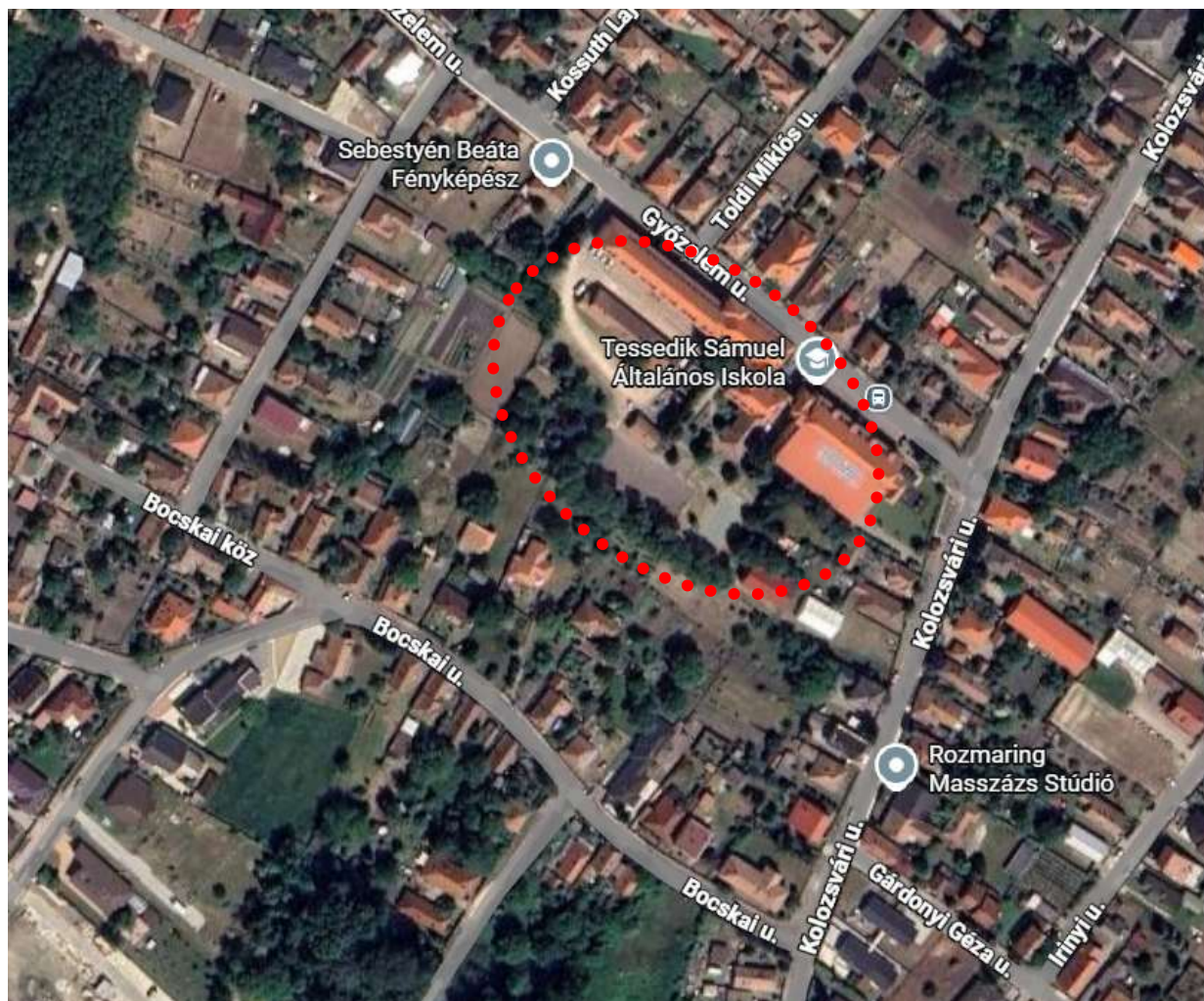


ALBERTIRSA VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK PONTOSÍTÁSA A 3032/1 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANRA VONATKOZÓAN

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 69. § SZERINTI, RÖVID ELJÁRÁS



2026. MÁRCIUS hó

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

TEL: 06-20-397-06-10

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z. É. Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
	Farkas Szilvia 	településtervező

Marsalné Kovács Judit

Városi Főépítész

Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered, Vörösmarty M. u. 4.
E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: 06-20-397-0610

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § szerinti, rövid eljárás

2026. március hó

TARTALOMJEGYZÉK

I. TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA.....	4
II. VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK.....	6

TERVIRATOK.....	8
-----------------	---

RAJZI MELLÉKLETEK.....	9
------------------------	---

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .. /2026.(.../...) Önkormányzati rendelet tervezete

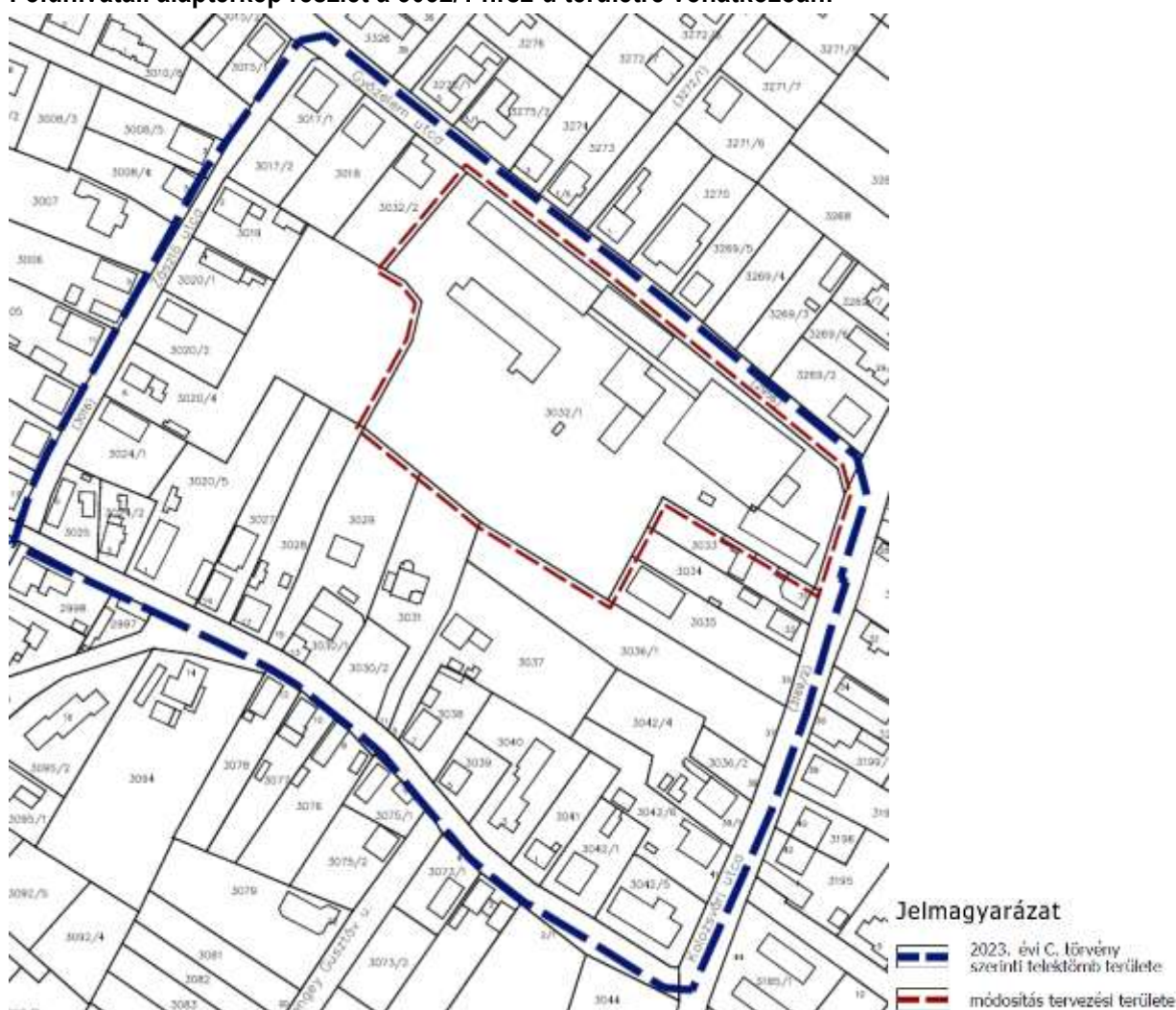
I. TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA

Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (IX.30.) számú rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szabályozási tervi mellékletének módosítása/pontosítása, a 3032/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan, a Képviselő-testület 185/2025. (VIII.28.) sz. határozata alapján történik.

Albertirsa Város 3032/1 hrsz-ú telkén, a Tessedik Sámuel Általános Iskola (cím: Albertirsa, Győzelem u. 2. sz.) ingatlanán a Ceglédi Tankerület konténeriskolát kíván elhelyezni, azonban a telken építési hely került megjelölésre a szabályozási terven, melyen belül a konténer már nem helyezhető el. A megvalósíthatóság okán a Győzelem utca 2. szám alatti, 3032/1 hrsz-ú ingatlanon rajzilag meghatározott építési helyet módosítani szükséges, a beépítési paraméterek módosítása nélkül.

A településkép-védelmi előírásokkal a tervezett építési tevékenység nem ellentétes, mivel intézményi ingatlanon konténer elhelyezése megengedett.

Földhivatali alaptérkép részlet a 3032/1 hrsz-ú területre vonatkozóan:



A hatályos településrendezési eszközök módosítása, azaz a Helyi Építési Szabályzat pontosítása, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§ (1) cc) pontja szerinti, - " *építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;*" - rövid eljárással történik.

A módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés és a beépítés intenzitása sem változik! Így ezen területre vonatkozóan a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8.§ (1) bekezdése értelmében, nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat sem.

A Helyi Építési Szabályzat módosítását / pontosítását, Albertirsa Város Önkormányzatának megbízásából, a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. készíti.

A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés, a 419/2021. Korm. rendelet 69.§ (2) bekezdés a) pontjában előírtak, valamint Albertirsa Város 16/2022. (IV.01.) sz. Önkormányzati rendelete a partnerségi egyeztetés szabályai szerint történik.

A jóváhagyott terv Albertirsa Város Helyi Építési Szabályzatába és Szabályozási Tervébe beépítésre kerül.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1. § (3) a), 4. § (2) bekezdése, valamint 3. számú melléklet II. pontja alapján megkérdőjezték a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartották szükségesnek.

II. VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

Albertirsa Város 3032/1 hrsz-ú telkén, a Tessedik Sámuel Általános Iskola (cím: Albertirsa, Győzelem u. 2. sz.) ingatlanán a Ceglédi Tankerület konténeriskolát kíván elhelyezni, azonban a telken építési hely került megjelölésre a szabályozási terven, melyen belül a konténer már nem helyezhető el. A megvalósíthatóság okán a Győzelem utca 2. szám alatti, 3032/1 hrsz-ú ingatlanon rajzilag meghatározott építési helyet módosítani szükséges, a beépítési paraméterek módosítása nélkül.

Az építési hely pontosításával, azaz a 3032/1 hrsz-ú telekre vonatkozóan az építési hely rajzi kiegészítésével történő meghatározással a konténer iskola elhelyezhetővé válik az ingatlanon.

A módosítás nem változtatja meg Albertirsa Város társadalmi, gazdasági állapotát, a település részéről felmerülő egyéb igényeket, a Város intézményi ellátottságát segíti, az iskola bővíthetősége. A települési térbeli rend, a településszerkezeti besorolások, területhasználatok, valamint az építésjogi, építési övezeti és övezeti besorolások rendszere változatlan marad.

A módosítás a hatályos településrendezési eszközök közlekedési javaslatait nem érinti, sem a hatályos TRT közlekedési munkarészei, sem az SZT közlekedési javaslatai, sem a HÉSZ közlekedési előírásai nem változnak.

Albertirsa Város hatályos Településrendezési eszközei:

Albertirsa Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve a 20/2019. (IX.30.) számú Önkormányzati rendelete alapján az előírások és építési övezeti paraméterek a 3032/1 hrsz-ú területre vonatkozóan az alábbiak:

" 27. Intézményterület

36. § (1) Intézmény terület a szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) igazgatási, iroda;
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- c) kulturális, közösségi szórakoztató;
- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- e) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

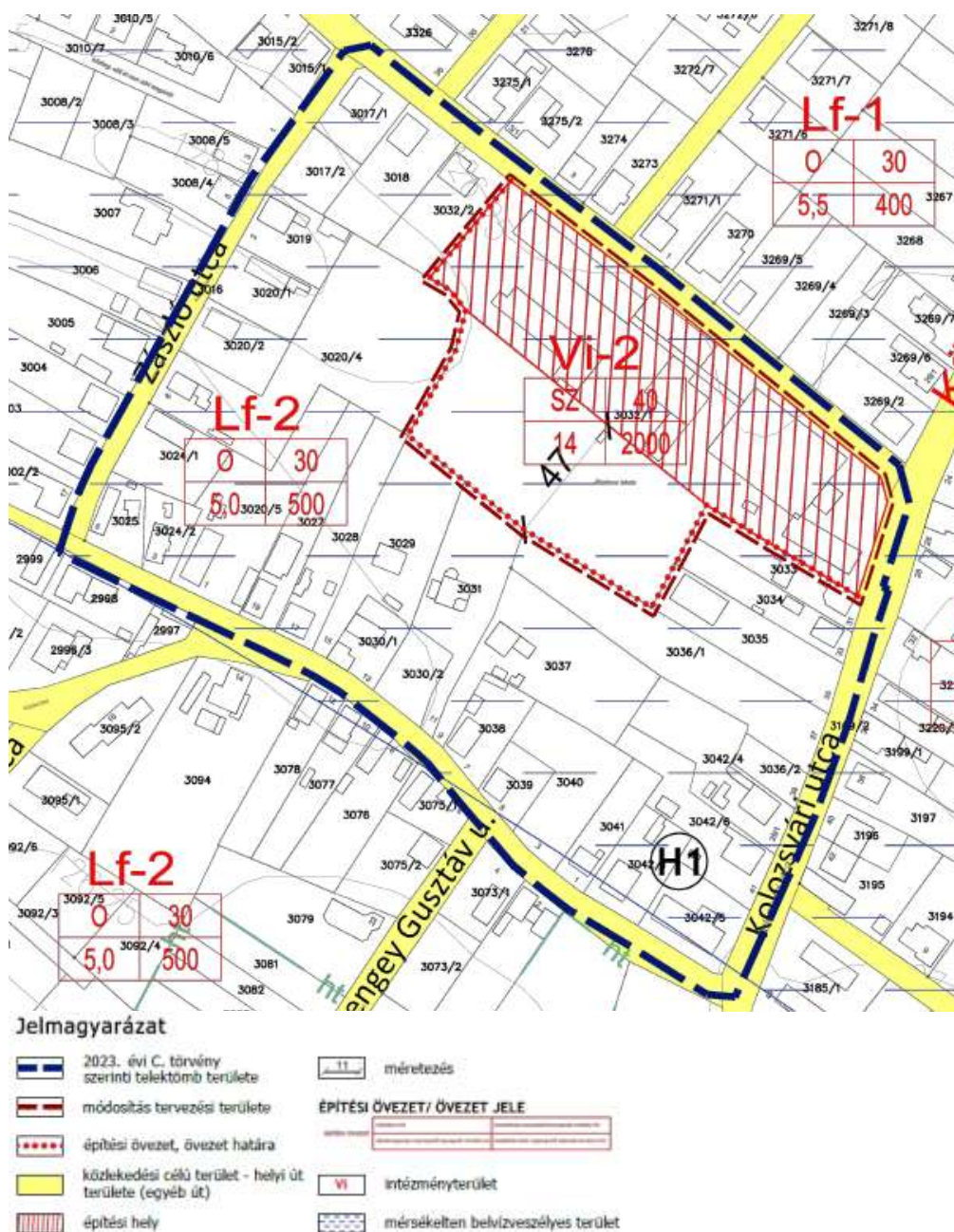
(3) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein több fő rendeltetésű épület helyezhető el.

37. §³¹ Vi-2 építési övezet építési telkein fő rendeltetesként kizárólag a [36. § \(2\) bekezdés b\), c\), d\) pont](#) szerinti rendeltetés helyezhető el."

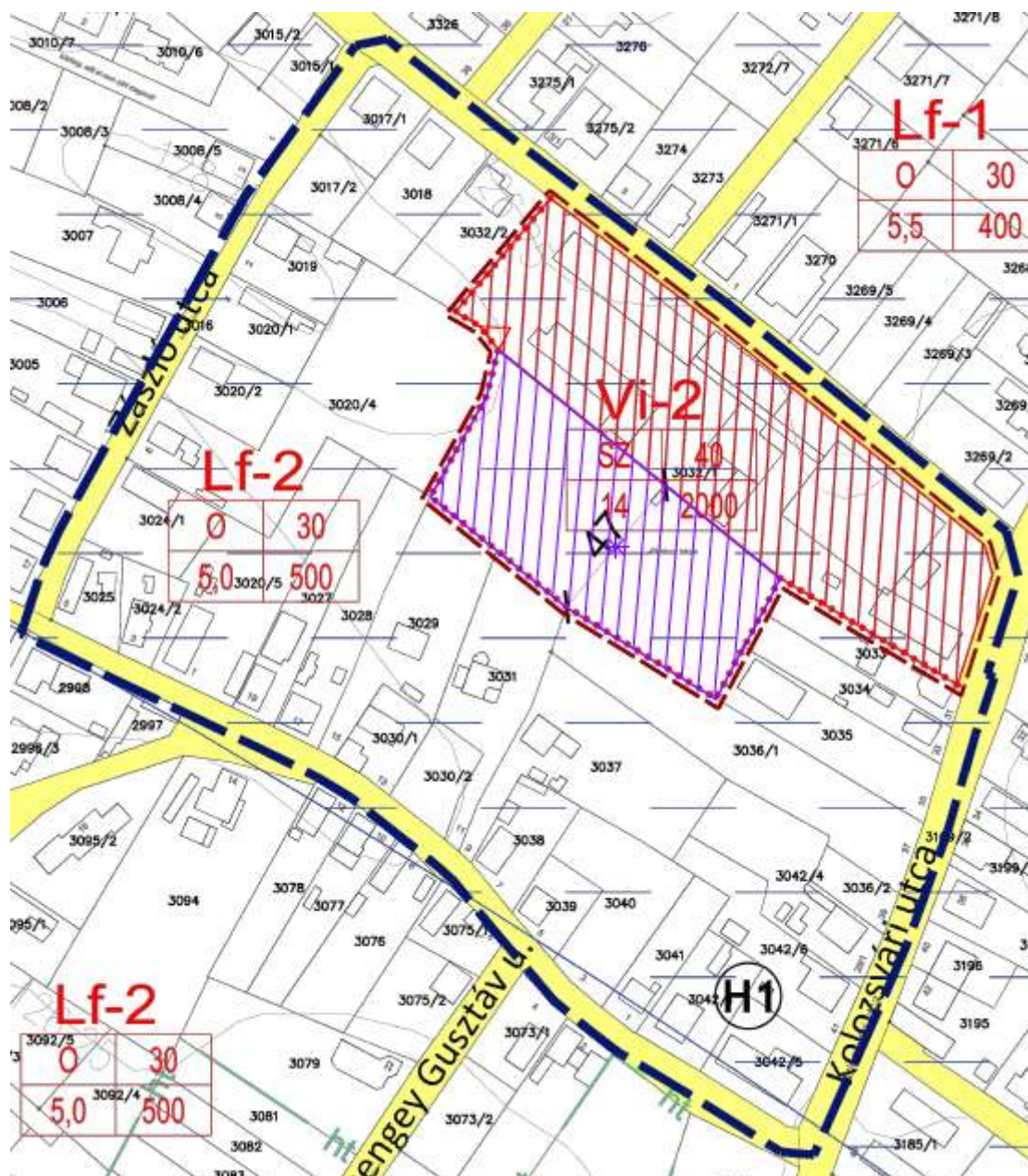
2.1.5. Intézmény terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépített és megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Vi-1	SZ	2000	20	40	45	7,5	30
3	Vi-2	SZ	2000	20	40	45	14,0	30

Kivonat a hatályos szabályozási tervlapból, az érintett területekre vonatkozóan:



A szabályozási tervlap kerül módosításra, a Helyi Építési Szabályzat előírásai nem módosulnak!
A 3032/1 hrsz-ú ingatlanon a pontosított építéshely meghatározás tervezete, az alábbiak szerint módosul:



Jelmagyarázat

- 2023. évi C. törvény szerinti telektömb területe
- módosítás tervezési területe
- építési övezet, övezet határa
- közlekedési célú terület - helyi út területe (egyéb út)
- építési hely
- megszüntető jel

helyi védett művi érték

méretezés

ÉPÍTÉSI ÖVEZET/ ÖVEZET JELE

66/2001. (XII. 22.) önkormányzati rendelet	66/2001. (XII. 22.) önkormányzati rendelet
helyi építési szabályzat	helyi építési szabályzat

intézményterület

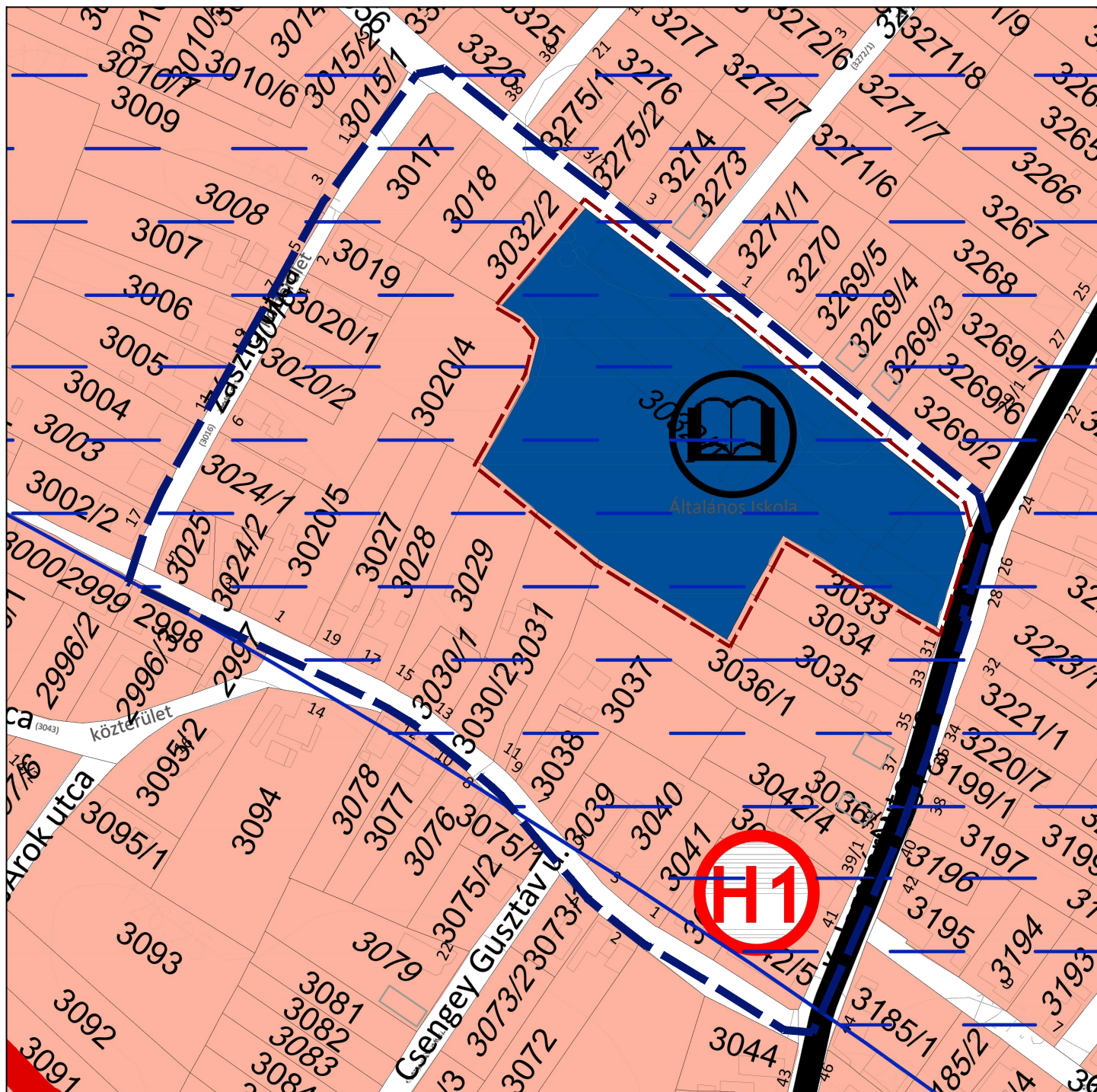
mérsékelt belvízveszélyes terület



Készült az állami adatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

TERVIRATOK

- Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testületének 185/2025. (VIII.28.) számú Önkormányzati határozata



Jelmagyarázat



2023. évi C. törvény
szerinti telektömb területe



helyi jelentőségű védett építmény



módosítás tervezési területe



oktatási intézmény



falusias lakóterülete



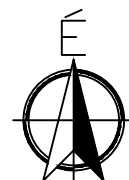
mérsékelt belvízveszélyes terület



településközpont területe

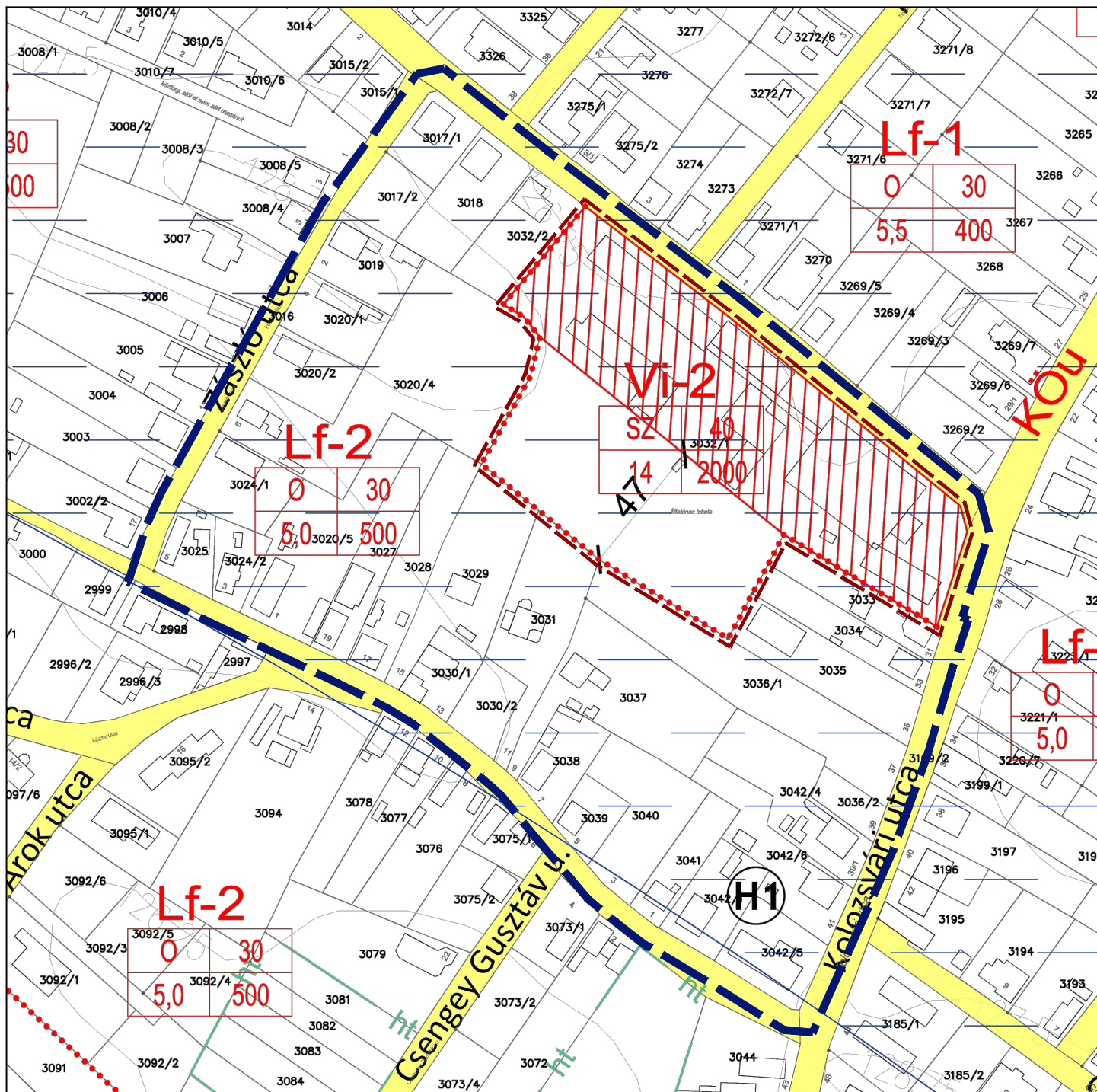


helyi gyűjtőút



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Albertirsa Város településrendezési eszközeinek módosítása részterületre	Lépték: M=1: 2 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 69. §-a szerinti rövid eljárás
	Rajz megnevezése: Hatályos településszerkezeti terv kivágat - 3032/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	Dátum: 2026. március hó	TSZT
	Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia okl. településtervező	



Jelmagyarázat



2023. évi C. törvény
szerinti telektömb területe



módosítás tervezési területe



építési övezet, övezet határa



közlekedési célú terület - helyi út
területe (egyéb út)



építési hely



méretezés

ÉPÍTÉSI ÖVEZET/ ÖVEZET JELE

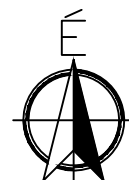
építési övezet	beépítési mód	beépítési mérték megengedett legnagyobb mértéke (%)
	építési övezet	kielégítő mérték megengedett legnagyobb mértéke (%)



intézményterület



mérsékelt belvízveszélyes terület



Készült az állami adatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Albertirsa Város településrendezési eszközeinek módosítása részterületre	Lépték: M=1: 2 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 69. §-a szerinti rövid eljárás
	Rajz megnevezése: Hatályos szabályozási terv kivágat - 3032/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	Dátum: 2026. március hó	SZT
	Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia okl. településtervező	

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) számú Önkormányzati rendelete

Albertirsa Város Helyi Építési Szabályzatának 20/2019. (IX.30.) számú Önkormányzati rendelet módosításáról (tervezet)

1] Kiemelt jogalkotói cél a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvénynek történő megfelelés.

[2] Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, illetve a 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.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami Főépítész véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ Albertirsa Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 20/2019. (IX.30.) Önkormányzati rendelet 1. számú mellékletének a 14. szelvénye jelen rendelet 1. sz. melléklet SZT/M jelű szabályozási tervlapja szerint módosul a módosítás tervezési területe jelkulccsal jelölt terület vonatkozásában.

2.§ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- (1)** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2)** E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Felelős: Jutasiné Klein Kitti polgármester

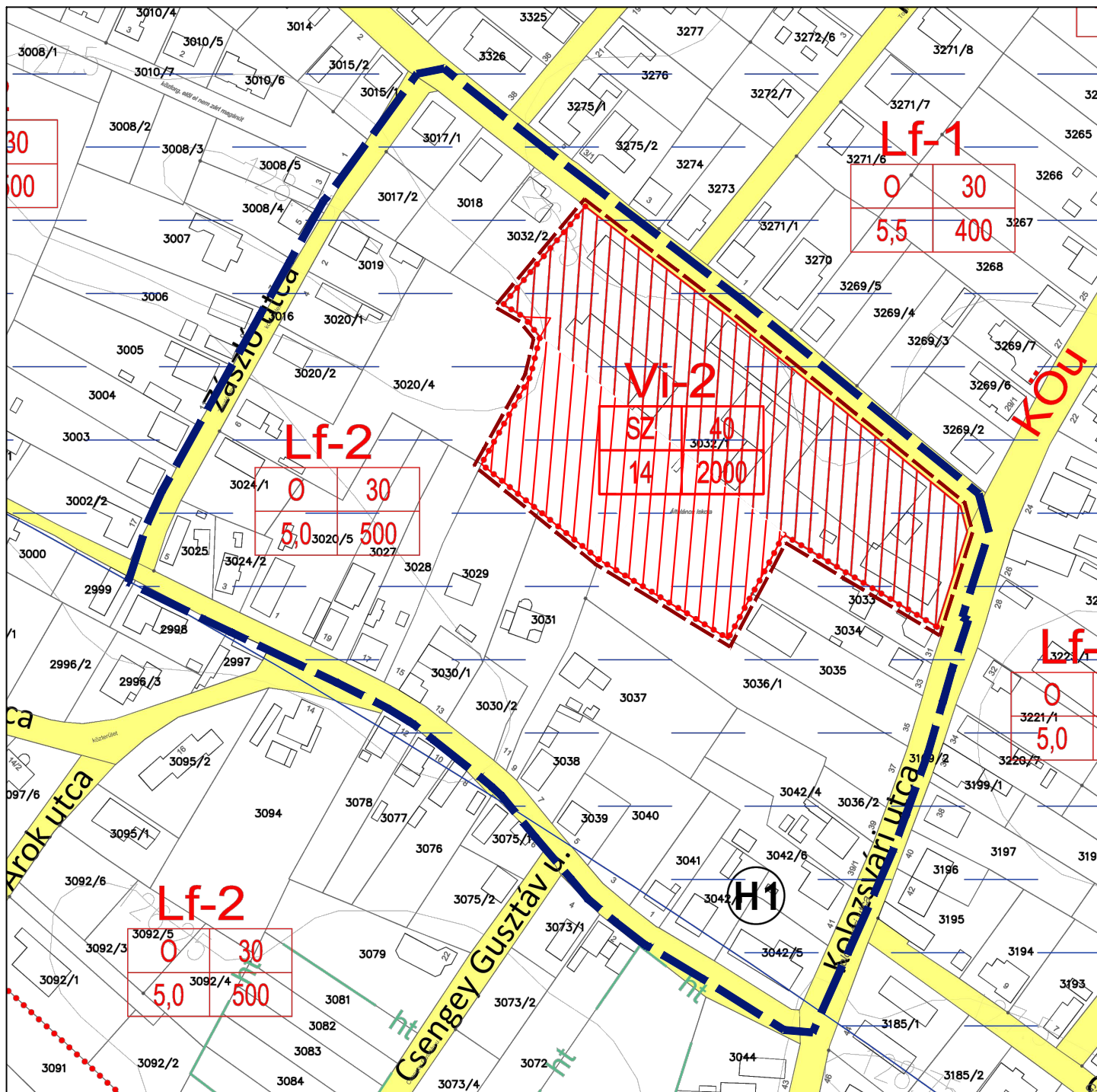
.....
Jutasiné Klein Kitti
polgármester

.....
Dr. Kovács Tímea
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Albertirsa, 2026....

.....
Dr. Kovács Tímea
jegyző



Jelmagyarázat



2023. évi C. törvény
szerinti telektömb területe



módosítás tervezési területe



építési övezet, övezet határa



közlekedési célú terület - helyi út
területe (egyéb út)



építési hely



helyi védett művi érték



méretezés

ÉPÍTÉSI ÖVEZET/ ÖVEZET JELE

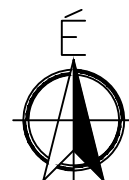
építési mód	építési mód megengedett legnagyobb mértéke (%)
építési terület	építési terület megengedett legnagyobb mértéke (%)



intézményterület



mérsékelt belvízveszélyes terület



Készült az állami adatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Munka megnevezése: Albertirsa Város településrendezési eszközeinek módosítása részterületre	Lépték: M=1: 2 000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 69. §-a szerinti rövid eljárás
	Rajz megnevezése: Hatályos szabályozási terv kivágat - 3032/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	Dátum: 2026. március hó	SZT/M
	Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia okl. településtervező	