

ALBERTIRSA

Völgyzugoly Műhely Kft.

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS ANYAGA**

Munkaközi anyag

2023. július



ALBERTIRSA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS ANYAGA

MUNKAKÖZI ANYAG

MEGBÍZÓ

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








TERVEZŐ

Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-944-3223, 06-20-9138-575
www.vzm.hu



2023. július
VZM 1789/23
Albertirsa_mod7_230703

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés	<p>Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259</p> <p>Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök</p> <p>Fothi Annamária okl. településmérnök</p> <p>Juhász Noémi tájrendező és kertépítő mérnök</p>	   
Tájrendezés, környezetvédelem	<p>Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök tájvédelmi szakértő TK 01-5282</p>	

TARTALOMJEGYZÉK

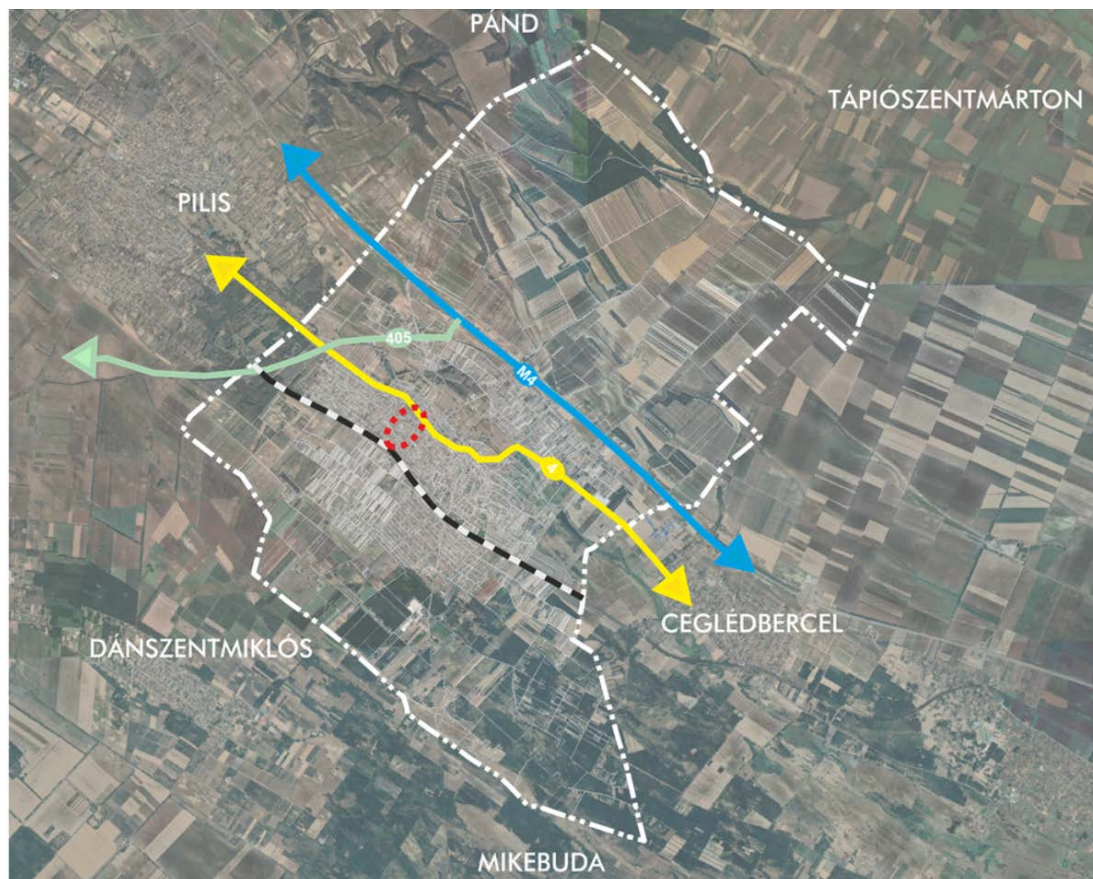
I. BEVEZETŐ	5
1. A terv célja, a megbízás ismertetése	5
2. A módosítással érintett településrendezési eszközök.....	6
3. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek részletezettsége	7
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	8
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	9
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	11
1. DÁNOSI ÉS TESSEDIK UTCA KÖZÖTTI TÖMBBEN LÉVŐ JAVASOLT ÚT NYOMVONALÁNAK TÖRLÉSE ...	12
1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA.....	12
2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	14
3. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	15
III. Mellékletek	16

I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Albertirsa város településrendezési eszközei 2019-ben léptek hatályba és az azóta eltelt időszakban több alkalommal módosultak. Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök újabb módosításáról döntött, s a tervezési munkával a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

Albertirsa Város Önkormányzata módosítási célként tűzte ki a 63/2023. (III.16.) határozat alapján a Dánosi út és a Tessedik utca közötti tömbben lévő javasolt út nyomvonalának törlését, a tulajdonos kérelmére. A módosítás a meglévő telek használat ellehetetlenítésének megelőzése érdekében történik, így a továbbiakban a tömbfeltárás egyedi megoldásokkal tud megvalósulni.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése Albertirsán (piros jelölés)

A tervezési folyamat

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) rendelkezik a településtervek egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az R. 68. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a helyi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik. Az egyszerűsített eljárás szabályait az R. 62-67. § tartalmazza, a 68.§ (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

A polgármester az önkormányzat módosítására vonatkozó szándékát az egyeztetési eljárást megelőzően az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek részeként

- megnevezi a tervezési feladatot, a településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítését vagy módosítását,
- hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője számára,
- megjelöli a tervezés típusát, az egyeztetés speciális szabályai figyelembevételével,
- megjelöli a partnerségi rendelet számát, és

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

- nyilatkozik arról, hogy a kérelmezett adatbázisokat és az adatokat kizárólag vonatkozó dokumentumok elkészítéséhez használja fel.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

- A településtervet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni az R. 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervezetekkel és partnerekkel. A dokumentációt a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.
- A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.
- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az R. 11. melléklet szerinti szervezetet. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.
- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának munkaközi anyaga, amelyet Albertirsa város Önkormányzata kap meg előzetes véleményezés céljából.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A vizsgálatok megkezdése és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A tervezési munka során a módosítási igények vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a helyi építési szabályzat módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
-	-	-	+

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

- Albertirsa Város Képviselő-testületének többször módosított 211/2019. (IX.26.) Kt. számú határozata Albertirsa Város Településszerkezeti tervének megállapításáról,
- Albertirsa Város Képviselő-testületének többször módosított 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról.

3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE

A településrendezési eszközök jelen módosítása következtében településszerkezeti, tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek, területfelhasználás változás nem történik. 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 új beépítésre szánt terület sem kerül kijelölésre. Ennek megfelelően nem szükséges a területrendezési tervekkel való összhang igazolása és a biológiai aktivitás érték számítás bemutatása sem.

Fentiek miatt a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek - összhangban a települési főépítész e tárgyban született nyilatkozatával (lásd A. melléklet) - területrendezési tervekkel való összhang igazolást, biológiai aktivitásérték számítást, örökségvédelmi hatáselemzést, közlekedés- és közműfejlesztési javaslatot, tájrendezési javaslatot, a zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslatát nem tartalmazzák.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

**Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (...) 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 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

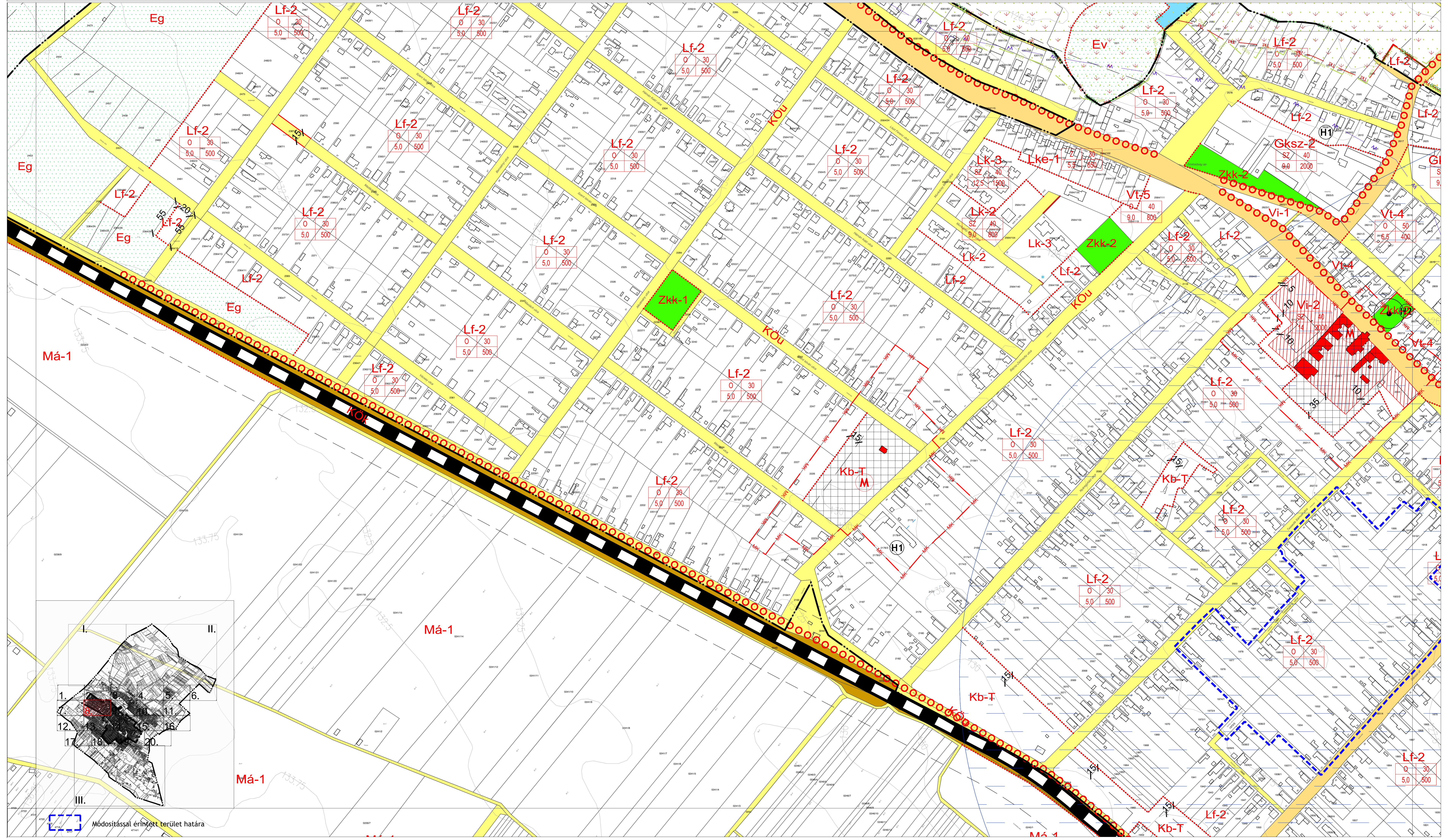
1.§ A helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerinti SZT-8 és SZT-9 számú tervlap jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

2.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő ... napon lép hatályba.

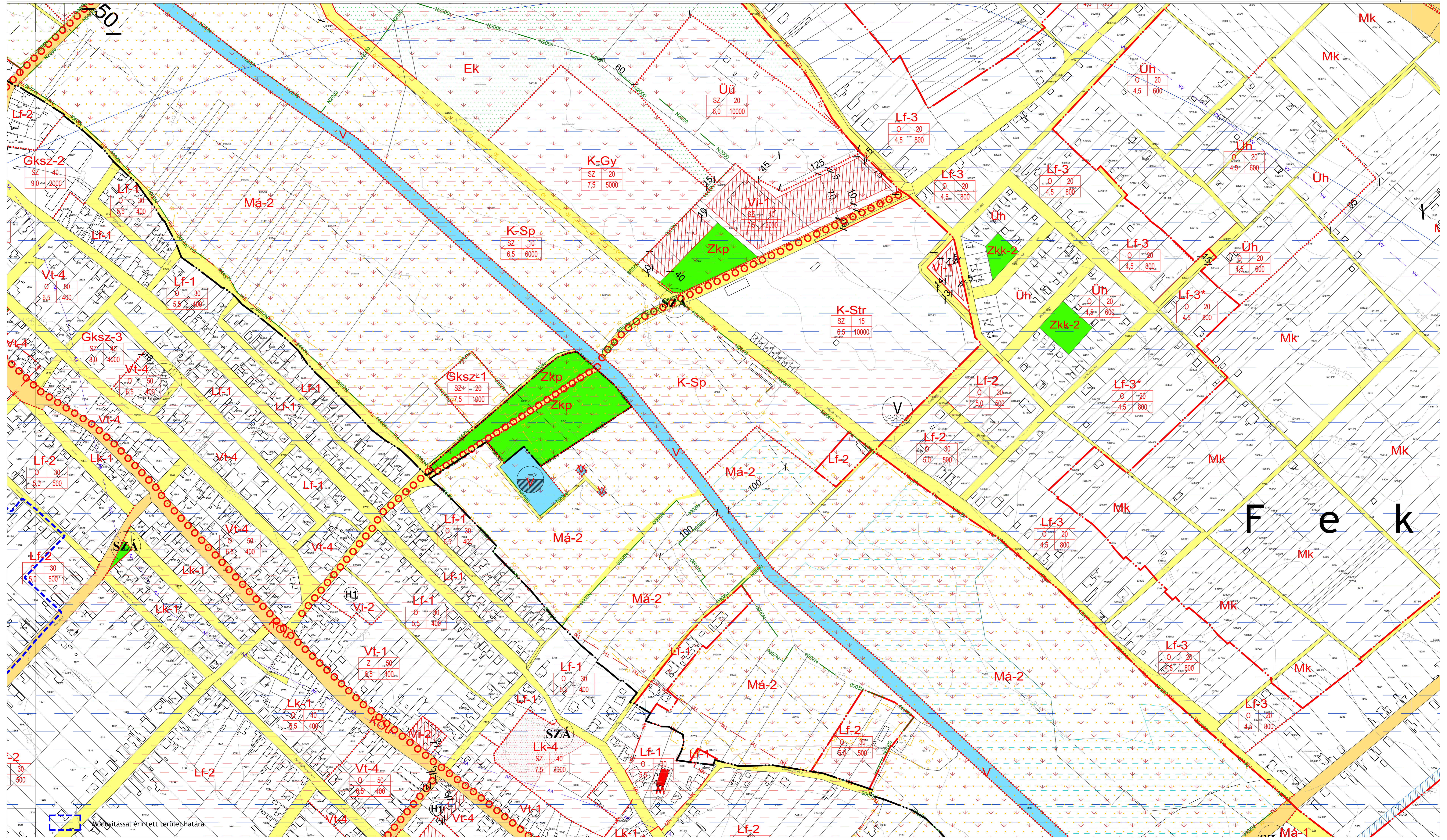
Fazekas László
polgármester

Kovács Zoltánné dr.
jegyző

1. sz. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez: A helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező SZT-8 és SZT-9 jelű szabályozási terlvap módosítása a módosítás területi hatályának vonatkozásában



Módosítással érintett terület határa



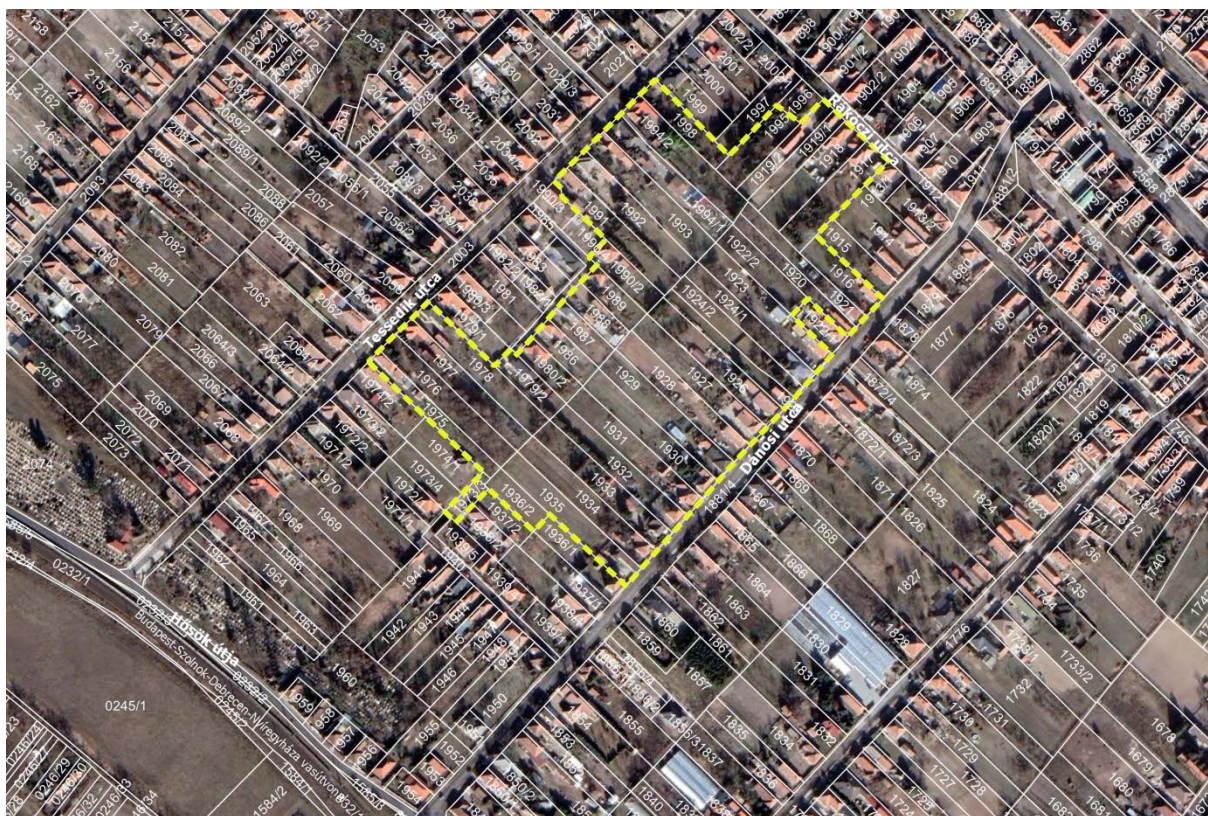
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. DÁNOSI ÉS TESSEDIK UTCA KÖZÖTTI TÖMBBEN LÉVŐ JAVASOLT ÚT NYOMVONALÁNAK TÖRLÉSE

1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A módosítással érintett területet a 1973/3, 1975-78, 1979/2, 1980/2, 1986-89, 1990/2, 1991-93, 1994/1-2, 1998, 1995, 1919/1-2, 1916-18, 1920-21, 1922/2, 1923, 1924/1-2, 1925-35, 1936/2 hrsz-ú telkek alkotják. A terület Albertirsa belterületén belül az vasúttól északra helyezkedik el a Dánosi u. - Hősök útja - Tessedik u. - Rákóczi u. által határolt tömbben. A módosítással érintett terület beépített, családi házas lakóterület. Jelenleg főként a tömb szélén állnak épületek, a tömbbelsőbe a Dánosi út délről, a Tessedik utca északról belső utcaszakasza kezdődik, így részben feltárja a tömb belsőbb részét, mely mentén fürtszerűen szintén lakóépületek állnak.



Módosítással érintett terület elhelyezkedése

1.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet általános falusias lakóterület területfelhasználási egységbe, a szabályozási terv Lf-2 jelű építési övezetbe sorolja. A településszerkezeti terv a módosítással érintett területen a tömbbelsőben beépítésre szánt, nem beépített területet jelöl.

A falusias lakóterület általános előírásait a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 32. § (1)-(4) bekezdése tartalmazza. Az Lf-2 építési övezetben oldalhatáron álló módon, legfeljebb 30%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhető el lakó; mező-és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági; kereskedelmi, szolgáltató; szálláshely jellegű; iroda; szociális; kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetési egységet tartalmazó épületek. A megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi épületek esetében 7,5 m.

Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelmi rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 200 m² nettó szintterületen helyezhető el.

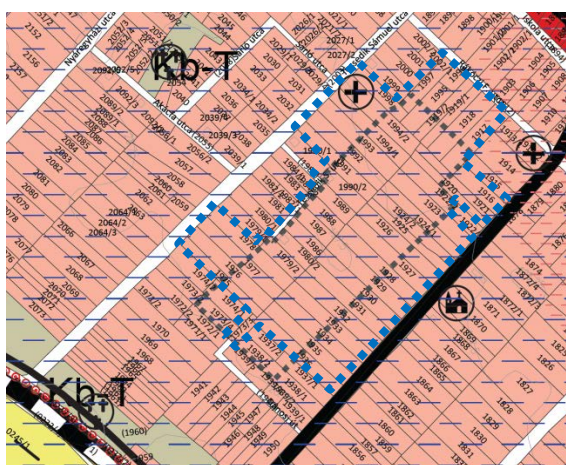
Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein 1 fő rendeltetési épület, s legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el.

Az Lf-2 építési övezet paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

	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	Lf-2	O	500	-	30	35	5,0	50

0 oldalhatáron álló

A szabályozási tervlapon a módosítással érintett területen a tömbbelsőben javasolt út terület van kijelölve, melyről a HÉSZ 21. § (3) bekezdése rendelkezik. Ennek alapján a Szabályozási terven jelölt javasolt út területe, elkerülő út számára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivágat a hatályos szabályozási tervlapokból (SZT-8, SZT-9)

1.1.3. Fejlesztési cél

A Dánosi u. - Hősök útja - Tessedik u. - Rákóczi u. által határol tömbben a meglévő telkek beépítését akadályozza a szabályozási terven kijelölt javasolt út nyomvonala, így a fejlesztési cél az a korlátozás törlése. Így a továbbiakban a telek tulajdonosok a tömbfeltárást egyedi megoldásokkal, magánutakkal tudják szabadon megvalósítani.

1.1.4. Korlátozó elemek

Természetvédelmi, környezetvédelmi korlátok

A módosítással érintett terület nem áll sem nemzetközi, sem országos, sem helyi természetvédelmi oltalom alatt. Mérsékelt belvízveszélyes terület azonban érinti a módosítással érintett területet, melyről a HÉSZ 8. § (2) bekezdése rendelkezik. A mérsékelt belvízveszélyes területek veszélyes környezetnek minősülnek, melyet a tervezés során figyelembe kell venni.

Örökségvédelmi korlátok

A módosítással érintett ingatlan területén műemlék illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A tervezett módosítás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

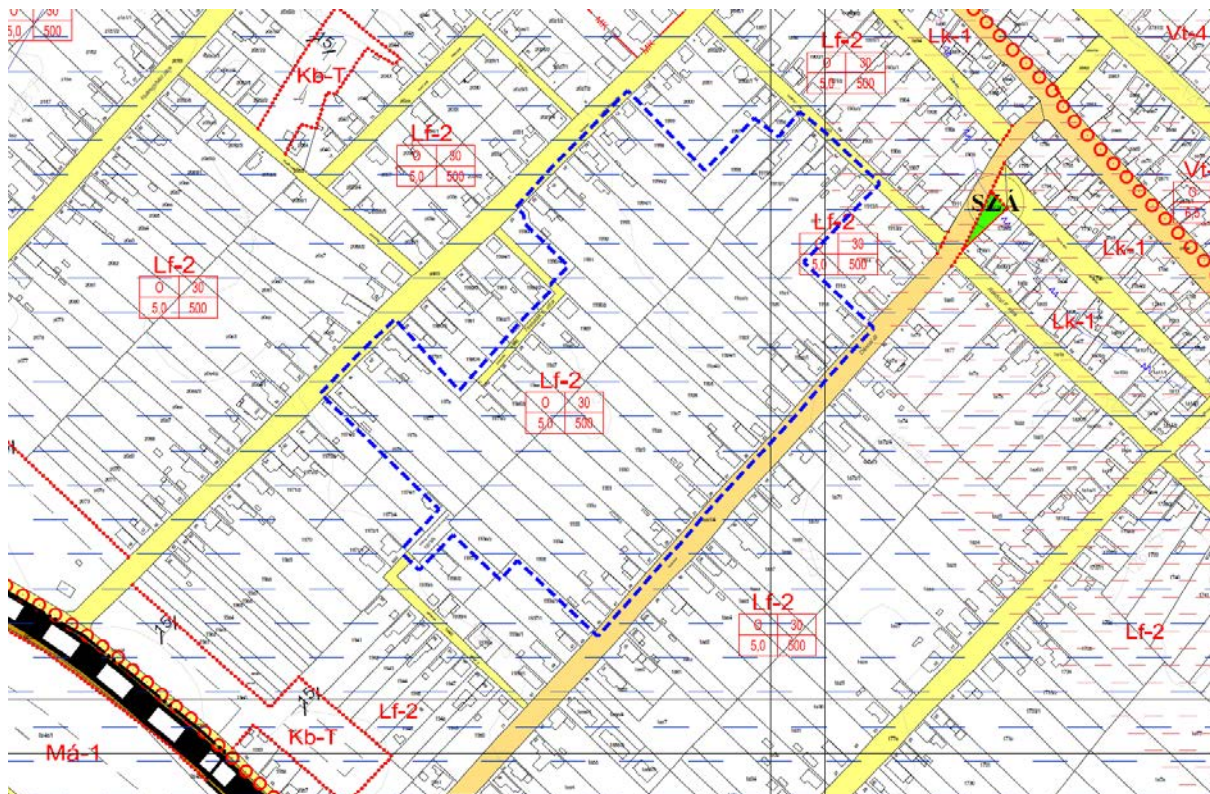
Közlekedési és közmű korlátozás

A módosítással érintett területet nem érinti közlekedési és közmű korlátozás.

2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat szövege nem módosul, kizárólag a HÉSZ mellékletét jelentő tervlapok közül a SZT-8 és SZT-9 szelvény. A fejlesztési cél elérése érdekében a módosítással érintett területen törlésre kerül a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt út területe” az érintett telkek területéről, melyek a következők: 1973/3, 1975-78, 1979/2, 1980/2, 1986-89, 1990/2, 1991-93, 1994/1-2, 1998, 1995, 1919/1-2, 1916-18, 1920-21, 1922/2, 1923, 1924/1-2, 1925-35, 1936/2 hrsz-ú ingatlanok.

A javasolt út területe - telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki - a HÉSZ-ben ugyan kötelező szabályozási elem, melyen úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el. A jelölés a tömb feltárásaként a telkek elépíthetőségét korlátoozta, azonban ez a korlátozás a továbbiakban nem cél. A szabályozási elem törlése nem von maga után közlekedés fejlesztési igényt, a közlekedési munkarész készítése nem szükséges.



Tervezett szabályozási terv kivágata

3. 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 város 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 egyelőre még nem állapítható meg.

III. MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT