

ALBERTIRSA

Völgyzugoly Műhely Kft.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Munkaközi anyag

2020. augusztus



ALBERTIRSA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

MUNKAKÖZI ANYAG



Megbízó:

Albertirsa Város Önkormányzata
Fazekas László polgármester
2730 Albertirsa, Irsay Károly u. 2.
Tel.: 53/570-050

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel: 06-1-439-0490, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2020. augusztus

VZM 1599/20
Albertirsa_mod_200811

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, zöldfelület,
környezetvédelem

Ronyecz Zsófia

okl. tájépítésmérnök TK 01-6737



TARTALOMJEGYZÉK

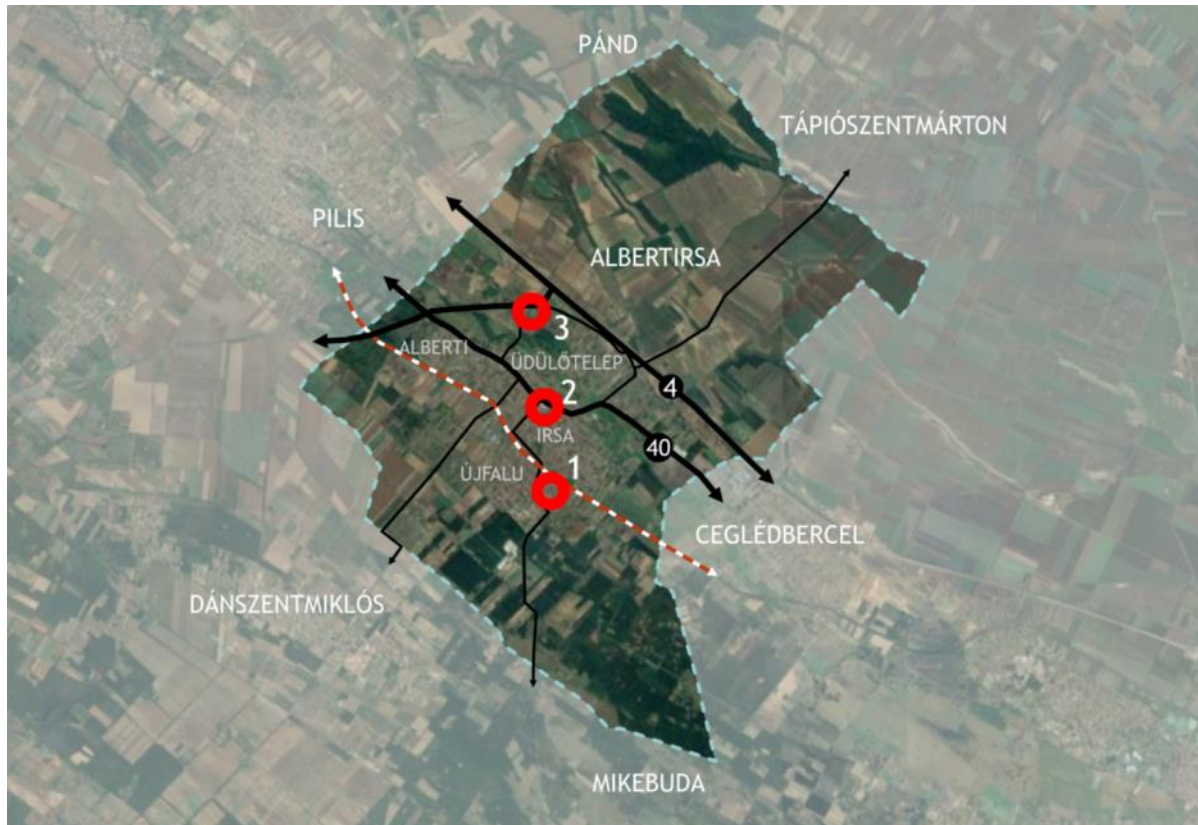
I. BEVEZETŐ -----	5
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE-----	5
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK-----	6
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK -----	7
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK -----	11
1. 984/3, 984/4 HRSZ-Ú TELKEKEN KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE -----	12
1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA-----	12
1.1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT-----	12
1.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ-----	13
2. 2922 HRSZ-Ú TELKEN ÉPÍTÉSI HELY JELÖLÉSE -----	15
2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA-----	15
2.1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT-----	15
2.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ-----	17
3. 049/3, 049/8/ ÉS 049/32 HRSZ-Ú TELKEKEN KERESKEDELM ÉS SZOLGÁLTATÓ TERÜLET KIJELÖLÉSE -----	17
3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA-----	17
3.1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT-----	17
3.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ-----	19
3.3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK-----	20
4. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET -----	21
4.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA---	21
5. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS -----	24
6. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT -----	24
7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT -----	24
8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT -----	24
9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK -----	24

I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Albertirsa város hatályos településrendezési eszközei 2019-ben kerültek jóváhagyásra. Az azóta eltelt időben a megváltozott fejlesztési szándékok következtében a településrendezési eszközök módosítását kérelmezték. A kérelmek alapján a módosítás 3 területet érint. A módosítás célja a 984/3 és 984/4 hrsz-ú ingatlanok kertvárosias lakóterületbe történő átsorolása, a 2922 hrsz-ú ingatlanon építési hely kijelölése, és a 049/3, 049/8 és 049/32 hrsz-ú ingatlanok gazdasági célú fejlesztése és övezeti besorolásának módosítása.

Albertirsa Város Önkormányzata 89/2020.(IV.30.) és 118/2020.(V.28.) számú határozataiban döntött a város településrendezési eszközeinek módosításáról. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.



A tervezési folyamat

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A módosítás a szerkezeti leírást, a szerkezeti tervlapot, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet egyaránt érinti.

A tervezési munka során a módosítás igényének vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a **településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás keretén belül történhet**. A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 42. §-a tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel az Eljr. 29/A. § szerint. A partnerségi egyeztetés lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat a kész dokumentációt megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, amelyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, és az érintett területi és települési önkormányzatokat. Az Önkormányzat, amennyiben szükséges, előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon hatályba léptethetők.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök munkaközi anyaga, amelyet az Önkormányzat és a Kérelmezők kapnak meg előzetes véleményezés céljából.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Albertirsa város hatályos településrendezési eszközei 2019-ben kerültek jóváhagyásra:

- Albertirsa Város Önkormányzat képviselő-testületének 211/2019. (IX.26.) Kt. számú határozata Albertirsa város Településszerkezeti Tervének megállapításáról.
- Albertirsa Város Önkormányzat képviselő-testületének 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

KÖu	Közúti közlekedési terület	130,48	1,79			
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető terület	12,76	23,42	0,17		
Kb-B	Különleges beépítésre nem szánt terület - Bányaterület	10,05		0,14		0,32%
Kb-Tur	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	0,60		0,01		
Közigazgatási területe		7293,86 ha				

A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M2 (Településszerkezeti terv módosítása) tervlappal egészül ki.

Fazekas László
polgármester

Kovács Zoltánné dr.
jegyző

**Albertirsa város Önkormányzat képviselőtestületének
.../2020. (...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Albertirsa város Önkormányzatának az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott 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 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.§ A HÉSZ 1. melléklete szerinti SZT-3, SZT-9, SZT-14, SZT-18 és SZT-19 számú tervlap normatartalma jelen rendelet 1. melléklete szerinti szabályozási tervlapok szerinti normatartalommal egészül ki.

2.§ A HÉSZ 38.§-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

(7) Gksz-2 építési övezetben a Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén burkolt felület nem alakítható ki, a meglévő fásszárú növényállomány megőrzendő, s háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldsáv létesítendő.

3.§ Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Fazekas László
polgármester

Kovács Zoltánné dr.
jegyző

Kihirdetve:

Albertirsa, 2020.

Kovács Zoltánné dr.

Jegyző

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. 984/3, 984/4 HRSZ-Ú TELKEKEN KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület Albertirsa belterületének déli határán, a vasút nyomvonalától délre helyezkedik el, Újfalú városrészben, s a BA-KO utca mentén fekvő 984/3, 984/4 hrsz-ú ingatlanokat érinti. A két, összesen 0,6 ha nagyságú ingatlan jelenleg beépítetlen, üresen áll, megközelítésük, a Mikebuda utcáról nyíló BA-KO utcáról lehetséges. A terület környezetében lakó területek, újépítésű, meglévő és épülő családi házak találhatók.



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

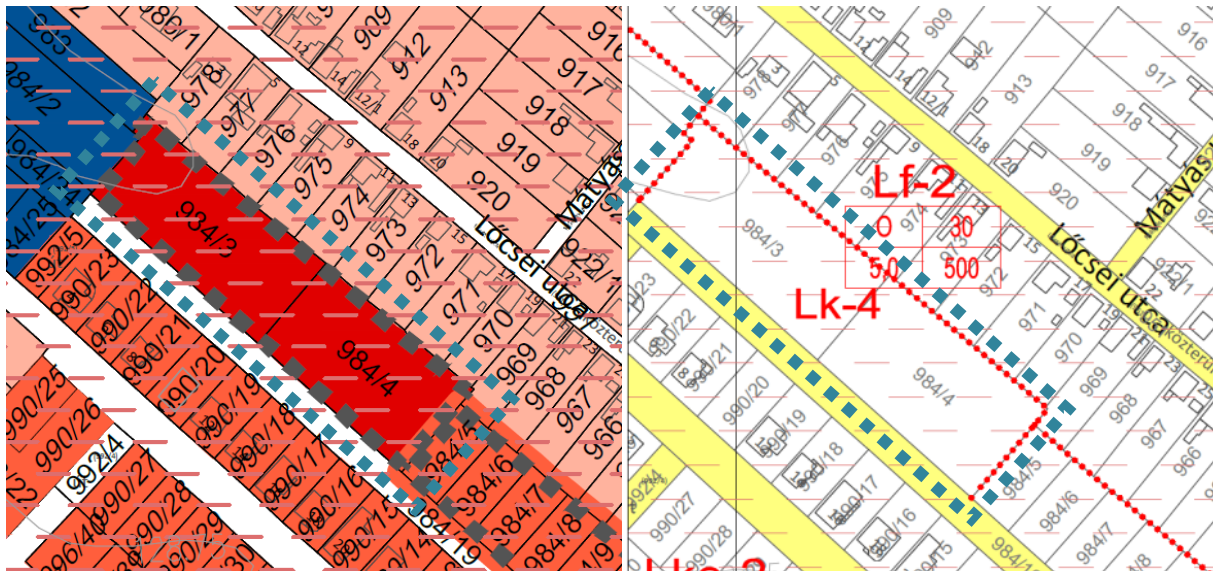


Módosítással érintett terület (saját fotók)

1.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet kisvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe, a szabályozási terv Lk-4 jelű építési övezetbe sorolja. A kisvárosias lakóterület területre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 29.§ (1)-(4) bekezdése tartalmazza. A (2) bekezdés rendelkezik az építési övezetben elhelyezhető épületek rendeltetéséről. A (4) bekezdés alapján Lk-4 jelű építési övezet építési telkein 4-nél több lakó rendeltetési egység elhelyezése esetén lakó rendeltetési egységenként telken belül 1,5 parkoló biztosítása szükséges, mely tört szám esetén felfelé kerekítendő. A 30.§ (5)-(6) bekezdése alapján az Lk-4 építési övezet építési telkein több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető, emellett gépjárműtároló telken belüli elhelyezése a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben vagy terepszint alatt történhet. 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	Lk-4	SZ	2000	-	40	45	7,5	30



Hatályos településszerkezeti tervlap- kivágat

Hatályos szabályozási tervlap- kivágat

1.1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítással érintett területet kisvárosias lakóterület, Lk-4 jelű építési övezetbe sorolja a szabályozási terv. A területen nem cél kisvárosias beépítés megjelenítése, helyette a fejlesztési cél a telkek megosztása, a megosztott telkeken kétlakásos, földszintes társasházak elhelyezése és az ehhez szükséges szabályozási környezet megteremtése.

A módosítással érintett területen - nagyságából adódóan - a helyi építési szabályzat 10 telek kialakítását teszi lehetővé, amelyen egy-egy kétlakásos, földszintes társasház épülete helyezhető el. A belső telkek megközelítését 6 m széles magánutak biztosítják.

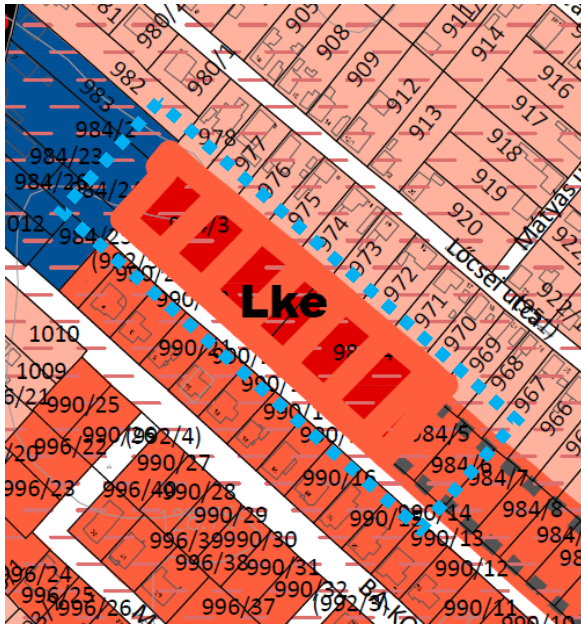
1.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztési cél elérése érdekében a módosítással érintett terület kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe történő átsorolása javasolt a településszerkezeti tervben. A szabályozási tervben a szomszédos területekhez hasonlóan Lke-2 jelű építési övezetbe kerül a terület. Az Lke-2 építési övezet építési paraméterei a következők:

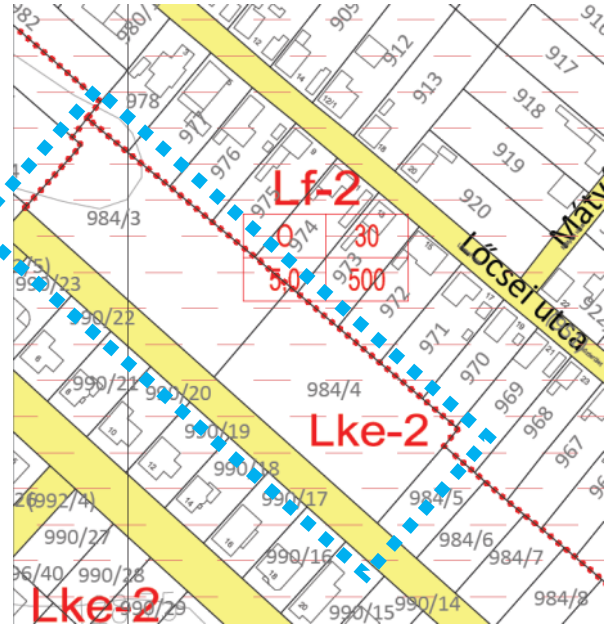
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett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

A kisvárosias lakóterület övezeti előírásaihoz képest Lke-2 építési övezetben kisebb a kialakítható telek megengedett legkisebb területe, 500 m², a beépítettség mértéke 40 %-ról 30 %-ra változik, továbbá az épületmagasság 7,5 m-ről 5,0-re csökken.

A hatályos helyi építési szabályzat 31.§ (3)-(4) alapján kereskedelmi rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 200 m² nettó szintterületen helyezhető el az építési övezetben. Az építési telkeken oldalhatáron álló beépítéssel, 1 fő rendeltetésű épület, s legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el.



Tervezett településszerkezeti terv kivágata



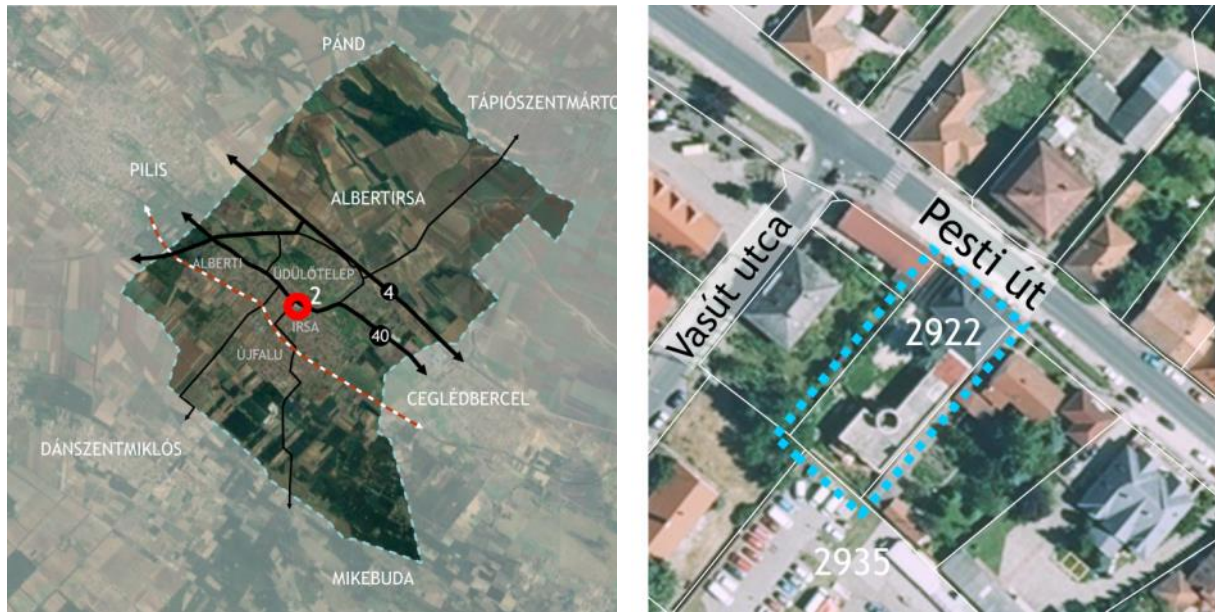
Tervezett szabályozási terv kivágata

2. 2922 HRSZ-Ú TELKEN ÉPÍTÉSI HELY JELÖLÉSE

2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület Albertirsa belterületén, a város központjában a Pesti út és a Vasút utca találkozásánál helyezkedik el. A módosítással érintett, közel 0,1 ha nagyságú 2922 hrsz-ú ingatlanon egy ajándéküzlet és egy befejezésre váró szerkezetkész épület található. A módosítási terület a település fő utcáján helyezkedik el, környezetében kereskedelmi és vendéglátó egységek (áruház, raktárépületek), illetve lakóterületek találhatók, s délről a város piacával határos.



Módosítással érintett terület légifotója (Forrás: google.earth.hu)



Módosítással érintett terület (saját fotók)

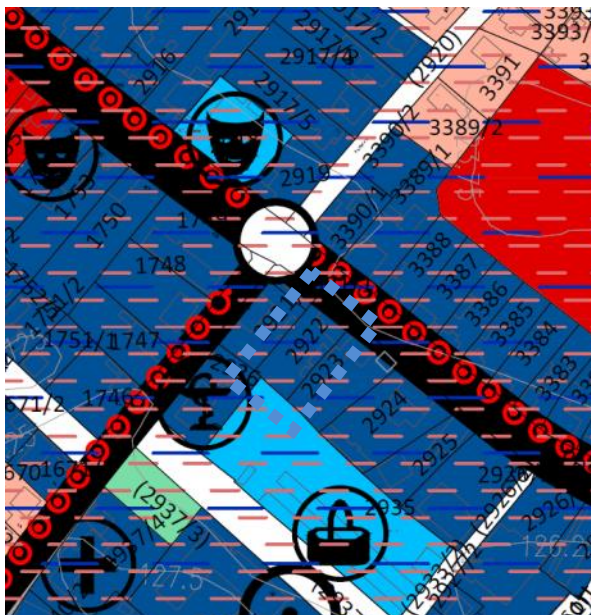
2.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

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. Az (2) bekezdés rendelkezik az építési övezetben elhelyezhető épületek rendeltetéséről. A (3) bekezdés alapján az építési övezet telkein több fő rendeltetésű épület abban az esetben helyezhető el, amennyiben a beépített bruttó szintterület legalább 50%-a egyéb nem lakó rendeltetést is tartalmaz. A 35.§ (2) bekezdése alapján az Vt-2 építési övezet építési telkein a 35.§ (2) bekezdés d), e), f) pont szerinti rendeltetés (d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; e) kulturális, közösségi szórakoztató; f) sport) nem helyezhető el.

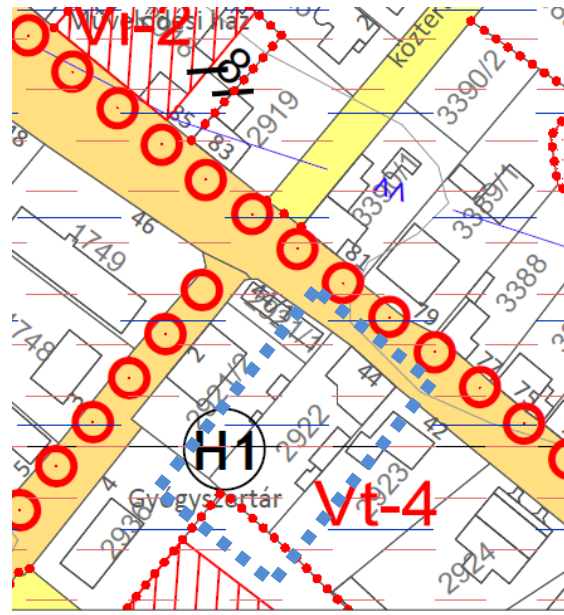
Az építési övezet telekalakítási és beépítési előírásairól az alábbi táblázat rendelkezik:

	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 (%)
3	Vt-2	Z	400	16	80	80	3,0	10

A HÉSZ 25.§ rendelkezik az építési hely és az épület-elhelyezés szabályairól. A (9) bekezdés alapján, ha a Szabályozási terv építési helyet jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a Szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni. Tekintve, hogy a helyi építési szabályzat az építési övezetben külön nem rendelkezik a hátsókert mértékéről, így a hátsókert a telken 6,0 m.



Hatályos településszerkezeti tervlap- kivágat



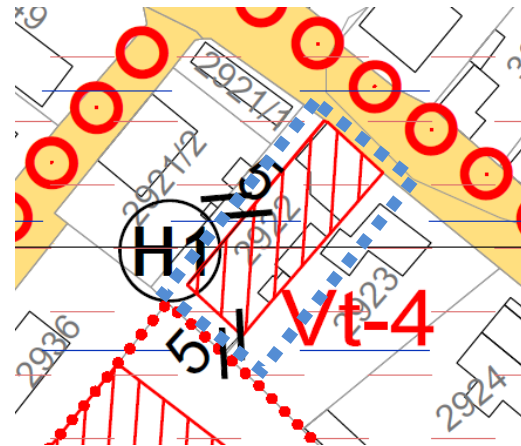
Hatályos szabályozási tervlap- kivágat

2.1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

Tekintve, hogy a helyi építési szabályzat nem rendelkezik a hátsókert mértékéről, így az OTÉK 35.§ (4) bekezdése a mérvadó, mely alapján a hátsókert legkisebb mélysége a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb sem 6,0 m-nél, sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél. A módosítással érintett ingatlanon egy befejezésre váró szerkezetkész épület található, melynek a hátsó homlokzata kevesebb, mint 6,0 méterre helyezkedik el az ingatlan hátsó telekhatárától. Az építkezés befejezéséhez, s az épület használatba vételéhez szükséges a területen a hátsókert csökkentése.

2.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztési cél elérése érdekében a módosítással érintett területen építési helyet jelöl a szabályozási terv, mely 5,0 m oldalkertet és 5,0 m hátsókerteret rögzít. A hátsókerter méretének csökkentése nem okoz problémát, mivel a telek délről az önkormányzati tulajdonú városi piac telkével határos, amelyen a szabályozási terv szintén építési helyet jelöl, így a két épület között a telepítési távolság megtartható. A módosítás így lehetőséget ad az épület megépítésére, használatba vételére.



Tervezett szabályozási terv kivágata

3. 049/3, 049/8/ ÉS 049/32 HRSZ-Ú TELKEKEN KERESKEDELM ÉS SZOLGÁLTATÓ TERÜLET KIJELELÉSE

3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

3.1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület a település belterületétől északra, a 405. sz. másodrendű főút és a Bicskei út találkozásánál helyezkedik el, a 049/3, 049/8 és 049/32 hrsz-ú ingatlanokat érinti. A három, összesen 1,03 ha nagyságú ingatlan területén kertészeti nagykereskedés bezárt telephelye található.



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



Módosítással érintett terület (saját fotók)

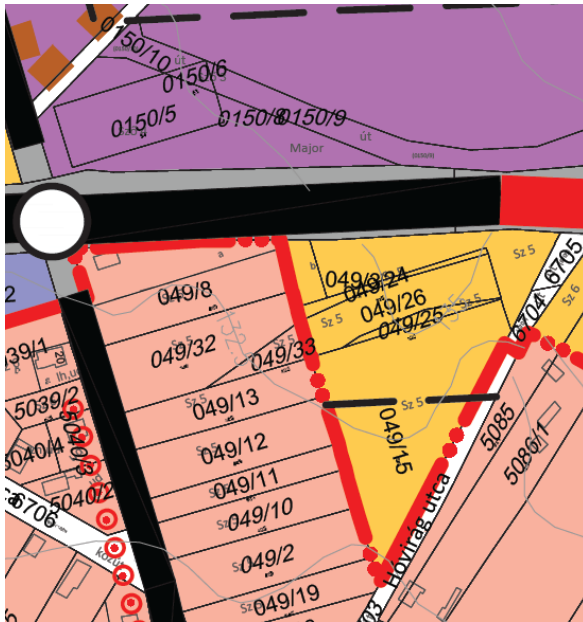
3.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településszerkezeti terv a 049/8 és 049/32 hrsz-ú telkeket falusias lakóterület területfelhasználási egységbe, a szabályozási terv Lf-2 építési övezetbe sorolja. A falusias lakóterületre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 32.§ (1)-(4) bekezdése tartalmazza. Az (2) bekezdés rendelkezik az építési övezetben elhelyezhető épületek rendeltetéséről. A (3)-(4) bekezdések alapján kereskedelmi rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 200 m² nettó szintterületen helyezhető el, illetve az építési övezet építési telkein 1 fő rendeltetési épület, s legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el. A 33.§ (3) bekezdése alapján Lf-2 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi épületek esetében 7,5 m.

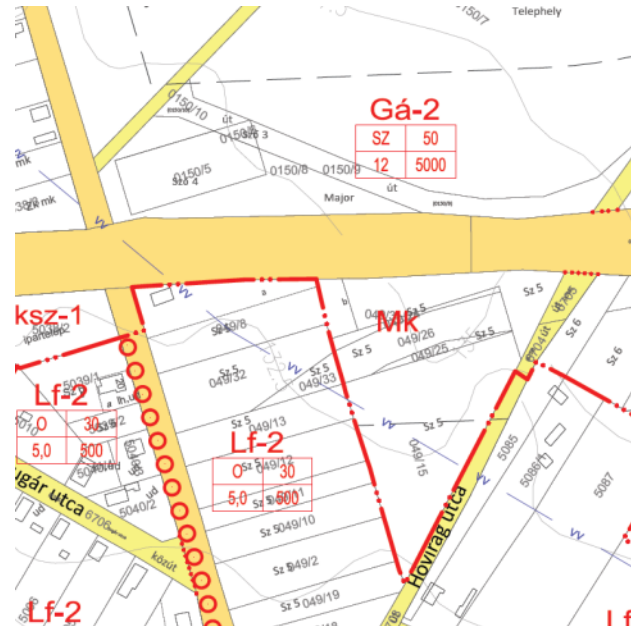
Az építési övezet telekalakítási és beépítési előírásairól az alábbi táblázat rendelkezik:

	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 (%)
3	Lf-2	O	500	-	30	35	5,0	50

A hatályos településszerkezeti terv a 049/3 hrsz-ú telket kertés mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe, a szabályozási terv Mk övezetbe sorolja. A kertés mezőgazdasági területre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 54.§ (1)-(6) bekezdése tartalmazza. A (2) bekezdés rendelkezik az építési övezetben elhelyezhető épületek rendeltetéséről. A (3)-(4) bekezdések alapján Mk övezetben lakóépület, legalább 14 méter széles telken és legfeljebb a megengedett beépítettség 50%-án helyezhető el.



Hatályos településszerkezeti tervlap- kivágat



Hatályos szabályozási tervlap- kivágat

3.1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A település központjában, a Pesti út és a Bajcsy-Zsilinszky utca találkozásánál található a Vas-Fémker Kft. gazdasági telephelye. A vállalkozás további fejlesztéseket tervez, és a telephelyét szándékozik átköltöztetni a 049/8, 049/32 és 049/3 hrsz-ú ingatlanokra. A fejlesztési cél az ehhez szükséges szabályozási környezet megteremtése a módosítással érintett területen.

3.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

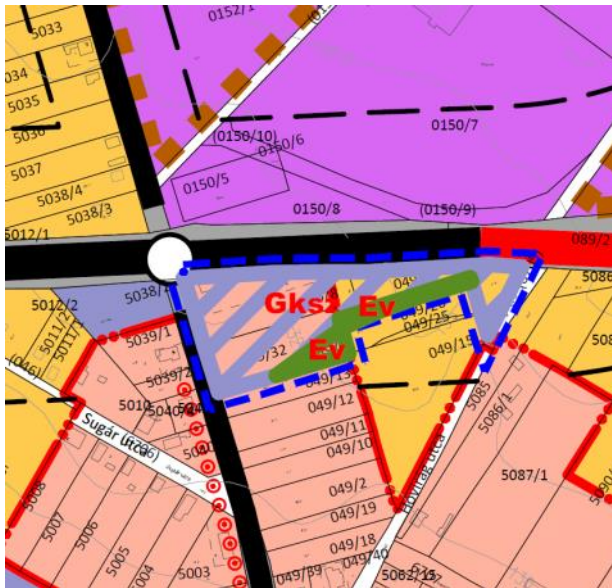
A fejlesztési cél elérése érdekében a módosítással érintett terület kereskedelmi és szolgáltató terület területfelhasználási egységbe történő átsorolása javasolt a településszerkezeti tervben. A szabályozási terv a 405. sz. másodrendű főút mentén már megjelenő Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolja a területet. A Gksz-2 építési övezet tervezett 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	Gksz-2	SZ	2000	-	40	50	9,0	30

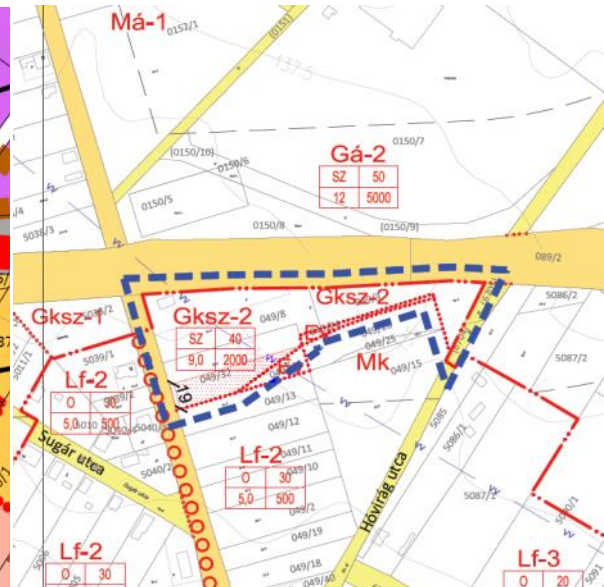
A Gksz-2 építési övezetben a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 2000 m², a beépítettség mértéke 40 %, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 9,0 m.

A hatályos helyi építési szabályzat 38.§ (3)-(6) bekezdése alapján a kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben az építési telkeken - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság értéke 3,0 méterrel túlléphető. Emellett a lakó- és településközpont terület építési övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el. Továbbá az övezet építési telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

A szabályozási terv a 049/32 és 049/3 hrsz-ú ingatlanok déli határában közel 19 m széles sávban, a délre elhelyezkedő lakó és kertés mezőgazdasági területek védelme érdekében telek be nem építhető részét jelöl.



Tervezett településszerkezeti terv kivágata



Tervezett szabályozási terv kivágata

3.3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az MATrT 12.5 (3) bekezdése alapján: „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A módosítás során a 049/3 hrsz-ú telken új beépítésre szánt terület kijelölése történik, 0,32 ha nagyságban, melyhez kapcsolódóan legalább 0,016 ha területű véderdő kijelölése szükséges. A véderdő kijelölése a szomszédos 049/33 és 049/24 hrsz-ú területeken történik, ahol összesen 0,09 hektáron védelmi erdőterületet jelöl a terv.

4. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

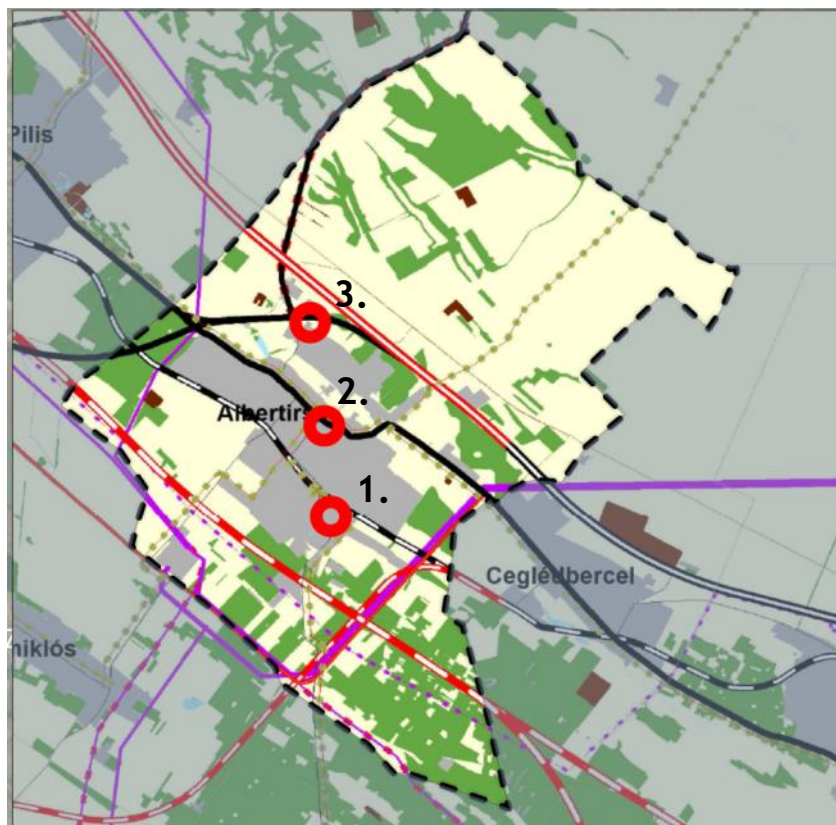
4.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MaTrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát az MaTrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Albertirsa esetében a fentiek mellett Pest megye Területrendezési Tervét (továbbiakban: PmTrT) is alkalmazni kell, amelynek MaTrT-vel való összhangba hozása megtörtént. A PmTrT térségi területfelhasználási kategóriáinak és megyei övezeteinek lehatárolását a PmTrT tartalmazza, a rájuk vonatkozó előírásokat azonban az MaTrT és az MvM rendelet határozzák meg. A PmTrT felülvizsgálata kijelöl továbbá egyedileg meghatározott megyei övezeteket is, amelyeknek lehatárolását és a rájuk vonatkozó előírásokat is a PmTrT felülvizsgálata tartalmazza.

4.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

Az MaTrT 11.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A módosítással érintett terület települési térség és mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.



A PmTrT térségi szerkezeti tervének kivágata,
jelölve a módosítással érintett területet

• Mezőgazdasági térség:

MATRt 11.§ b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy

különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

Pest Megye Területrendezési Terve 4525,1 hektár nagyságban mezőgazdasági térséget jelölt Albertirsa területén, melynek 98 %-át (4450,8 ha) mezőgazdasági területként jelöli a hatályos településszerkezeti terv. A 3. sz. módosítás során mezőgazdasági térségben új beépítésre szánt területet, kereskedelmi és szolgáltató területet jelöl a terv 0,32 ha-on, melynek kis mértéke a megfelelést nem befolyásolja.

• Települési térség:

MATrT 11.§ d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

A fenti előírásoknak a módosítás megfelel.

4.1.2. Országos övezetek ismertetése

Az alábbi táblázat a módosítással érintett terület MATrT által meghatározott országos övezetek általi érintettségét mutatja be. Az egyes övezetek lehatárolását és a rájuk vonatkozó előírásokat az MATrT és az MvM rendelet együttesen határozzák meg. A módosítással érintett területek egyike sem érinti az övezeteket.

4.1.3. Megyei övezetek ismertetése

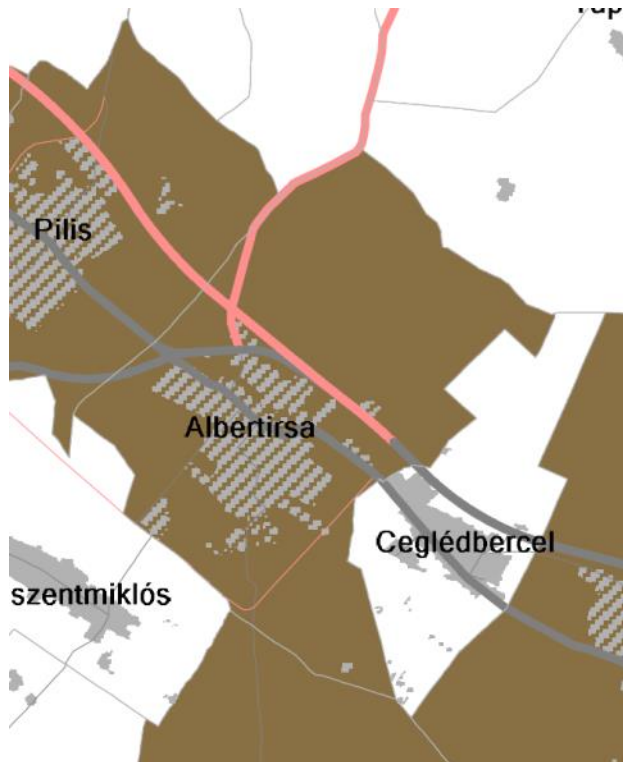
Az MATrT 19. § (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, amit a PMTrT határol le.

Megyei övezet	Módosítási terület érintettsége a PmTrT felülvizsgálata alapján
ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti
rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti
tanyás területek övezete	nem érinti
földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti
Egyedileg meghatározott megyei övezetek	
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti
Kertes mezőgazdasági területek övezete	nem érinti
Térségi zöldhálózat fejlesztés célterületének övezete	nem érinti
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	érinti

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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 módosítással érintett terület ásványi nyersanyagvagon övezettel való érintettsége



Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály adatszolgáltatása alapján lehatárolt terület

A hatályos településrendezési eszközök a település nyugati részén jelölik az ásványi nyersanyagvagon övezetét, mely a módosítási területeket nem érinti.

Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek

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 klímaki egyenlítési,
- 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.

5. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A módosítással érintett területeken országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, helyi védett művi érték, illetve helyi értékvédelmi terület nem található. Továbbá a településrendezési eszközök régészeti lelőhelyet sem jelölnek, ezen adatok fényében az örökségvédelmi hatáselemzés nem válik szükségessé, a 2019-ben készített Örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak aktualizálása nem szükséges.

6. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

1. sz. módosítás

A tervezett új kertvárosias lakóterület a BA-KO utca mentén, a terület utcaképehez illeszkedő, a már felépült épületek ritmusát és léptékét követi majd, így településképi szempontból várhatóan nem jelent konfliktust.

3. sz. módosítás

Az új kereskedelmi és szolgáltató terület kijelölése a település belterületének északi határában, már beépített területek mellett, a 405. sz. másodrendű főút mentén történik, így természetvédelmi, illetve tájképvédelmi érdekeket nem sért.

A módosítással érintett területeket nem érinti védett természetvédelmi terület, s nem része a tájképvédelmi terület övezetének. A tervezett módosítás nincsen számottevő negatív hatással sem a tájképre, sem a természeti környezetre.

7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezett lakóterület kijelölés a közlekedési infrastruktúra fejlesztését nem igényli, mindhárom terület feltárása aszfaltburkolattal ellátott, kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas közterületen biztosított. A 3. számú módosítás esetében kétlakásos, földszintes társasházak létrehozása tervezett, melyek megközelítését 6 m széles magánutak biztosítják.

8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A tervezett lakóterület kijelölés a közmű infrastruktúra hálózat fejlesztését nem igényli, a módosítással érintett területeken rendelkezésre állnak a szükséges közművek.

9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A korábban ismertetettek alapján a módosításoknak a környezeti elemekre nem lesz jelentős negatív hatása. A módosításokhoz kapcsolódóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását az önkormányzat nem tartja szükségesnek.