

FELHÍVÁS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE

Pusztaszabolcs Város
településrendezési eszközeinek 1. módosítása

Pusztaszabolcs Város Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását tervezi.

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

A partnerek véleményének megismerése céljából a módosításokról tájékoztató készült, mely megtekinthető az önkormányzati honlapon, az E-TÉR felületen és ügyfélfogadási időben a Polgármesteri Hivatalban.

A tervekkel kapcsolatban a partnerek a véleményezési szakaszban javaslatot, észrevételt tehetnek, valamint véleményt nyilváníthatnak.

A partnerségi véleménynyilvánítás határideje: 2025. július 14-től 28-ig.

Javaslatot, észrevételt tenni a megadott véleményezési határidőben
az elkészült tájékoztatóval kapcsolatban
a polgármesterhez címzett, írásban benyújtott, szövegszerű, indoklással ellátott észrevételben
lehet.

A településrendezési eszközök tervezett módosításával kapcsolatban az önkormányzat
lakossági fórumot is tart 2025. július 23-án 17 órakor
a polgármesteri hivatalban,
melyre várjuk a lakosságot, az érintetteket és a gazdálkodó szervezetek képviselőit.

Pusztaszabolcs, 2025. július 14.


Tüke László
polgármester



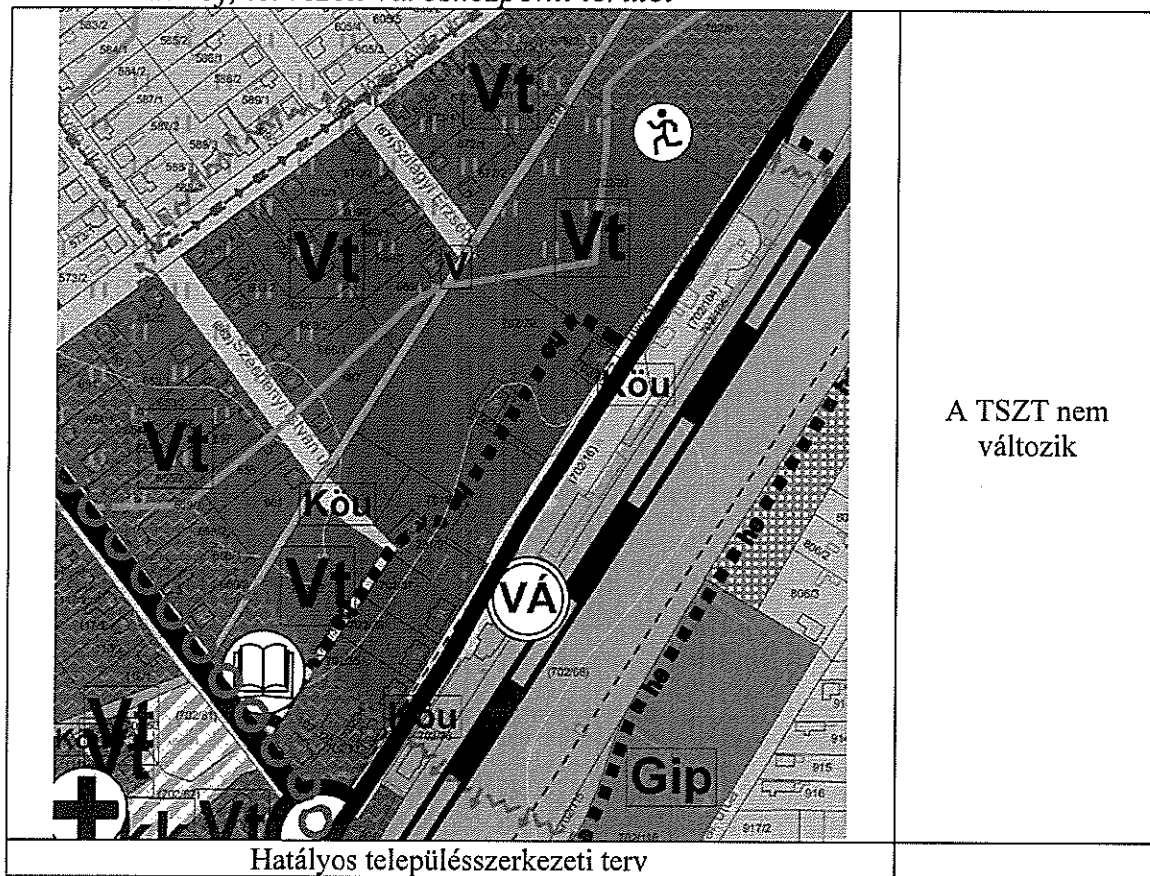
Lakossági tájékoztató

Pusztaszabolcs településrendezési eszközök 1. módosításáról

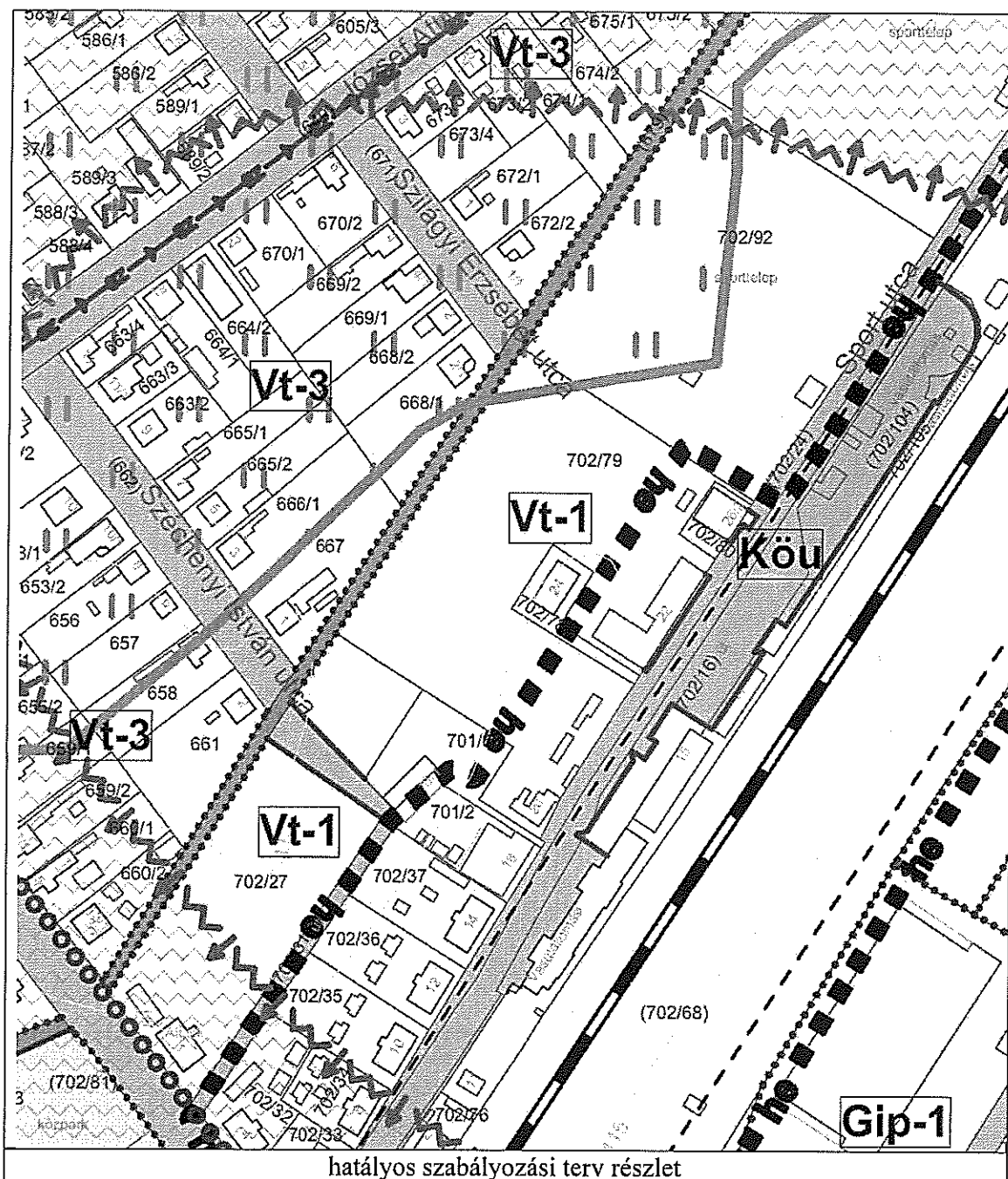
Pusztaszabolcs Város Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról döntött a 22/2025. (II.26.) határozatával. Főépítési egyeztetés alapján elkészült egy tájékoztató a tervezett módosításokról, melyet a Képviselő-testület 2025. június 26-i ülésén előzetesen megtárgyalt és elfogadott.

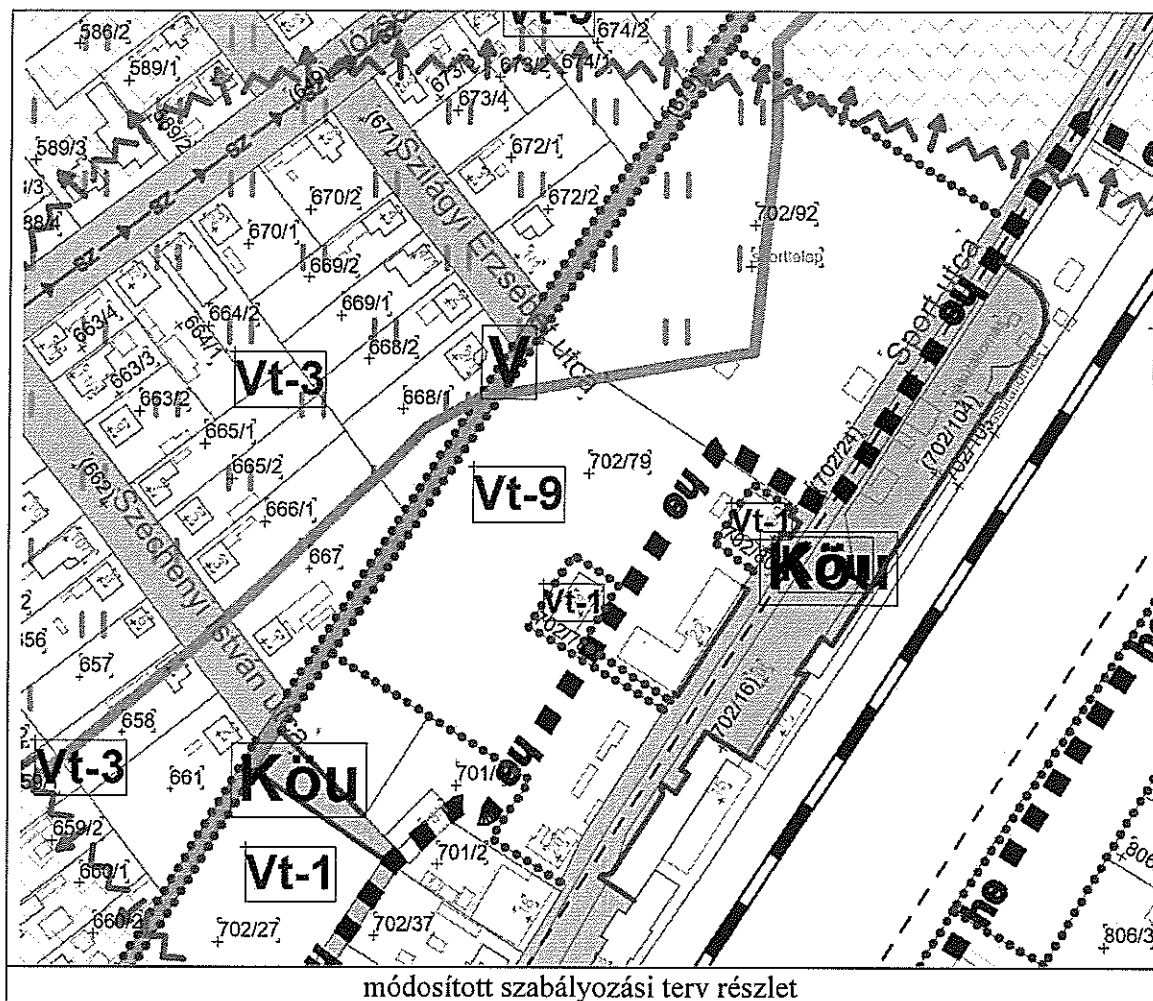
A 188/2025. (VI.26.) határozat alapján a tervezett módosítások a következők:

1. Új, tervezett városközponti terület



Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik. A területet érintő változások az alábbiak:





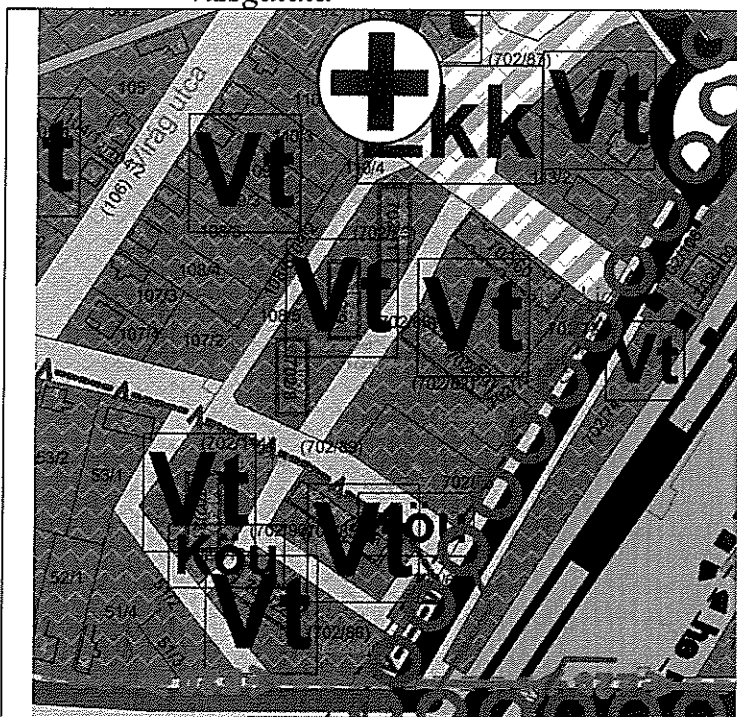
Pusztaszabolcs hatályos településrendezési eszközei településközponti területként tartalmazzák a Sport utca melletti ingatlanokat.

A Magyar Állam tulajdonában levő 702/79 és 702/92 hrsz-ú ingatlanokon az önkormányzat települési alközpont kialakítását tervezi. A nagy területű ingatlanok központi elhelyezkedése, alakja és mérete alkalmas igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportfunkciójú épületek elhelyezésére.

A változások összegzése:

- Településszerkezeti terv: nem változik
- HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási terven az ingatlanok területe Vt-9 építési övezetbe kerül. A HÉSZ kiegészül az alábbi rendelkezéssel: *Vt- 9 jelű építési övezetben önálló lakóépület és szállásépület nem építhető, épületenként legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető.*

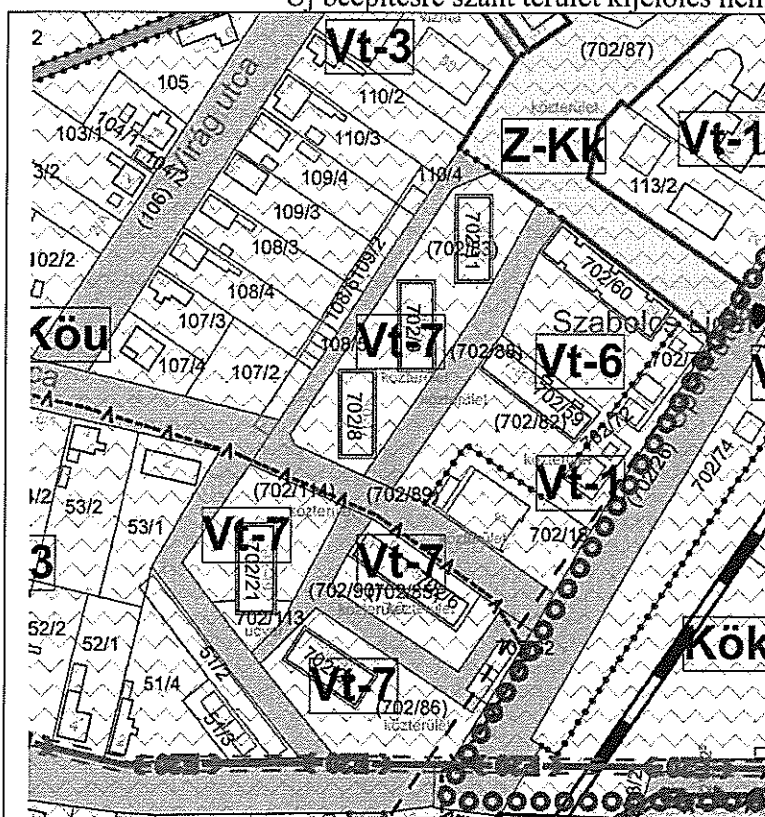
2. Szabolcsliiget területész engedély nélküli beépítéseinek rendezésének vizsgálata



A TSZT nem változik

Hatályos településszerkezeti terv

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.



A szabályozási terv
nem változik

hatályos szabályozási terv részlet

Pusztaszabolcs hatályos településrendezési eszközei településközponti területként tartalmazzák az ún. Szabolcs ligeti többlakásos lakóingatlanokat.

A magán tulajdonban levő többlakásos lakóépületeket és a hozzájuk tartozó, jelenleg közterületként nyilvántartott területeket a hatályos szabályozási terv Vt-7 jelű építési övezetbe sorolja. A közterület építési övezetbe sorolása jogalapot teremt az önkormányzati vagyonrendelet megfelelő módosításához és a közterület értékesítéséhez a lakóépületek tulajdonosai számára. Így a jelenleg úszótelken álló épületekhez nagyobb telekrész fog tartozni. A területen több, mint 10 éve épült, engedély nélküli bővítmények létesültek. Ezek jogi rendezése a szabályozási terv módosítását követően lehetséges.

A változások összegzése:

- Településszerkezeti terv: nem változik
- HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási terven az ingatlanok területe Vt-7 építési övezetbe tartozik. Az övezeti előírások az alábbiak szerint módosulnak:

A kialakítható legkisebb telekterület 300 m²-re emelkedik, a jelenlegi 50 m²-ről. Az előkert mérete 0 m helyett 1 méter lesz, meggátolva ezzel a további bővítések telekhatárra építését. A beépítési %-ot növelni kell a jelenlegi 40 %-ról a maximálisan előírható 80 %-ra, a legkisebb zöldfelület 10 %-ra csökken.

Az épületmagasság növelése javasolt 8 méterre, így lehetővé válik a lapostetős, földszinti épületek emeletráépítése.

3.HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása.

3.1 Telekméret és szélesség csökkentése az egyes építési övezetekben

Az Lf-4 építési övezetben a hatályos HÉSZ előírásai alapján a kialakítható telek legkisebb szélessége 16 m. Több olyan ingatlan is található az Lf-4 övezetben, melynek megosztását a min. telekszélesség gátolja, ezért a települési főépítész javaslata alapján a kialakítható legkisebb telek szélességét 14 m-re javasolt csökkenteni.

3.2 Telekalakítási előírások pontosítása

A HÉSZ telekalakításra vonatkozó rendelkezései kiegészülnek az alábbiakkal:

„A meglevő, két utcára nyíló lakótelek két telekre történő megosztása abban az esetben is engedélyezhető, ha a meglevő lakótelek telekszélességi mérete nem felel meg az építési övezetben kialakítható legkisebb telek-szélességnek.”

3.3 Beépítési paraméterek vizsgálata és szükség szerinti módosítása

Felsőcikola településrészen az Lf-3 építési övezet beépítési paramétereinek megváltoztatása – a kialakítható telek szélességi mérete nem kerül meghatározásra, a kialakítható legkisebb telekterület „K” kialakult helyett 500 m² lesz.

3.4 Falusias lakóterületen a lakóépületek és a lakó rendeltetési egységek számának szabályozása

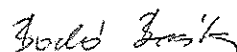
Az önkormányzat döntése értelmében a helyi építési szabályzat módosítása

szükséges a kertvárosias és falusias lakóterületen elhelyezhető lakóépületek és lakó rendeltetési egységek számának módosítása. A javaslat a következő:

„Falusias lakóterület építési övezeteinek legfeljebb 1000 m² területű építési telkein két lakó rendeltetésű főépület építhető, melyben legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Elhelyezhető továbbá a lakó funkciótól eltérő rendeltetési egységek számára további egy főépület, mely egy rendeltetési egységet tartalmazhat. Telkenként egy melléképület építhető.

Az 1000 m² területet meghaladó építési telkeken a főépületek száma nem korlátozott. A telken elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számát úgy kell meghatározni, hogy 500 m² telek-területenként egy lakás építhető. Telkenként legfeljebb két melléképület építhető.”

Székesfehérvár, 2025. július 10.



Bodó Beáta
településtervező