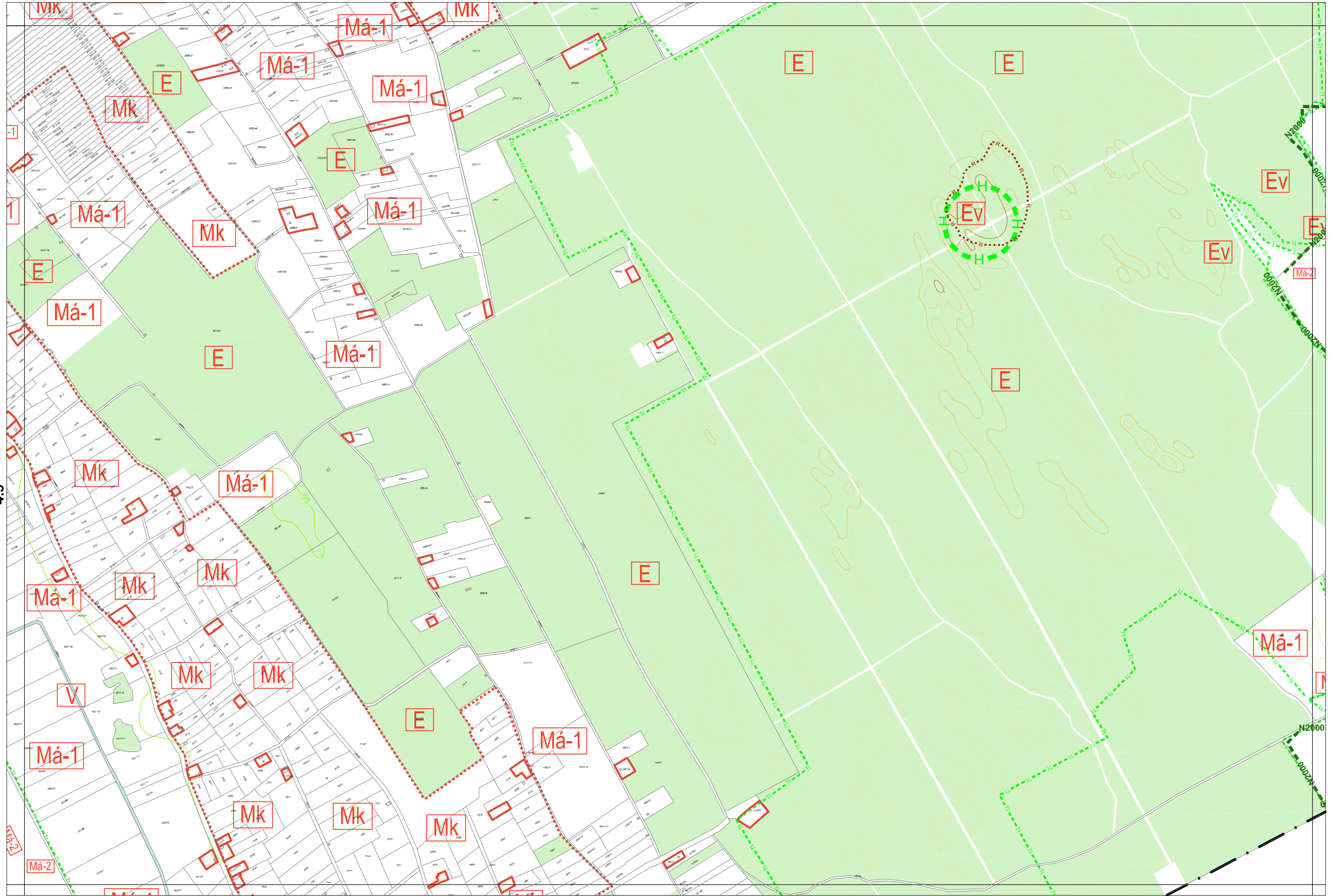
Dr. Faragó Zsolt
jegyző

¹„1. melléklet

(A melléklet szövegét a 1.melleklet_SZ-1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

¹ Csak a változó szelvényeket tartalmazza





4.5

6.5

- 2.**
- ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**
- 2.1. VIZSGALAT**
- 2.2. JAVASLAT**

VIZSGÁLAT

1.módosítás

Településközpont vegyes terület Vt-4 jelű építési övezet parkolókra vonatkozó kiegészítése

Helyzetleírás

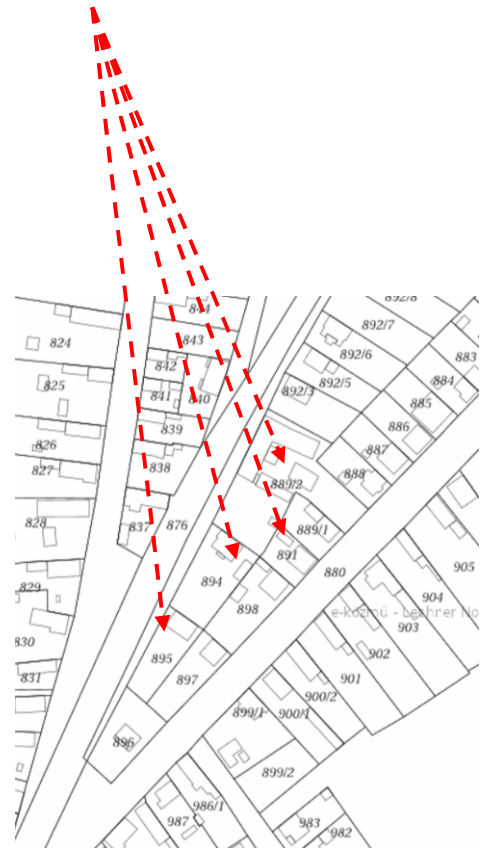
Dózsa György utca 889/2 hrsz-ú telken a város egyik meghatározó vendéglátó és szálláshelye a Zöld Ász Fogadó és Étterem található. Rendezvényházal való bővítéséhez szükséges parkolószám a jelenlegi telken és a kapcsolódó közterületen nem biztosítható. Az Arany János utcai 900/2 hrsz-ú telken a rendezvényházal bővített Zöld Ász Fogadó és Étterem hiányzó parkolói kialakíthatók.

(Vt-4) jelű településközpont vegyes terület egy helyszínen a Dózsa György és Arany János utca metszésében található és a 889/1, 889/2, 891, 894, 895 hrsz-ú telkeket érinti.

Településszerkezeti terven (Vt-4) építési övezet



Alaptérkép



Fotók



Dózsa Gy. utca felől

Arany János utcai parkoló telke (900/2 hrsz)

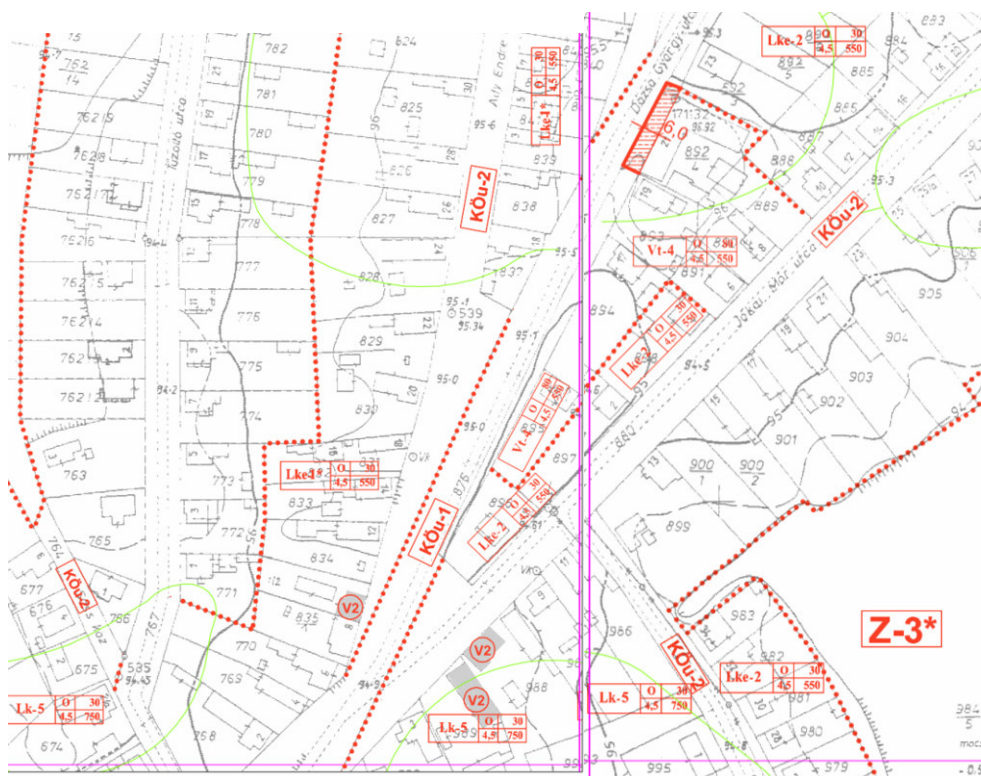


Utcakép



900/2 hrsz-ú telek

SZ-2 belterületi szabályozási terv 23.1 és 23.2. szelvényeinek részletén Vt-4 építési övezet



Vt-4 építési övezet előírásait a Szabadszállás Városi Önkormányzatnak a helyi építési szabályokról szóló 20/2006.(VIII.28.) rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 9.§ (5a) bekezdés tartalmazza a következők szerint:

(5a) (Vt-4) építési övezet előírásai

- a) Elhelyezhetők a településközpont vegyes terület általános előírások szerinti¹
- b) Kialakítható telek: min 550m²
- c) Beépítés módja: oldalhatáron álló,
 - ca) előkert: kialakult helyzet szerint
 - cb) hátsóker: 0, a szomszédos ingatlan felé tűzfalás csatlakozás feltételével
 - cc) szabályozási terven jelölt közforgalomra átadandó területen vendéglátást szolgáló fedett terasz elhelyezhető
- d) Beépítettség: max. 80%
- e) Építménymagasság: max 4,5m
- f) Zöldfelület: min 10%”

¹ 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK szerint:

16. § (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. igazgatási épület,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
4. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
6. sportépítmény,
7. parkolóház, üzemanyagtöltő,

(3) A településközpont vegyes területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
2. termelő kertészeti építmény.

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

2.módosítás

(SZ-1) jelű külterületi szabályozási terve hibajavítása Felsőszőlők határrészen az 5214. jelű kerekegyházi út, a 0551 és 0553 hrsz-ú külterületi utak közötti területen

Helyzeteírás

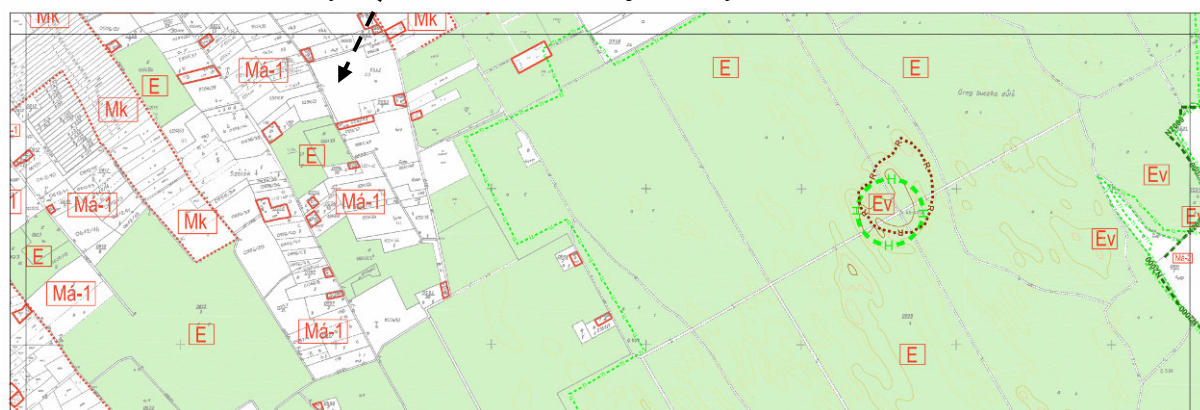
A hatályos HÉSZ az általános mezőgazdasági területet három övezetbe sorolja, (Má-1) jelű általános övezetbe a természetvédelemmel és távlati fejlesztéssel nem érintett mezőgazdasági művelésben lévő területek tartoznak. (Má-2) jelű övezetbe a természetvédelemmel-, (Má-3) övezetbe a távlati fejlesztéssel érintett területek tartoznak.

Felsőszőlők határrészen az 5214. jelű kerekegyházi út, a 0551 és 0553 hrsz-ú külterületi utak közötti terület természetvédelemmel és távlati fejlesztéssel egyaránt nem érintett SZ-1 szabályozási terven mégis (Má-2) övezeti jelzéssel szerepel. Jelen módosításban a nyilvánvalóan elírás jellegű hiba javítására kerül sor.

Sz-1 szabályozási terv 5.4 szelvénye



A csatlakozó 5.5. szelvényről a kérdéses övezeti jel hiányzik.



2.2. JAVASLAT

1.módosítás

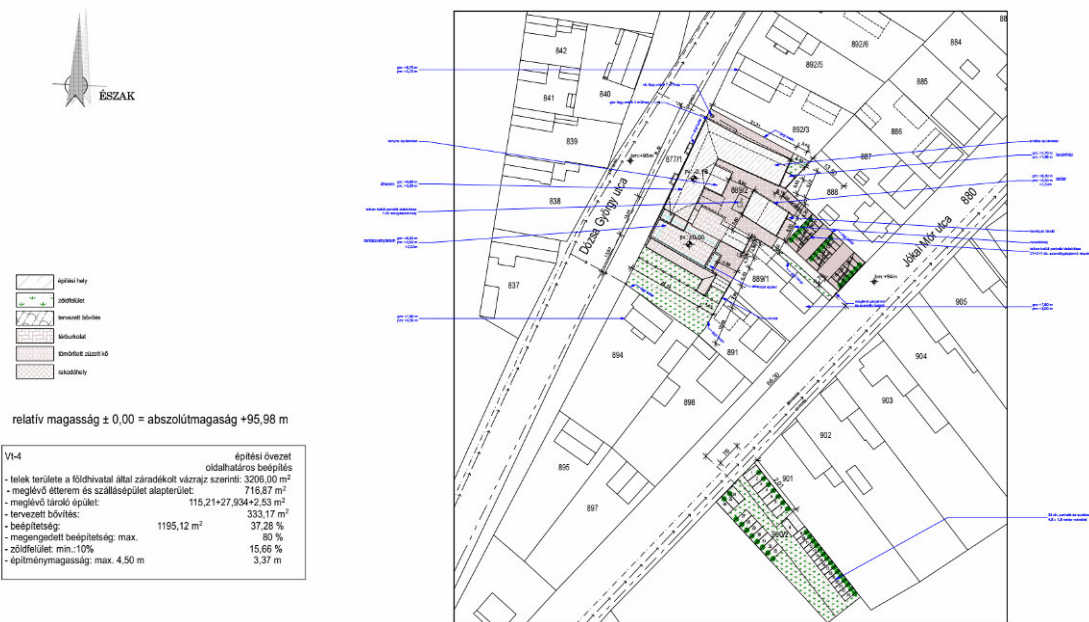
Településközpont vegyes terület Vt-4 jelű építési övezet parkolókra vonatkozó kiegészítése

A Zöld Ász Fogadó és Étterem rendezvényházzal történő bővítésére előírt parkolók számát a vonatkozó jogszabály a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) alapján határozandó meg.

TÉKA 59.§(4) bekezdése értelmében: „ Ha az adottságok szükségessé teszik, és azt a helyi építési szabályzat megengedi, – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint – a gépjármű várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken kialakíthatók.

Fenti előírásnak megfelelően a vállalkozás tulajdonában lévő 500m-en belüli telken parkolók a szükséges számban kialakíthatók. Ennek a lehetőség a HÉSZ-ben biztosítandó, ami jelen módosítással megtörténik.

Tervezett bővítés helyszínrajza (tervező: Vizi Csilla É-06 0027)



TITKOSÍTÁSI JELE	ÉPÍTŐ	ÉPÍTÉSI HELYSZÍN	TERVEZŐ	LEFETTER	HAJZ NEVE
	SZABÓ IMRE 6080 SZABADSZÁLLÁS DÓZSA GYÖRGY U. 21.	6080 SZABADSZÁLLÁS DÓZSA GYÖRGY U. 21. HRSZ.: 889/2	VIZI CSILLA 6621 DEREKEGYHÁZA JÓZSEF ATTILA U.8.	M=1:1000 KIMARATI SZÁM: É 6 03 0027	HELYSZÍNRAJZ HAJZSÁM: HSZ-1

Parkolászámítás: (tervező: Vizi Csilla É-06 0027)

Szállás épületrész:

5 db. külön bejáráttal elválasztott önálló egységet tartalmaz

5 db. személygépkocsi elhelyezésére van szükség.

Étterem és rendezvényterem fogyasztó tere:

Meglévő étterem: 57,45 m² +19,78 m² +20,14 m²+19,54 m² össz.:116,91 m²

116,91 m² /10 m² = 11,61 - 12 db személygépjármű

Rendezvények esetén:

Meglévő vadász terem: 57,60 m²

Tervezett rendezvényterem: 164,51 m²

Tervezett tornác: 57,32 m² (fogyasztó tér)

Össz.: 279,43 m²

279,43 m² /10 m² = 27,94 - 28 db.

Összesen: 45 db.

A Jókai utca 900/2 hrsz-ú telken elhelyezhető parkolólk érdekében a HÉSZ szövegezésének alábbi kiegészítése javasolt:

9.§

(5a) (Vt-4) építési övezet előírásai

a) Elhelyezhetők a településközpont vegyes terület általános előírások szerintiék

b) Kialakítható telek: min 550m²

c) Beépítés módja: oldalhatáron álló,

ca) előkert: kialakult helyzet szerint

cb) hátsókert: 0, a szomszédos ingatlan felé tűzfalas csatlakozás feltételével

cc) szabályozási terven jelölt közforgalomra átadandó területen vendéglátást szolgáló fedett terasz elhelyezhető

d) Beépítettség: max. 80%

e) Építménymagasság: max 4,5m

f) Zöldfelület: min 10%

g) Parkolászükséglet a telekhatártól 500m-en belül más telken is biztosítható

Fenti kiegészítés a szabályozási tervet nem érinti.

2.módosítás

(SZ-1) jelű külterületi szabályozási terve hibajavítása Felsőszőlők határrészén az 5214. jelű kerekegyházi út, a 0551 és 0553 hrsz-ú külterületi utak közötti területen

A vizsgálati részben indokoltak alapján SZ-1 szabályozási terv 5.4. és 5.5. szelvényei az alábbiakra változik:

A változó szelvények a Lechner Tudásközpont 2026. évi adatszolgáltatása szerinti alaptérképre kerülnek.

