



# SZABADEGYHÁZA

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 2. MÓDOSÍTÁSA

Egyszerűsített eljárásra összeállított tervdokumentáció

2023. október

Felelős tervező:

Bodó Beáta TT 07-0368

településtervező

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HÉSZ rendelet módosítás

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal építész É 07-0075  
településtervező TT 07-0075

Bodó Beáta  
településtervező TT 07-368



---



---

**Szabadegyháza Község Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének /2023. (.....) rendelete**  
**16/2020.(XI.11.) önkormányzati rendelettel megállapított helyi építési szabályzat**  
**módosításáról**

Szabadegyháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet szerinti egyszerűsített eljárás lefolytatását követően a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 16/2020. (XI.11.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdés d) pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„d) falusi szálláshely, ingatlanonként legfeljebb 4 ágygal,”*

**2. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 16/2020. (XI.11.) önkormányzati rendelet 33. §-a az (1a) bekezdéssel egészül ki:

*„(1a) Településközpont vegyes területen nem létesíthető munkásszállás.”*

**3. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 16/2020. (XI.11.) önkormányzati rendelet 35. § (1) bekezdés d) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„d) gazdasági célú épületen belül egy szolgálati lakás”*

**4. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Csanádi Zoltán  
Polgármester

Rengné Rádi Éva  
jegyző

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### *1. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések*

A képviselőtestület a **11/2020.(XI.05.) határozattal** fogadta el a településszerkezeti tervet. A területfelhasználás változás nem történik, a Településszerkezeti Tervet nem kell módosítani.

Az **16/2020.(XI.11.)** számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat módosul, a szabályozási tervlapok módosítása nem szükséges.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 8. § (1) bekezdése értelmében a településtervet a területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervekkel összhangban, az országos településrendezési és építési szakmai előírások figyelembevételével, továbbá azok elkészítéséről szóló, e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint kell elkészíteni.

A terv készítésekor hatályos területrendezési tervek a következők:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - továbbiakban: MATrT
- Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020.(II.28.) rendelete.

A terv módosítása az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) korm rendelet 2021. július 15-ig hatályos állapotának II. fejezete, valamint 1. és 2. melléklete figyelembevételével készül.

Jelen tervezés során területfelhasználási változás nem történik, a szabályozási tervek nem változnak, a HÉSZ új rendelkezései nem ellentétesek a MATrT előírásaival, ezért a területrendezési tervi összhang vizsgálata nem szükséges.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért a településre vonatkozó biológiai aktivitásértéke nem változik.

Az alátámasztó munkarészek csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletességre figyelemmel készülnek a Képviselő-testület által elfogadott feljegyzés szerint.

### *2. A tervezési területek ismertetése*

Szabadegyháza Község Önkormányzata a Fehér Vártervező Kft. jelen terve alapján a helyi építési szabályzat módosítását készíti el a település közigazgatási területén a munkásszállás rendeltetési egység korlátozása céljából.

Az önkormányzat a 14/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a Szabadegyháza belterület 953/60, 953/61, 953/65 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanokra.

### *3. A terv módosításának egyeztetése*

A tervek egyeztetése a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

## *A tervezett módosítás ismertetése*

Szabadegyháza területén több befektető is munkásszállás építését tervezi. A tervezett szálláshelyek nem Szabadegyháza gazdasági társaságai, hanem környéken működő vállalkozások munkaerőpiaci mobilitásának biztosítási céljából létesülnének.

A település lakossága részéről több megkeresés érkezett az önkormányzathoz arra vonatkozóan, hogy munkásszállást nem szeretnének a település lakóterületén és annak közelében.

Az önkormányzattal áttekintettük az egyes építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket.

### *Falusias lakó építési övezetek*

A HÉSZ 32. (1) bekezdése értelmében:

*„(1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:*

- a) lakó;*
  - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;*
  - c) a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;*
  - d) szállás jellegű;*
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;*
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató;*
- rendeltetést is tartalmazhat.”*

### *Településközpont építési övezetek*

A HÉSZ 33. (1) bekezdése értelmében:

*„a (1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:*

- a) lakó;*
  - b) igazgatási, iroda;*
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;*
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;*
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató;*
  - f) sport*
- rendeltetést is tartalmazhat.”*

### *Kereskedelmi, szolgáltató építési övezetek*

A HÉSZ 35. (1) bekezdése értelmében:

*„(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület:*

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;*
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;*
  - c) a kereskedelmi, szolgáltató tevékenységhez tartozó iroda;*
  - d) gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás és munkásszállás*
- rendeltetést is tartalmazhat.”*

### *Ipari terület építési övezetek*

A HÉSZ 36. (1) bekezdése értelmében:

*(1) Az ipari terület Gip jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:*

- a) a környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló gazdasági tevékenység céljára szolgáló;*
  - b) ipari,*
  - c) az ipari tevékenységhez tartozó iroda,*
  - d) energiaszolgáltatási*
- rendeltetést is tartalmazhat.”*

### *Módosítási javaslat:*

A falusias lakó építési övezetbe tartozó építési telkeken nem kívánatos munkásszállás létesítése, ezért a szálláshelyek létesítését korlátozni kell.

A HÉSZ 32. § (1) bekezdés d) pont helyébe az alábbi rendelkezést kell szerepeltetni:

*d) falusi szálláshely, ingatlanonként legfeljebb 4 ágygal,*

Településközpont építési övezetbe tartozó építési telkeken nem kívánatos munkásszállás létesítése, ezért a szálláshelyek létesítését korlátozni kell.

A HÉSZ 33. §-t ki kell egészíteni az (1a) bekezdéssel:

*„(1a) Településközpont vegyes területen nem létesíthető munkásszállás”*

Kereskedelmi, szolgáltató építési övezetekben a hatályos HÉSZ 35. (1) bekezdés d) pontja szerint létesíthető munkásszállás gazdasági épületen belül.

A Kereskedelmi, szolgáltató építési övezetekbe tartozó építési telkeken sem kívánatos munkásszállás létesítése, ezért a szálláshelyek létesítését korlátozni kell.

A hész 35. § (1) bekezdésér az alábbiak szerint módosítani kell:

*„(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület:*

*a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;*

*b) kereskedelmi, szolgáltató;*

*c) a kereskedelmi, szolgáltató tevékenységhez tartozó iroda;*

*d) gazdasági célú épületen belül egy szolgálati lakás rendeltetést is tartalmazhat.”*

Ipari terület építési övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) korm rendelet (OTÉK) szerint nem helyezhető el szálláshely, ezért a HÉSZ rendelkezéseiben nem szükséges változtatni.

### *Tájrendezési javaslat*

A tervezett módosítások tekintetében a tájhasználatban változtatás nem történik. Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Fentiek miatt a hatályos terv tájrendezési munkarészének módosítására, kiegészítésére nem volt szükség.

### *Biológiai aktivitás érték számítás*

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nem szükséges.

*Közlekedési javaslat*

A tervezett módosítás tekintetében a közlekedési változás a tervezési terület vonatkozásában nem történik. A hatályos terv közlekedési munkarészének módosítására, kiegészítésére nem volt szükség.

*Közművesítési javaslat:*

A tervezett módosítás közművesítési változtatással nem jár, ezért a munkarész kiegészítése nem volt szükséges.

*Régészet, örökségvédelem:*

Az építési övezeti beépítési módjának változása a régészeti területek vonatkozásában jelentős változást nem jelent.

Székesfehérvár, 2023. október



**Bodó Beáta**  
településtervező

