

ALBERTIRSA

Völgyzugoly Műhely Kft.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 8. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Partnerségi egyeztetés anyaga

2023. november



ALBERTIRSA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 8. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ANYAGA



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.

Tel/Fax: 06-1-439-04-90

Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575

www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



VÖLGYZUGOLY MŰHELY

2023. november

VZM 1805/23
Albertirsa_mod8_231124

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Bérczi Szabolcs
okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási
agrarmérnök



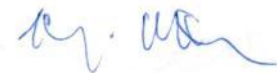
Fóthi Annamária
okl. településmérnök TT 13-1759



Juhász Noémi
tájrendező és kertépítő mérnök

Tájrendezés zöldfelület
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282



Marján Melinda
okl. tájépítésmérnök
okl. természetvédelmi mérnök




Közlekedés

Macsinka Klára okl.
közlekedésépítésmérnök
13-1017 KÉ-T, TRk-T/K1-d1
(MOBIL CITY Bt.)



Közműellátás

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)
okl. városépítési-városüzemeltetési
szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)



TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ -----	4
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE-----	4
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK-----	6
3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE -----	6
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK -----	7
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA -----	8
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA -----	13
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK -----	15
1. ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET ÉS KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA -----	16
1.1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET BEMUTATÁSA-----	16
1.1.1. Módosítási terület elhelyezkedése, meglévő állapot -----	16
1.1.2. Hatályos településrendezési eszközök-----	20
1.2. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA -----	22
1.3. FEJLESZTÉSI CÉL -----	22
1.4. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	23
2. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSA A 3605/1 HRSZ-Ú TELKEN -----	25
2.1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET BEMUTATÁSA-----	25
2.1.1. Módosítási terület elhelyezkedése, meglévő állapot -----	25
2.1.2. Hatályos településrendezési eszközök-----	26
2.2. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA -----	26
2.3. FEJLESZTÉSI CÉL -----	26
2.4. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ-----	27
3. A HÉSZ NORMASZÖVEGÉNEK MÓDOSÍTÁSA -----	27
4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA -----	28
4.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK -----	28
4.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	29
4.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	29
4.4. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELELÉSE VONATKOZÓ SZABÁLYOK-----	30
4.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA -----	32
5. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS -----	32
6. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT -----	33
6.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA -----	33
6.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT-----	33
6.2.1. NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS VÉDELEM -----	33
6.2.2. ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT-----	34
6.2.3. HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK -----	34
7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT -----	34
7.1. ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET ÉS KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA-----	34
8. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT -----	36
9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK -----	37
10. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS -----	39
MELLÉKLETEK -----	40

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.

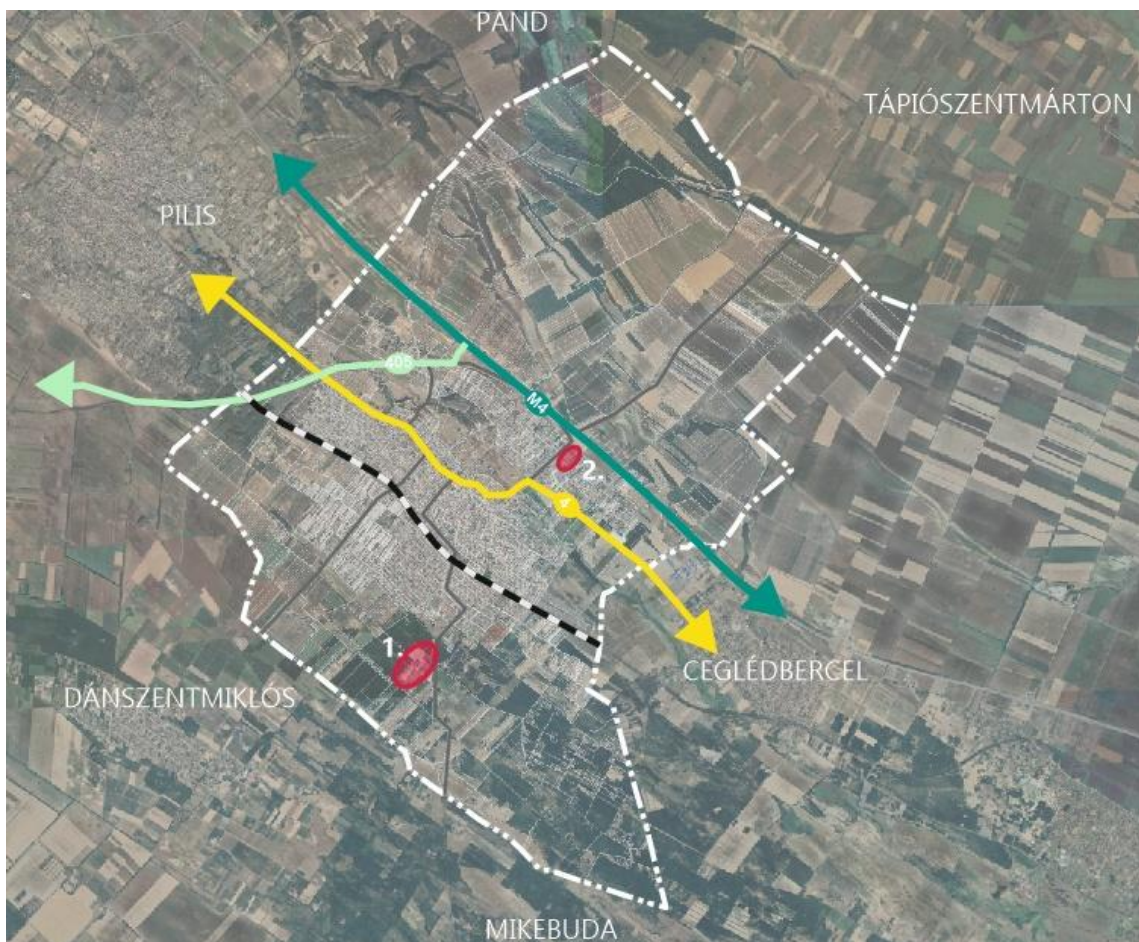
Az 1. számú módosítással érintett területen a módosítás célja a 0318/13 hrsz-ú terület - a szomszédos telekhez hasonlóan - általános gazdasági területfelhasználásba való átsorolása, az Aqua Lorenzo Kft. telephely bővítésének biztosítása végett. További fejlesztési cél, a telephely környezetében fekvő utak rendezése (út és kivett saját használatú út):

- a 0297/33, 0315, 0319/3, 0297/51 hrsz-ú ingatlanok egy részének a telephely területeivel való összevonása, illetve
- a 0297/57, 0316/2, 0316/16-17, 0316/20 és a 0314 hrsz-ú ingatlanokon új bekötőutak nyomvonal kialakítása.

A 0318/13 hrsz-ú terület átsorolása új beépítésre szánt területnek minősül, azonban az utakkal kapcsolatos fejlesztési szándékok nem minősülnek új beépítésre szánt terület kijelölésének a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 78/D. § (4) bekezdése alapján.

A 2. számú módosítással érintett területen a módosítás célja az Összekötő út és a Nádas dűlő kereszteződésénél a 3605/1 hrsz-ú ingatlan területén közlekedési terület szabályozása, a kialakult állapotnak megfelelően.

A 3. számú módosítás célja a mezőgazdasági területeken az építési hely meghatározása, melyhez a HÉSZ normaszövegének módosítása szükséges.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése Albertirsa területén belül (Forrás: google.earth, saját szerkesztés)

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A módosítással érintett terület, a településrendezési eszközök módosításának célja és a módosítással érintett településrendezési eszközök a következők:

Módosítással érintett terület sorszáma, módosítás rövid célja	Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1. Új általános gazdasági terület kijelölése A 0318/13 hrsz-ú ingatlanon.		X		X
Közlekedési területek módosítása A 0297/33, 0315, 0319/3 és 0297/51 hrsz-ú ingatlanok egy részén általános gazdasági terület kijelölése, 0297/52, 0316/2, 0316/16-17, 0316/20 és a 0314 hrsz-ú ingatlanokon új bekötőutak kialakítása.		X		X
2. Közlekedési terület szabályozása A 3605/1 hrsz-ú ingatlan délkeleti szélén szabályozási vonal módosítása a kialakult állapotnak megfelelően.				X
3. HÉSZ normaszövegének kiegészítése Mezőgazdasági területen az építési hely meghatározása.			X	

A tervezési folyamat

Albertirsa Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) rendelkezik a településtervek egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az R. 68. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, jelen módosítás egyszerűsített eljárás keretén belül történik.¹ 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
- 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 véleményezteteti az R. 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervekkel 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

¹ Az 1. és 2. módosítással érintett területet Albertirsa Város Önkormányzata 180/2023. (VIII.24.) határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, így a módosítás megfelel az R. 68.§ (1) b) ba) alpontjának foglaltaknak. A 3. számú módosítás az R. 68.§ (1) b) bb) alpontjának tesz eleget.

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 szerveket. 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 anyag, amelyet Albertirsa város Önkormányzata kap meg előzetes véleményezés céljából.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Albertirsa Város településrendezési eszközei 2019-ben kerültek jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei:

- 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 tervezett módosítások a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítását egyaránt szükségessé teszik. Az R. (5) b) pontja alapján a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot csak az időközben bekövetkező változásokra tekintettel aktualizáljuk - a településrendezés várható hatásának és a szerkezeti összefüggéseknek a bemutatásával. Ennek megfelelően a településszerkezeti tervet is érintő 1. számú módosítás esetében az alátámasztó munkarész részletezettsége eltér a csupán a helyi építési szabályzatot érintő 2. számú módosítástól.

A közös megalapozó vizsgálat - alátámasztó munkarészekben módosítással érintett területenként külön-külön kerül bemutatásra a tervezési terület, a szabályozási koncepció, illetve az 1. számú módosítás esetén a javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszerrel kiegészülve, valamint - ahol releváns - a védelmi és korlátozó elemek és a hatályos településszerkezeti tervvel való összhang.

Közös fejezetként készül a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata (mely csak az 1. számú módosítás esetében releváns) kivételével a kulturális örökségvédelmi hatáselemzés, a tájrendezési javaslat, a közlekedési- és közműfejlesztési javaslat, valamint a környezeti hatások és feltételek.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Albertirsa Város Önkormányzatának .../2023 (...) KT határozata
a településszerkezeti tervről szóló 211/2019. (IX.26.) Kt 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.) Kt határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A Településszerkezeti Terv Leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - Általános gazdasági terület kijelölése a település belterületétől délre a 46114 j. út mentén,
 - Védelmi erdőterület kijelölése a Szlama dűlő mentén.
- 3) Jelen módosítás során Albertirsa területfelhasználásai a következők szerint változnak:

	Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
1.	Általános gazdasági terület kijelölése a település belterületétől délre a 46114 j. út mentén	3,4	Má	Gá
2.	Védelmi erdőterület kijelölése a Szlama dűlő mentén	0,2	Má	Ev
Összesen:		3,6		

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

TERÜLETI MÉRLEG - A TERVEZETT TSZT SZERINT					
Területfelhasználási kategória		ha	%	Közigazgatási területe	
Beépítésre szánt terület				7293,86 ha	
Kisvárosias lakóterület	Lk	13,35	0,18		
Kertvárosias lakóterület	Lke	46,42	0,64		
Falusias lakóterület	Lf	596,28	8,17		
Településközpont vegyes	Vt	31,37	0,43		
Intézményterület	Vi	10,47	0,14		
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	43,28	0,59		
Energiatermelési pari terület	Gip-E	38,88	0,53		
Általános gazdasági terület	Gá	159,9	2,19		
Üdülőházas terület	Üü	4,02	0,06		
Hévívígházas terület	Üh	12,54	0,17		
Különleges terület - sportpálya területe	K-Sp	15,54	0,21		
Különleges terület - strandterület	K-Str	7,05	0,10		
Különleges terület - gyógyszálló terület	K-Gy	4,01	0,06		
Különleges terület - szennyvíztisztító terület	K-Szt	0,98	0,01		
Különleges terület - turisztikai terület	K-Tur	1,00	0,01		
Beépítésre nem szánt terület					
Zöldterület - Közpark	Zkp	1,55	0,02		
Zöldterület - Közkert	Zkk	3,6	0,05		
Védelmi erdőterület	Ev	599,22	8,22		
Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Eg	1067,30	14,63		
Közjóléti rendeltetésű erdőterület	Ek	16,10	0,22		
Kertés mezőgazdasági terület	Mk	338,74	4,65		
Általános mezőgazdasági terület	Má	3889,82	53,33		
Erdőtelepítésre kijelölt általános mezőgazdasági terület	Má-E	217,26	2,98		
Vízgazdálkodási terület	V	20,47	0,28		
Közúti közlekedési terület	KÖu	130,39	1,79		
Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület	Kb-T	12,76	0,17		
Különleges beépítésre nem szánt terület - bányaterület	Kb-B	10,05	0,14		
Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület	Kb-Tur	1,50	0,02		

- 5) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása ²
Területfelhasználás	Értékmutató	Számított érték ³	Területfelhasználás	Értékmutató	Számított érték		
Má	3,7	12,58	Gá	0,4	1,36	3,4	-11,22
Má	3,7	0,74	Ev	9	1,8	0,2	+1,06
Összesen:							-10,16

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték a településrendezési eszközök felülvizsgálatának értékeihez képest az egyes módosítások során az alábbiakkal korrigálva változik:

211/2019. (IX.26.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+271,96
197/2020. (IX.24.) önkormányzati határozattal módosított településszerkezeti terv	-
330/2020. (XII.17.) önkormányzati határozattal módosított településszerkezeti terv	-
31/2021. (II.04.) határozattal módosított településszerkezeti terv	-2,42
229/2021. (VII. 26.) önkormányzati határozattal módosított településszerkezeti terv	+0,04
209/2021. (VI.24.) önkormányzati határozattal módosított településszerkezeti terv	-1,57
21/2022. (V.27.) határozattal módosított településszerkezeti terv	-
207/2022. (IX.29.) határozattal módosított településszerkezeti terv	-0,2
283/2022. (XII.15.) Kt. számú határozattal módosított településszerkezeti terv	-0,275
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	-10,16
Összesítve	257,37

- 6) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték 257,3.
- 7) 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. A települési térség aránya jelen módosítás során nem változik.
- 8) Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 1.17. táblázata alapján Albertirsa mezőgazdasági térsége 4525,1 ha. Jelen módosítás során a mezőgazdasági térség területének 94,2 %-át (4263 ha) mezőgazdasági területként jelöli a módosított településszerkezeti terv.
- 9) A módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel.
- 10) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete jelen határozat 1. melléklete szerinti Településszerkezeti tervlappal módosul a módosítással érintett terület vonatkozásában.

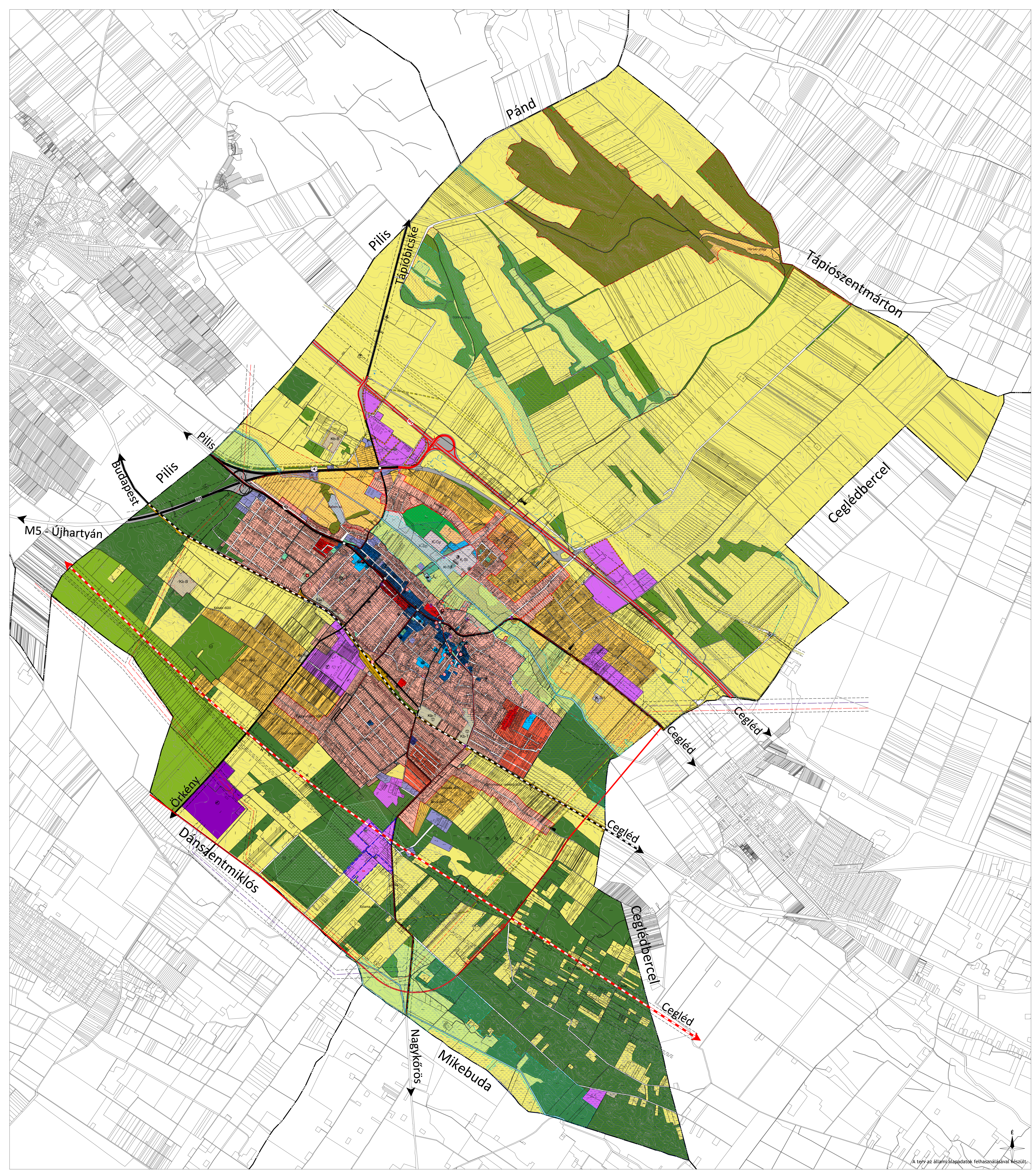
Fazekas László
polgármester

Kovács Zoltánné dr.
jegyző

² Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

³ A számított biológiai aktivitásérték a területfelhasználási értékmutató és a terület szorzata.

1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

JELMAGYARÁZAT

	Módosítási terület határa
	Közigazgatási határ
	Belterület határ
	Egykori zártkert határa
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
	Kisvárosias lakóterület
	Kertvárosias lakóterület
	Falusias lakóterület
	Településközpont terület
	Intézmény terület
	Kereskedelmi, szolgáltató terület
	Energetermelési ipari terület
	Általános gazdasági terület
	Üdülőkörnyezet terület
	Hévígházhasználat terület
	Különleges terület - Sportpálya terület
	Különleges terület - Strandterület
	Különleges terület - Gyógyászati terület
	Különleges terület - Szennyvíztisztító terület
	Különleges terület - Turisztikai terület

BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	Közüti közlekedési terület
	Kötőpályás közlekedési terület
	Zöldterület - Közpark
	Védelmi erdőterület
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
	Közjóléti rendeltetésű erdőterület
	Kertés mezőgazdasági terület
	Erdőtelepítésre kijelölt kiemelten kezelendő terület határa
	Általános mezőgazdasági terület
	Vízgazdálkodási terület
	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető terület
	Különleges beépítésre nem szánt terület - Bányaterület
	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

	Műemlék
	Helyi jelentőségű védett építmény
	Műemléki környezet határa
	Régészeti érdekű terület határa
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
	Natura 2000 terület határa
	Ex lege védett természeti érték - lág
	Országos ökológiai hálózat - magterület határa és területe
	Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa és területe
	Országos ökológiai hálózat - puffertérlet határa és területe
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Helyi jelentőségű védett természeti érték
KÖZLEKEDÉS	
	Gyorsforgalmi út (autópálya, autópálya)
	Főút (I. és II. rendű)
	Országos mellékút
	Fontosabb színtelen közúti csomópont
	Helyi gyűjtőút
	Kerékpárút

KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS

	Jelentős közhasználatú parkolóhely
	Jelentős közhasználatú P+R parkoló
	Vasút
	Színtelen vasúti kereszteződés
	Vasútiállomás
	Autóbusz pályaudvar
KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS	
	Vízszolgáltatási terület (Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)
	Vízszolgáltatási terület (Országos Környezetvédelmi Információs rendszer alapján)
	Méréskelten belvízvezetési terület
	Vízvíz
	Víznyelőcső
	Víztorony
	Szennyvíztisztító
	Szennyvíztisztító műtárgy
	Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás
	Gázfogyó állomás
	Országos mellékút
	Nagy-köznyomású földgáz szállítóvezeték
	Gáznyomásos földgáz szállítóvezeték
	Gázátadó állomás zárvédelmi határterületének határa

EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEM

	Anódvezeték
	Szélenergia
	Szennyvíztisztító
	Villamosenergia transzformátor állomás
	132 KV-os társági villamosenergia felosztó hálózat
	400 KV-os országos villamosenergia átviteli hálózat
	750 KV-os országos villamosenergia átviteli hálózat
EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEM	
	Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
	Alaptérképen szereplő, lebontott épület
	Védőtávolság
	Beépítésre szánt, nem beépített terület
	Távlati fejlesztési terület
	Bányatelek határa

INTÉZMÉNYEK

	Igazgatási intézmény
	Oktatási intézmény
	Művelődési intézmény
	Egyházi intézmény
	Egészségügyi intézmény
	Kereskedelmi központ
	Sport központ
	Strand
	Temető
	Posta
	Gyógyszertár
	Töltőállomás

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
 1024 Budapest, Szigliget Erzsébet fasza 13-15. B/5.
 Tel.: 70 938 32 21, +36 9400 20 913 81 29

TERVEZŐ

Farkas Tünde, vezető településrendező tervező
 (TT) 13-13/2019
 Bencsik Szabolcs, önkormányzati határozatok elkészítéséért
 (TT) 13-13/2019
 Farkas Anikó, önkormányzati határozatok elkészítéséért
 (TT) 13-13/2019
 Juhász Noémi, tájrendező és kertgépítő mérnök
 (TK) 01-5/2019

KÖZÖSSÉGI

Nachbák Klára, önkormányzati határozatok elkészítéséért
 (TK) 01-5/2019

KÉPZŐ

Biro Anna, önkormányzati határozatok elkészítéséért
 (TK) 01-5/2019
 Hancsár Zoltán, önkormányzati határozatok elkészítéséért
 (TK) 01-5/2019
 (TK) 01-5/2019

ALBERTIRSA TELEPÜLÉSSZERKEZETI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
 Albertirsa város... 2023. (...) önkormányzati határozata a
 Településrendezési tervéről szóló 211/2019. (IX.26.) Kt. határozat
 módosításáról

1. melléklet - Szerkezeti tervlap (TSZT-M)
 M = 1 : 14 000

2023 november VZM 1638/20 Albertirsa_tst_mod_231122.dwg

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Albertirsa város Önkormányzat 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.§ Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete szerinti SZT III és SZT-10 számú tervlapok jelen rendelet 1. számú melléklete szerint módosulnak, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

2.§ (1) A HÉSZ 53.§ a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Általános mezőgazdasági területen a fő rendeltetésű épületeket

a) a közterületi határtól legalább 5,0 m-re,

b) a hátsókerti telekhatártól legalább 6,0 m-re,

c) az oldalkerti telekhatároktól legalább 3,0 m-re

lehet elhelyezni, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.”

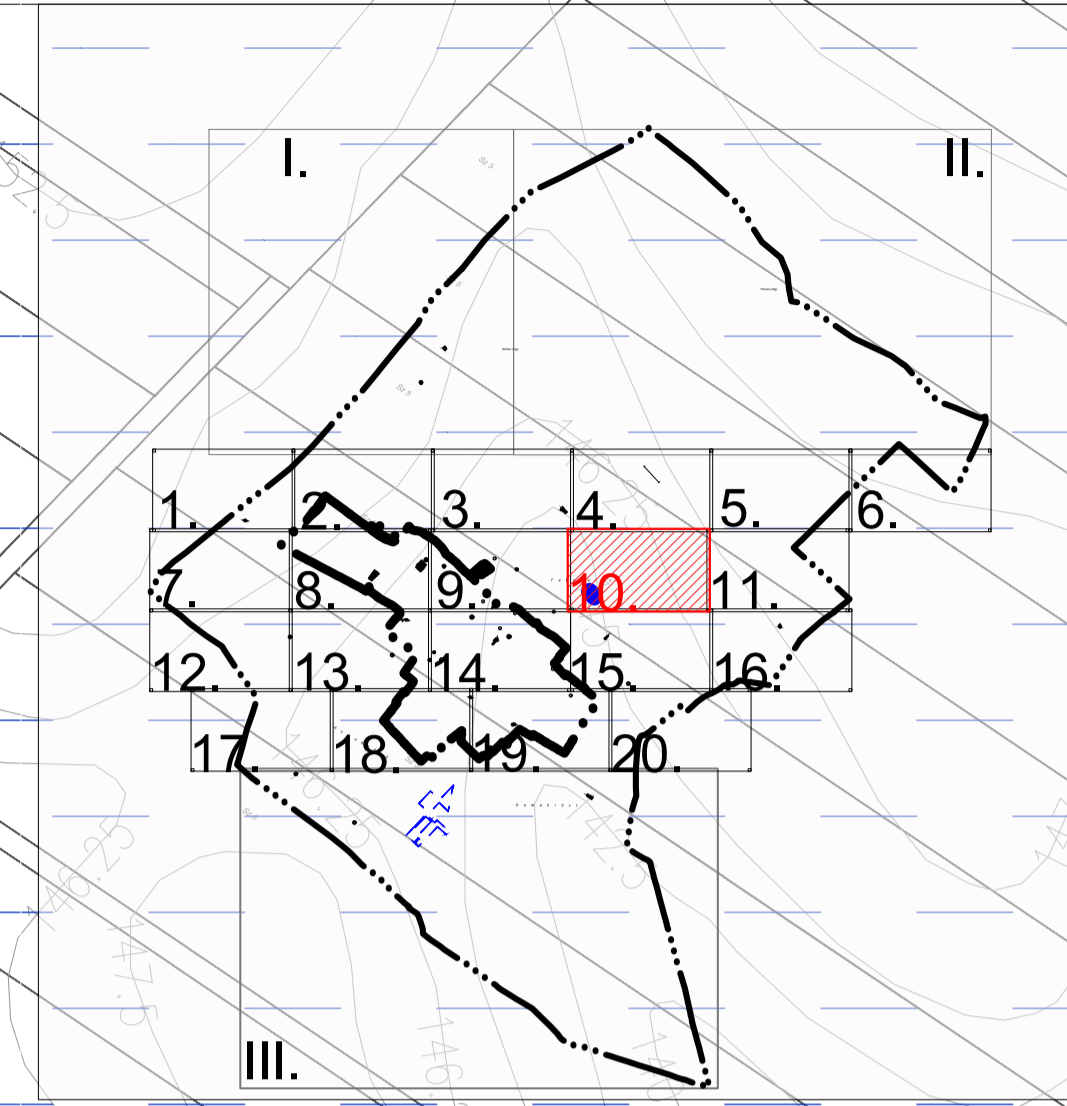
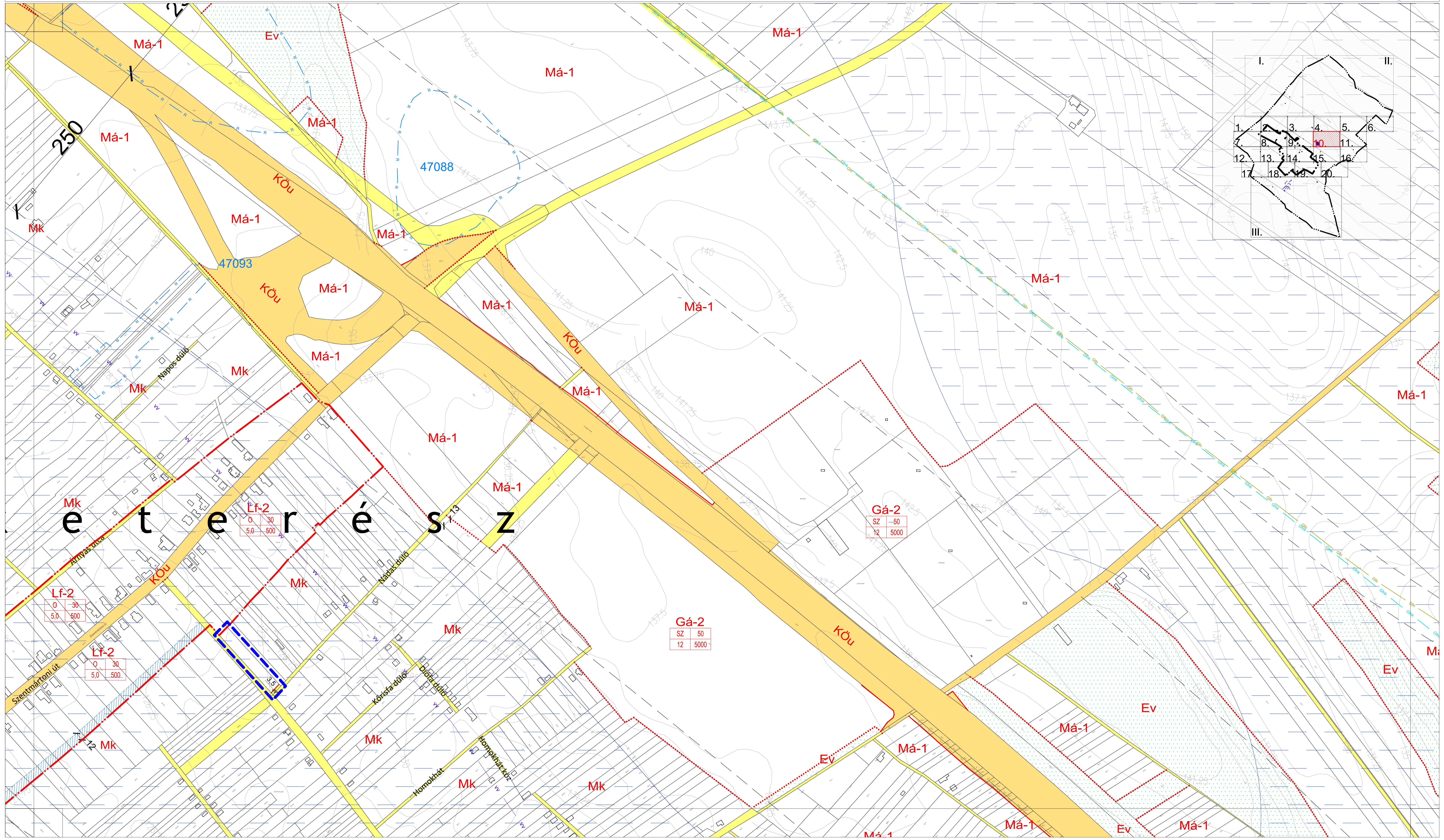
(2) A HÉSZ 54.§ a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

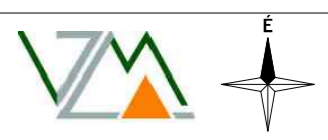
„(2a) Kertes mezőgazdasági területen az északi irányhoz közelebb eső telekhatárra is elhelyezők a fő rendeltetésű épületek, azonban a másik telekhatártól legalább 3,0 m-t szabadon kell hagyni.”

3.§ Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

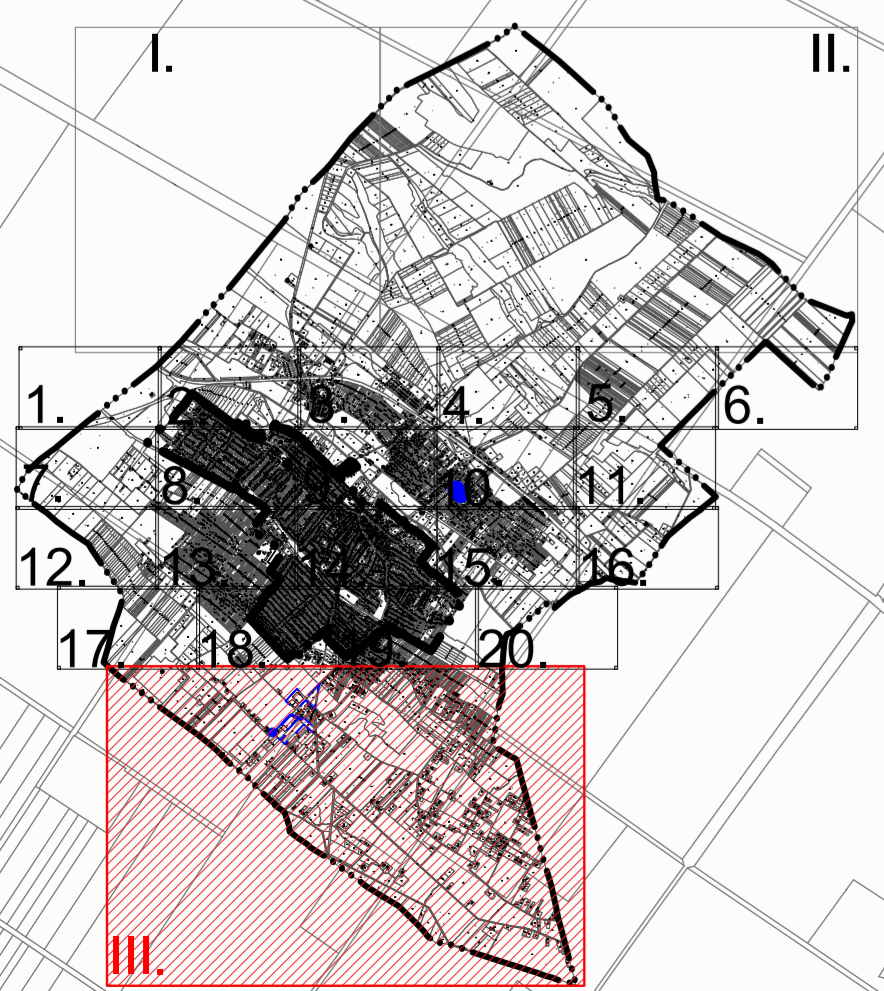
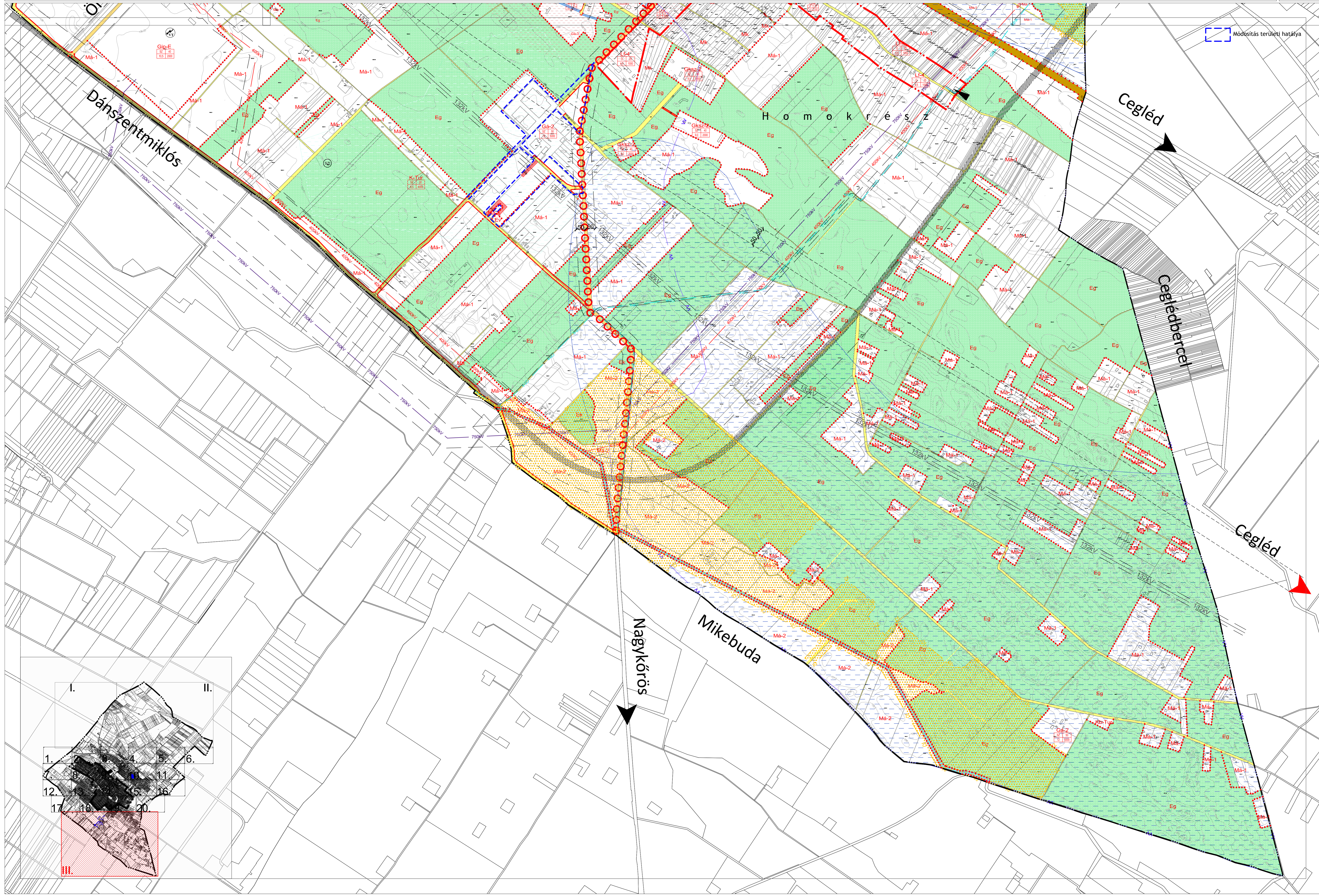
Fazekas László
polgármester

Kovács Zoltánné dr.
jegyző





Módosítás területi hatálya



1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez:

a) A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT III és SZT-10 jelű szabályozási tervlapok módosítása a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

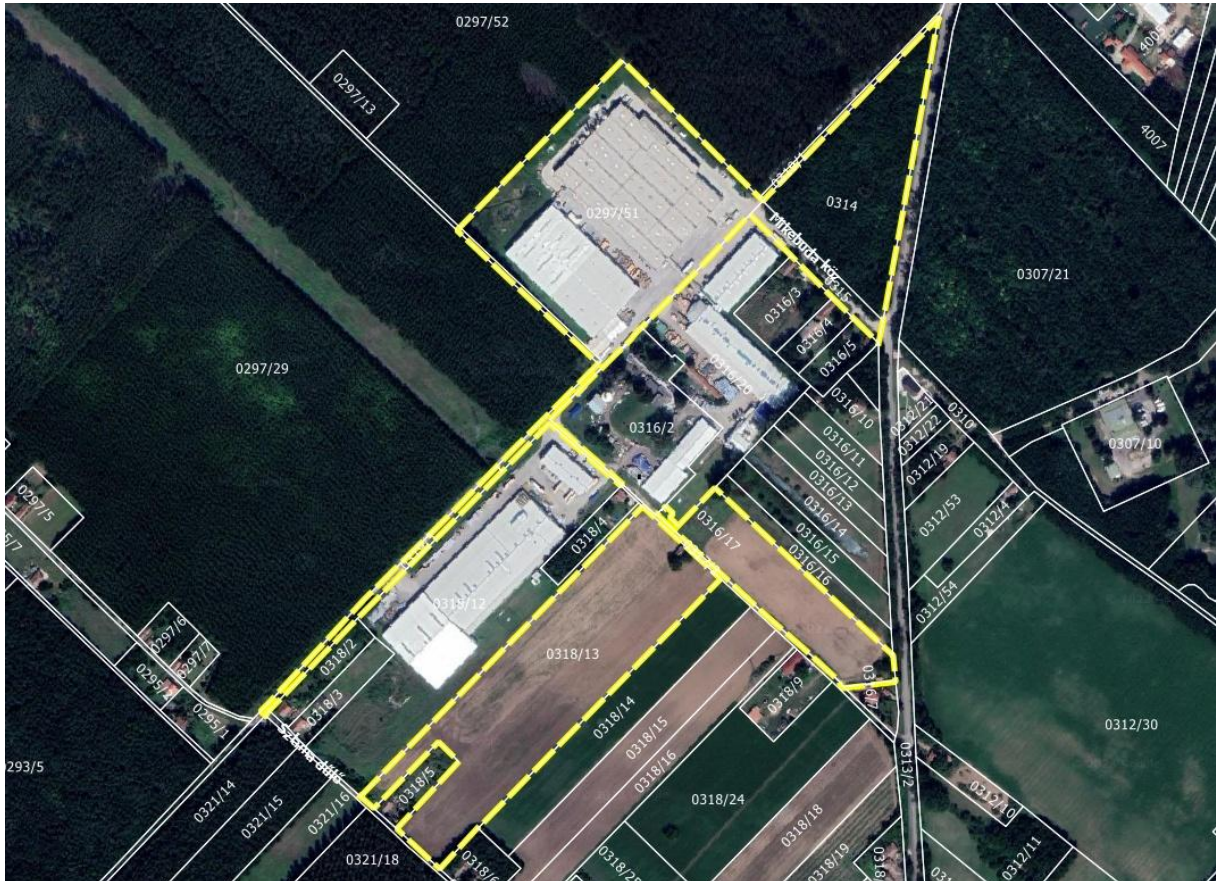
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET ÉS KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

1.1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1.1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az 1. számú módosítással érintett terület az Aqua Lorenzo Kft. telephely, s annak szomszédos telkei, mely a város déli határánál található. A módosítással érintett terület hét telket érint (0318/13⁴ hrsz-ú telek egésze és 0297/33,0297/52, 0315, 0319/3, 0316/2, 0316/16-17, 0316/20, 0314, 0297/51 hrsz-ú telkek egy része), melyek összterülete közel 11,6 hektár. A telephely a 46114 j. útról (Gr. Széchenyi István út) leágazó Mikebudai közről közelíthető meg. A 0318/13 hrsz-ú ingatlan megközelítése pedig a 0317/2 hrsz-ú földútról biztosított.



Az 1. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: maps.google.hu)

HRSZ	TELEK TERÜLETE	MŰVELÉSI ÁG	BEÉPÍTETTSÉG MÉRTEKE	TULAJDON	JELENLÉGI TERÜLETHASZNÁLAT
0318/13	36096 m ²	szántó	0,1%	Természetes személy	szántó, 1 db gazdasági épület áll rajta
0297/33	2584 m ² (A módosítással érintett területrész 734 m ²)	kivett út	0%	Önkormányzat	beépítetlen terület
0315	2971 m ² (A módosítással érintett területrész 984 m ²)	kivett saját használatú út	0%	Önkormányzat	parkoló, közlekedési terület
0319/3	6311 m ² (A módosítással érintett területrész 1479 m ²)	kivett saját használatú út	0%	Önkormányzat	közlekedési terület

⁴ A fejlesztési terület végleges más célú hasznosítás céljából földvédelmi eljárás alatt áll. Tulajdonosi elképzelés szerint az ingatlan a jövőben „művelés alól kivont terület” megjelölésű lesz.

HRSZ	TELEK TERÜLETE	MŰVELÉSI ÁG	BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE	TULAJDON	JELENLÉGI TERÜLETHASZNÁLAT
0316/17	13029 m ²	szántó	0%	Természetes személy	szántó, gyep, beépítetlen terület
0314	19284 m ²	kivett telephely	0%	Természetes személy	parkoló, beépítetlen terület
0297/51	42263 m ² (A módosítással érintett terület rész 1095 m ²)	kivett telephely	48%	Gazdasági társaság	telephely, raktározás és gyártás, közlekedési terület

Az 1. számú módosítással érintett terület környezetét északról, keletről és délről ültetett erdőterületek veszik körül, míg nyugatról mezőgazdasági területek jellemzőek, elszórta tanyákkal. A módosítással érintett telkek közül a 0297/51 hrsz-ú terület beépített, mely az Aqua Lorenzo Kft. telephelyéhez tartozik. Az ingatlanon csarnok épület áll, s a terület déli részét útként hasznosítják.

A 0314 hrsz-ú telek beépítetlen terület, melyet parkolóként hasznosítanak. A 0316/17 és 0318/13 hrsz-ú ingatlanok jelenleg művelés alatt álló szántóterületek. A 0316/17 hrsz-ú terület gyengébb minőségű termőföld, egykor szőlőművelés folyt rajta, de ennek nyomai már nem azonosíthatóak, a 0318/13 hrsz-en csak az egykori gazdasági épület áll. A 0297/33, 0315 és 0319/3 hrsz-ú ingatlanok pedig útként vannak hasznosítva.



Az 1. számú módosítással érintett terület (forrás: Saját fotó, Google Streetview)

KÖZMŰVIZSGÁLAT

Vízellátás

Albertirsa területén a DAKÖV Kft biztosítja a közhálózati ivóvízellátást. A módosítással érintett területhez legközelebb a Mikebudai utca és Gróf Széchenyi István út találkozásánál üzemel közüzemű ivóvízvezeték, amitől így szűk 1 km-es bekötővezetékkel kellett volna kiépíteni. A túl hosszú bekötővezeték, valamint annak ágvezeték jellege következtében a telephelyen rendelkezésre álló 8 db kútból kettőt a helyi vízigények kiszolgálására jelöltek ki. A gazdasági terület jelenlegi vízellátására kijelölt 2 kút a többi kúthoz hasonlóan lényegében már palackozható minőségű vizet biztosít, így a terület vízellátása saját forrásból megoldott, és a bővítést követően is biztosítható lesz a gazdasági terület vízigénye. Extrém esetben további kút vízhozamának részleges igénybevételevel.

Szennyvízelvezetés

Albertirsa területéről a szennyvíz a DAKÖV Kft által üzemeltetett hálózattal jut el a város keleti oldalánál a 4. sz. főút mellett (hrsz: 027/2) üzemelő szennyvíztelepre, ahonnan végül a Gerje belvízcsatornába jut a már megtisztított szennyvíz. A módosítással érintett területen belül szolgáltatói gravitációs szennyvízcsatorna hálózat nem üzemel, a telephelyen keletkezett szennyvíz kezdetben a 0319/1 hrsz-ú saját használatú út alatt, majd a Gróf Széchenyi István utca alatt haladva nyomott szennyvízvezeték segítségével jut el a városi gravitációs elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatba a Mikebudai utca becsatlakozásánál.

Csapadékvíz-elvezetés

Albertirsa lakott területén közcélú csapadékvíz-elvezető hálózat elvétele került kialakításra, így a jelentkező csapadékvíz túlnyomó hányada csak elszivárog az útburkolat melletti füves területeken, illetve a szikkasztóárkokban.

A módosítással érintett terület környezetében közterületen üzemelő csapadékvíz elvezető műtárgy nem üzemel, ezért a telkeken jelentkező csapadékvíz elhelyezését elsődlegesen a telkeken belül kell megoldani. A csapadékvíz elhelyezésére és elszikkasztására elsődlegesen a 0316/14 hrsz-ú telket jelölték ki, de a telephely további 8 pontján is elhelyezésre kerültek csapadékvíz szikkasztó műtárgyak.

A Galamb utca - Erkel Ferenc utca és Ady Endre utca közötti szakasz mellett üzemel a városi vízszolgáltató DAKÖV Kft egyik vízműkútja, aminek kimért vízbázisvédelmi idoma nincs, de a becsült védőterületét cca. 50 méterre megközelíti a csapadékvíz-szikkasztó területnek helyet adó északi 0314 hrsz-ú telek. A módosítással érintett terület belvízveszély szempontjából a legenyhébb fokozatba tartozik, így komoly belvíz elleni védekezésre nincs szükség. A talajvíz szintje a terület alatt 2-5 méter között ingadozik az év folyamán, viszont a talajvíztükör nyugalmi szintje a kapilláris hatás következtében a talaj alatt 1-2 méter között jelen van.

A telephely üzemeléséhez kritikus fontosságú 8 db fúrt kút vízminőségvédelmi védőidomait kijelölték, és a 36600/4117-154/2021 számú határozatban rögzítették.

Energiaközművek

A telephely villamosenergia igényének biztosítása helyszíni középvezetékű transzformátorokon keresztül biztosított, valamint a terület déli részén egy 499 kW-os magáncélú naperómű is kialakításra került. A telephely és a fejlesztési terület fölött áthaladó 132 kV-os főelosztóvezeték halad. A vizsgált gazdasági terület földgázellátása egy DN63-as középnyomású célvezetékkel megoldott.

Hírközlési javaslat

A módosítással érintett terület közelében a Magyar Telekom vezeték nélküli távközlési hálózata halad el. Az elektronikus hírközlés megjelenésében bár közműjellegűt vesz fel, de valójában alanyi jogú szolgáltatás, vagyis a személyhez/vállalkozáshoz kapcsolódik, nem az adott telekhez.

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

A fejlesztés során a beruházásnak megfelelő közúti kapcsolatok létesítése szükséges, amelyek képesek biztosítani a fejlesztési terület által keltett forgalom biztonságos és akadálymentes bekapcsolódását a környező úthálózaton folyó forgalomba.

Megközelíthetőség

A módosítással érintett terület Albertirsa délkeleti részén, az Albertirsáról Mikebudára vezető országos mellékút közelében helyezkedik el, közlekedési szempontból jól megközelíthető helyszínen, ahol nincsenek közeli lakóterületek, vagyis a közlekedési hatások kevésbé érzékeny területeket érintenek majd. A gazdasági területet gazdasági, mezőgazdasági és lakó felhasználású ingatlanok határolják.

A terület közúti megközelítését a Mikebudai út biztosítja. Az országos mellékút térségi szerepű, forgalmának kb. 25 %-a teherforgalom.

- 46114 j. Albertirsa - Nagykőrös bekötőút

ÁNF= 1947 Ejm/nap, teherforgalom: 249 jmű/nap (*Magyar Közút ZRt. adatbázisa, 2021. évi forgalom*)

A vonatkozó Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint külterületi, 2x1 forgalmi sávval kiépített utak esetében a megfelelő forgalomnagyság: 1400 Ejm/h, az eltűrhető forgalomnagyság: 2000 Ejm/h. Ha az ÁNF= 1947 Ejm/nap, akkor a mértékadó óraforgalom ennek kb. 10 %-a, vagyis MOF= 195 Ejm/h, azaz az országos mellékút a megfelelő szolgáltatási szint figyelembe vételével is jelentős kapacitástartalékkal működik, így további forgalmak befogadására is alkalmas.

A módosítással érintett terület több közúti kapcsolattal csatlakozik az országos úthoz, legjelentősebb kapcsolatot a 0319/1 hrsz-ú közút és a Mikebudai köz jelentik, ahol a személygépjármű forgalom bonyolódik, míg a kamion forgalom a 0319/1 hrsz-en valósul meg.

Közúti közlekedés

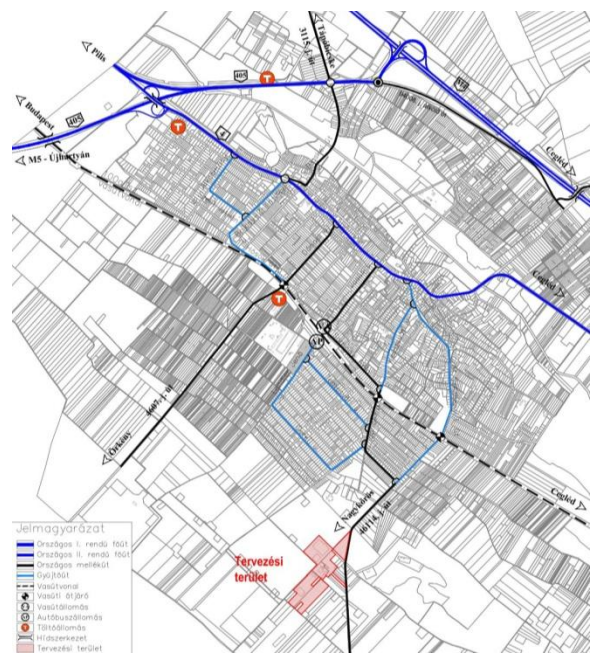
Az országos mellékút irányából a módosítással érintett terület az alábbi közútszakaszokon érhető el:

- 0319/1 hrsz. - közterületi szélesség: 4,5 m (a csatlakozó területen történik a kamionforgalom)
- 0315 hrsz. (Mikebudai köz) - közterületi szélesség: 17,7 m (megfelelő kétirányú forgalom lebonyolítására, innen történik a személygépjármű forgalom)
- 0317/2 hrsz. - közterületi szélesség: 2,25 - 3,75 m (a fejlesztési terület jelenleg innen közelíthető meg)
- 0320 hrsz. - közterületi szélessége 16 m-re szabályozott (hatályos szabályozási terv szerint)

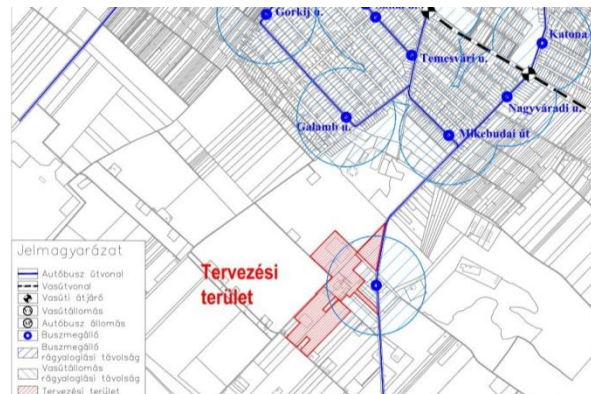
Közösségi közlekedés

A telephely a Mikebudai úton közlekedő menetrendszerinti buszjáratnak köszönhetően kb. 80 %-os arányban közösségi közlekedéssel ellátott területnek számít (500 m sugarú rágyalogási távolság figyelembe vételével).

Az országos mellékúton, a Mikebudai köz - Iskola utca csomópontjának közelében található az „Iskola utca” buszmegálló, ahol az Albertirsa vasútállomás és Mikebuda között közlekedő 569 j. autóbuszok állnak meg naponta 9 alkalommal.



Meglévő közlekedési hálózat (Forrás: saját készítés)



Meglévő közlekedési hálózat (Forrás: saját szerkesztés)

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A módosítással érintett terület külterületi jellege és jelenlegi használati módja miatt sem gyalogos, sem kerékpáros felületek nem épültek ki a közelben. Pest Megye szerkezeti tervlapja a 46114. j. bekötőút mentén térségi jelentőségű kerékpárút tervezett nyomvonalát mutatja.

Parkolás

A Fejlesztő tájékoztatása szerint a telephely személy- és tehergépjármű parkolását a Mikebudai út mentén húzódó 0314 hrsz-ú területen oldják meg. Ez egy jól megközelíthető ingatlan, ahol szórt burkolaton várakoznak a járművek. A 19 281 m² nagyságú területen 6 500 m²-nyi felületen a tehergépjárművek, 1 840 m²-nyi felületen a személygépjárművek várakoznak.

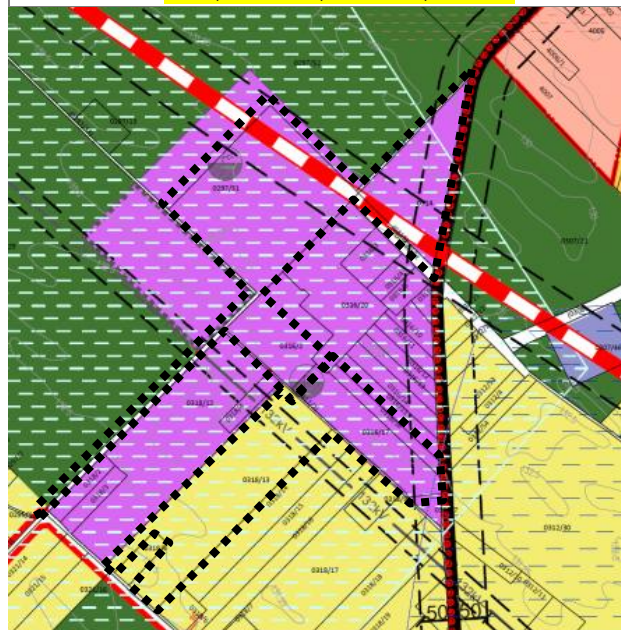
Forgalom

A Fejlesztőtől kapott adatszolgáltatás szerint a telephely jelenlegi kamionforgalma maximálisan 100 kamion/nap (nyári szezon), átlagosan 40-70 kamion/nap. Ez kiegészül még kisebb tehergépjárművek forgalmával is, amelynek aránya kb. 10 %. A forgalom csúcsidőszakai a délelőtti és a délutáni órák (hózzávetőleges megoszlás: 6-14 óra kb. 45 %, 14 22 óra, kb. 40 %, 22-06 óra 15 %).

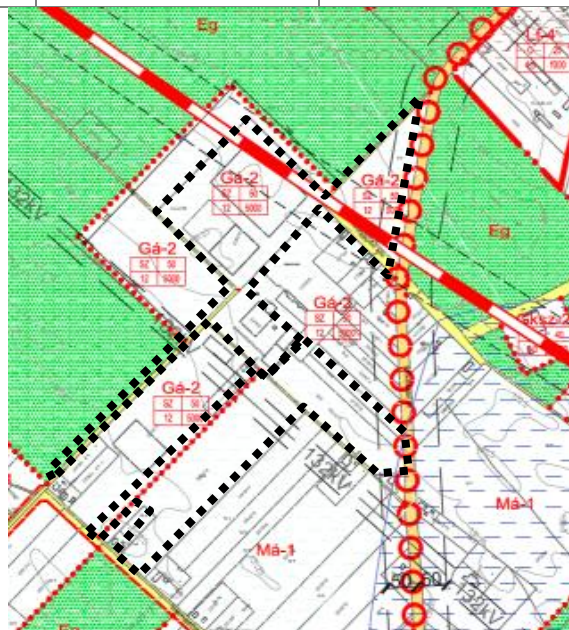
1.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a területet általános mezőgazdasági területként (Má-1), illetve általános gazdasági területként (Gá-2) övezetként, és közlekedési (KÖu) területként jelölik.

Az 1. számú módosítással érintett terület helyrajzi száma	Területfelhasználás	Hatályos övezet jele
0318/13	Má	Má-1
0297/51, 0314, 0316/17	Gá	Gá-2
0315, 0297/33, 0297/51, 0319/3	Gá ⁵	KÖu



Hatályos településrendezési tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT III) kivágata

⁵ A településrendezési terv 1. melléklete alapján a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad. A területi mérleg számítása során a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez kerültek hozzászámításra, azok felező vonaláig. Ennek okán az átsorolásra tervezett utak általános gazdasági terület területfelhasználási egységbe tartoznak, már a területfelhasználási egység részét képezik.

Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 53. § (1)-(3) bekezdései tartalmazzák, mely meghatározza az elhelyezhető rendeltetések körét. A mezőgazdasági terület övezeteiben új tanya nem alakítható ki. A HÉSZ 53.§ (4)-(7) bekezdések az Má-1 övezet előírásait tartalmazzák, mely szerint lakóépület kizárólag tanya és birtokközpont telkén helyezhető el. A lakóépület legfeljebb a megengedett beépítettség 50%-án helyezhető el, s legfeljebb 2 önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

Má-1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a beépíthető telek legkisebb területe: 300.000 m² (30 ha);
- a birtokközpont telekterülete legalább: 10.000 m² (1 ha)
- birtokközpont beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;
- legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 20%.

Általános gazdasági terület építési övezet (Gá) általános előírásait a HÉSZ 39. § (1)-(9) bekezdései tartalmazzák, mely szerint a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, termelés, raktározás gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Területén üzemanyag-töltő állomás, naperómű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

Általános gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
- kereskedelmi, szolgáltató, raktározási;
- igazgatási, iroda;
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egységet tartalmazhat

Üzemanyag-töltő állomás elhelyezhető, naperómű műtárgyai, s ehhez kapcsolódó kiszolgáló épület elhelyezhető. Építési helyen kívül, az előkertben legfeljebb 20 m nettó alapterületű egyszintes portaépület elhelyezhető, illetve ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság értéke 3,0 méterrel túlléphető. A telekhatárok mentén összefüggő védő-zöldsávot kell telepíteni legalább 10,0 m szélességben. A lakó- és településközpont terület építési övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el és telkenként legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el (mely szolgálati lakásként értendő).

Gá-2 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

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 (%)
Gá-2	SZ	5000	30	50	60	12,0	25

SZ - szabadon álló beépítési mód

- elhelyezhető egy szintes portaépület alapterülete: 20 m²
- építési telkein a hátsó kert mérete: 10,0 m
- előkert előír mérete: 10,0 m
- hátsó kert előír mérete: 3,0 m.

1.2. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

Az 1. számú módosítással érintett területet érintik korlátozó tényezők, melyeket az alábbi táblázat foglal össze:

KORLÁTOZÁS	ÉRINTETT TELEK
132 kV-os távvezeték nyomvonala és 18-18 m széles védőtávolság	részben érinti a 0318/13, 0297/51 hrsz-ú telkeket
vízbázisvédelmi terület	0318/13, 0297/33, 0315, 0319/3, 0316/17, 0314, 0297/51 hrsz-ú telkek egészét érinti
mérsékelt belvízveszélyes terület	részben érinti a 0316/17 hrsz-ú területet
tervezett vasútvonal és annak védőtávolsága	részben érinti a 0315, 0314 hrsz-ú ingatlant, illetve 0297/51 hrsz módosítással nem érintett részét érinti,
Mikebudai út és 50 m-es védőtávolsága	részben érinti a 0316/17 és 0314 hrsz-ú telket, illetve a 0315 hrsz-ú telek módosítással nem érintett felét

Vízbázisvédelmi területen a vonatkozó jogszabályi előírásokat, valamint a HÉSZ 15.§ (2) bekezdés⁶ előírásait kell figyelembe venni.

Az 1. számú módosítással érintett területet természetvédelmi korlátozás nem érinti. A terület és környezete nem része az országos ökológiai hálózatnak, s nem áll nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt. Műemlék, illetve helyi védett építmény, régészeti lelőhely nem található a területen.

1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítás célja az Aqua Lorenzo Kft. telephely bővítése, melynek megvalósulása érdekében a szomszédos utak területének egy részét (0297/33, 0315, 0319/3, 0297/51 hrsz-ú ingatlanokat) és a jelenleg mezőgazdasági övezetben lévő 0318/13 hrsz-ú telket a telephellyel tervezik összevonni általános gazdasági övezetbe. A jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló, Má övezetben lévő telek (0318/13 hrsz) nem biztosíthat megfelelő kereteket a fejlesztési igényeknek, így a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

További fejlesztési cél két bekötőút létesítése, s szabályozási tervlapon történő szabályozása a telephely északi és keleti irányából. Az északi bekötőút a 0314 hrsz-ú telken a meglévő csatlakozás kiszélesítést jelenti, míg keleten a 0317/2 hrsz-ú telekről a 0316/17 hrsz-ú telekre helyezik át az útcsatlakozást.

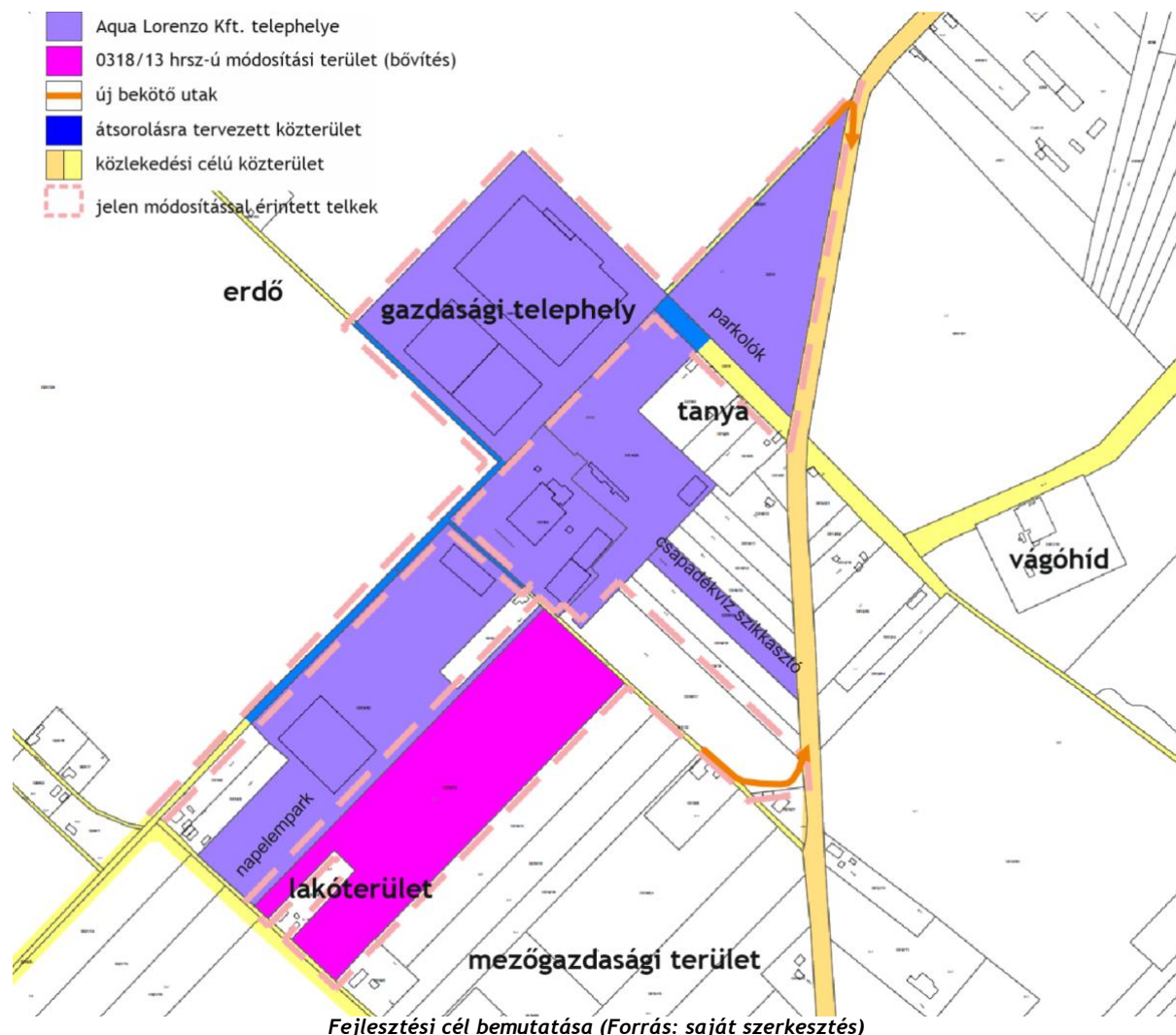
A felsorolt fejlesztési célokat a következő táblázat foglalja össze:

A módosítással érintett terület helyrajzi száma	A módosítással érintett terület nagysága ⁷	A módosítási szándék összefoglalása
0318/13	36 092 m ²	A területből 34 092 m ² általános mezőgazdasági területből, új beépítésre szánt, általános gazdasági terület, Gá-2 építési övezetbe sorolódna, míg a telek területéből fennmaradó 2000 m ² védelmi erdőterületbe sorolódna.
0297/33	734 m ² (részterület)	A területeket a szabályozási terv közlekedési célú területként ábrázolja, melyek a módosítás során Gá-2 építési övezetbe sorolódna.
0319/3	1 479 m ² (részterület)	
0315	984 m ² (részterület)	
0297/51	1095 m ² (részterület)	

⁶ „A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.”

⁷ Egészre kerekített érték.

A módosítással érintett terület helyrajzi száma	A módosítással érintett terület nagysága ⁷	A módosítási szándék összefoglalása
0314 (északi bekötőút)	-	Az érintett területeken a meglévő utak szélesítése és egy új bekötőút kerül kialakításra. A módosítás kizárólag a szabályozási tervet érinti.
0297/52, 0316/2, 0316/16-17, 0316/20 (déli bekötőút)	-	



1.4. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

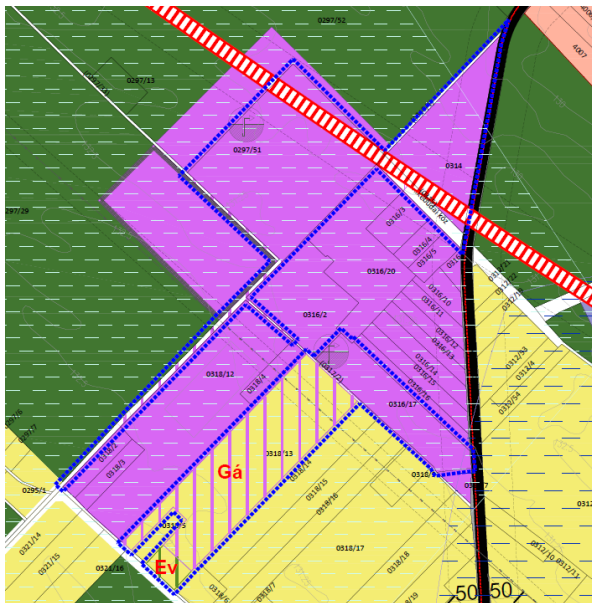
A tervezett fejlesztés megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A 0318/13 hrsz-ú módosítással érintett területet általános gazdasági terület (Gá) és védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználási egységbe sorolódik, mely biztosítja a fejlesztési elképzeléseket, s a MATrT által előírt 5% védelmi erdőterület kijelölést. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg 0,2 hektár erdőterület kijelölés történik. A védelmi erdőterületet egybefüggő területként a 0318/5 és 0318/6 hrsz-ú tanyák között került kijelölésre, ezzel védelmet biztosítva a gazdasági területektől.

Albertirsa területfelhasználási rendszerét a módosítási javaslat jelentős mértékben nem változtatja meg. A HÉSZ 39.§ (1)-(10) bekezdés már rendelkezik az általános gazdasági területekről, az egyes Gá építési övezetekhez egyedi előírás a beépítési és telekalakítási mutatókon kívül nem állapít meg. A módosítás során a HÉSZ normaszövegének módosítása nem válik szükségessé.

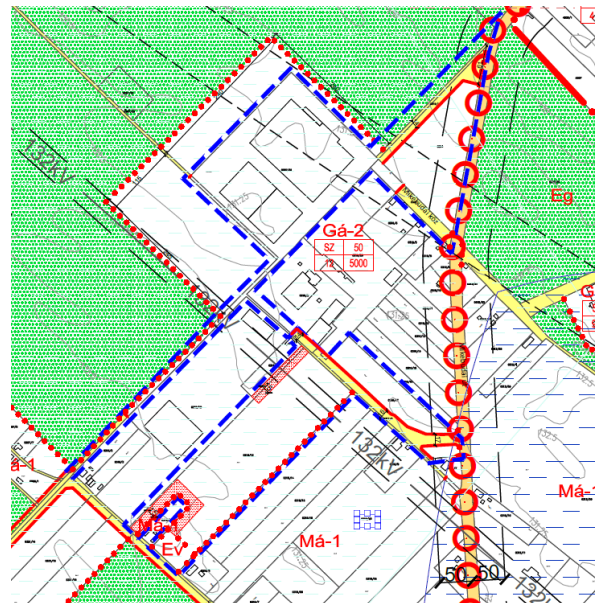
A 0318/5 és 0318/6 hrsz-ú lakóterületek védelme érdekében a szabályozási terven 15m széles telek be nem építhető rész került feltüntetésre. A HÉSZ 22.§ (3) bekezdése rendelkezik a telek be nem építhető részéről, ahol épület nem helyezhető el.

A védelmi erdőterület (Ev) övezet általános előírásait a HÉSZ 50.§ (1)-(2) bekezdése tartalmazza, mely szerint természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál és az övezetben épület nem helyezhető el.

Az 1. számú módosítással érintett területen további két bekötőút kerül szabályozásra a két telephelyhez kapcsolódóan északról és keletről. Az északi bekötőút a 0314 hrsz-ú telken a meglévő csatlakozás kiszélesítését jelenti, míg keleten a 0317/2 hrsz-ú telekről a 0316/2, 0316/16-17, 0316/20 hrsz-ú telkekre helyezik át az útcsatlakozást. Ez a két útszabályozás nem jár területfelhasználás változással, így a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé, csupán a szabályozási tervlapon új szabályozási vonalak kerülnek feltüntetésre. A módosításhoz tartozó közlekedésfejlesztést a 7. fejezet tartalmazza.



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT III) kivágata

2. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSA A 3605/1 HRSZ-Ú TELKEN

2.1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1.1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A 2. számú módosítással érintett terület Albertirsa belterületétől északkeletre, az M4-es autópálya és a 4-es sz. főút között helyezkedik el, az Összekötő út és a Nádas dűlő keresztezésénél. A 3605/1 hrsz-ú telek délkeleti szélét érinti a módosítás, amit jelenleg is közlekedési területként használnak. A módosítással érintett terület zártkerti művelés alól kivett terület. Az ingatlan többi része jelenleg gyepes, beépítetlen terület, a telek teljes területe 1784 m². Az ingatlan a Szentmártoni út és 4-es sz. főút közötti Összekötő útról, illetve földútról a Nádas- és Csárda-dűlőről is megközelíthető.



A 2. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: maps.google.hu)

Környezetét az egykori zártkertes területekre jellemző gyepes, kertes művelés alatt álló, illetve lakó területek alkotják. Délnyugatról az Összekötő út, délkeletről a Nádas dűlő, északkeletről és északnyugatról hasonlóan gyepes terület határolja.



A 2. számú módosítással érintett terület (forrás: Google Streetview)

2.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településszerkezeti terv és szabályozási tervlap a területen kertés mezőgazdasági területet (Mk) jelöl. A kertés mezőgazdasági terület (Mk) övezet általános előírásait a HÉSZ 54. § (1)-(6) bekezdései tartalmazza, mely alapján kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület. A fő rendeltetésű épület tartalmazhat kertészeti termeléshez kapcsolódó; az ehhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító; állattartó; és lakó rendeltetési egységet.

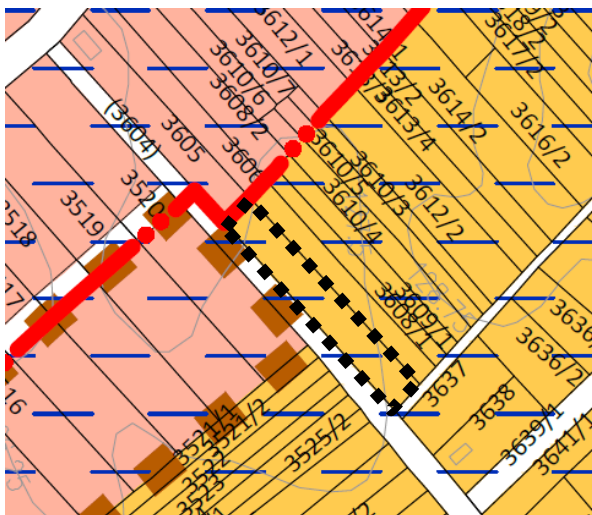
Lakóépület legfeljebb a megengedett beépítettség 50%-án helyezhető el, legalább 14 m széles telken. Szőlő, gyümölcs és kert művelési ág esetén legalább 3000 m², egyéb művelési ág esetén legalább 6000 m² nagyságú telken helyezhető el lakóépület.

Mk övezetben lakóépület építése vagy lakóra történő rendeltetésváltás akkor lehetséges, ha

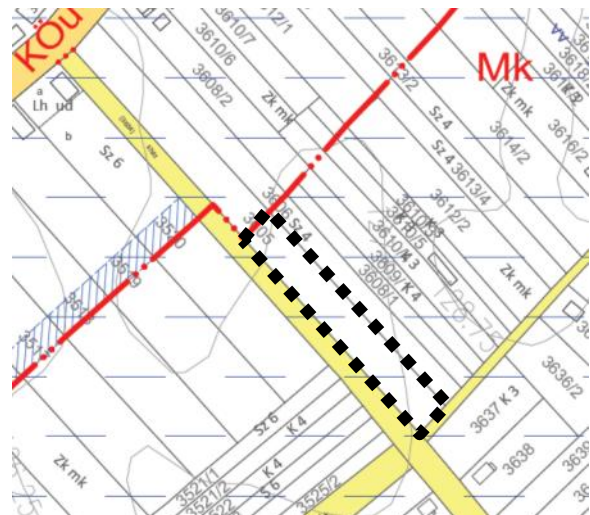
- a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható,
- közüzemi villamosenergia-ellátás biztosítható,
- a szennyvízre és a csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek,
- az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

Mk övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a kialakítható telek legkisebb területe: 720 m²;
- a beépíthető telek megengedett legkisebb területe: 720 m²
- beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 5%;
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT 10) kivágata

2.2. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

A 2. számú módosítással érintett területen korlátozó tényező a mérsékelt belvízveszélyes terület, melyről a HÉSZ 8. § (1)-(2) bekezdés rendelkezik.

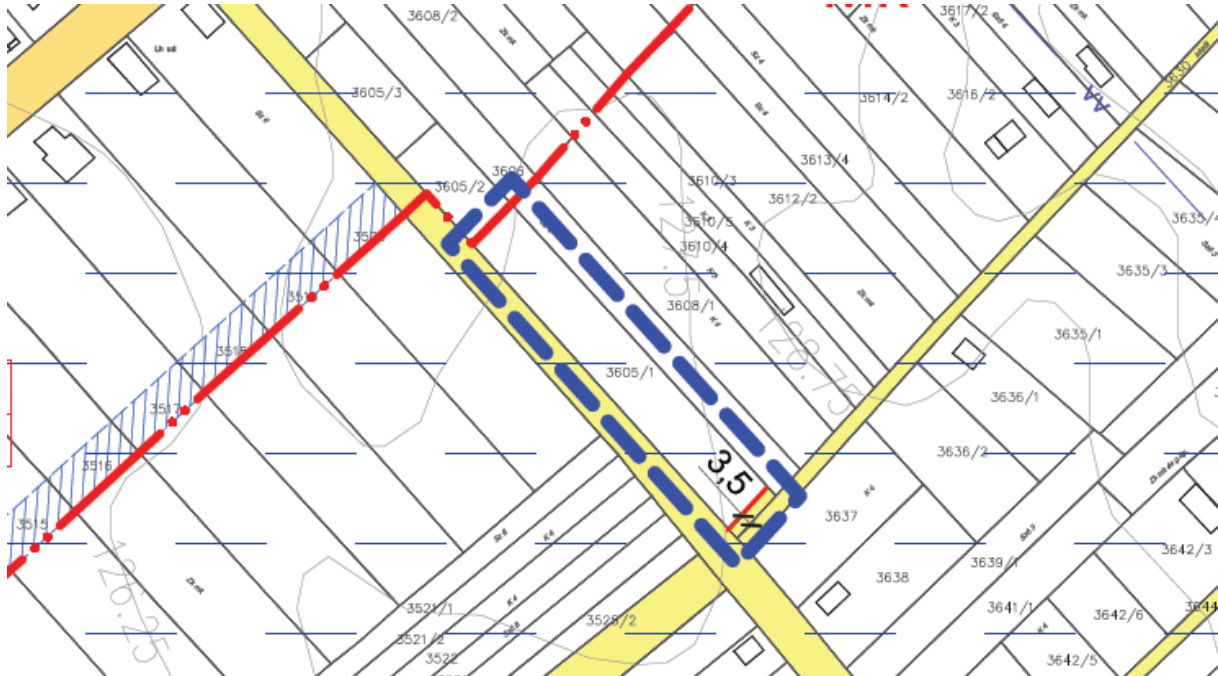
A módosítással érintett területet természetvédelmi korlátozás nem érinti. A terület és környezete nem része az országos ökológiai hálózatnak, s nem áll nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt. Műemlék, illetve helyi védett építmény, régészeti lelőhely nem található a területen.

2.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A 2. számú módosítás célja az Összekötő út és a Nadas dűlő kereszteződésénél a 3605/1 hrsz-ú telek délkeleti szélén közlekedési terület szabályozása. A cél elérése érdekében kizárólag a szabályozási tervlap módosítására van szükség, egyéb településrendezési eszközt nem érint. A meglévő területfelhasználási egységek módosítására nincsen szükség, Albertirsa övezeti rendszerét nem változtatja meg.

2.4. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett fejlesztés megvalósításához a szabályozási tervlap módosítása szükséges. A módosítás során a kiszabályozott út nyomvonala módosul a 3605/1 hrsz-ú telek Nádas dűlő felőli részének 3,5 m-es sávján a meglévő állapotnak megfelelően, így a vonatkozó szakaszon övezeti átsorolás történik kertes mezőgazdasági (Mk) övezetből közlekedési terület övezetébe.



A tervezett szabályozási tervlap (SZT III) kivágata

3. A HÉSZ NORMASZÖVEGÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A gyakorlati alkalmazás és az engedélyezések során a mezőgazdasági területeken több esetben előfordult, hogy a hatóság az OTÉK és a HÉSZ előírásainak alkalmazásával együtt sem tudta megállapítani az érintett telek építési helyét. Az építési hely meghatározásának hiányában nem adta ki az adott épületre vonatkozó építési engedélyt.

Ennek okán a HÉSZ általános mezőgazdasági és kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásait az építési hely meghatározásával szükséges kiegészíteni:

HÉSZ 53.§ (2a) Általános mezőgazdasági területen a fő rendeltetésű épületeket

- a) a közterületi határtól legalább 5,0 m-re,
- b) a hátsókerti telekhatártól legalább 6,0 m-re,
- c) az oldalkerti telekhatároktól legalább 3,0 m-re

lehet elhelyezni, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.”

HÉSZ 54.§ (2a) Kertes mezőgazdasági területen az északi irányhoz közelebb eső telekhatárra is elhelyezők a fő rendeltetésű épületek, azonban a másik telekhatártól legalább 3,0 m-t szabadon kell hagyni.

4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A településrendezési eszközökben meghatározottak mellett - rendezési szempontból - az országos területrendezési tervek is vonatkoznak Albertirsa területére. Az ország területrendezési tervéről a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (MATrT) rendelkezik. E törvény előírásai 2019. március 15-től léptek teljes körűen hatályba. Az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokról a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) rendelkezik. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Albertirsa területén a Pest Megye Területrendezési Terve (a továbbiakban: PMTrT) is hatályos, amely a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását, valamint a megyei övezetek lehatárolását és azokra vonatkozó előírásokat tartalmazza, melyek előírásai a módosítással érintett területre is kiterjednek. A módosítási szándékok közül kizárólag a 0318/13 hrsz-ú telek (1. számú módosítással érintett terület) minősül új beépítésre szánt területnek, így kizárólag erre a területre vonatkozóan kerülnek bemutatásra az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó jogszabályok.

4.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A módosítással érintett terület mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.



PMTTrT térségi szerkezeti tervének kivágata, jelölve a módosítással érintett területeket (Forrás: E-TÉR)

A MATrT 11.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról, a 90.§ (2) bekezdés figyelembe vételével.

- **Mezőgazdasági térség**

„MATrT 11.§ b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

Az új beépítésre szánt területen mezőgazdasági térség van jelölve. Pest Megye Területrendezési Terve 4525,1 hektár mezőgazdasági térséget jelöl Albertirsa területén, melynek 94,3 %-át (4266,6 ha) mezőgazdasági területként jelöli a hatályos településszerkezeti terv. Ennek okán a módosítási szándékok a fenti előírásnak megfelelnek, a területen beépítésre szánt általános gazdasági terület és beépítésre nem szánt védelmi erdőterület kerül kijelölésre, mely összesen 3,6 ha. A módosítás után Albertirsa mezőgazdasági térségének fennmaradó része 869,2 ha.

4.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19. § (1) bekezdése határozza meg az országos övezeteket, amelyek vonatkozásában az 1. számú módosítással érintett terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos övezet megnevezése	Albertirsa érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete	érinti	nem érinti
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
6. erdők övezete	érinti	nem érinti
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
10. vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
12. VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti

A módosítással érintett ingatlant nem érinti a MATrT által meghatározott országos övezet.

4.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

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

Megyei övezet megnevezése	Albertirsa érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	nem érinti ⁸
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti
Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Kertes mezőgazdasági területek övezete	érinti	nem érinti
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	érinti	érinti

⁸ Az ásványi nyersanyag övezet Albertirsa teljes közigazgatási területét érinti. A település hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák az ásványi nyersanyagvagyon terület övezet tényleges kiterjedésének megfelelő lehatárolást, amely alapján a módosítással érintett ingatlant nem érinti élő bányatelek.

Klímaváltozásnak fokozottan érintett területek övezete

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, Pusztavacs, 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 érintett területek övezetére vonatkozó előírásokat figyelembe vették a módosítás során az előírások érvényesítése nem szükséges. Az Aqua Lorenzo Kft. a vizek helyben tartása érdekében a 0316/14 hrsz-ú területen saját csapadékvíz szikkasztót létesített. A módosítási szándék az övezet előírásainak megfelel.

4.4. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely során számos magasabb rendű jogszabályi előírásnak kell megfelelni. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) d) és e) pontjai szerint

- új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest az Étv. **végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,**

Az Étv. végrehajtására kiadott jogszabály a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314 rendelet). A 314 rendelet 16.§ (8) bekezdése alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településszerkezeti terv módosítása során, a településszerkezeti tervben rögzített biológiai aktivitásérték növekménye a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható. Albertirsa + 267,53 biológiai aktivitásértékkel rendelkezik, mely felhasználásával a módosítás során további visszaszorulások nem válnak szükségessé.

- a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott **átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki;**

A 0318/13 hrsz-ú terület átlagosnál gyengébb minőségű termőföld, szántó 6. minőségi osztály, így az új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel a termőföld igénybevételének. Továbbá a 0318/13 hrsz-ú ingatlan végleges más célú hasznosítás céljából földvédelmi eljárás alatt áll. Tulajdonosi elképzelés szerint az ingatlan a jövőben „művelés alól kivont terület” megjelölésű lesz.

- a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül **nincs megfelelő terület,** és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete **külön döntéssel igazolja.**

Albertirsa város Önkormányzata támogatja a fejlesztést, s a 180/2023. (VIII.24.) képviselő-testületi döntéssel igazolta, hogy a fejlesztési célra nincs megfelelő terület kijelölve. A telephely környezetében található a településrendezési eszközökben kijelölt beépítetlen általános gazdasági terület, azonban a terület felé a telephely nem tud terjeszkedni. Ennek részletes kifejtése a következő bekezdésekben olvasható.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokról a MATrT 12-13.§ is rendelkezik.

MATrT 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

Az Étv. előírásai mellett a MATrT 12.§ (1) bekezdés c) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerülhet sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az Étv. szerinti barnamezős terület. A telephely környezetében található a településrendezési eszközökben kijelölt beépítésre szánt, nem beépített gazdasági terület (0297/29, 0297/52 hrsz), mely jelenleg üzemtervezett erdőterület. A telephely fejlődése szempontjából a kijelölt területek potenciális fejlesztési irányokat jelentettek, s megállapodások voltak folyamatban a területek megvásárlására. Azonban a tárgyalások meghiúsultak, a területek megvásárlása túl magas költséget jelentene, így a telephely a 0297/29, 0297/52 hrsz-ú területek felé nem tud terjeszkedni. A telephely keleti szomszédságában is található kijelölt, még be nem épített gazdasági terület, azonban a 0316-17 hrsz-ú területek tulajdonosai már tervezik a területek beépítését, így a telephely keleti irányba sem tud terjeszkedni. A telephely környezetét vizsgálva a településrendezési eszközökben nem maradt megfelelő méretű terület a tervezett fejlesztések megvalósítására. A technológiai és gazdasági szempontok indokolják a 0318/13 hrsz-ú terület általános gazdasági területként való kijelölését. A fejlesztési szándékok az 1.3. *Fejlesztési cél c. fejezetben* olvasható.

Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a MATrT 13.§ (1)-(2) bekezdés előírásainak is meg kell felelni:

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

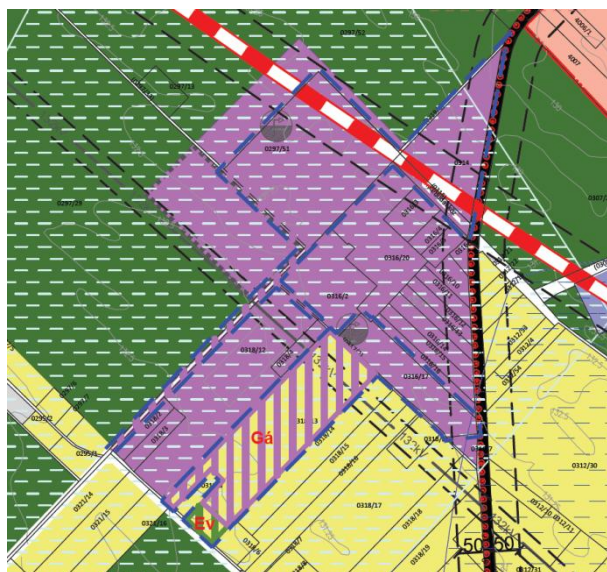
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Albertirsa város nem tartozik a borvidéki települések közé, s az új beépítésre szánt terület nem tartozik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterhez.

Új beépítésre szánt terület kijelölés kizárólag az 1. számú módosítással érintett terület esetében, a 0318/13 hrsz-ú területen történik. A MATrT a 12. (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.”

Módosítás sorszama	Tervezett terület-felhasználás	Terület (ha)	MATrT 12.§ (3) által előírt 5% (ha)	Védelmi erdőterület kijelölés övezete	Védelmi erdőterület nagysága (ha)
1.	Gá	3,4	0,18	Ev	0,2

A MATrT előírásai alapján az 1. számú módosítás során 1804,6 m² zöldterület vagy véderdő kijelölés szükséges. A módosítás során 2000 m² erdőterület kijelölés történt a módosítással érintett területen belül, a 0318/13 hrsz-ú telek déli részén a szomszédos tanyák védelme céljából.



Védelmi erdőterület kijelölése az 1. számú módosítással érintett területen

4.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával számolni kell.

A módosítás során az alábbi területfelhasználás változások történnek:

Módosítás sorszama	Meglévő funkció		Tervezett funkció		Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása ⁹
	Terület-felhasználás	Érték-mutató	Terület-felhasználás	Érték-mutató		
1.	Má	3,7	Gá	0,4	3,4	-11,22
	Má	3,7	Ev	9	0,2	+1,06
Összesen:						-10,16
A településszerkezeti terv elfogadása óta rögzített biológiai aktivitásérték összesen:						+257,37

Albertirsa településszerkezeti terv legutóbbi módosítása során +267,53 biológiai aktivitásérték került rögzítésre. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték az egyes módosítások során korigálva változik.

Jelen módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásértéke **10,16-val csökken, s összességében 257,37-re változik.**

A 0318/13 hrsz-ú telket és az utakat, melyek a 0297/33, 0315, 0319/3 és 0297/51 hrsz-ú ingatlanokat érintik, a meglévő Gá-2 építési övezetbe tervezett sorolni. Az utakkal kapcsolatos fejlesztési szándékok nem minősülnek új beépítésre szánt terület kijelölésének a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 78/D. § (4) bekezdése alapján, így nem változik a biológiai aktivitás érték.

5. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A módosítással érintett területeken nyilvántartott régészeti lelőhelyek, országos és helyi védelem alatt álló épületek nem találhatóak, így a fejlesztések kulturális örökségeinkre nincsenek hatással.

⁹ Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

6. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

6.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítását követően megvalósuló beruházások a Albertirsai tájban változást leginkább az 1. számú módosítás eredményezhet, a 2. sz. módosítás az Összekötő út és a Nádas dűlő kereszteződésénél a 3605/1 hrsz-ú ingatlan területén közlekedési terület szabályozása, a kialakult állapotnak megfelelően.

Az 1. módosítással érintett területen az Aqua Lorenzo Kft. telephely bővítésére kerül sor, melynek érdekében a szomszédos utak területét (0297/33, 0315, 0319/3, 0297/51 hrsz-ú ingatlanokat) és a jelenleg mezőgazdasági övezetben lévő 0318/13 hrsz-ú telket a telephellyel tervezik összevonni általános gazdasági övezetbe, illetve további két bekötőút kerül kialakításra a telephely északi és keleti irányából. Az északi bekötőút a 0314 hrsz-ú telken a meglévő csatlakozás kiszélesítést jelenti, míg keleten a 0317/2 hrsz-ú telekről a 0316/17 hrsz-ú telekre helyezik át az útcsatlakozást.

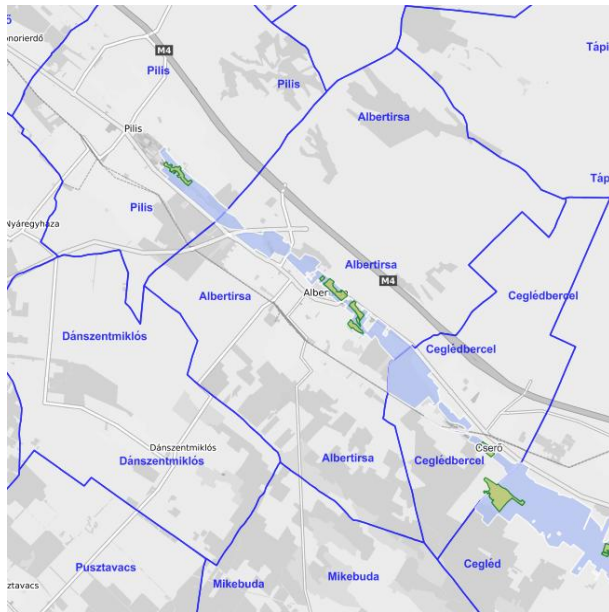
A jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló, Má övezetben lévő telek (0318/13 hrsz) biztosíthat megfelelő kereteket a fejlesztési igényeknek, így a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A módosítással érintett területen, vagy azok környezetében tanyák helyezkednek el, így a 0318/5 és 0318/6 hrsz-ú lakóterületek védelme érdekében a településrendezési eszközök HÉSZ 22.§ (3) bekezdése szerinti, 15,0 m széles telek be nem építhető része kerül kijelölésre, ahol épület nem helyezhető el. A telkek beépíthetőségét korlátozza továbbá a módosítással érintett terület (0318/13 hrsz) déli részén kerül kijelölésre az MATrT által előírt legalább 5% nagyságú védelmi erdőterület. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg 0,2 hektár erdőterület kijelölés történik a 0318/5 és 0318/6 hrsz-ú tanyák között.

Az általános gazdasági területekre vonatkozó szabályok további korlátokat állapítanak meg a terület beépítésére vonatkozóan: a hátsóker 10 m; a telekhatárok mentén összefüggő védő-zöldsávot kell telepíteni legalább 10,0 m szélességben, a lakó- és településközpont terület építési övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el.

A fenti előírások, illetve kijelölések segítik, hogy a tervezett fejlesztés minél kisebb hatást gyakoroljon a meglévő tájszerkezetre.

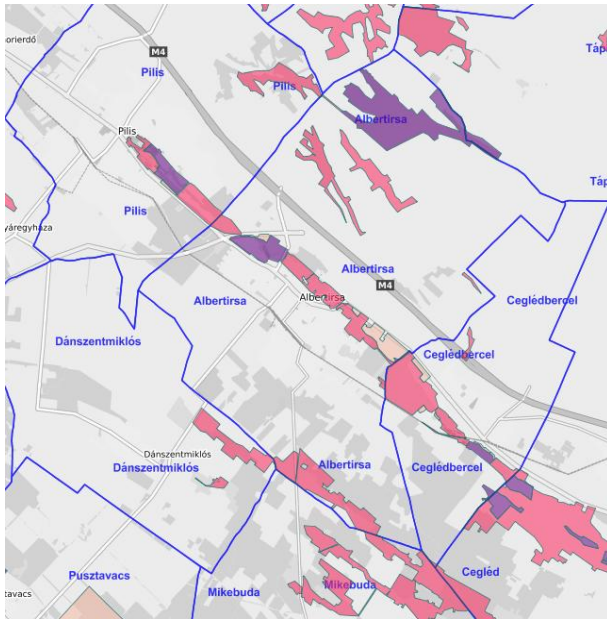
6.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

6.2.1. NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS VÉDELEM



Albertirsát érinti a Nemzetközi védelem alatt álló, HUDI20021 azonosítójú, Gerje menti különleges természetmegőrzési terület (SAC). A módosítással érintett területek távol helyezkednek el a Natura 2000 területektől, azokra hatással nincs. A Natura 2000 területeken található ex lege védett lápok, melyekre a módosításoknak szintén nincsen hatása.

6.2.2. ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT



Az ökológiai hálózat övezetei közül Albertirsa város területét az országos ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosó és pufferterület is érinti. A 2. számú módosítással érintett terület meglévő gazdasági területekhez kapcsolódik, az ökológiai hálózat elemeit nem érintik. A módosítás során kijelölésre kerül új beépítésre szánt terület, de ezek az ökológiai hálózattól viszonylagos nagy távolságuk miatt nincsen hatása rá. Az 1. számú módosítással érintett területnek sincs hatása az ökológiai hálózatra, ott a meglévő állapotnak megfelelően kerül sor az út szabályozására.

6.2.3. HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének Albertirsa Város helyi jelentőségű természeti területeinek és értékeinek védetté nyilvánításáról és a természetvédelem helyi szabályairól szóló 16/2008. (III. 31.) számú rendelete rendelkezik a helyi védett területekről. A rendelet az alábbi területeket sorolja helyi védelem alá, melyek nem érintik a módosítással érintett területeket, azokra hatást nem gyakorol: Gyurgyalagos, Hársas-völgy, Dolina-völgy, „Lapos” és környezete, Halastó, Pozsonyi út végén lévő kaszáló, Tölgyfa a Hősök kertjében, Hársfa a Vinyica u. 8. sz. alatti ingatlanon, Japán akácok a Luther utcában.

7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A közlekedésjavaslat az 1. számú módosítással érintett területek esetében készült. A fennmaradó módosítási szándék Albertirsa közlekedéshálózatára nincs hatással. A 2. módosítással érintett terület esetében szabályozási szélesség növelés történik, mivel a közterület nem szűkül, közlekedési szempontból a módosítás elfogadható.

7.1. ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET ÉS KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

A 0318 hrsz-ú terület általános gazdasági területbe sorolásának közlekedési akadálya nincsen, a terület megközelítése telekösszevonást követően, telephelyen belül is elérhetővé válik. Azonban a terület mellett futó 0317/2 hrsz-ú út átépítésével a terület egy új bekötő úton is elérhetővé válik.

A 0297/33, 0297/51, 0319/3, 0315 hrsz-ú ingatlanok építési övezetbe való sorolásának közlekedési akadálya nincsen, mivel a területek napjainkban is a telephely belső közlekedési útvonalaként használják. Albertirsa közlekedéshálózatára a módosítás nincs hatással.

A 0317/2 hrsz-ú ingatlanon új bekötőút létesítése, 0317/2 hrsz-ú út átépítése

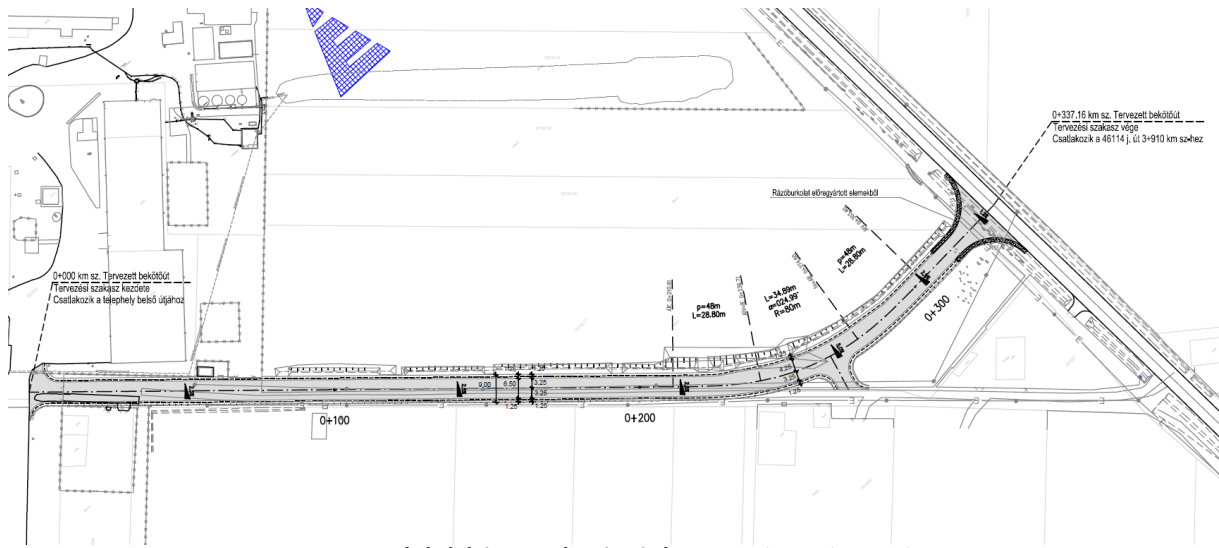
Az Aqua Lorenzo Kft., s a 0317/2 hrsz-ú terület tulajdonosa szeretne egy második déli közúti kapcsolatot kialakítani telephelyük megközelítése céljából. Az új bekötőút, így elválaszthatná egymástól a teherautó és személygépkocsi forgalom jelentős részét.

Az új bejáratként a 0317/2 hrsz-ú telket szeretnék a kibővíteni és azon egy új $2 \times 3,25 = 6,50$ m széles aszfaltburkolatú, egyoldali vízelvezető árokkal kiépített utat kiépíteni.



Aqua Lorenzo Kft telephelye és környezete - déli közúti kapcsolat

A 46114. j. úti csomópont a jelenlegi helyéről északi irányba tolódna el kb. 80 m-rel, hogy a csomópont közelében található tanyát elkerüljék. A teherautók közlekedésének érdekében 15,00 m sugarú lekerekítő íveket terveztek kialakítani és továbbá kb. a lekerekítés hosszában rázóburkolattal erősítenék meg a padkát a lejárás megakadályozása érdekében.



Tervezett útépítési helyszínrajz kivágat (Forrás: Parádi Zoltán)

A tervezet útépítés során a régi út 46114. j. út felé lévő ágát szükséges fenntartani az ott található telkek megközelíthetőségének érdekében. De mivel az új csomópont mindössze 80 m-re lenne a régitől, így javasoljuk a csomóponti távolságok közelsége és a forgalombiztonság, egyértelmű kialakítás, értelmezhetőség érdekében, hogy a régi földút országos mellékúti kapcsolatát szüntessék meg. Így a régi dülő úti ág zsákutcaként működne tovább.

A 0319/1 és a 0314 hrsz-ú ingatlanok közötti kapcsolatának átalakítása

Az Aqua Lorenzo Kft. telephelyének megközelítését szeretnék javítani azzal, hogy a telephely északi oldalán is kiépítenének egy megfelelő szélességű és teherbírású közúti kapcsolatot 46114. j. (Mikebudai) úttal.

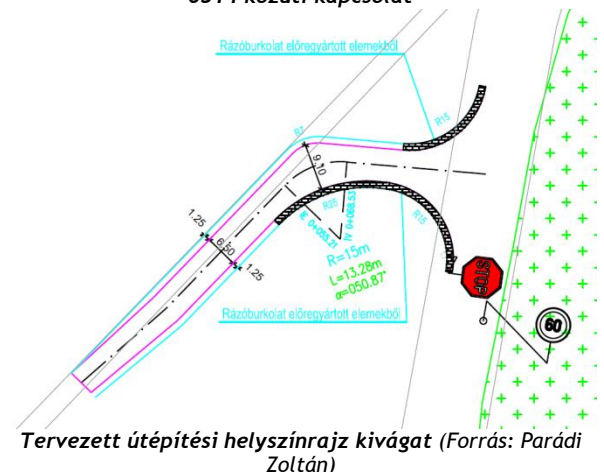
Az Aqua Lorenzo Kft. jelenleg 1 db teljesértékű közúti kapcsolattal rendelkezik a telephely a tervezési szakasztól délre a Mikebudai köz által. Ezen keresztül érik el a 46114. j. Albertirsa - Nagykőrös összekötő utat.

Az új bejáratként a 0134 hrsz-ú telket érintené. A 46114. j. úti csomópont a jelenlegi helyéről déli irányba tolódna el kb. 40 m-rel. A teherautók közlekedésének érdekében 15,00 m sugarú lekerekítő íveket terveztek kialakítani és továbbá kb. a lekerekítés hosszában rázóburkolattal erősítenék meg a padkát a lejárás megakadályozása érdekében.

A tervezett úttengelytörés 15,00 m sugarú lekerekítése és az ívbővítés mértéke nem teszi lehetővé, hogy az ívet 2 nagyobb méretű tehergépkocsi együtt használhassa. Abban az esetben, ha a tervezett csomópontot és megközelítő utat nem használhatják 12 tonnánál nagyobb teherjárművek, akkor a tervezett kialakítás támogatható.



Aqua Lorenzo Kft telephelye és környezete - 0319/1 és 0314 közötti kapcsolat



8. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A közműfejlesztési javaslat az 1. számú módosítással érintett terület esetében készült. A fennmaradó módosítási szándék Albertirsa közlekedéshálózatára nincs hatással.

Vízellátás

A tervezett raktárbővítés következtében jelentős emelkedés nem várható az ivóvízigény vonatkozásában. Az egyéb vízigények kiszolgálására pedig a 8 kút szükség esetén bőven biztosít elég kapacitást. A gazdasági terület vízellátása így saját forrásból megoldott, ami a bővítést követően is megfelelő lesz.

Szennyvízelvezetés

Az összevonásra kerülő telkeken keletkező szennyvíz NA 63-as nyomott vezetéken keresztül jut a települési NA 200-as gravitációs szennyvízelvezető hálózatba a Mikebudai utca és Gróf Széchenyi István út találkozásánál. A fejlesztés hatására érdemi emelkedés nem jelentkezik a kibocsátott szennyvíz mennyiségét illetően. Azonban felhívjuk a figyelmet, hogy a városi szennyvíztelep már jelenleg is a kapacitása határán üzemel, sőt időnként a kibocsátási határértékeket is túllépi, így a városi hálózatba többlet szennyvíz bevezetése problémákba ütközhet a szennyvíztelep betervezett fejlesztésének lezárultáig. Albertirsa Önkormányzata aktívan foglalkozik a szennyvíztelep kapacitásproblémáinak kezelésével, 2023 legelején már beérkeztek az ajánlatok több jelentkezőtől a szennyvízkezelés korszerűsítésére (2023 január 26-i ülés előterjesztése alapján).

Csapadékvíz-elvezetés

A csapadékvíz elhelyezésére kijelölt telekrész ellenére elsődlegesen a csapadékvíz helyben tározását és szikkasztását célszerű megoldani, hiszen az északon kijelölt telekrész sem tudja a teljes terület csapadékvizét befogadni, valamint a magas talajvízszint miatt a csapadékvíz továbbvezetéséhez sem használható bármekkora átmérőjű csatorna. A geológiai adottságok következtében az érintett telkek alatt a talajvíz nyugalmi szintje a felszín alatt 1-2 méterrel található, így a többlet csapadékvíz talajba elszikkasztása csak korlátozott ütemben tud történni, mivel éppen akkor próbálna a szomszéd telkeken is elszikkadni a csapadékvíz, ami megemelné a talajvízszintet a nyugalmi szinthez képest.

A telephelyen található termelőkutak egyesített B hidrogeológiai védőidoma 20 méterre megközelíti a felszínt, ezért a területen a csapadékvíz elszikkasztása során kiemelt figyelmet kell fordítani az esetleges talajszennyeződés megelőzésére, mert a terület homokos talajában a szennyeződés az elszikkadó vízzel gyorsan terjedhet.

Energiaközművek

A 2010/31/EU irányelvet követve Magyarországon az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet alapján 2021. január 1-jétől a hatóság csak abban az esetben adhatja meg a használatbavételi engedélyt, ha az épület megfelel a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület követelményrendszerének.

Ezt az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6.5-a pontosítja. Az energiahatékonysági követelmény alól csak abban az esetben kap felmentést egy épület, amennyiben megfelel az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (2) pontjában megfogalmazottaknak. A beruházó előzetes nyilatkozata alapján a tervezett raktárbővítés megfelelhet majd az energiahatékonysági előírás teljesítése alóli felmentés követelményeinek.

Az ingatlanoknak hosszabb időtávot nézve energiaigényük jelentős hányadát megújuló forrásból tudniuk kell biztosítani, bár a szolgáltatóknak is biztosítania kell a teljes energiaigény kiszolgálásához szükséges hálózati kapacitás rendelkezésre állását.

A telephely és a fejlesztési terület fölött áthaladó 132 kV-os főelosztóvezeték a tervezett bővítést nem akadályozza, bár a szabadvezeték biztonsági sávjának a kiterjedését a fejlesztés tervezése során figyelembe kell venni. A földgázvezeték kapacitásbővítésére valószínűleg nem szükség, mivel a tőlünk keletre folyó konfliktus hatására a földgázellátás stabilitása jelentősen csökkent, ezért a beruházások kapcsán a földgáz alternatívájaként szereplő energiaforrások használatát szorgalmazzák a hatóságok is. A telephely beruházásainak energiaellátásában a földgázzal egyre

inkább csak tartalék energiaforrásként számolnak, és főleg az energiaigények teljes spektrumát kiszolgálni képes villamosenergiát szánják elsődleges energiaforrásnak. A telephely déli szélén kialakított saját célú 499 kW-os naperőmű telepítése is többek között ezt a törekvést szolgálja.

Hírközlési javaslat

A vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával valósul meg.

9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítással érintett területek közül az 1. módosítással érintett terület esetében vizsgáljuk kizárólag a környezeti hatásokat és feltételeket, mivel a 2. sz. módosítás során a kialakult állapotnak megfelelően kerül sor a 3605/1 hrsz-ú ingatlan területén közlekedési terület kiszabályozására.

A település önkormányzata a környezeti elemek védelmére kiemelt figyelmet fordít. A a 48/2004. (XII. 17.), a 13/2012. (IV.27.) és a 15/2015.(V.04.) rendeletekkel módosított, helyi környezet védelméről szóló Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2004. (V.25.) rendelete foglalkozik a környezeti elemek védelmével.

Felszíni és felszín alatti vizek

Albertirsa felszíni víztestjeit a Gerje-patak, a Malom-tó, valamint magántelkeken fekvő kisebb tavak képezik. A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny települések közé sorolja, így a felszín alatti vizek állapotára emiatt is fontos figyelmet fordítani. A településen és a módosítással érintett területen porózus felszín alatti víztest található (www.webgis.okir.hu). Albertirsa a 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet a nitrátérzékeny települések közé tartozik. A települést érinti a felszín alatti vízbázis védőterülete, azonban az a módosítással érintett területtől északra található. A mérsékelt belvízveszélyes területek a Mikebudai út keleti oldalán találhatóak, így azok nem érintik a módosítással érintett területet.

A módosítással érintett területen, az Aqua Lorenzo Kft. telephelyen több ásványvíz kút is üzemel, ami a termelési tevékenység alapját képezik. A vízjogi engedélynek megfelelően kell a tevékenységet végezni. A kijelölt védőterületen és védőidomok területén a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásainak és annak 5. sz. mellékletének megfelelően folytatható tevékenység, illetve valósítható meg fejlesztés.

Ahogy a korábbi fejezetekben is leírásra került, az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület átlagosnál gyengébb minőségű szántóterület.

Légszennyezés

Albertirsa területén a levegőminőség szempontjából veszélyeztető tényezők a közúti közlekedés, a lakossági fűtés, valamint a mezőgazdasági művelésből származó portterhelés.

Albertirsa a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 10. számú „az ország többi területe” légszennyezettségi zónába tartozik, mivel az 1. számú zóna (Budapest és környéke agglomeráció) Albertirsa közigazgatási területét már nem érinti.

Rövid távon a módosítással érintett területen és közvetlen környezetében keletkezhet az építkezéshez fűződő levegőterhelés. Ez a munkagépek megjelenése, földmunkálatok miatt lehetséges, viszont hosszútávú hatásai nem lesznek a környezetre.

A telephely működtetése során jelentős forgalomnövekedéssel nem számol a terv, de a gazdasági területek megközelítése megváltozik.

Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer adatai alapján Ásványvíz Palackozó Üzem (Homokréz II.) bocsátottak ki légszennyező anyagot bejelentett módon. Az engedélyeknek megfelelően gondoskodni kell a telephelyek határértéknek megfelelő kibocsátásáról.

Hulladékkezelés

Kommunális hulladéklerakó már nem működik Albertirsán, az egykori hulladéklerakó a 4. sz. főúttól északra, a Dolina út folytatásában feküdt, rekultivációja 2008-ban megtörtént. A hulladék

gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, mely a környezetvédelemről szóló törvénnyel összhangban meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit.

A beruházások során alapvetően nem kell számolni jelentős mennyiségű veszélyes hulladék képződésével, viszont ennek mennyisége a fejlesztés milyensége és a technológiai megoldásoktól is függeni fog.

Amennyiben

- betartják az építési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait;
- a keletkező hulladékok kezelésére, ártalmatlanítására vonatkozó adatokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően tartják nyilván;
- az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok kezelése során betartják a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait,

a keletkező hulladékok, a környezeti elemekre gyakorolt hatása minimális lesz. A kialakuló létesítmények üzemeltetése során szintén arra kell törekedni, hogy a hulladékkezelés a hatályos rendeleteknek, környezetvédelmi határozatoknak megfelelően történjen.

Zaj- és rezgésterhelés

Zajterhelés Albertirsa estében a közlekedésből (4. sz. főút, 40. sz. főút, bekötőutak, vasút), valamint a gazdasági telephelyeken folyó tevékenységekből származhat.

A telephely működtetése során jelentős forgalomnövekedéssel nem számol a terv, de a gazdasági területek megközelítése megváltozik. A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Közlekedési zajtól származó határértékek

<i>Zajtól védendő terület</i>	<i>Kiszolgáló út, lakóút mentén</i>		<i>gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén</i>	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Gazdasági terület	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zajterhelési határértékeket a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei

<i>Zajtól védendő terület</i>	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

A módosítással érintett területeken a létesítés során léphet fel rövidtávon megnövekedő zajterhelés, a munkagépek megjelenése és az építkezési munkálatok miatt, illetve hosszútávon a megnövekedett teherforgalom miatt. Előbbiek viszont a fejlesztések befejeztével megszűnnek és az üzemeltetéskor már nem kell számolni velük.

Az építés során a következő zajforrásokkal lehet számolni:

- építőanyag beszállítás (szállító járművek és anyagmozgató gépek),
- helyszíni kivitelezési tevékenység (földmunkagépek, tömörítő berendezések, építőipari gépek, szerszámok).

A jelen leírt lehetséges zajforrások csak tájékoztató jellegűek, a valódi környezeti terhelést nagyban befolyásolja a választott építési technikák és technológiák megválasztása. Az alacsonyabb zajterhelésű gépek, a technológiák megfelelő megválasztása és az időbeosztás koordinálása mind csökkentheti a zajterhelésen.

10. 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 terveknél, 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 lejárt, a beérkezett vélemények alapján a környezeti értékelés készítése nem válik szükségessé.

MELLÉKLETEK