

# ALBERTIRSA

**Völgyzugoly Műhely Kft.**



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 9. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Munaközi anyaga

2023. december

# ALBERTIRSA

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 9. SZ. MÓDOSÍTÁSA

### EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

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.

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

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

[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2023. december

VZM 1827/23

Albertirsa\_mod9\_egysz\_231218.docx

## Aláírólap

<b>Településrendezés</b>	<p><b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259</p> <p><b>Bérczi Szabolcs</b> okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök</p> <p><b>Fóthi Annamária</b> okl. településmérnök TT 13-1759</p> <p><b>Bóta Dorottya</b> tájrendező és kertépítő mérnök</p>	  
<b>Tájrendezés zöldfelület környezetvédelem</b>	<p><b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök TK 01-5282</p>	

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. BEVEZETŐ</b> -----	<b>4</b>
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE-----	4
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK-----	5
3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE -----	5
<b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> -----	<b>6</b>
<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA</b> -----	<b>7</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> -----	<b>11</b>
<b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> -----	<b>13</b>
<b>1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA</b> -----	<b>14</b>
1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT -----	14
1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK -----	14
1.3. FEJLESZTÉSI CÉL -----	15
<b>2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b> -----	<b>15</b>
<b>3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA</b> -----	<b>16</b>
3.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK -----	16
3.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	17
3.3. VÁRMEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	17
<b>4. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS</b> -----	<b>18</b>
<b>5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>18</b>
5.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA -----	18
5.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT-----	18
<b>6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b> -----	<b>18</b>
<b>MELLÉKLETEK</b> -----	<b>19</b>

## I. BEVEZETŐ

### 1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelettel fogadta el a város helyi építési szabályzatát. A településen jelentkező új gazdasági fejlesztési szándékok következtében a településrendezési eszközök módosítását kérelmezték. Albertirsa város önkormányzatának képviselő-testülete a város településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. A módosítás célja a 6465, 6466 hrsz-ú ingatlanok falusias lakóterület övezetből (Lf-2) való átsorolása, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági célú terület övezetbe (Gksz-2), hogy a tervezett gazdasági fejlesztés megvalósulhasson.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése Albertirsa területén (Forrás: Google Maps, saját szerkesztés)

A vizsgálatok megkezdése a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításával egy időben történt. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. A módosítással érintett településrendezési eszközök a következők:

Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
X	X	X	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) b) bb) alpontjában foglaltakat figyelembe véve, jelen módosítás egyszerűsített eljárás keretén belül történik. Az egyszerűsített eljárás szabályait az R. 62-67. § tartalmazza, a 68.§ (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

#### 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 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 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 módosítás a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítását egyaránt szükségessé teszi. 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 közös megalapozó vizsgálat - alátámasztó munkarészekben bemutatásra kerül a módosítással érintett terület, a javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszerrel kiegészülve, valamint a hatályos településszerkezeti tervvel való összhang. Bemutatásra kerül a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata, a kulturális örökségvédelmi hatáselemzés, a tájrendezési javaslat. A módosítás jelentős beépítési intenzitás növekedést nem eredményez, így közmű- és közlekedés javaslat készítése nem válik szükségessé.

Albertirsa Város Önkormányzata elindította 8. számú településrendezési eszközeinek módosítását a 180/2023. (VIII.24.) határozattal. Jelen módosítás figyelembe veszi a futó módosításban rögzített változásokat, így a településszerkezeti terv módosítása a futó módosítás értékeit is tartalmazza.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Albertirsa Város Önkormányzatának .../2024. (...) 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:
  - Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a település belterületnek délnyugati határában a Galamb utca 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.	Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a település belterületnek délnyugati határában a Galamb utca mentén	0,18	Lf	Gksz



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

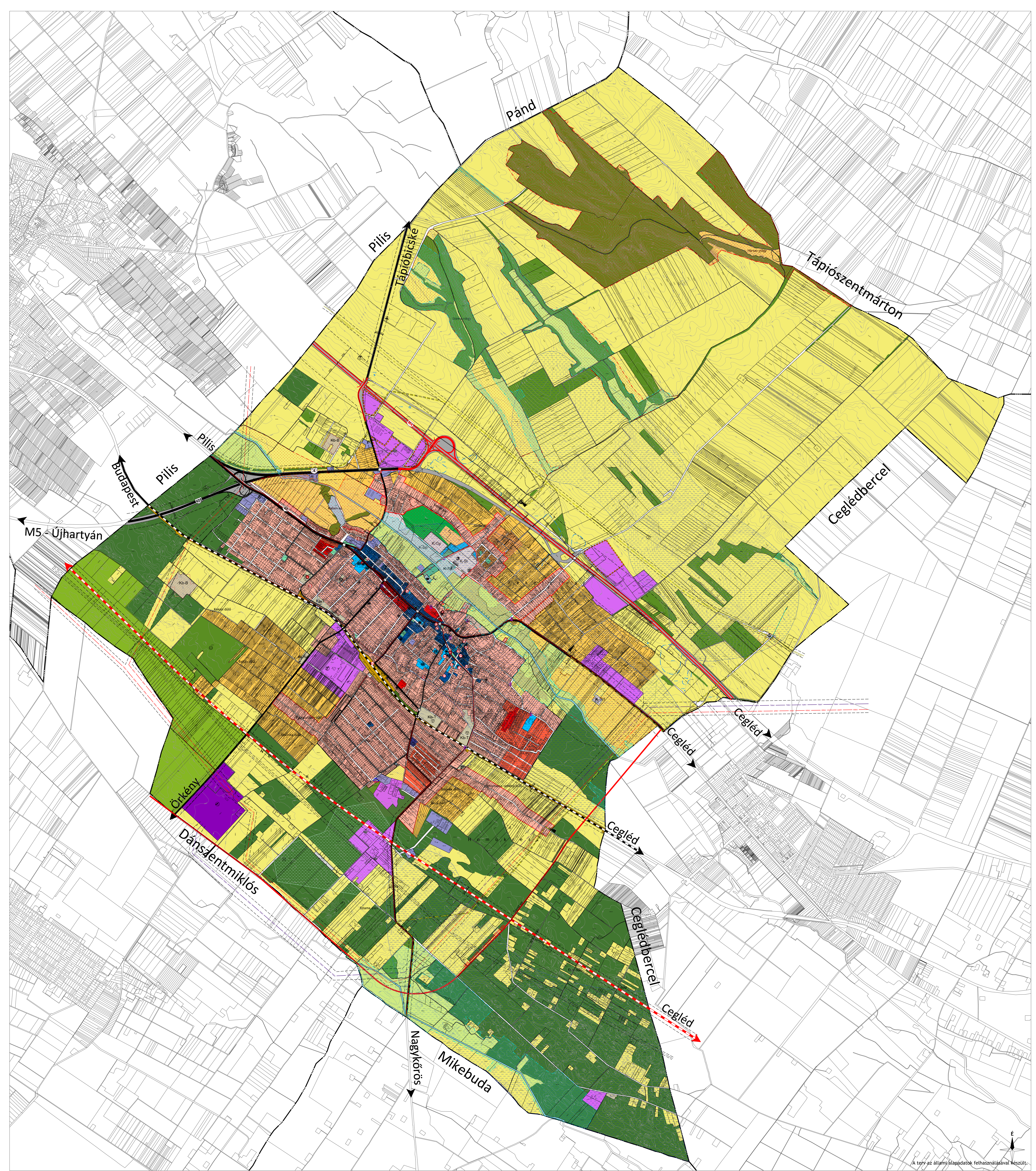
TERÜLETI MÉRLEG - A TERVEZETT TSZT SZERINT					
Területfelhasználási kategória		ha	%	Közigazgatási területe	
<b>Beépítésre szánt terület</b>				<b>7293,86 ha</b>	
Kisvárosias lakóterület	Lk	13,35	0,18		
Kertvárosias lakóterület	Lke	46,42	0,64		
Falusias lakóterület	Lf	596,10	8,17		
Településközpont vegyes	Vt	31,37	0,43		
Intézményterület	Vi	10,47	0,14		
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	43,46	0,60		
Energiatermelési pari terület	Gip-E	38,88	0,53		
Általános gazdasági terület	Gá	159,9	2,19		
Üdülõházas terület	Üü	4,02	0,06		
Hévígház 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		
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>					
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 nem változik (+257,3).
- 6) 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.
- 7) A módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel.
- 8) 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

**1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása**



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

**JELMAGYARZAT**

**MÓDOSÍTÁSI TERÜLET HATÁRA**

- Módosítási terület határa
- Közigazgatási határ
- Belterület határ
- Egykori zártkert határa

**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK**

**BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont terület
- Intézmény terület
- Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Energiatermelési ipari terület
- Általános gazdasági terület
- Üdülőházas üdülőterület
- Hévígházhasználati terület
- Különleges terület - Sportpálya terület
- Különleges terület - Strandterület
- Különleges terület - Gyógyászati terület
- Különleges terület - Szennyvíztisztító terület
- Különleges terület - Turisztikai terület

**BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

- Közúti közlekedési terület
- Közúti közlekedési terület
- Zöldterület - Közpark
- Védelmi erdőterület
- Gazdasági rendeltetésű erdőterület
- Közjóléti rendeltetésű erdőterület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Általános mezőgazdasági terület
- Erdőtelepítésre kijelölt 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 - puffertérület 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 szintbeni közúti csomópont
- Helyi gyűjtőút
- Kerékpárút

**KÖZMŰVEK, HIRKÖZLÉS**

- Jelentős közhasználatú parkolóhely
- Jelentős közhasználatú P+R parkoló
- Vasút
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Vasútállomás
- Autóbusz pályaudvar
- Vízgazdálkodási terület (Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)
- Vízgazdálkodási terület (Országos Környezetvédelmi Információs rendszer alapján)
- Mérsékelttel belvízvesztés terület
- Vízvíz
- Vízmező
- Víztorozó
- Szennyvíztisztító
- Szennyvíztisztító műtárgy
- Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás
- Gázfogyó állomás
- Nagy-köznyomású földgáz szállítóvezeték
- Nagy-köznyomású földgáz szállítóvezeték
- Gáznyomáscsökkentő
- Gázátadó állomás zavartalan hatásterületének határa

**EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEM**

- Geodétilag nem bemért, meglévő épület
- Alapterület szerelő, lebontott épület
- Védőtávolság
- Beépítésre szánt, nem beépített terület
- Távlati fejlesztési terület
- Bányatelek határa

**INTEZMÉNYEK**

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

**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**

1024 Budapest, Soltai Erzsébet fasor 13-15. II/5.  
Tel.: 70 938 32 21, +36 9400 20 913 85 79

**Településtervezés**

Farkas Tibor, vezető településrendező tervező  
(TTF) 13 1239  
Bercs Szabolcs, önk. településrendező (TT) 13 1415  
önk. környezetgazdálkodás igazgató  
Földes Anamária, önk. településrendező (TT) 13 1799  
Juhász Noémi, tájtervező és kerttervező mérnök  
(TK) 01 5281

**Költségek**

Nacskó Péter, önk. közzétudatnövekedés  
(K) 01 517 4 17, 70 9 743 401  
(MO) 01 517 4 17

**Kiértékelés**

Biro Anita, önk. építésmérnök (MK) 01 2456  
(K) 01 517 4 17  
Hencz Zoltán, önk. gépészmérnök  
önk. környezetgazdálkodás igazgató  
(MK) 01 2419 (MSZ) Tervező (K) 1

**ALBERTIRSA**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

Albertirsa város... 2024. (...) önkormányzati határozata a Településszerkezeti tervéről szóló 211/2019. (IX.26.) Kt. határozat módosításáról

1. melléklet - Szerkezeti tervlap (TSZT-M)

M = 1 : 14 000

2023 december VZM 1827/23 Albertirsa\_tst\_modP\_23111.dwg

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### Albertirsa város Önkormányzat képviselő-testületének .../2024. (...) 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:

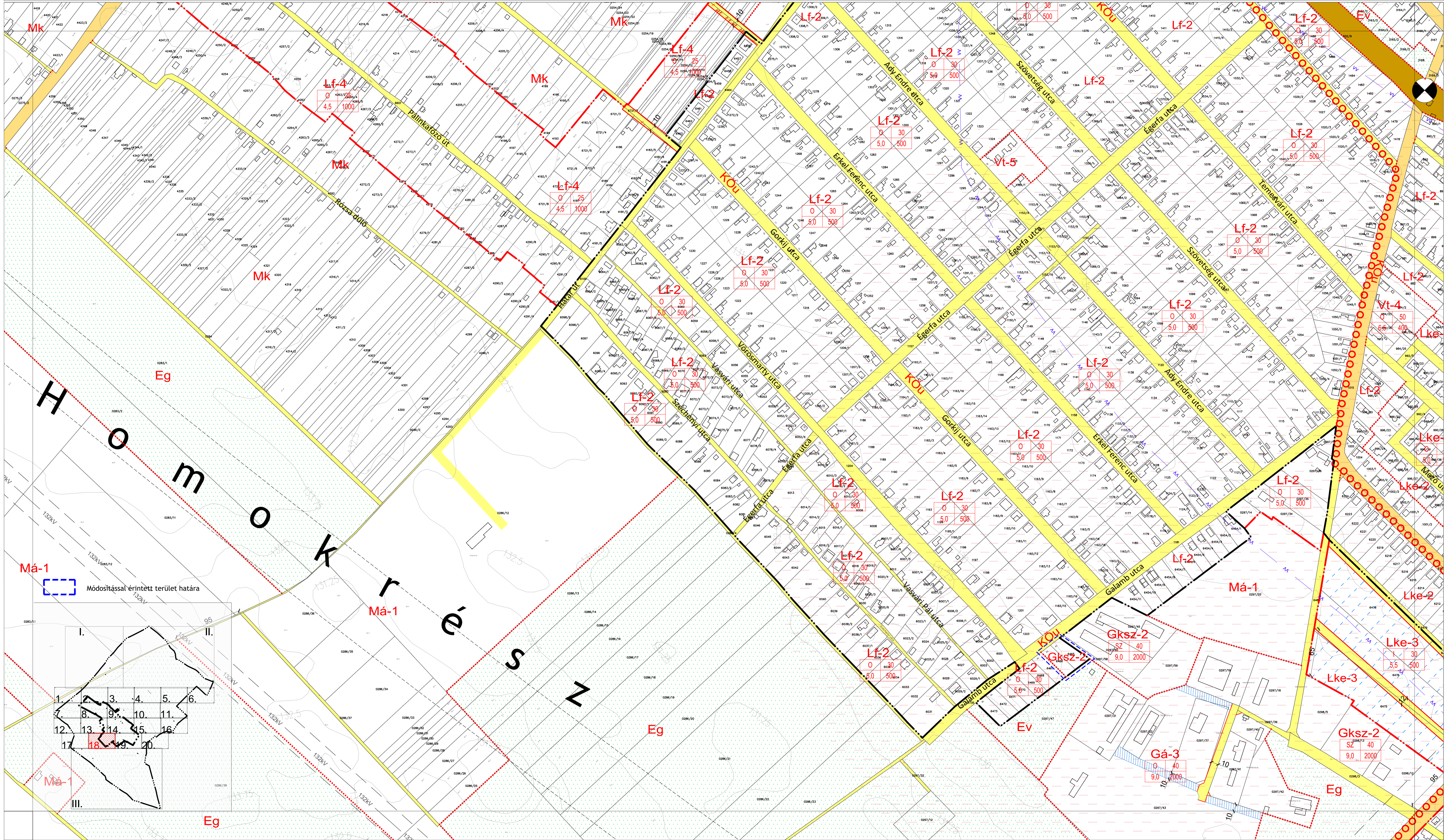
- 1.§** Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete szerinti SZT-18 számú tervlap jelen rendelet 1. számú melléklete szerint módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.
- 2.§** Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Fazekas László  
polgármester

Kovács Zoltánné dr.  
jegyző

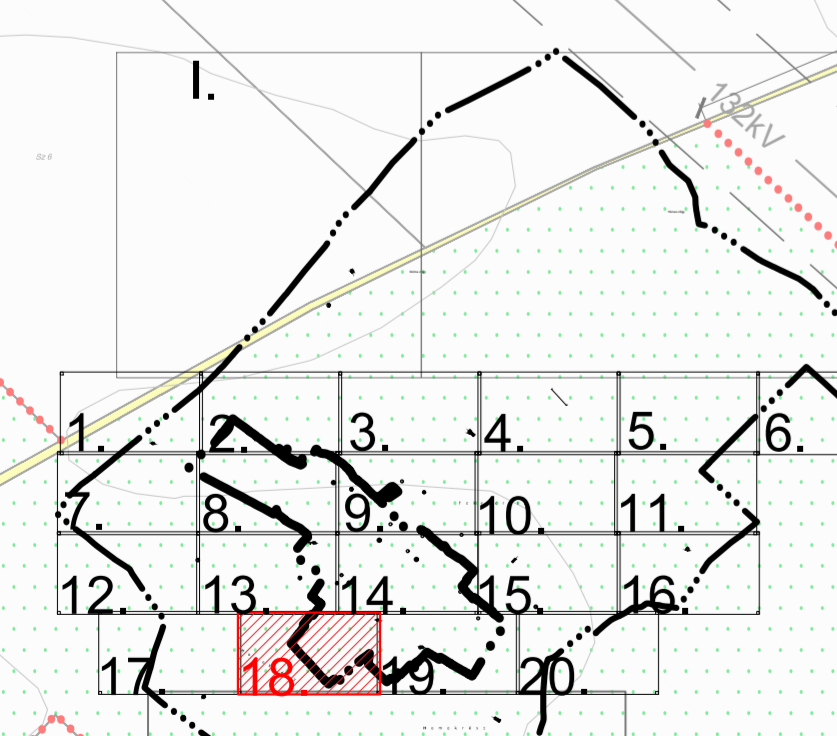
**1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez:**

a) A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-18 jelű szabályozási tervlap módosítása a módosítás területi hatályának vonatkozásában.



**H**  
**O**  
**m**  
**O**  
**K**  
**r**  
**S**  
**N**

Má-1  
Módosítással érintett terület határa



Má-1  
Eg

### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



## 1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

### 1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület Albertirsa belterületének déli részén elhelyezkedő 2 db ingatlan (6465, 6466 hrsz.), a Galamb utca mentén. Az érintett ingatlanok összterülete 1783 m<sup>2</sup>. A területet a központ felől legkönnyebben a Mikebudai út, majd Galamb utca irányából lehet megközelíteni.

Jelenleg a terület beépítetlen, mindkét telek parlagon álló, gyepes terület.

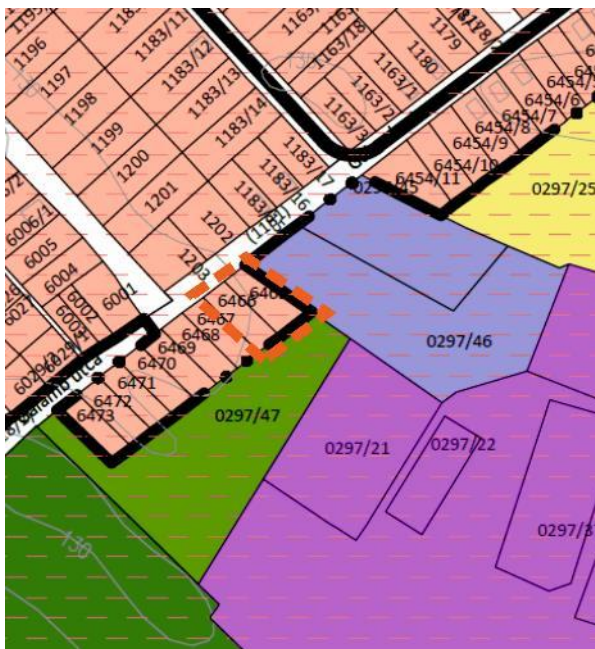
Az ingatlanokat északról a meglévő gazdasági terület határolja, a DPM Szortiment Kft, mely gépek, kötőelemek, kompresszorok eladásával foglalkozik és bútorgyártással. Keletről a sportszergyártással és forgalmazással foglalkoznak, HF Eleven Kft. telephelye határolja, míg nyugaton és délen pedig beépítetlen terület található.



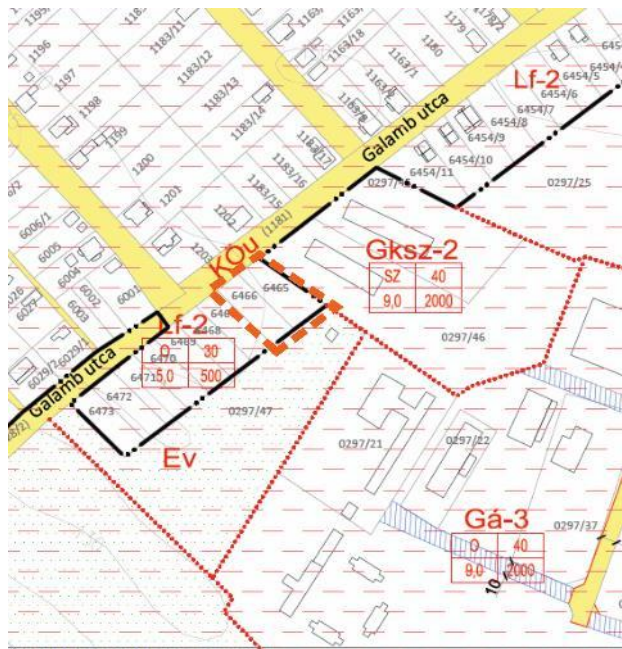
Módosítással érintett terület ortofotója  
(forrás: Google Earth)

### 1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet falusias lakóterületként, Lf-2 építési övezetként jelölik.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT18) kivágata

A falusias lakóterület övezetének általános előírásait a HÉSZ 32 § (1)-(4) bekezdése tartalmazza. A HÉSZ 32 § (1)-(2) bekezdése alapján falusias lakóterület építési övezet telkein lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezhetők. A HÉSZ 33 § (3) bekezdése alapján Lf-2 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi épületek esetében 7,5 m.

Lf-2 övezetben a telekalakítás és beépítési előírásai a következők:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf-2	0	500	30	35	5,0	50

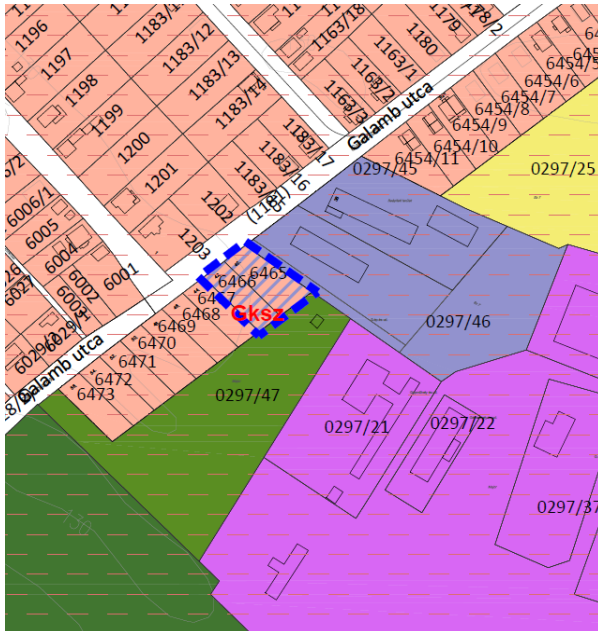
A módosítással érintett terület teljes területe vízbázisvédelmi védőövezet területén fekszenek. A településrendezési eszközök a módosítással érintett terület környezetében falusias lakóterületet, kereskedelmi, szolgáltató területet, valamint védelmi erdőterületet jelölnek.

### 1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

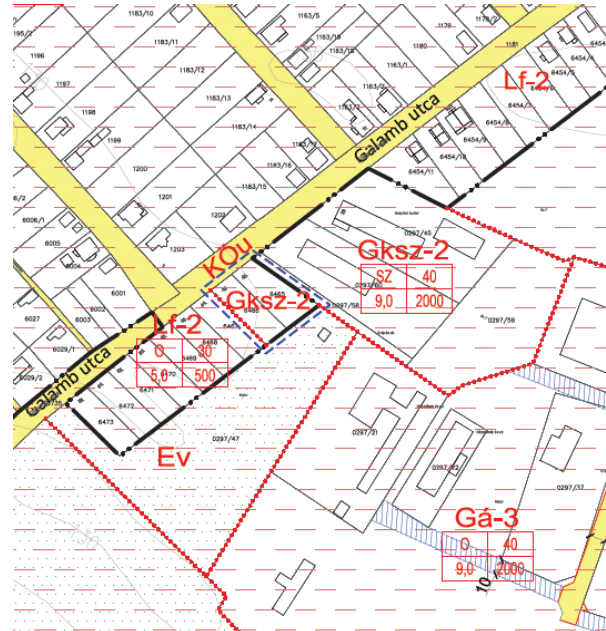
A módosítással érintett területre a tulajdonosa kérelmet nyújtott be Albertirsa Város Önkormányzata felé, melyben a 6465 és 6466 hrsz-ú ingatlanok falusias lakóterületből való átsorolását kérte, kereskedelmi, szolgáltató területbe. Albertirsa Város Önkormányzata a kérelmet befogadta, s a településrendezési eszközök módosításáról döntött. A tulajdonos a módosítással érintett területen első ütemben egy ca. 360 m<sup>2</sup> alapterületű, legfeljebb 9,0 m épületmagasságú gazdasági raktárépületet szeretne létrehozni. A falusias lakóterület előírásai korlátozzák a kialakítandó épület megvalósulását, így a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

## 2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztés megvalósításához a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása is szükségessé válik. A módosítással érintett terület falusias lakóterületből, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe kerül átsorolásra. Albertirsa övezeti rendszerét vizsgálva a fejlesztés megvalósításához a szomszédos Gksz-2 építési övezet előírásai megfelelő kereteket biztosítanak, így a két ingatlan Gksz-2 építési övezetbe kerül. A Gksz-2 építési övezet előírásainak módosítása nem válik szükségessé.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-18) kivágata

A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetének általános előírásait a HÉSZ 38 § (1)-(6) bekezdése tartalmazza. Gksz építési övezet telkein a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységű, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási iroda, iroda, szállásjellegű és sport rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, dolgozó számára szolgáló lakó. A módosítással érintett területen telek be nem építhető része nem kerül kijelölésre, így a HÉSZ 38. § (7) bekezdés előírásai a területen nem relevánsak. Gksz-2 építési övezetben a telekalakítás és beépítési előírások a következők:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
HATÁLYOS Lf-2	O	500	30	35	5,0	50
TERVEZETT Gksz-2	SZ	2000	40	50	9,0	30

Ahogy korábban is említésre került, Albertirsa Város Önkormányzata elindította 8. számú településrendezési eszközeinek módosítását. Jelen módosítás figyelembe veszi a futó módosításban rögzített változásokat, így a településszerkezeti terv módosítása a futó módosítás értékeit is tartalmazza.

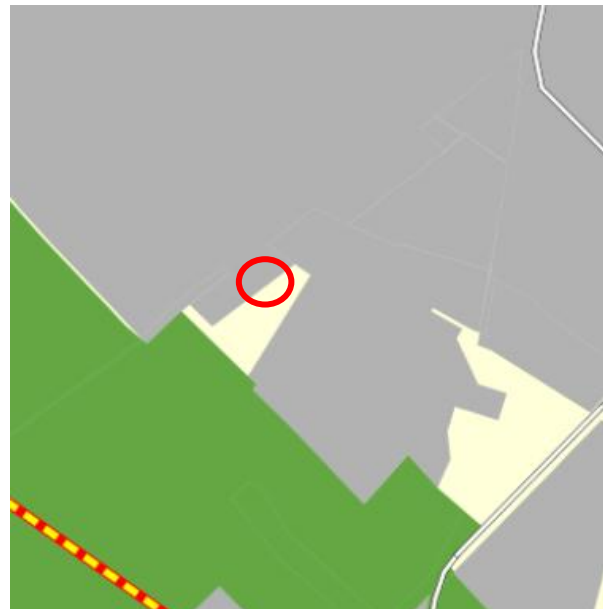
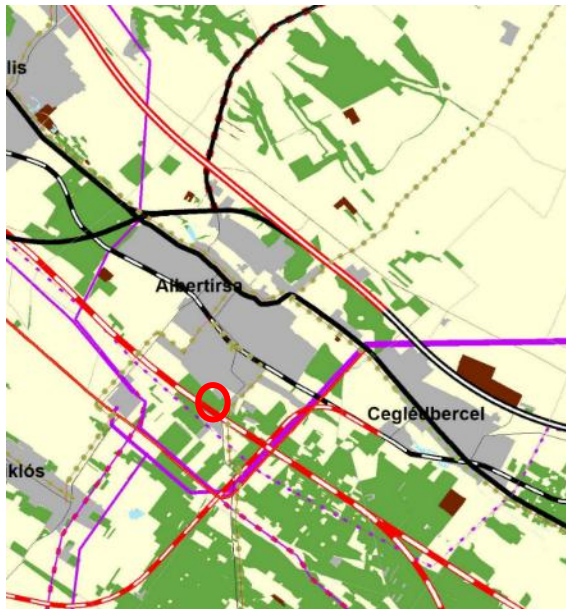
### 3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

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 vármegyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Albertirsa területén a Pest Vármegye Területrendezési Terve (a továbbiakban: PMTrT) is hatályos, amely a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását, valamint a vármegyei övezetek lehatárolását és azokra vonatkozó előírásokat tartalmazza, melyek előírásai a módosítással érintett területre is kiterjednek.

#### 3.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A módosítással érintett terület települési térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.



PMTrT 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. A MATrT 11 § d) pontja alapján a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

A módosítási szándék megfelel a MATrT előírásainak.

### 3.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19. §(1) bekezdése határozza meg az országos övezeteket, amelyek vonatkozásában a 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 ingatlanokat nem érinti a MATrT által meghatározott országos övezet.

### 3.3. VÁRMEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

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

Vármegyei övezet megnevezése	Albertirsa érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	nem érinti <sup>1</sup>
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti
Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
<b>Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek</b>		
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

#### **Klímaváltozásnak fokozottan kitett 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.

<sup>1</sup> 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 területet nem érinti élő bányatelek.

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

a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,

b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére

szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

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

a) a klímakiegyenlítési,

b) a mechanikai védelmi, és

c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

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

A településrendezési eszközök 2019-es felülvizsgálata során a helyi építési szabályzatban megfogalmazott előírások a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetére vonatkozó előírásokat figyelembe vették a módosítás során az előírások érvényesítése nem szükséges.

## 4. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

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

## 5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 5.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítását követően a megvalósuló kereskedelmi, gazdasági területfejlesztés az albertirsai tájban nem fog jelentős változást okozni, hiszen a módosítani kívánt terület környezetében általános gazdasági épületek vannak, melyekhez a beépítés méretben és kialakításban idomulna. A jelenleg beépítetlen, gyepes területek mellett a falusias lakóterületbe tartozó telkeken szintén beépítések folynak, így emiatt sem zavaró a tájkép tekintetében.

### 5.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

Nemzetközi, országos és helyi védelem alatt álló terület a módosítással érintett területet nem érinti.

## 6. 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.

**MELLÉKLETEK**