

ALBERTIRSA



Völgyzugoly Műhely Kft.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Egyszerűsített eljárás anyaga

2021. május

ALBERTIRSA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS



Megbízó:

Albertirsa város Önkormányzata
Fazekas László polgármester
2730 Albertirsa, Irsay Károly u. 2.

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2021. május

VZM 1638/20

Albertirsa _mod_210223.docx

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

Ferik Tünde

vezető településrendező tervező

TT/1 13-1259



Bérczi Szabolcs

okl. településmérnök TT 13-1411

okl. környezetgazdálkodási agrármérnök



Varga-Végh Anna

okl. településmérnök



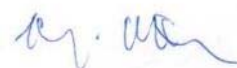
Tájrendezés, környezetvédelem

Kéthelyi Márton

okl. tájépítésmérnök

tájvédelmi szakértő

TK 01-5282



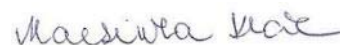
Közlekedés

Macsinka Klára

okl. közlekedésépítőmérnök

13-1017 KÉ-T, TRk-T/K1-d1

(MOBIL CITY Bt.)



Munkatárs

Juhász Noémi

tájrendező és kertépítő mérnök

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	5
1. ELŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	5
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	7
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	8
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	15
1. 0297/22, 0297/37, 0297/41 HRSZ-EN ELŐKERTEK MÉRTÉKÉNEK CSÖKKENTÉSE	17
1.1. Módosítással érintett terület bemutatása	17
1.2. A Fejlesztési cél és szabályozási koncepció	18
2. 984/2, 983 HRSZ-Ú TELKEKEN KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE	19
2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	19
2.1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT	19
2.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI	19
2.1.3. FEJLESZTÉSI CÉL	20
2.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	20
3. EGYÉB HÉSZ ELŐÍRÁSOK	22
4. 5025 HRSZ-Ú TELKEN ÉPÍTÉSI ÖVEZETI JEL KORRIGÁLÁSA	23
5. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	24
5.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	24
6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	25
7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	25
MELLÉKLETEK	26
1. Sz. MELLÉKLET: FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT	27
2. Sz. MELLÉKLET: 983 ÉS 984/2 HRSZ-Ú TELKEKET ÉRINTŐ TELEKHATÁRRENDEZÉS VÁLTOZÁSI VÁZRAJZA	28

I. BEVEZETŐ

1. ELŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Albertirsa város hatályos településrendezési eszközeit 2019-ban hagyták jóvá, melyeket azóta többször módosítottak. A településen új fejlesztési szándékok jelentkeztek, illetve a HÉSZ alkalmazása során több pontosításra, módosításra irányuló észrevétel gyűlt össze, melynek következtében a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítását kérelmezték. A kérelmek alapján a módosítás érinti a 0297/22, 0297/37, 0297/41 beépíthetőségét, a 984/2, 983 hrsz-ú telkek telekosztását, a magánutakra és a gépjárműelhelyezésre vonatkozó előírásokat, illetve a zárt sorú beépítés megszakításáról szóló szabályokat.

A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése

A tervezési folyamat

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az Eljr. 32. § (4) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a **településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik**. Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 41. § tartalmazza.

Az egyszerűsített eljárás a **véleményezési szakasz** kezdeményezésével indul. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményezteteti a partnerekkel az Eljr. 29/A. § rendelkezéseinek megfelelően, valamint az érintett államigazgatási szervekkel, megyei és települési önkormányzatokkal (a továbbiakban: véleményezők). A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt. A véleménynek tartalmaznia kell:

- a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- b) a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- c) a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

Az Eljr. 29.§-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 11/2017. (V.26.) rendeletében, amelynek alapján a partnerségi tájékoztatást kell lefolytatni. A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi **végző szakmai véleményezésre** az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végző szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz leghamarabb az elfogadást követő 15. napon léptethető hatályba.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Albertirsa város településrendezési eszközei 2019-ban kerültek jóváhagyásra, a település hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

- Albertirsa Város Képviselő-testületének 211/2019. (IX.26.) önkormányzati határozattal jóváhagyott, többször módosított településszerkezeti terve,
- Albertirsa Város Képviselő-testületének többször módosított 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Albertirsa város Önkormányzat képviselő-testületének

.../2021. (...) önkormányzati rendelete

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

Albertirsa város 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, a 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) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1.§ Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 5.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Meglévő kioszk rendeltetését az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott rendeltetéstől eltérő rendeltetésre változtatni nem lehet.”

2.§ A HÉSZ 10.§ (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép és az alábbi (2a) és (9) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Zárványtelek feltárása érdekében a kialakuló vagy visszamaradó telken lévő épületek telekhatártól való távolságát, jogszabályi megfelelését nem kell vizsgálni.”

„(8) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben magánút

a) csak legalább 4 új építési telek kialakítása esetén létesíthető,

b) csak településrendezési szerződés megléte esetén létesíthető.”

„(9) Új magánút szélessége:

a) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén 10 m.

b) legalább 5 telek megközelítése esetén 12 m.”

3.§ A HÉSZ 11.§ (5) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) beépítésre szánt területen lakásonként 1 gépjármű részére telken belül kell várakozóhelyet kialakítani.”

4. § A HÉSZ 21.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek beépítése csak az övezethatáron történő felosztást követően lehetséges, kivéve, ha ezen telekosztással zárványtelek alakulna ki.”

5. § A HÉSZ 24.§-a az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Lakó és településközpont építési övezetekbe tartozó ingatlan közterületi határán lakásonként egy, de ingatlanonként legfeljebb kettő, 4 m-nél nem szélesebb kapubehajtó létesíthető.”

6.§ A HÉSZ 25.§ (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) lakó és településközpont terület építési övezeteiben: 5,0 m - a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.”

7.§ A HÉSZ 26.§ (5) bekezdés b) pont bc) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„bc) a szomszédos telken lévő fő rendeltetésű épülettől legalább 10,0 m távolságra helyezhető el.”

8.§ A HÉSZ 30.§ a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Lk-1 jelű építési övezetben lakórendeltetési egységenként a megengedett legnagyobb beépíthetőségből bruttó 25 m²-t zárt gépjárműtárolásra alkalmas épület, épületrész kialakítására kell fordítani, amennyiben a lakások megépítésével egyidejűleg zárt gépjárműtároló nem kerül megépítésre.”

9.§ A HÉSZ 34.§ a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein lakórendeltetési egységenként a megengedett legnagyobb beépíthetőségből bruttó 25 m²-t zárt gépjárműtárolásra alkalmas épület, épületrész kialakítására kell fordítani, amennyiben a lakások megépítésével egyidejűleg zárt gépjárműtároló nem kerül megépítésre.”

10.§ A HÉSZ 35.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Vt-2 építési övezet építési telkein a 34.§ (2) bekezdés d), e), f) pont szerinti rendeltetés nem helyezhető el.”

11.§ A HÉSZ 37.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„Vi-2 építési övezet építési telkein fő rendeltetésként kizárólag a 36.§ (2) bekezdés b), c), d) pont szerinti rendeltetés helyezhető el.”

12.§ A HÉSZ 39.§ (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép és a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein a lakó- és településközpont terület építési övezeti besorolású szomszédos telkek felé eső telekhatár mentén legalább 10,0 m szélességben védő-zöldsávot kell telepíteni, ahol épület nem helyezhető el.

(11) Gá-1 építési övezet építési telkein az előkert építési határvonal 5,0 m.”

13.§ A HÉSZ 1. melléklete

a) SZT-2 számú tervlap jelen rendelet 1. melléklete,

b) SZT-18 és SZT-19 számú tervlap jelen rendelet 2. melléklete

szerint módosul a módosítással érintett területek vonatkozásában.

14.§ A HÉSZ 3 melléklet 8. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

8	Má-1	-	100.000	3	-	5,0	meglévő tanya esetén a 53.§ (7) bek. érvényes
---	------	---	---------	---	---	-----	---

15.§ Hatályát veszti a HÉSZ 2.§ 11. pontja, 4.§ (2) bekezdése, 25.§ (7) bekezdése, 29.§ (4) bekezdése, 39.§ (8) és (10) bekezdése.

16.§ Jelen rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba, majd a hatályba lépését követő napon hatályát veszíti.

Fazekas László
polgármester

Kovács Zoltánné dr.
jegyző

Kihirdetve:

Albertirsa, 2021.....

Kovács Zoltánné dr.
jegyző

**Albertirsa város Önkormányzat képviselő-testületének
.../2021. (...) önkormányzati határozata
Albertirsa város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 211/2019. (IX.26.) Kt.
számú határozat módosításáról**

Albertirsa város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Albertirsa város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 211/2019. (IX.26.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - *Kertvárosias lakóterület kijelölése a BA-KO utca mentén*

- 3) Jelen módosítás során Albertirsa területfelhasználási változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület- felhasználás
Kertvárosias lakóterület kijelölése	0,02	Vt	Lke

- 4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 3. melléklete szerinti területi mérleg az alábbiak szerint változik:

TERÜLETI MÉRLEG				
Területfelhasználási kategória		ha	%	
Beépítésre szánt terület				
Lk	Kisvárosias lakóterület	13,18	0,14%	
Lke	Kertvárosias lakóterület	46,42	0,64%	
Lf	Falusias lakóterület	578,36	8,18%	
Vt	Településközpont terület	31,30	0,43%	
Vi	Intézmény terület	10,54	0,14%	
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	43,28	0,59%	
Gip-E	Energiatermelési ipari terület	38,88	0,53%	
GÁ	Általános gazdasági terület	156,50	2,15%	
Üü	Üdülőházas üdülőtérület	4,02	0,06%	
Üh	Hétvégi házas terület	12,54	0,17%	
K-Sp	Különleges terület - Sportpálya területe	15,55	28,60	0,21%
K-Str	Különleges terület - Strandterület	7,05		0,10%
K-Gy	Különleges terület - Gyógy szálló terület	4,01		0,06%
K-Szt	Különleges terület - Szennyvíztisztító terület	0,98		0,01%
K-Tur	Különleges terület - Turisztikai terület	1,00		0,01%

Lk

Gksz

K

Ek

V

Lke

Köu

Eg

Kb

Lf

Gip-E

Zkk

Mk

Vt

Gksz-Á

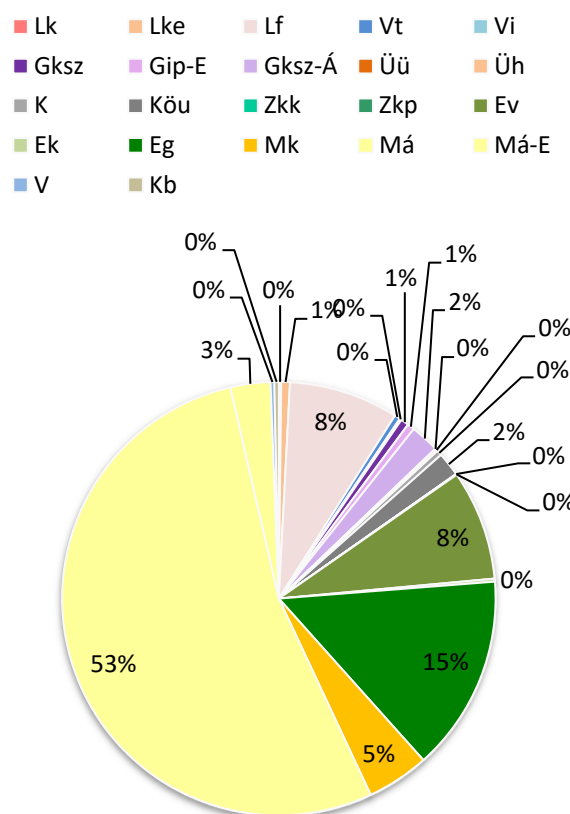
Üü

Vi

Üh

Ev

Má-E



Beépítésre nem szánt terület					
Zkk	Zöldterület-Közpark	1,58	0,02		
Zkp	Zöldterület - Közkert	3,56	0,05		
Ev	Védelmi erdőterülete	599,02	8,21		
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdő	1067,30	14,63		
Ek	Közjóléti rendeltetésű erdő	16,10	0,22		
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	328,65	4,65		
Má	Általános mezőgazdasági terület	3893,22	53,38		
Má-E	Erdőtelepítésre kijelölt általános mezőgazdasági terület	217,26	2,98		
V	Vízgazdálkodási terület	20,47	0,28		
KÖu	Közüti közlekedési terület	130,48	1,79		
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető terület	12,76		0,17	
Kb-B	Különleges beépítésre nem szánt terület - Bányaterület	10,05	24,26	0,14	0,33%
Kb-Tur	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	1,50		0,02	
Közigazgatási területe		7293,86 ha			

5) Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 1.17. táblázata alapján Albertirsa települési térsége 1061,6 ha, melynek értéke jelen módosítás során nem változik.

6) A módosítás során a biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása ¹
Területfelhasználás	Érték-mutató	Számított érték ²	Területfelhasználás	Érték-mutató	Számított érték		
Vt	0,5	0,01	Lke	2,7	0,05	0,02	+0,04

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték a településrendezési eszközök felülvizsgálatának értékeivel korrigálva az alábbiak szerint változik:

211/2019. (IX.26.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+269,54
---	---------

¹ Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

² A számított biológiai aktivitásérték a területfelhasználási értékmutató és a terület szorzata.

Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	+0,04
Összesen:	+269,58

- 7) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M (Településszerkezeti terv módosítása) szerint módosul a módosítással érintett terület vonatkozásában.

K. m. f.

Fazekas László
polgármester

Kovács Zoltánné dr.
jegyző

Kivonat hitelül:

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása következtében tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek. A módosítás közvetlenül nem érint természetvédelmi területet, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során bekövetkezett kisebb korrekciók következtében nem lehetséges sem új, még be nem épült területek beépítése, sem meglévő területek beépítési intenzitásának növekedése. Ennek megfelelően nem szükséges sem a közlekedési hálózat fejlesztése, sem a meglévő közmű-infrastruktúra kapacitásbővítése a módosítás következtében.

Fentiek miatt az alátámasztó munkarészekben tájrendezési javaslat, zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslat, közlekedési és közművesítési javaslat elkészítése nem vált szükségessé, így részletes alátámasztó munkarészek nem készültek, csupán a szöveges módosításokat bemutató, magyarázó rövid összefoglaló munkarész készült, a települési főépítész e tárgyban született nyilatkozatával összhangban.

A módosítás elsődleges célja a településen HÉSZ előírások miatt a beépítési nehézségeket okozó előírások átfogalmazása, a jóváhagyás óta eltelt időszak jogalkalmazási nehézségeinek kiküszöbölése, orvoslása.

A kérelmek alapján a módosítás érinti a 0297/22, 0297/37, 0297/41 hrsz-ú telkek beépíthetőségét, a 984/2, 983 hrsz-ú telkeken telekosztás lehetőségének biztosítását, az újonnan kialakítható magánutakra és a településközpont területen a gépjárműelhelyezésre vonatkozó előírásokat, illetve a zártosított beépítés megszakításáról szóló szabályokat.

A módosítások az alábbi témaköröket érintik:

- Gá-1 építési övezetben úszótelkek esetében az előkert mértékének csökkentése
- 984/2, 983 hrsz-ú telkeken telekosztás lehetőségének biztosítása
- Magánútra vonatkozó szabályok módosítása
- Gépjárműtárolásra vonatkozó előírások szigorítása a településközpont terület és a kisvárosias lakóterület (Lk1) építési övezeteiben
- A zártosított beépítés megszakításáról szóló előírás törlése
- 5025 hrsz-ú telken építési övezeti jel korrigálása

A helyi építési szabályzat módosításának részletes indoklása

1.§-hoz: Hivatkozás elírásának javítása történik.

2.§-hoz: Zárványtelek feltárásának könnyítése történik, valamint újra szabályozásra kerül a magánutak szélessége és létesítési feltétele.

3.§-hoz: Telken belüli gépjármű elhelyezés szabályozása történik

4.§-hoz: A telekalakítás pontosítása történik a több övezetbe tartozó ingatlanok esetén.

5.§-hoz: Kapubehajtó létesítésének feltétele kerül szabályozásra.

6.§-hoz: Előkert mértékének pontosítása történik.

7.§-hoz: Az állattartó épületek elhelyezésének pontosítása történik.

8-9.§-hoz: A rendeltetési egységekhez tartozó gépjármű elhelyezés szabályozása történik.

10-11§-hoz: Hivatkozás elírásának javítása történik.

12.§-hoz: Építési hely pontosítása történik.

13.-hoz: Melléklet hatályba léptetése.

14.-hoz: Mellékletben szereplő elírás javítása történik.

15.-hoz: Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

16.-hoz: Hatályba léptetésről rendelkezik.

1. 0297/22, 0297/37, 0297/41 HRSZ-EN ELŐKERTEK MÉRTÉKÉNEK CSÖKKENTÉSE

1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A módosítással érintett területet a 0297/22, 0297/37, 0297/41 hrsz-ú úszótelkek alkotják, melyek Albertirsa belterületétől délre a Galamb utcától keletre helyezkednek el. Az érintett telkektől délre erdőterületek, keletről gazdasági területek telephelyei, északról mezőgazdasági területek találhatók.

A három telek összterülete 1,08 ha (0297/22 hrsz-ú telek 1867,4 m², 0297/37 hrsz-ú telek 5072,4 m² és a 0297/41 hrsz-ú ingatlan 3904,5 m² területű), jelenleg beépített, gazdasági épület, csarnok áll mindegyik ingatlanon.



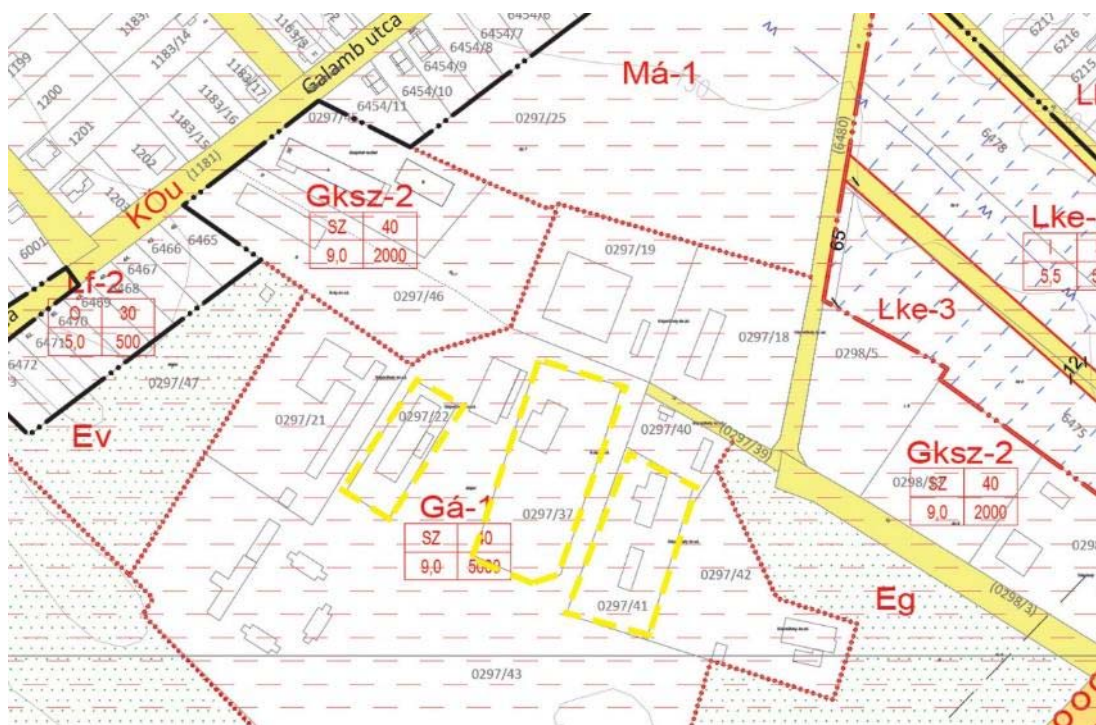
A módosítással érintett terület elhelyezkedése

1.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet általános gazdasági terület területfelhasználási egységbe, a szabályozási terv Gá-1 jelű építési övezetbe sorolja. Az általános gazdasági terület általános előírásait a HÉSZ 39. § (1)-(10) bekezdése tartalmazza. Gá-1 építési övezetben szabadonálló módon, legfeljebb 40%-os beépítettséggel, legfeljebb 9,0 m-es épületmagassággal helyezhető el környezetre jelentős hatást nem gyakorló, termelés, raktározás gazdasági tevékenységi célú épületek.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Gá-1	SZ	5000	-	40	50	9,0	30

A hatályos HÉSZ 25.§ (4) bekezdése alapján az előkert mértéke gazdasági terület építési övezeteiben: 10,0 m.



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

1.2. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett telkek beépítését ellehetetleníti a Gá-1 építési övezetben előírt 10 m-es előkert. Ennek megoldása érdekében az általános gazdasági területen az úszótelkek esetében az előkertekre vonatkozó előírásnak módosítása szükséges, melyben az érintett telkek esetében az előkert mértékének csökkentése a cél.

A HÉSZ módosításának tervezete alapján a telkek beépítésének megkönnyítése érdekében, Gá-1 építési övezet építési telkein az előkert építési határvonal úszótelkek esetében 5 m-re csökken.

2. 984/2, 983 HRSZ-Ú TELKEKEN KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE

2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület Albertirsa belterületének déli határában, a vasút nyomvonalától délre helyezkedik el, Újfalú városrészben, s a BA-KO utca mentén fekvő 984/2, 983 hrsz-ú ingatlanokat érinti. A két telken a módosítással érintett rész 181,82 m². Mind a két érintett ingatlan beépített, áll rajta épület, megközelítésük a Mikebuda utcáról lehetséges. A terület környezetében lakó területek, újjépítésű, meglévő és épülő családi házak találhatók.



Módosítással érintett terület légi fotója (Forrás: google.earth.hu)



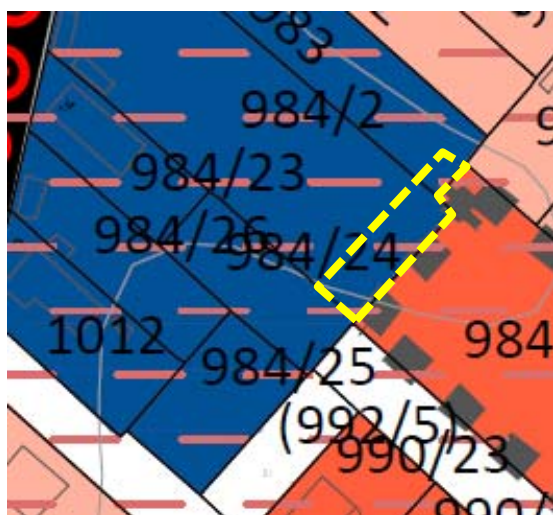
Módosítással érintett terület (saját fotók)

2.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

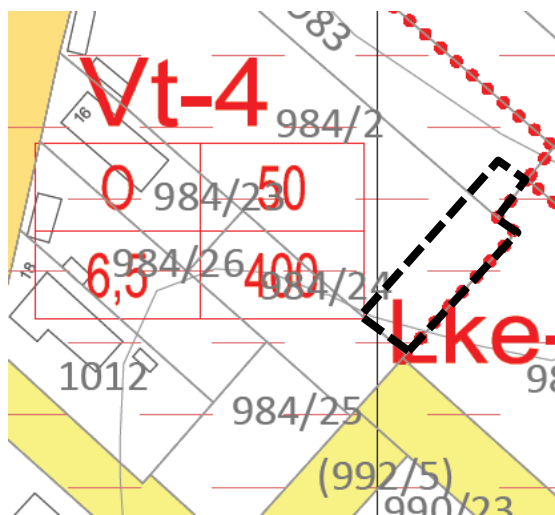
A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet településközpont terület területfelhasználási egységbe, a szabályozási terv Vt-4 jelű építési övezetbe sorolja. A településközpont területre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 34.§ (1)-(3) bekezdése tartalmazza. A Vt-4 jelű építési övezetről a HÉSZ 35. § (3) bekezdése rendelkezik, mely szerint az övezet építési telkein legfeljebb egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, amennyiben átmenő telek, úgy két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

Az építési övezet telekalakítási és beépítési előírásairól az alábbi táblázat rendelkezik:

	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)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
5	Vt-4	O	400	16	50	55	6,5	25



Hatályos településszerkezeti tervlap- kivágat



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-18) - kivágat

2.1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítással érintett terület településközpont terület, Vt-4 jelű építési övezetbe sorolja a szabályozási terv. A módosítással érintett telkek végében telekosztás tervezett, melynek megvalósíthatósága érdekében a szomszédos telkekhez igazodóan, Lke-4 építési övezet kijelölése javasolt.

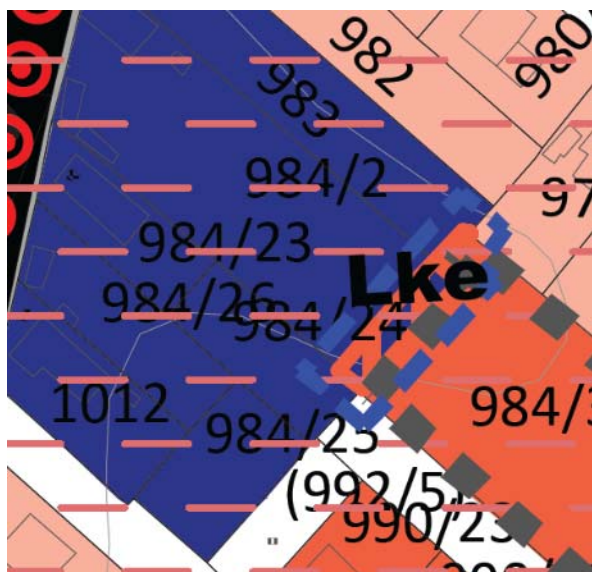
2.2.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztési cél elérése érdekében a módosítással érintett terület kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe történő átsorolása javasolt a településszerkezeti tervben. A szabályozási tervben a Lke-4 jelű építési övezetbe kerül a terület. Az Lke-4 építési övezet építési paraméterei a következők:

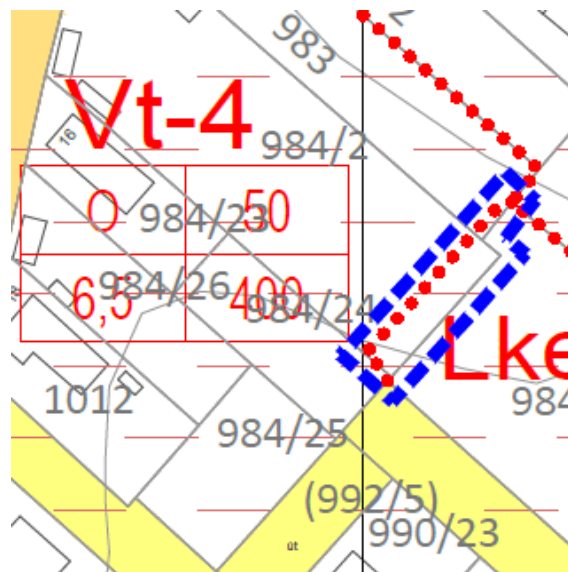
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
3	Lke-4	SZ	500	14	30	35	5,0	50

A településközpont terület övezeti előírásaihoz képest az Lke-4 építési övezetben szabadonálló beépítés mellett, nagyobb a kialakítható telek megengedett legkisebb területe, 500 m², a beépítettség mértéke 50 %-ról 30 %-ra változik, továbbá az épületmagasság 6,5 m-ről 5,0-re csökken.

A módosítás biztosítja a telkek területén tervezett telekosztás megvalósítását.



Tervezett településszerkezeti terv kivágata



Tervezett szabályozási terv (SZT-18) kivágata

3. EGYÉB HÉSZ ELŐÍRÁSOK

- Magánutakra vonatkozó előírások módosítása a településközpontban**

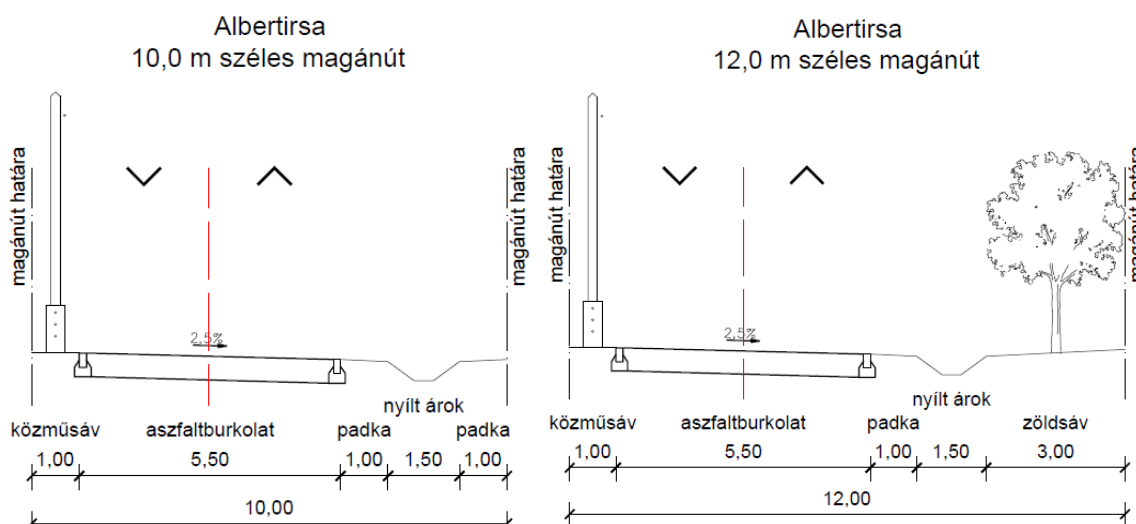
Albertirsán egyre gyakrabban alakítanak ki magánutakat új telkek megközelítése érdekében. A biztonságos közlekedés és a közlekedéshálózati konfliktusok elkerülése érdekében a HÉSZ magánutakra vonatkozó előírásainak módosítására volt szükség.

A HÉSZ tervezete szerint lakó- és településközpont terület építési övezeteiben magánút csak legalább 4 új építési telek kialakítása esetén létesíthető, illetve magánút csak településrendezési szerződés megléte esetén alakítható ki.

Az új magánút szélessége:

- legfeljebb 4 telek megközelítése esetén 10 m.
- legalább 5 telek megközelítése esetén 12 m kell, hogy legyen.

Közlekedés szakági szempontból fontos, hogy a magánutak számára létrehozott területeken lehetőség legyen a kétirányú forgalmat lebonyolítani képes útpálya, a megfelelő vízelvezetési megoldás, a szükséges közművezetékek és közvilágítási oszlopok, illetve esetleg növényzet elhelyezésére. A megfelelő telekszélesség biztosítja az egyes bejáratokra való ráfordulás helyigényét a gépjárművek számára.



- Gépjárműtárolásra vonatkozó előírások szigorítása a településközpont terület építési övezeteiben**

Az albertirsai városközpontban lévő területeket a hatályos HÉSZ településközpont terület (Vt) és kisvárosias lakóterület (Lk 1) építési övezetekbe sorolja. A helyi építési szabályzat hatályba lépése óta eltelt időben több olyan esetre derült fény, mely szükségessé tette az építési övezetben előírt gépjárműelhelyezésére vonatkozó előírások szigorítását.

A módosítás célja, hogy a telken belüli gépjárműelhelyezés során településközpont és Lk-1 kisvárosias lakóterület építési övezetekben 4 vagy több lakás kialakítása esetén telken belül a megengedett legnagyobb beépíthetőségből bruttó 25 m² zárt gépjárműtárolásra alkalmas épület, épületrész kialakítására kell fordítani.

- A zárt sorú beépítés megszakításáról szóló előírás törlése**

A helyi építési szabályzat szerint a zárt sorú beépítés az OTÉK 34. § (3) bekezdésében foglaltak szerint megszakítható. Az OTÉK 34. § (3) bekezdése alapján zárt sorú beépítési mód esetén a helyi építési szabályzat előírhatja, hogy az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel szakadjon meg. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30 %-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

Tekintve, hogy a zárt sorú beépítési mód megszakításáról magasabb rendű jogszabály rendelkezik és azon az önkormányzat nem szigorít, megismétlésére a helyi építési szabályzatban nincs szükség.

4. 5025 HRSZ-Ú TELKEN ÉPÍTÉSI ÖVEZETI JEL KORRIGÁLÁSA

A 405. j. főúttól északra, a Bicskei út és a Liliom utca találkozásánál lévő 5025 hrsz-ú 0,89 ha nagyságú területen a hatályos szabályozási terv tévesen ipari területet (Gip-1 építési övezetet) jelöl.



5. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

5.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Területrendezési dokumentumok

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (MvM rendelet) a területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tartalmaz.

A térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelöléséről a MATrT 11.§ rendelkezik, az egyes térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását az PMTrT tartalmazza. Az MATrT 11.§-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A módosítással érintett terület települési térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.

Az MATrT 19. § (1) bekezdése határozza meg az országos övezeteket. A módosítással érintett területek egyik övezetbe sem tartoznak.

A megyei övezetek közül a módosítási területek az **ásványi nyersanyagvagyon** és a **klímaváltozáshoz fokozottan kitett területek** övezetével érintett.

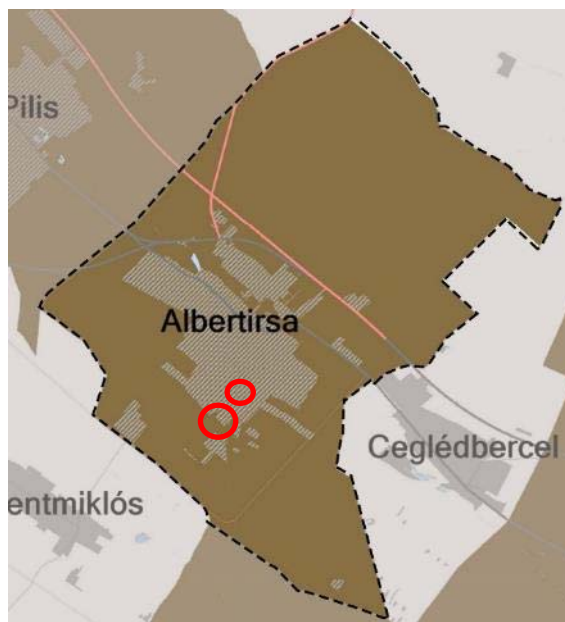
Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Albertirsa teljes közigazgatási területét érinti.

MvM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A hatályos településrendezési eszközök a település nyugati részén jelölik az ásványi nyersanyagvagyon övezetét, mely a módosítások területét nem érinti.



Albertirsa ásványi nyersanyagvagyon övezettel való érintettsége

Az ásványi nyersanyag övezet Albertirsa teljes közigazgatási területét érinti. A település hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák az ásványi nyersanyagvagyon terület övezete tényleges kiterjedésének megfelelő lehatárolást, amely alapján a módosítással érintett területeket nem érinti élő bányatelek.

Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

Albertirsa teljes közigazgatási területét érinti.

PmTrT 14. § (1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunaharaszti, Alsónémedi, Ócsa, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pustavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.

(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során

a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,

b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni

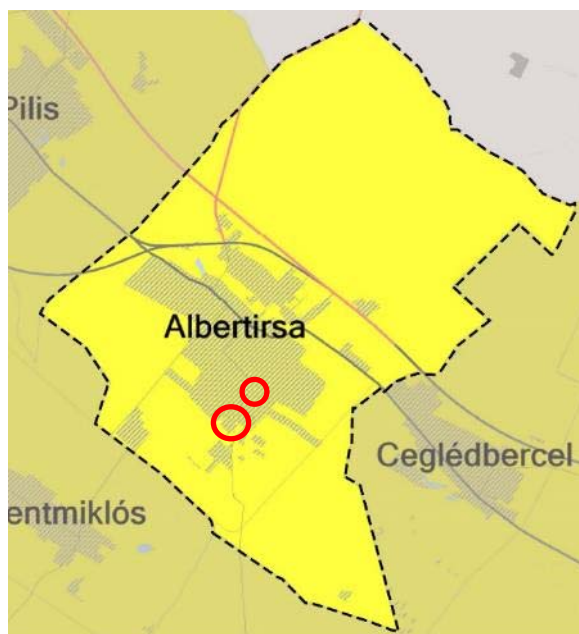
a) a klímakiegyenlítési,

b) a mechanikai védelmi, és

c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során, az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.

A településrendezési eszközök 2019-es felülvizsgálata során a helyi építési szabályzatban megfogalmazott előírások a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetére vonatkozó előírásokat figyelembe vette.



Albertirsa klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezettel való érintettsége

6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítás elsődleges célja a településen HÉSZ előírások miatt a beépítési nehézségeket okozó előírások korrigálása, a jóváhagyás óta eltelt időszak jogalkalmazási nehézségeinek megoldása.

A módosítás a 0297/22, 0297/37, 0297/41 hrsz-ú telkek beépíthetőségét, a 984/2, 983 hrsz-út terület érintő telekosztást, az újonnan kialakítható magánutakra és a településközpont területen a gépjárműelhelyezésre vonatkozó előírásokat, illetve a zárt sorú beépítés megszakításáról szóló szabályokat érinti. A módosítás során a környezeti elemek károsításával nem kell számolni.

7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Albertirsa Község Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A szervek válaszadási határideje még nem járt le, a környezeti értékelés szükségessége így egyelőre még nem állapítható meg.

MELLÉKLETEK

1. SZ. MELLÉKLET: FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

2. SZ. MELLÉKLET: 983 ÉS 984/2 HRSZ-Ú TELKEKET ÉRINTŐ TELEKHATÁRRENDEZÉS VÁLTOZÁSI VÁZRAJZA