



Az előterjesztés napirendre vételének időpontja:

**2025. május 29.
Rendes ülés**

Napirendi pont:

15.

Az előterjesztés minősített többséget igényel:

IGEN/NEM

Az előterjesztés tárgya:

Előterjesztés a Helyi Építési Szabályzat 11. módosításáról – véleményezési szakasz lezárása

A napirend előterjesztője:

Jutasiné Klein Kitti polgármester

Az előterjesztést készítette:

Marsalné Kovács Judit főépítész

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:

-

Melléklet:

tervezői válaszok, javított rendelet-tervezet

Előterjesztést véleményező Bizottságok:

Jogi- Ügyrendi Bizottság,
Városfejlesztési És Környezetvédelmi Bizottság

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta:

Nyílt/Zárt ülésen tárgyalandó:

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalandó.

Kiadási dátum:

2025. május 23.

Előterjesztés
Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. május 29-ei rendes ülésére

a Helyi Építési Szabályzat 11. módosításáról – véleményezési szakasz lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének előzetes döntései alapján elkészítésre került a hatályos településrendezési eszközök módosításának anyaga HÉSZ 11. számú módosítás címen.

Az anyag a következő módosításokat tartalmazza:

1. a Mavir-aláállomás telekhatárrendezése érdekében az övezeti határ módosítása a külterület 0281/5 hrsz-ú ingatlan esetén Má-1 övezetből Gip-E építési övezetbe,
2. a Coop üzlet Pesti úti ingatlanán a beépítési paraméterek módosítása,
3. a Pesti út - Pozsony utca - Jókai utca közötti telektömbben a 307/2, 308 és 309 hrsz-ú ingatlanok övezeti visszasorolása Lf-2a építési övezetből Lf-2 építési övezetbe,
4. az egyes ingatlanok beépíthetősége érdekében a HÉSZ 21.§ (2) bekezdésének törlése,
5. az egyes ingatlanokon létesíthető kapubehajtók szélességi méretének pontosítása.

A településrendezési eszközök módosításának államigazgatási egyeztetése *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.R.) szerinti ún. általános eljárással kerül lefolytatásra, melynek során az eljárásban részt vevő szervek véleményüket, észrevételüket megküldték részünkre, melyeket a tervezők táblázatos formában összegezték (1. melléklet). Terjedelméből adódóan a vélemények az előterjesztéshez nem kerültek csatolásra, de azok a jegyzői hivatalban megtekinthetők.

A tervmódosítás ellen kifogást egyetlen szerv sem emeltek, az országos főépítész a Mavir aláállomást érintő módosítása során a külön eltérést megadta.

A Pest Vármegye Közgyűlésének Elnöke által megküldött 510-2/2025 ügyszámú vélemény alapján a HÉSZ-t módosító rendelet-tervezet szövegében kisebb módosítást szükséges tenni a vizek helybentartásának szabályozása érdekében. A módosított rendelet-tervezetet az előterjesztés 2. sz. mellékletét képezi, melynek elfogadásával a véleményezési szakasz lezárható.

A tervmódosítás a Korm.R. értelmében társadalmi egyeztetésre került a város honlapján meghirdetve. A lakosság részéről a rendelkezésre álló határidőn belül észrevétel nem érkezett, így a partnerségi egyeztetés lezárható.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

Határozati javaslat

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök általános egyeztetési eljárással történő módosítása során

1. a Pest Vármegye Közgyűlésének Elnöke által megküldött 510-2/2025 ügyszámú véleményében foglaltakat elfogadja, a rendelet-tervezetben a szükséges javításokat elvégzi,
2. az államigazgatási szervektől beérkezett véleményeket tudomásuk veszi,
3. a véleményezési szakaszt és a partnerségi egyeztetést lezárja,
4. felhatalmazza a polgármestert a záró szakmai vélemény beszerzésére a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Albertirsa, 2025. május 23.



Jutasiné Klein Kitti
polgármester

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (....) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja, hogy Albertirsa város közigazgatási területén az építés helyi rendje és az aktuális fejlesztési igények egymáshoz igazodjanak és a módosítással érintett telkek esetében a telekalakítások és a beruházások megvalósulhassanak.

[2] Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2), 79. § (1), 225. § (8), (9) bekezdéseiben felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és 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 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ (1) Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete szerinti SZT-III és SZT-14 számú tervlapok helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete szerinti tervlapok lépnek.

(2) A HÉSZ 2. melléklete szerinti 2.1.4. Településközpont terület táblázat jelen rendelet 2. számú melléklete szerint módosul.

2.§ A HÉSZ 24.§ (8) bekezdés helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(8) Lakó és településközpont építési övezetekbe tartozó ingatlan közterületi határán lakásonként egy, de ingatlanonként legfeljebb kettő, 4 m-nél nem szélesebb kapubehajtó létesíthető. Amennyiben az ingatlanon lakó rendeltetéstől eltérő főrendeltetésű épület is létesítésre kerül, ide nem értve a gépkocsitárolót, a behajtó legfeljebb 8 m szélességgel létesíthető. Ezen előírás a Pesti út mentén fekvő ingatlanokra nem alkalmazható.”

3.§ (1) A HÉSZ 33.§ a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

*„(5) **A falusias lakóterület** építési övezet telkein a vizek helyben tartásáról és helyben történő felhasználásáról gondoskodni kell.”*

(2) A HÉSZ 35.§ a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

*„(5) **A településközpont terület** építési övezet telkein a vizek helyben tartásáról és helyben történő felhasználásáról gondoskodni kell.”*

4.§ (1) Hatályát veszti a HÉSZ 21.§ (2) bekezdése.

(2) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Jutasiné Klein Kitti
polgármester

Dr. Kovács Tímea
jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez:

a) A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-III és SZT-14 jelű szabályozási tervlapok helyébe jelen rendelet szerinti tervlapok lépnek

2. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez:

a) A HÉSZ 2. mellékletét képező 2.1.4. Településközpont terület táblázat a következő 7. sorral egészül ki:

1	Építési övezet jele	Beépíté si mód	Kialakíthat ó telek megengede tt legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessé ge (m)	Beépítettsé g megengedet t legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagassá g megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelüle t legkisebb mértéke (%)
7	Vt-6	Z	400	16	80	80	6,5	10

Albertirsa város településrendezési eszközök 11. számú módosítása

Véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási véleményekre és észrevételekre adott válaszok

Ssz.	Véleményező szerv	Nem emel kifogást, nem tesz észrevételt	Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel	Kifogást emel, választ igényel
1.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (hivatali kapun érkezett)	X		
2.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	X		
3.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	X		
4.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.	X		
5.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	X		
6.	Pest Vármegye Közgyűlés Elnöke		X	
7.	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	X		
8.	Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi És Vízügyi Osztály	X		
9.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	X		
10.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	területileg illetékes vízügyi igazgatóság véleménye az irányadó		
11.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály	X		
12.	Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság (hivatali kapun érkezett)	X		
13.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály (hivatali kapun érkezett)	X		

Környezet védelméért felelős szervek nyilatkozata a környezeti értékelés szükségességéről

Ssz.	Véleményező szerv	A környezeti értékelés készítését szükségesnek tartja	A környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek
1.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	X	
2.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	X	
3.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	X	
4.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály	X	
5.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági	X	

Ssz.	Véleményező szerv	A környezeti értékelés készítését szükségesnek tartja	A környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek
	Állategészségügyi Növény- és Talajvédelmi Osztály		
6.	Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság	X	
7.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész iroda	X	
8.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály Földügyi Osztály	X	

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
6.	Pest Vármegye Közgyűlés Elnöke	
	a) A Trtv előírásait kiegészítik és szigorítják a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7-8 § előírásai. A szükséges önkormányzati határozattal való igazolás a településrendezési terv mellékletét kell, hogy képezze. b) Az a) pont szerinti igazolás elhagyása érdekében – a 328/2023. (VII.17.) Kormányrendelet szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű ügyé nyilvánított MAVIR telekhatárának rendezése céljából történő 1. sz. módosítás esetében – a megkereső levélben megtörtént a felmentés kérése a Méptv. 8.§ (3) e) pontjának megfelelően az Országos Főépítésztől.	A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda PE/AF/00159-5/2025. ügyiratszámú levelében nyilatkozott az Országos Főépítész EPAT/3736-1/2025/TEFO véleményéről, mely szerint Albertirsa város településrendezési eszközeinek tervezetét az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó módosítási pont tekintetében támogatja, és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (4) bekezdése alapján a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (1) bekezdésben és 12. § (3) bekezdésben foglalt követelmények alóli felmentést megadja.
	c) A PmTrT Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetre vonatkozó előírások vonatkozásában felhívom a figyelmet, hogy a dokumentációban való megfeleltetés hibás, mert 2020. júniusban lett elfogadva Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete, míg Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelettel fogadta el a város helyi építési szabályzatát. Ezért kérem konkrét HÉSZ előírással igazolni a PmTrT 12. § (2) bekezdés előírásainak való megfelelést, vagy kérem kiegészíteni a HÉSZ – legalább a Vt-6 és Lf-2 építési övezet – előírásait a megfelelőség érdekében.	A zöldfelület létesítéséről a HÉSZ 7.§ (4) bekezdés, 11.§ (2) bekezdés, a 22.§ (1)-(2) bekezdés szabályozza. A Vt-6 és Lf-2 építési övezet esetében a HÉSZ kiegészítésre kerül, mely szerint az övezetek telkein a vizek helyben tartásáról és helyben történő felhasználásáról gondoskodni kell. A HÉSZ tervezet és az alátámasztó munkarész a fent leírtak szerint kiegészítésre került.